



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

**ATA DA 349ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO
DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU**

Aos 03 (três) dias do mês de novembro de 2015 (dois mil e quinze), às 9h30min, na Sala de Reuniões da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano, realizou-se a 349ª. 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; Juliane E. C. de Oliveira, representante da URB/Recife; Edilene Rodrigues, suplente da representante da SMAS; Ana Patrícia Uchoa, suplente do representante da SEPLAN/ICPS; Fabíola Valença Lemos, suplente do representante da CPRH; João Geraldo Siqueira de Almeida, representante da ACP/PE; Nadja V. Granja Falcone de Melo, suplente do representante do IAB/PE e Paula Cristina Fernandes Peixoto, representante do CAU/PE. O Engenheiro: José Antônio A. de Lucas Simón, suplente do representante da FIEPE. Além do Advogado Rodrigo Maia Leal, suplente da representante da SAJ e Edvaldo Santos Pereira, representante do PREZEIS. Constatado o número regimental para deliberar, foi iniciada a reunião com a leitura e assinatura das Atas das reuniões dos dias: 14/07/2015; 18/08/15; 08/09/15 e 29/09/15. Em seguida, foi apresentado o **Processo nº. 07.44543.2.14 da CASA GRANDE ENGENHARIA Ltda.**, referente ao Projeto de Alteração Durante a Obra e Mudança de Uso, habitacional multifamiliar para Empresarial, localizado na Av. Agamenon Magalhães, nº. 2635 – Espinheiro. (ARU-SRU 1/ ZAC Controlada II) **Encaminhado à CCU:** face à Lei nº. 16.176/96, Art. 110 (LUOS- caso bem específico). Foi iniciada a apresentação do processo com a presidente franqueando a palavra a representante da Casa Grande Engenharia, advogada Dra. Roberta Valença, que falou: “Na Regional, durante a análise técnica, houve uma dúvida se seria necessário passar na CCU, pois, no seu entendimento, poderia ser aprovado na forma como foi proposto. Trata-se de uma antiga estrutura situada na Av. Agamenon Magalhães, hoje na via local, com grande visibilidade para toda avenida. Uma estrutura bastante degradada com um depósito de lixo de todo tipo, até orgânico, junto ao muro existente, colocado por terceiros, durante o dia e a noite. O pedestre evita passar por este local por causa da sujeira e da insegurança, já que é um reduto de marginais e viciados em drogas. Está entre a Rua Barão de Itamaracá, a Rua Quarenta e Oito, a Rua Bernardino Soares da Silva e a pista local da Av. Agamenon Magalhães. É uma ruína urbana bastante emblemática nesta paisagem. Dando um retorno no tempo, vamos ver como foi feita a aprovação deste projeto: A aprovação do projeto inicial, em 25/06/1992, portanto, durante a vigência da Lei nº. 14.511/1983- Lei de Uso e Ocupação do Solo. Em seguida, em 08/11/2007, tivemos a aprovação de alteração durante a obra com mudança de uso (habitacional para comercial), legislações vigentes, Lei nº. 16.176/96- LUOS- Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei nº. 16.719/2001- ARU, Lei dos 12 bairros e Lei nº. 17.489/2008- Parcelamento em ZECPe e ZEDE. Temos aí praticamente três legislações sobre as quais tivemos que mergulhar para atualizar este processo. Desde a década de noventa, há uma preocupação em relação a estes esqueletos, alguns foram retomados como o que havia na Av. Rui Barbosa, que a Construtora Moura Dubeux adquiriu e concluiu. A intenção da empresa é retomar esta obra, mas existem outros exemplares de ruínas no Recife, chamando atenção para a da Rua Siqueira Campos.” Usando a palavra, a presidente falou: “Tem uma muito importante que fica na Rua da Aurora esquina com a Av. Conde da Boa Vista, onde fica um hotel, retomaram a obra mas deixaram uma parte inacabada.” Continuando, a representante da Construtora falou: “Próxima da Assembleia Legislativa tem outra ruína, que é da década de sessenta. Como podemos perceber é uma necessidade do município retomar estas obras para tirar da paisagem urbana estes monstros, que terminam fazendo parte da memória das pessoas. No projeto atual, foi feito acréscimo que necessitou ser apresentado à CCU, para análise. A proposta é acrescer ao terreno originário, dois outros lotes, nos quais será edificada uma galeria comercial que veremos mais adiante. Na verdade, o que estamos propondo é eminentemente economia processual, não sei se a procuradoria vai entender como legal, mas, particularmente, não vejo prejuízo ao processo de aprovação do projeto. Fizemos uma especificação da legislação como falamos anteriormente. Já ingressamos com um processo de Atualização de

