

Recife, 06 de maio de 2025
Ofício nº 006/2025 – IAB/PE

À Representante da sociedade civil na Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente do Conselho da Cidade do Recife
Senhora Danielle de Melo Rocha

Assunto: Sugestões e Comentários do IAB-PE acerca da minuta da LPUOS a serem apresentadas na próxima reunião da Câmara Técnica.

Prezada Senhora,

Cumprimentando-a cordialmente, em nome do Instituto de Arquitetos do Brasil, departamento de Pernambuco – IAB/PE, apresento as seguintes observações e sugestão de artigo, para que sejam pautas na reunião da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente do Conselho da Cidade do Recife, no âmbito da revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS.

As observações tratam de pequenas correções que gostaríamos de compartilhar e sugerir. Já a sugestão do artigo visa contribuir na correção do que consideramos como equívocos da legislação anterior, e trata da possibilidade de reconversão de vagas de garagem existente e ociosas. Esta sugestão é consonante com nosso entendimento de que a nova legislação deve tratar não apenas da cidade futura, mas também da cidade existente.

Com os melhores cumprimentos,

Presidente do IAB/PE para o biênio 2024-2025

Observações de correção da minuta

1. Art. 10 – O inciso III não está citado no caput do artigo;
2. Art. 21 – A categorização das ZEPH está no art. 19, não no art. 20;
3. Art. 22 – acrescentar um parágrafo que condicione as transformações em ZEPH à existência de uma Declaração de Significância específica;
4. Art. 24 – indicar a lei específica;
5. Art. 26 – “[...] caracterizado por imóveis **e edificações** [...]” conforme o texto do art. 27;
6. Art. 32 – incluir parágrafo indicando penalidades na hipótese de dano ao imóvel em processo de classificação;

7. Art. 40 – as modalidades de parcelamento estão indicadas no art. 39 e não no art. 56;
8. Art. 46 – substituir *parcelamento* por *loteamento*;
9. Art. 50 – limitar a declividade máxima. O art. 68 indica como não edificável as áreas com declividade acima de 30%;
10. Art. 68 – no inciso II, deixar claro se o requisito se aplica ou não aos canais urbanizados;
11. Art. 72 – no inciso V, substituir *parcelamento* por *loteamento*;
12. Art. 90 – corrigir no fim do §1º: Lei municipal 18.901 de **2022**;
13. Art. 93 – incluir referência aos lotes oriundos de regularização fundiária (o art. 63 aborda o tema);
14. Art. 98 – incluir o termo *habitacional*, em: [...] que somente poderão ser instaladas em imóvel habitacional mediante apresentação [...]
15. Art. 102 – indicar a Lei a qual se refere o parágrafo único;
16. Art. 125 – conferir se de fato é o anexo IX;
17. Art. 173 – faz referência ao art. 189 que não existe na minuta;
18. Glossário: o *afastamento dominante* só é citado no Anexo III. Conferir se não é interessante incluir um artigo específico; o texto do termo *morfologia urbana* está incompleto;

Sugestão de artigo

"Da reconversão de infraestrutura de estacionamento existente"

Art. XYZ. Edificações que contenham pavimentos destinados originalmente a estacionamento de veículos, construídos sob exigência legal anterior ou por opção do empreendedor, poderão ter tais pavimentos reconvertidos para usos habitacionais, comerciais, de serviço ou culturais, desde que:

- I. A nova utilização atenda aos parâmetros de segurança, acessibilidade, ventilação e iluminação definidos em regulamentação específica, podendo ser admitidas soluções técnicas mitigadoras;
 - II. A conversão de pavimentos no térreo ou sobreloja priorize a interação com o espaço público, podendo ser classificada como fachada ativa nos termos do Art. 136;
 - III. O uso habitacional convertido estará dispensado de atender à cota-parte quando se tratar de reconversão de pavimento existente;
 - IV. A área convertida poderá ser isenta de cômputo no coeficiente de aproveitamento até o limite do CA básico da zona, se localizada em Macrozona Construída;
 - V. Edificações-garagem autônomas, sem uso habitacional associado, poderão ser reconvertidas em edificações de uso misto, desde que observados os parâmetros urbanísticos da zona.
-