Ministério da Cultura
Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

PARECER TÉCNICO N.º 62/2024/COTEC IPHAN-PE/IPHAN_PE

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM							
Nome Interessado				**Identificação do Bem**			
Vagner Souza da Silva - Hiperbem Supermercado Parnamirim Ltda.				Poligonal de Entorno do Conjunto Paisagístico do Sítio da Trindade.			
N° Processo Administrativo				**Endereço do Bem**			
01498.000211/2024-46				Estrada do Arraial, 3108, CASA AMARELA – RECIFE/PE			
Endereço do Interessado				**Procedência**			
Estrada do Arraial, 3108, CASA AMARELA – RECIFE/PE				x	Solicitação requerente		
Telefone	**Município/UF**				Regularização		
(81) 991731553	Recife/PE				Solicitação Prefeitura Municipal		
Quadra nº	**Setor**	**Cod. Id. do Bem**		**Motivo Solicitação**			
					Informação Básica		Reforma Simplificada
Uso Atual do Imóvel					Consulta Prévia	x	Reformas ou Construções novas
	Residencial		Religioso		Educacional		Eq. Publicit./ Sinalização		Obras de Restauração
	Comercial		Institucional		Outros:	**Estado de Preservação**		**Estado de Conservação**	
Propõe-se mudança de Uso?					Íntegro		Bom
Qual?					Pouco Alterado		Regular
					Muito Alterado		Ruim
					Descaracterizado		Em arruinamento
Descrição Sucinta do Imóvel (inserir quantas linhas for necessário)							
Imóvel situado na Poligonal de Entorno do Conjunto Paisagístico do Sítio da Trindade - bem tombado em nível federal (Processo 487 - T- 53, inscrito no Livro Histórico em 1974), onde existia a casa n.° 3108, sito à Estrada do Arraial, em Casa Amarela - Recife/PE.							
Imagens (se necessário)							

FUNDAMENTO LEGAL

Decreto Lei nº25, de 30 de novembro de 1937:

"Artigo 17 - As coisas tombadas não poderão, em caso nenhum, ser destruídas, demolidas ou mutiladas, nem, sem prévia autorização especial do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, ser reparadas, pintadas ou restauradas, sob pena de multa de cinqüenta por cento do dano causado.

Artigo 18 - Sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto".

Portaria do Iphan n.° 420/2010

Considerando que compete ao Iphan, no âmbito das atribuições que lhe são conferidas pelo Decreto-Lei nº 25/37, autorizar intervenções em bens edificados tombados e nas suas áreas de entorno;

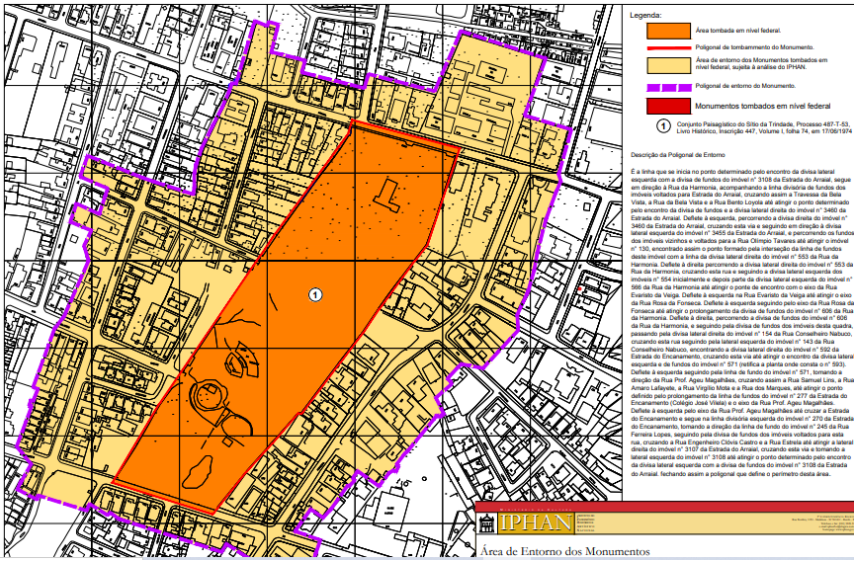
Art. 3º Para os fins e efeitos desta Portaria são adotadas as seguintes definições: I – Intervenção: toda alteração do aspecto físico, das condições de visibilidade, ou da ambiência de bem edificado tombado ou da sua área de entorno, tais como serviços de manutenção e conservação, reforma, demolição, construção, restauração, recuperação, ampliação, instalação, montagem e desmontagem, adaptação, escavação, arruamento, parcelamento e colocação de publicidade;

Art. 4º A realização de intervenção em bem tombado, individualmente ou em conjunto, ou na área de entorno do bem, deverão ser precedidas de autorização do Iphan.