349ª. Reunião da CCU do dia 03/11/2015



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

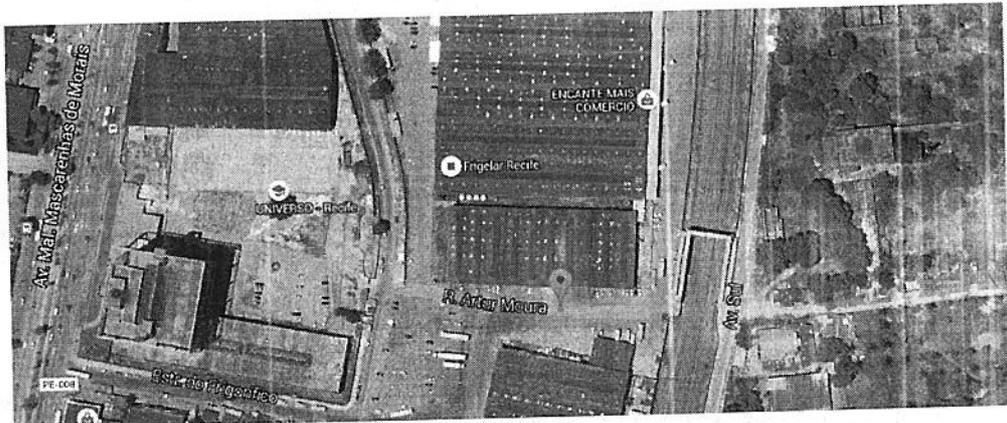
Tributos, para, em seguida, poder fazer a Alteração Durante a Obra com Acréscimo de Área, em seguida, terá a fase de Remembramento dos terrenos. Aqui no Recife, foram feitas algumas Atualizações de Tributos e Alteração Durante a Obra e esta foi retomada, como, por exemplo, onde funciona a Loja Renner na Av. Conde da Boa Vista.” Usando a palavra, a presidente explicou: “Quando se atualiza os tributos, torna válida a Licença de Construção, se não for acrescentar mais área, o processo segue normal, não precisando vir à CCU. A loja Renner, foi analisada aqui na CCU, pela Lei nº. 7427/61, porque o Plano Diretor, no Art. 226, garante que se o processo estiver em andamento, pode ser analisado pela lei que o iniciou.” Prosseguindo, Dra. Roberta falou: “Para ficar mais claro, a Alteração Durante a Obra da edificação inacabada, é o acréscimo da Galeria Comercial com ampliação das vagas de estacionamento, a partir do remembramento dos dois terrenos. Não traz nenhum prejuízo para a cidade, nem em termos urbanísticos nem financeiramente, porque as taxas serão pagas de acordo com o que se está propondo.” Pedindo a palavra, o arquiteto autor do projeto, Dr. José Antônio Hawatt, falou: “A Construtora Casa Grande, adquiriu esta ruína e não mexemos em praticamente nada do projeto existente, mantemos o que foi feito, apenas o adaptamos e modernizamos, com propostas de elevadores diferenciados e revestimentos mais modernos. A modificação feita foi no sentido de interligar aos dois novos terrenos. Não visamos um grande lucro financeiro, pois, teríamos um percentual construtivo bem maior com os dois novos lotes, podendo construir um outro prédio, mas só foram utilizados para a galeria com sete lojas. Quanto à área de Solo Natural, ficou bem maior do que o exigido.” Retomando, Dra. Roberta falou: “Fizemos uma tabela comparativa para auxiliar na apreciação, comprovando que não há nenhum prejuízo quanto a proposta de acréscimo de área. A Galeria foi uma necessidade para viabilizar o empreendimento, pois, houve uma mudança no mercado. Não construindo outro prédio nos novos terrenos, abrindo mão disso, houve um ganho para a cidade. Observamos neste processo, como aspecto relevante, a recuperação da estrutura existente, cuja viabilidade teve como base o Relatório Técnico, elaborado pela empresa TECOMAT. O custo da demolição e remoção dos entulhos seria maior que o custo da recuperação do esqueleto, além de que seria um grande impacto ambiental. O projeto inicial é da década de oitenta, teve modificação na década de noventa, e as mudanças tecnológicas atuais, fizeram com que precisasse novas adaptações ao projeto. Estas modificações não implicarão em acréscimo na área interna, respeitando o projeto inicial. A proposta atual elimina o impacto visual urbano, causado pela edificação inacabada. A Galeria vai integrar o edifício com seu entorno, tornando o local mais agradável para circular, com ajardinamento, acessível ao pedestre. Vou elencar os aspectos mais relevantes que vejo neste projeto. 1. A recuperação da estrutura existente é viável, com base em relatório técnico de viabilidade elaborado pela empresa TECOMAT; 2. O custo financeiro da demolição e remoção do entulho seria maior do que o custo financeiro da recuperação proposta, além do que resultaria em maior impacto ambiental; 3. As alterações propostas no projeto do edifício existente, com a adoção de novas tecnologias, visam melhor aproveitamento das suas áreas comuns e privativas; 4. A edificação existente não sofrerá acréscimo de área interna; 5. A inserção de estrutura atualizada elimina o impacto visual na paisagem urbana, causado pela edificação inacabada; 6. O acréscimo de uma galeria comercial no térreo, recuada das divisas e com área ajardinada, acessível aos pedestres, conecta o edifício à escala destes, proporcionando maior conforto visual e espacial, bem como estabelecendo maior integração do empreendimento com seu entorno; 7. A ampliação do número de vagas de estacionamento atende não somente à galeria, até porque excede o número de vagas exigido, contribui com o empreendimento como um todo. 8. O coeficiente de aproveitamento utilizado no projeto da galeria comercial está aquém do potencial construtivo que poderia ser utilizado, caso fosse apresentado um projeto isolado, além de agregar maior valor à edificação existente quando de sua conclusão. 9. A adoção de projeto de alteração durante a obra com acréscimo de área construída, tem por objetivo tornar mais célere o processo de análise e licenciamento, não acarretando prejuízo ao município, tendo em vista a atualização de tributos e o pagamento das taxas correspondentes. 10. Para a licença de construção o empreendedor providenciará o remembramento dos lotes em questão.” Quanto ao projeto de arquitetura, encontra-se na apresentação, em anexo. Pedindo a palavra, a representante da CPRH, Dra. Fabíola Valença.



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

falou: “ Este projeto vai trazer vida para uma área totalmente morta, pois, as pessoas passam por esta área correndo por causa do perigo.” Solicitando a palavra, Dr. Hawatt, falou: “ Com a reforma, passamos a ter fachadas ativas, totalmente abertas e as pessoas que moram no entorno, terão mais opção de comércio.” A representante da SMAS, Dra. Edilene Rodrigues, representante da SMAS, pediu a palavra e perguntou: “O processo já tem a Licença Ambiental?” Ao que Dra. Roberta respondeu: “Quanto à Licença Ambiental não foi solicitada ainda. Primeiro, teremos que fazer o Remembramento para fazer a alteração na Escritura e obter a Licença de Construção e a Licença Ambiental. Fizemos um comparativo de como é hoje, e como vai ficar, que se encontra em anexo.” Pedindo a palavra, o arquiteto projetista, Dr. Hawatt, fez a descrição do empreendimento, em anexo. A presidente, leu as considerações finais do parecer da Gerência de Licenciamento, que diz: “... Esta Gerência é favorável ao projeto, tal como se apresenta, porém alguns ajustes serão necessários, tais como: 1. Adoção de telhado verde, no pavimento descoberto do estacionamento; 2. Instalação de Bicletário para visitantes e Paraciclo nos pavimentos garagem; e, 3. Plantio de vegetação de porte na faixa de amenização ambiental (área verde) sem fechamento divisório ...” Em seguida, agradeceu a presença e a apresentação dos representantes da Construtora, e falou que, como o relator não pode comparecer, o processo ficaria para ser analisado na próxima reunião. Continuando, foi analisado o **Processo nº. 07.30343.4.15 da LORENE RECIFE COMÉRCIO DE SUCATAS Ltda.**, referente à Solicitação para Licenciamento de Atividade Comercial Atacadista de Resíduos e Sucatas não Metálicas exceto de papel e papelão, a se localizar na Rua Arthur Moura, nº. 88-03 – Imbiribeira. (ZAC Moderada) **Encaminhado à CCU:** face à Lei nº.16.176/96, Art. 50 (LUOS – APCI nº. 2) O representante da ACP/PE, arquiteto João Geraldo Siqueira de Almeida, iniciou lendo o parecer da SELURB. **Parecer da Gerência de Licenciamento:** “1. **SOLICITAÇÃO:** O presente Processo trata de solicitação para licenciamento de atividade comercial atacadista de resíduos e sucatas não metálicas exceto de papel e papelão. A situação do imóvel onde a atividade comercial pretende se instalar: Galpão nº 88-03 da Rua Arthur Moura no bairro da Imbiribeira – Recife, conforme figura abaixo.



Vista aérea do Galpão. Fonte: GOOGLE MAPS



Vista da fachada do Galpão. Fonte: GOOGLE MAPS

349ª. Reunião da CCU do dia 03/11/2015

Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten mark



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

2. **LEGISLAÇÃO:** O imóvel objeto desta análise encontra-se inserido na ZAC Moderada, conforme a Lei nº 17.511/2008 - Plano Diretor. A atividade pretendida é classificada na Lei Municipal nº 16.289/97 como USO GERADOR DE INCÔMODO DE VIZINHANÇA, devendo ser objeto de análise especial por se tratar de “depósito de material para reciclagem”, conforme determina o Anexo 9 A da citada lei. 3. **PARECER:** Diante do acima exposto e considerando: o galpão 03, onde pretende se instalar o depósito, compõe um conjunto de dez galpões conjugados em terreno com área total de 4.836,00 m² e área unitária construída de 360,00 m²; a área, onde se localiza o galpão, encontra-se comprometida com edificações do tipo “galpão” uma vez que era zona industrial e seu entorno é composto com atividades de comércio varejista e atacadista.



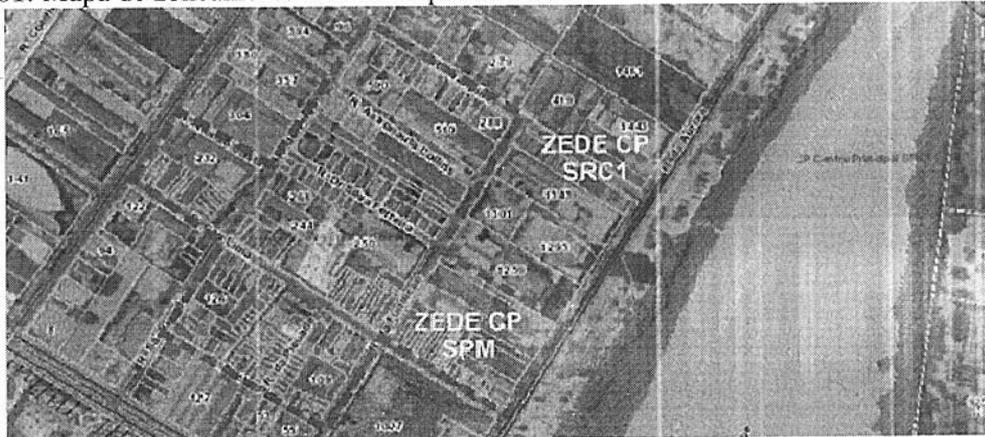
a carga e descarga deverá ser efetuada no interior do galpão utilizando-se o pátio externo para manobras de caminhões, pela Rua Arthur Moura, que já é utilizado para este fim; a atividade solicitada, segundo declaração anexa, diz respeito a “comércio atacadista de resíduos e sucatas metálicas, comércio atacadista de resíduos e sucatas não metálicos, exceto de papel e papelão”; e, os requisitos de instalação, definidos na lei, foram atendidos para APGI nível 2; Dessa maneira, consideramos que a atividade pleiteada poderá funcionar na edificação em tela desde que sejam cumpridas as exigências da Secretaria de Defesa Social/Corpo de Bombeiros de Pernambuco. Encaminhamos à CCU para análise por se tratar de APGI, nível 2, conforme determina o Art. 50 da Lei nº 16.176/96.” Em, 14/08/2015. a) Mira Meira, Gerente de Normatização e Christina Pessoa, Arquiteta e Urbanista. Usando a palavra, a presidente falou: “O processo já tem licença de operação da SMAS e dos Bombeiros. É um depósito de sucatas, numa área industrial com outros galpões, não tendo porque não ser favorável, mas, para resguardar não só a PCR como também os usos do entorno, apesar de ter o atestado de regularidade dos Bombeiros, deixamos bem claro que, tem que atender a qualquer outra norma que seja necessária.” A representante do IAB, Dra. Nadja Granja, pediu a palavra e disse: “Vou pedir “vista” para conhecer melhor o processo, e fora isto, como fica próximo de uma comunidade, gostaria de ver se tem alguma implicação para ela. Em seguida, foi analisado o **Processo nº. 07.41823.4.14 da MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A.**, referente ao Projeto de Alteração Durante a Obra para uma edificação habitacional multifamiliar, a se localizar na Av. Dezessete de Agosto, nº. 2720 – Casa Forte. (ZEIS/ ZEPH 32/ARU-SRU) **Encaminhados à CCU:** face à Lei nº. 16.292/97, Art. 118 (EDIFICAÇÕES e INSTALAÇÕES- Análise Especial- mais de uma Guarita). Usando a palavra, a relatora Dra. Paula Peixoto, representante do CAU, iniciou fazendo a apresentação do processo, e falou: “O processo veio à CCU para análise quanto a Lei nº. 16. 292 de 29/01/97, de Edificações e Instalações para construção de uma segunda Guarita. Art. 118. Será permitida a construção de guaritas na área “non aedificandi” das edificações, desde que observadas as condições estabelecidas no Anexo II, Tabela 01, desta Lei. Parágrafo Único. A construção de mais de uma guarita numa mesma edificação, será objeto de análise especial pela Comissão de Controle Urbanístico - CCU. Anexo II, Tabela 01 - Dimensões de



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Compartimentos: GUARITA – Área Máxima: 3,50m² (sem WC) / 6,00m² (com WC). Solicitação do Requerente: por motivos operacionais e de segurança. Guarita 01- para Av. 17 de Agosto, Guarita principal, inicialmente prevista, aprovada no projeto inicial, para pedestres e visitantes. Área inferior a 6,00m². Guarita 02- para Rua Dom Malan. Objeto da solicitação à CCU, para veículos. Área de 4,52m² (sendo 2,67m² da guarita, com banheiro de 1,85m²). A solicitação é compreensível, pois, as duas guaritas ficam em áreas distantes uma da outra, e se faz necessário este acesso pela Rua Dom Malan.” **Parecer da relatora:** “1. *Solicitação:* Construção de duas guaritas na área non aedificandi mediante análise especial da CCU, conforme previsto na Lei de Edificações nº 16.292/97. Art. 118, Parágrafo Único. 2. *Histórico:* O projeto inicialmente aprovado previu apenas uma guarita para pedestres, voltada para a Av. 17 de Agosto, com área interior a 6m². O projeto de Alteração Durante a Obra solicita apreciação de mais uma guarita, para veículos, cujo acesso se dá pela Rua Dom Malan, e apresenta 4,52m² com banheiro incluso. Considerando que: o pleito apresentado está previsto na legislação; que a segunda guarita atende ao limite de área máxima prevista no Anexo II da citada Lei, sendo máximo de 6m² com banheiro; que a análise da localização de ambas justifica a motivação do pleito, tendo em vista a distância considerável entre os dois acessos, com base em questões operacionais e de segurança. 3. *Conclusão:* Além dos pontos acima, o pleito não apresenta prejuízos ao entorno nem à circulação no local. Desta forma, somos favoráveis ao pleito de aprovação com duas guaritas, sem prejuízo de que o requerente atenda às demais exigências porventura constantes do processo.” Em, 03/11/2015. a) Paula Cristina Fernandes Peixoto, representante do CAU/PE. A presidente perguntou se havia alguma dúvida, como não houve manifestação colocou em votação o parecer da relatora. **Parecer 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 da relatora. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 03/11/2015. a) Luzia Silmira Meira, suplente da Presidente da CCU e demais membros presentes. Continuando, foi analisado o **Processo nº. 07.21905.3.15 de ONILDO TRAJANO DE ARRUDA**, referente ao Projeto de Reforma com Acréscimo de Área para uma edificação habitacional unifamiliar, a se localizar na Rua da Piedade, nº. 44 – Santo Amaro. (ZECP-SPM/ZEDE CP) **Encaminhados à CCU:** face à Lei 17.489/08, Art. 3º, item I (Processos em SPM sujeitos à Análise Especial). Usando a palavra, a relatora iniciou lendo o parecer da SELURB. **Parecer da Gerência de Licenciamento:** “1. *SOLICITAÇÃO:* Análise urbanística de projeto de reforma com acréscimo de área para uso habitacional multifamiliar, no imóvel de nº 44, situado na Rua da Piedade, no bairro de Santo Amaro. 2. *LEGISLAÇÃO:* O imóvel em questão está inserido na Zona Especial de Centro Principal (ZECP), no Setor de Preservação da Morfologia (SPM), conforme a Lei nº 17.489/2008. O Plano Diretor, Lei nº 17.511/2008, classifica esta área como Zona Especial de Dinamização Econômica Centro Principal (ZEDE CP) e determina, no Art. 230, que deverão ser adotados para a ZEDE Centro Principal os parâmetros definidos na Lei nº 16.176/96 e suas posteriores alterações, neste caso a Lei nº 17.489/2008, até a publicação de legislação específica. Imagem 01: Mapa de zoneamento do Município do Recife.





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/
Para o Setor de Preservação da Morfologia, a lei estabelece a Taxa de Solo Natural (20%) e o Coeficiente de Utilização ($\mu = 4,00$), conforme discriminado no Quadro 01. O SPM é caracterizado, no inciso III do § 1º do Art. 24 da Lei nº 16.176/1996 (modificado pela Lei nº 17.489/2008), como uma “área de morfologia peculiar e consolidada em relação ao entorno, devendo os projetos arquitetônicos, urbanísticos e de parcelamento serem objeto de análise especial”. Esta análise diz respeito à restauração, manutenção do imóvel e/ou sua compatibilização com a feição integrante do entorno, cabendo à Comissão de Controle Urbanístico (CCU) a análise e o parecer final do processo.
Quadro 01: Parâmetros urbanísticos aplicáveis.

ZONA S	SETO R	PARÂMETROS URBANÍSTICOS					REQUISITO S ESPECIAIS
		TSN	μ	AFASTAMENTO INICIAL MÍNIMO (Afi)			
				FRONTA L	LATERAL E FUNDOS		
					Edif. ≤ 2 Pav.	Edif. > 2 Pav.	
ZECP	SPM	20%	4,00	-	-	-	A, I, J, K

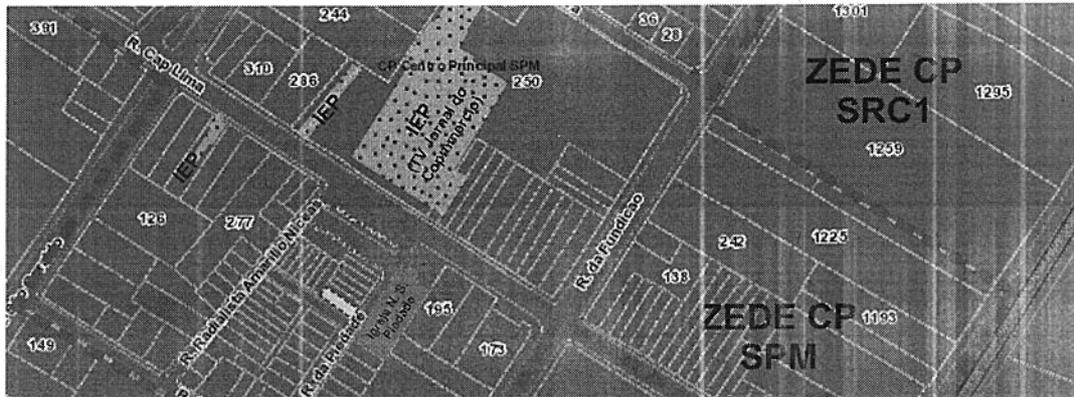
A – As edificações com até 2 (dois) pavimentos poderão colar em 2 (duas) das divisas laterais e/ou de fundos, obedecendo às seguintes condições:
I. Quando colar em 2 (duas) divisas laterais, deverão manter um afastamento mínimo de 3 (três) metros da divisa de fundos.
II. Quando colar em uma divisa lateral e uma divisa de fundos, deverão manter um afastamento mínimo de 1,50m (um metro e meio) da outra divisa lateral.
III. A altura total das edificações coladas nas divisas laterais e/ou de fundos não poderá exceder a cota de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), cota esta medida a partir do nível do meio fio.
I – Análise especial quanto aos afastamentos e às condições internas das edificações para cada caso a critério do órgão técnico competente, objetivando a restauração, manutenção do imóvel e/ou sua compatibilização com a feição integrante do entorno. Caberá a Comissão de Controle Urbanístico – CCU, instituída pela Lei 16.176/96, a análise e parecer final do processo.
J – Possibilidade de relativização, em sede de análise especial pelo órgão técnico competente, da Taxa de Solo Natural, de forma a possibilitar a adequada utilização do imóvel sem perda da permeabilidade do solo.
K – Não serão permitidas modificações no parcelamento do solo, inclusive remembramento e desmembramento, podendo haver interligação entre os imóveis, desde que não interfira na volumetria dos mesmos.

Em 27 de maio de 2015, foi publicado o Decreto Municipal nº 28.841/2015 suspendendo, por dezoito meses, a análise de alguns tipos de processos urbanísticos em imóveis situados nos setores SRC1 e SPM da ZEDE Centro Principal. Contudo, por se tratar de reforma com acréscimo de área inferior a 500 m², a suspensão não foi aplicada ao processo em questão. 3. **CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO:** O imóvel localiza-se na região central da cidade do Recife, na RPA1, no bairro de Santo Amaro, no trecho compreendido entre a Av. Cruz Cabugá e a Rua da Aurora. O SPM não é verticalizado, sendo caracterizado por construções entre um e quatro pavimentos, com tipologia construtiva de casas e de galpões. As quadras apresentam um parcelamento irregular, sem a predominância de lotes com dimensões padrão. Também não há um alinhamento predominante, havendo construções edificadas no paramento e outras com recuo frontal.
Imagem 02: Mapa de zoneamento do Município do Recife com o parcelamento das quadras.



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO



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

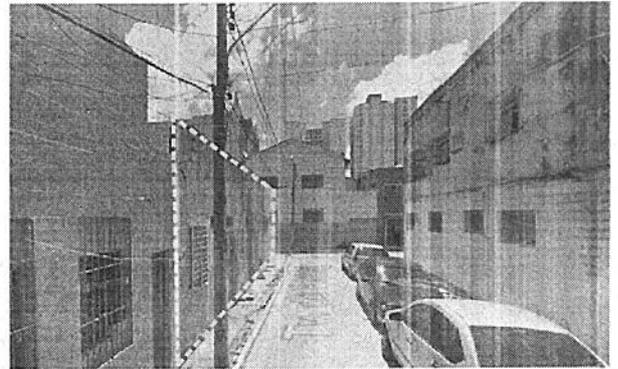
O imóvel possui matrícula no 2º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis, estando registrado como uma residência unifamiliar de um pavimento. De acordo com a planta aprovada sob o número 6.713/66 e com a UNIBASE, a edificação ocupa 100% da área do lote. O projeto em questão prevê um acréscimo de dois pavimentos e a substituição da atividade “residencial unifamiliar” por “residencial multifamiliar”. São propostos três apartamentos, sendo um por andar. Conforme informações constantes no quadro de áreas, a casa possui 62,96 m² de construção, um acréscimo proposto de 125,92 m², totalizando 188,88 m², coeficiente de utilização (μ) igual a 3,00 e taxa de solo natural de 0%. Para todos os três pavimentos, o projeto não apresenta afastamentos em nenhuma das divisas.. 4. **PARECER URBANÍSTICO:** Por definição, o Setor de Preservação da Morfologia tem como objetivo a manutenção da forma de ocupação urbana do local, haja vista a proibição de modificação no parcelamento do solo (remembramento ou desmembramento), admitindo haver interligação entre os imóveis, desde que não interfira na volumetria, conforme determina o item “K” do Art. 3º da Lei nº 17.489/2008. No entorno imediato do imóvel questão, as construções são do tipo “casa” com um ou dois pavimentos, edificadas sem recuo frontal e com quase 100% de ocupação do lote. Nas proximidades encontram-se três Imóveis Especiais de Preservação (IEP), todos situados na Rua Capitão Lima, a saber: nº 250 (TV Jornal do Commercio), nº 280 e nº 307. Também se destaca a presença da Igreja de Nossa Senhora da Piedade que fica em frente ao imóvel. O imóvel situa-se na esquina da Rua da Piedade com a Travessa Ferreira, que apresentam largura total de 4,85 m e 6,80 m, respectivamente. Esse padrão de ocupação, com ruas e calçadas estreitas, edificações alinhadas no paramento e ausência de arborização pública, resulta em uma ambiência característica do local, que ainda mantém uma qualidade urbana devido ao gabarito reduzido das construções.

Imagem 03: Esquina da Rua da Piedade com a Travessa Ferreira



Fonte: Google Maps Street View.

Imagem 04: Travessa Ferreira com a Igreja de Nossa Senhora da Piedade ao fundo.



Fonte: Google Maps Street View.

O projeto apresenta três pavimentos, resultando em uma fachada com 9,50 m de altura. Esta dimensão representa duas vezes a largura da Rua da Piedade, que tem uma calçada de 0,60 m de largura em frente ao imóvel. Entendemos que, diante do padrão de ocupação existente, a solução

Handwritten mark



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

apresentada compromete a qualidade urbana e ambiental do local, pois gera uma sensação de confinamento espacial.

Imagem 05: Seções esquemáticas da Rua da Piedade.



Fonte: Elaboração própria.

5. **CONCLUSÃO:** Considerando que a preservação da morfologia e a manutenção da ambiência passam também pela manutenção da qualidade do espaço urbano, Considerando que o uso habitacional é de grande importância para a vitalidade do bairro, uma vez que movimentam outras atividades complementares, como comércio e serviços, em distintos horários ao longo do dia, Somos de parecer favorável ao projeto desde que o acréscimo de área se limite a mais um pavimento, com vistas a não descaracterizar o padrão existente que é de um ou dois pavimentos. Encaminhamos o processo para a Comissão de Controle Urbanístico – CCU, para a análise e parecer final, conforme estabelecido item "I" dos Requisitos Especiais do art. 3º da 17.489/2008." Em, 13/10/2015. a) Mira Meira, Gerente de Licenciamento, Carla Dias, Gerente da Divisão de Zonas Especiais e Raphael Melo, Analista de Desenvolvimento Urbano. Continuando, a relatora falou: "No meu ponto de vista, a construção de mais dois pavimentos está ampliando a oportunidade de habitabilidade desta área. Como arquiteta e urbanista, acho que trazer habitação é trazer vida para esta área, que vem sendo degradada e esvaziada ao longo do tempo. Um pavimento a mais, não vai comprometer nem dar a sensação de confinamento, essa é minha opinião particular e técnica. Meu parecer é contrário ao da SELURB, ratificando que deveria ser aprovado na forma como se apresenta." Em seguida leu o seu parecer. **Parecer da relatora:** "1. *Solicitação:* Trata-se de um requerimento de análise urbanística de Projeto de Reforma com Acréscimo de Área para uso habitacional multifamiliar, localizado na Rua da Piedade, nº 44, Bairro de Santo Amaro. 2. *Histórico:* O imóvel possui matrícula no 2º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis, estando registrado como uma residência unifamiliar de um pavimento, de acordo com a planta aprovada sob o nº 6.713/66 e ocupa 100% da área do lote. 3. *Considerações:* O parecer da Gerência de Licenciamento é de aprovar o acréscimo de área para apenas mais 1 pavimento, com a preservação da morfologia da área. 4. *Conclusão:* o parecer da relatoria é de aprovar o projeto da forma como se apresenta, com acréscimo de mais 2 pavimentos, favorecendo a ocupação de outra unidade habitacional." Em, 03/11/2015. a) Fabíola Valença Lemos, representante da CPRH. Usando a palavra, a presidente falou: "Respeito o parecer da CPRH, mas quero lembrar que não é somente mais um pavimento, a ocupação é de 100%. Agora, abro a discussão para quem quiser a palavra." A representante do CAU, falou: "Me chamou a atenção que é um lote de esquina, na frente da Igreja, se admitir três andares sem recuo fica muito agressivo. Acompanho o parecer da SELURB e faço uma ponderação que é sobre o mezanino que aumenta a altura." A presidente falou: "Fizemos uma visita ao local e verificamos o comprometimento que há no entorno, é um lote de esquina, com 100% de

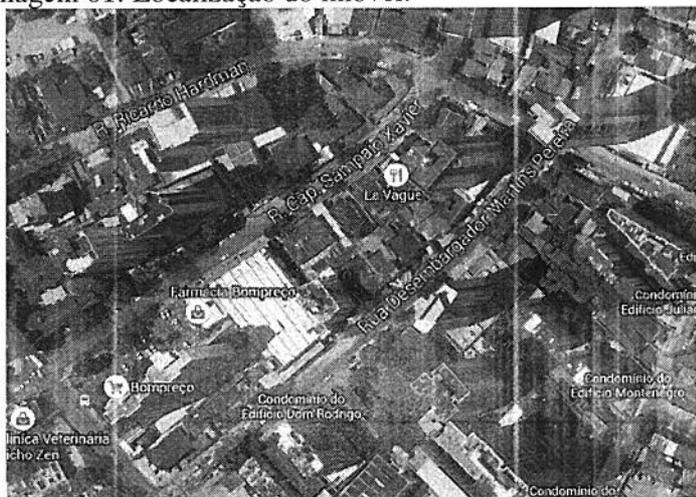


PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

ocupação, com uma rua muito estreita.” Pedindo a palavra, a representante do IAB, assim se expressou: “Quero fazer uma consideração com relação ao que o CPRH disse, apesar de ser de esquina, acho que a habitabilidade é de fato importante, o que quero ressaltar é que em relação a largura da rua, quanto ao confinamento, temos os exemplos dos prédios. Meu voto é com o parecer da relatora.” Pedindo a palavra, o representante da FIEPE, Dr. José Antônio, falou: “Quando me falam em confinamento de ruas, digo que toda ela é confinada, porque não existe rua da altura de um prédio, essa escala rua/prédio foi uma celeuma quando da execução da Lei dos 12 Bairros. Temos que começar a inovar em algumas áreas da cidade. Não concordo que haverá o enclausuramento desta rua do processo, por causa de três pavimentos.” Usando a palavra, a presidente disse: “A nossa preocupação maior, quando falamos em relação rua/prédio, foi com a largura da calçada que só tem 60cm. Gostaria de saber se ainda existe alguma dúvida para colocar o parecer da relatora em votação.” Como ninguém se manifestou, houve a votação onde se chegou ao seguinte parecer. **Parecer da CCU:** Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário por maioria de seus membros com 06 (seis) votos: CPRH, ACP, URB, CTTU, IAB e FIEPE, 04 (quatro) votos contrários: SMAS, CAU, SAJ e SEPLAN/ICPS, e 01(uma) abstenção: PREZEIS, se posiciona favorável ao pleito acompanhando o parecer da relatora. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 03/11/2015. a) Luzia Silmira Meira, suplente da Presidente da CCU e demais membros presentes. Dando prosseguimento, foi analisado o **Processo nº. 07.20630.0.15 da QUEIROZ GALVÃO PE-10 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO Ltda.**, referente ao Projeto Inicial para uma edificação habitacional multifamiliar, a se localizar na Rua Desembargador Martins Pereira, nº. 230 – Graças. (ZAC Controlada II/ SRU 1) **Encaminhados à CCU:** face à Lei nº. 18.112/08 (Telhados Verdes). Usando a palavra, o relator, Dr. José Antônio A. de Lucas Simón, representante da FIEPE, leu o parecer da SELURB. **Parecer da Gerência de Licenciamento:** “1. **SOLICITAÇÃO:** Trata-se de aprovação de projeto inicial de um edifício residencial, situado na Rua Cap. Sampaio Xavier onde existiu o imóvel nº 318, no bairro das Graças. O terreno também é voltado para a Rua Desembargador Martins Pereira e por este motivo, a solicitação diz respeito à exigência do afastamento frontal para o pavimento destinado às vagas de estacionamento com adoção de telhado verde.

Imagem 01: Localização do imóvel.



Fonte: www.google maps

2. **LEGISLAÇÃO:** De acordo com a Lei nº 17.511/2008 - Plano Diretor, o terreno está situado na Zona de Ambiente Construído de Ocupação Controlada II, especificamente no Setor de Requalificação Urbana 1 - SRU 1. Esta Lei determina o afastamento frontal inicial de 7,00m para a ZAC Controlada, conforme letra a do inciso III do Art. 222. O projeto em análise ocupa lotes remembrados, lindeiros à Rua Desembargador Martins Pereira e à Rua Comendador Sampaio Xavier. O afastamento frontal apresentado para a área destinada ao estacionamento de veículos e

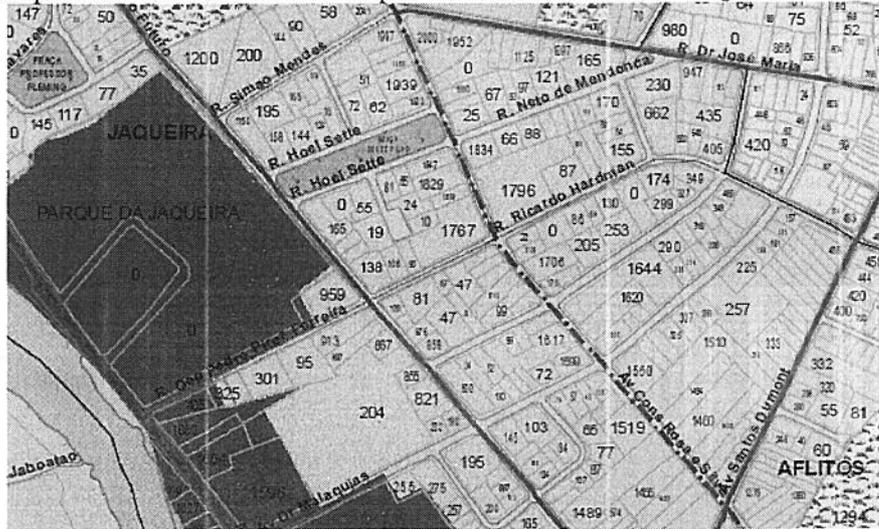


PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

coberta com telhado verde é de 3,00m, inferior ao determinado na Lei nº 17.511/2008. A Lei nº 18.112/2015 - Telhado verde determina, na alínea b do inciso I do Art. 1º que “sejam respeitados os afastamentos legais previstos para os imóveis vizinhos” além de determinar afastamentos mínimo e máximo para a lâmina, não definindo afastamentos frontais a serem adotados.

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



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

3. **PARECER URBANÍSTICO:** Considerando, conforme citado acima, que a Lei nº 18.112/2015 não definiu afastamentos frontais a serem obedecidos para os pavimentos que adotarem o telhado verde, nosso parecer é de que deverá ser adotado o afastamento frontal definido na legislação vigente, Lei nº 16.719/01 ratificado pela Lei nº 17.511/08 – Plano Diretor, de 7,00m para a ZAC Controlada II. Encaminhamos o presente parecer à Comissão de Controle Urbanístico – CCU para análise e pronunciamento, por se tratar de “caso não perfeitamente definido” na legislação de Telhados Verdes (Lei 18.112/2015.” Em, 21/09/2015. a) Mira Meira, Gerente de Licenciamento/SELURB e Christina Pessoa, Arquiteta e Urbanista. Em seguida, o relator leu o parecer sobre Definição de Gabarito elaborado pela SELURB. “1. **SOLICITAÇÃO:** Adoção de platibanda excedendo o gabarito máximo em projeto inicial para edificação habitacional multifamiliar, na Rua Cap. Sampaio Xavier nº 318, no bairro das Graças. 2. **LEGISLAÇÃO:** A lei nº 16.719/01 define como gabarito máximo, a ser aplicado nos projetos, a altura em metro linear medida da cota de piso fornecida pelo órgão competente até o ponto máximo da edificação. Esta mesma lei permite, no §3º deste Art. 29, que a casa de máquinas e o reservatório possam exceder ao gabarito determinado. 3. **PARECER:** De acordo com a justificativa do autor do projeto anexado, a utilização da platibanda com 1,10m de altura foi adotada para atender aos requisitos de segurança da legislação do Corpo de Bombeiros que diz que nenhuma laje, na qual pessoas possam circular, poderá ter peitoril inferior a esta altura. A exemplo da definição dada na Lei nº 18.138/15 – Cais José Estelita onde esclarece, no seu Art. 12, que “O gabarito máximo será medido a partir da cota de piso fornecida pelo Município até o ponto máximo da edificação, podendo exceder a este gabarito máximo equipamentos como casa de máquinas, reservatório superior, heliponto e elementos de composição de fachadas, tais como coroamento, marquise e platibanda”, somos de parecer favorável à solicitação uma vez que a adoção do peitoril não acarretará adensamento construtivo nem populacional e sim coroamento da edificação não ferindo os objetivos preconizados na Lei nº 16.719/01 para a Área de Reestruturação Urbana.” Em, 17/08/2015. a) Taciana Sotto-Mayor, Secretária Executiva de Licenciamento e Urbanismo; Mira Meira, Gerente de Normatização e Patrícia Lobo, Chefe de Divisão de Análise de Processo. Continuando, leu o seu relato. **Parecer do relator:** “Após análise do processo em tela acompanhamos o parecer da Gerência de Licenciamento, exarado em 21/09/2015.” Em, 30/09/2015. a) José Antônio A. de Lucas Simón, representante da FIEPE. A presidente perguntou se havia alguma dúvida, como não houve



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

manifestação colocou o parecer do relator em votação. **Parecer 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, 03/11/2015. a) Luzia Silmira Meira, suplente da Presidente da CCU e demais membros presentes. Por último, foi analisado o **Processo nº. 07.26590.0.15 da HUMAYTÁ CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES Ltda**, referente ao Projeto Inicial para uma edificação habitacional multifamiliar, a se localizar na Rua da Harmonia, nº. 370 – Casa Amarela. (ZAC Moderada) **Encaminhado à CCU:** face à Lei nº. 16.286/97, Art. 91 (PARCELAMENTO DO SOLO- Permuta de área por coeficiente de utilização). A presidente passou a palavra à relatora do processo, Dra. Nadja Granja, representante do IAB/PE, que iniciou lendo o parecer da SELURB. **Parecer da Gerência de Licenciamento:** “1. **SOLICITAÇÃO:** Trata-se de aprovação de projeto inicial de um edifício residencial, situado na Rua da Harmonia em terreno onde existiam os imóveis nº 358 e nº 370, no bairro Casa Amarela. A solicitação diz respeito à possibilidade de permuta de uma faixa de interesse da Prefeitura da Cidade do Recife por coeficiente de utilização.

Imagem 01: Localização do imóvel.



Fonte: esig

2. **LEGISLAÇÃO:** De acordo com a Lei nº 17.511/2008 - Plano Diretor, o terreno está situado na Zona de Ambiente Construído de Ocupação Moderada.

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





PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

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

A Lei nº 16.286 de 1997 – Parcelamento do Solo e demais Modificações da Propriedade Urbana - CAPÍTULO VI, reza: "Art. 91. É facultado ao proprietário de terreno, no qual exista parte sujeita a recuo, indicá-la como faixa permutada, respeitado o interesse do Município. Parágrafo único: A permuta prevista neste artigo poderá referir-se à área de construção e aos afastamentos para as divisas com a via pública." O projeto em análise ocupa lotes remembrados, lindeiros à Rua da Harmonia, cujo terreno resultante deverá obedecer 3,00m de afastamento perpendicular ao meio fio - Planta Seq.93.0058 - e será objeto de corte frontal para cumprir tal determinação municipal.

Quadro 01: Relação dos parâmetros permitidos e apresentados.

ITEM	PERMITIDO	APRESENTADO	OBSERVAÇÕES
TERRENO (a modificar)	---	894,40 m ²	---
ÁREA DE CONSTRUÇÃO PRIVATIVA	2.683,20 m ²	---	---
FAIXA (a ser permutada)	---	28,70 m ²	Está sendo pleiteada uma faixa a ser permutada (de 1,25mx 26,00m) na Rua da Harmonia. A permuta refere-se à área de construção permitida (coeficiente de utilização) e afastamentos, conforme art. 91 da Lei nº 16.286/1997.
TERRENO (resultante)	---	865,70 m ²	---
ÁREA DE CONSTRUÇÃO PRIVATIVA (com relação ao lote resultante)	2.597,10 m ² (máx. $\mu = 3,00$)	2.672,32 m ² ($\mu = 3,08$)	A área de construção apresentada <u>não</u> extrapola o potencial construtivo do terreno original (a ser modificado). Este parâmetro é objeto da permuta.

Fonte: Projeto Arquitetônico

3. **PARECER URBANÍSTICO:** Esta permuta refere-se tão somente ao coeficiente de utilização apresentado salientando-se que os afastamentos legais previstos para os imóveis vizinhos deverão obedecer à legislação vigente. Encaminhamos o presente parecer à Comissão de Controle Urbanístico – CCU para análise e pronunciamento." Em, 27/10/2015. A) Mira Meira, Gerente de Licenciamento/ SELURB e Christina Pessoa, Arquiteta e Urbanista. Em seguida, leu seu parecer.

Parecer da relatora: "1. *Parecer Urbanístico:* Trata-se de solicitação de permuta de faixa de interesse da Prefeitura da Cidade do Recife por coeficiente de utilização. Com a retirada da área referente a faixa de permuta (28,70m²) o coeficiente de utilização extrapola em 0,08. Considerando que: A redação do Art. 91 da Lei 16286/97. Diz: "É facultado ao proprietário de terreno, no qual exista parte sujeita a recuo, indicá-la como faixa permutada, respeitado o interesse do Município. Parágrafo único. A permuta prevista neste artigo poderá referir-se à área de construção e aos afastamentos para as divisas com a via pública." Considerando que: a) A permuta solicitada não acarretará prejuízos em relação a cidade temos o parecer favorável a permuta solicitada desde que; b) Os afastamentos previsto para os imóveis vizinhos sigam a legislação vigente. c) O empreendedor



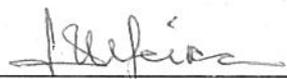
PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

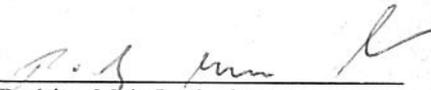
implante paraciclos de uso e acesso público na área em questão, em conformidade com o Artigo 8º da Lei Municipal no 17.694/2011.” Em, 03/11/2015. a) Nadja V. Granja Falcone de Melo, representante do IAB/PE. Usando a palavra, a presidente falou: “Num pequeno trecho do prédio, onde fica a plataforma hidráulica e a laje, o afastamento é de 3m, o restante tem 5m, mesmo com o terreno resultante. A calçada que anteriormente tinha 1.75m, passará a ter 3m. Com a exigência do paraciclo (barra para estacionar bicicleta) vai diminuir a faixa de rolamento. Vou colocar em votação o parecer do IAB, igual ao da SELURB, com o acréscimo do paraciclo para visitantes, que não é obrigatório por lei.” Pedindo a palavra, a representante do CAU, falou: “Quero registrar meu voto. Acho louvável a sugestão do paraciclo, a princípio me pareceu confusa a questão do recuo sem ter visto a planta. Na verdade, me parece que o que está sendo proposto é um equipamento público numa área privada. Prefiro eliminar esta sugestão por não ter esclarecimento legal para definir, pois, vai acarretar uma série de questões, inclusive para o condomínio.” Pedindo a palavra, a representante da CPRH, Dra. Fabíola, disse: “Este problema não vai ser para o construtor, mas sim para o condomínio posteriormente. Não se pode propor uma coisa de uso público dentro de uma área privada.” Solicitando a palavra, o representante da FIEPE, assim se expressou: “Acho que é precoce a discussão da sugestão do IAB, seria muito bom se tivéssemos ciclofaixas por toda cidade, pois, sou adepto da bicicleta e sinto falta de paraciclos em logradouros públicos. Como defendo que o mercado é soberano, já existem vários bares ofertando, como maneira de atrair o cliente. Sou favorável a colocar o paraciclo no logradouro público, não podemos começar a impor ao privado uma questão pública. Neste caso peço ponderação, pois, se trata de uma permuta de área, vamos deixar esta discussão para depois, já que é pertinente para o transporte individual.” Usando a palavra, a presidente colocou o parecer da relatora em votação. **Parecer da CCU:** Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário por maioria de seus membros com 10 (dez) votos: CPRH, ACP, URB, CTTU, PREZEIS, FIEPE, SMAS, CAU, SAJ e SEPLAN/ICPS, e 01(um) voto contrário: IAB/PE, se posiciona favorável ao pleito como se apresenta. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 03/11/2015. a) Luzia Silmira Meira, suplente da Presidente da CCU e demais membros presentes. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a sessão às 13h30min, eu, Márcia Dantas de Oliveira, lavrei a presente ATA, a qual vai datada e assinada por mim, Senhora Presidente e demais Membros presentes.
Recife, 03 de novembro de 2015.



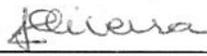
Marcia Dantas de Oliveira – Secretária



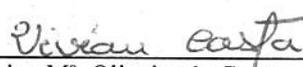
Luzia Silmira Meira – PRESIDENTE



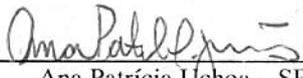
Rodrigo Maia Leal - SAJ



Juliane E. C. de Oliveira – URB/Recife



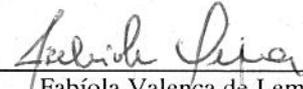
Vivian M^a. Oliveira da Costa – CTTU



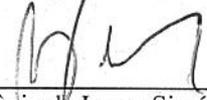
Ana Patrícia Uchoa – SEPLAN/ ICPS



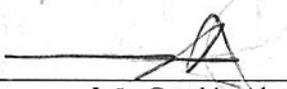
Edilene Rodrigues – SMAS



Fabíola Valença de Lemos – CPRH



José Antônio de Lucas Simón - FIEPE

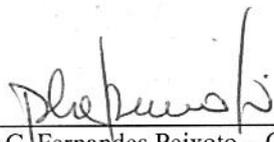


João Geraldo Almeida – ACP/PE

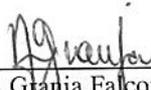


PREFEITURA DO
RECIFE

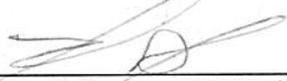
SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO



Paula C. Fernandes Peixoto – CAU/PE



Nadja V. Granja Falcone de Melo – IAB/PE



Edvaldo S. Pereira – PREZEIS