ANÁLISE

Descrição Sumária da Intervenção Proposta (inserir quantas linhas for necessário)

O presente processo trata da solicitação para a construção 01 imóvel para prestação de serviços comerciais varejista no terreno onde existiu o imóvel n.° 3108, sito à Estrada do Arraial, em Casa Amarela, e inserido na Poligonal de Entorno do Conjunto Paisagístico do Sítio da Trindade (Processo 487 - T- 53, inscrito no Livro Histórico em 1974).



Imóvel demolido, sito à Estrada do Arraial n.° 3108.
Fonte: Google Earth, Julho de 2023.

Em 06/03/2024, foi encaminhado, ao Iphan/PE, o E-mail (5154751), contendo anexos os seguintes documentos:

1. Requerimento (5154760);
2. CNPJ (5154768);
3. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) (5154772);
4. Anexo Registro do imóveis (5154778);
5. Certificado (5154782);
6. Projeto (5154789)

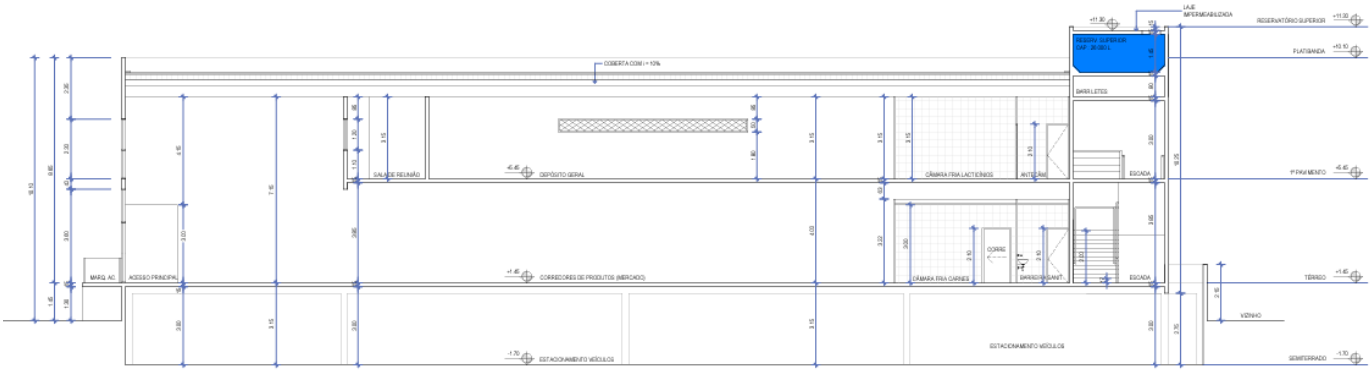
O projeto apresentado é composto pelas pranchas:

- 01/04 - PLANTA: SITUAÇÃO | LOCAÇÃO E COBERTA;
- 02/04 - PLANTA: PLANTA BAIXA - SEMITERRADO - TÉRREO;
- 03/04 - PLANTA: PLANTA BAIXA - 1º PAVIMENTO;
- 04/04 - PLANTA: CORTE AA' | CORTE BB' | FACHADAS

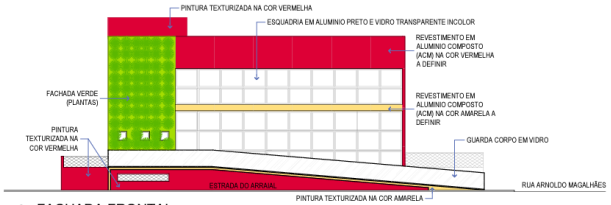
Tem como proposta a construção de uma edificação de 02 pavimentos e um estacionamento no pavimento semienterrado, apresentando o seguinte quadro de áreas:

- Terreno: 1.350 m^2;
- Solo Natural: 421,75 m^2 (31,24%);
- Área de Coberta: 766,65m^2;
- Taxa de Ocupação: 56,80%;

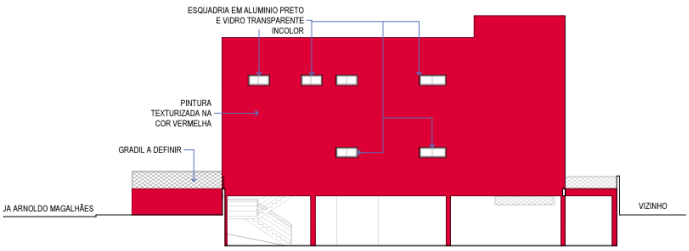
O gabarito previsto, contando, a partir do nível da rua até o ponto mais alto da edificação, é de 11,30m . A coberta é revestida por telha de fibrocimento e o revestimento das fachadas é em pintura texturizada na cor vermelha, detalhes em amarelo e esquadrias em alumínio com vidro transparente, conforme imagens abaixo.



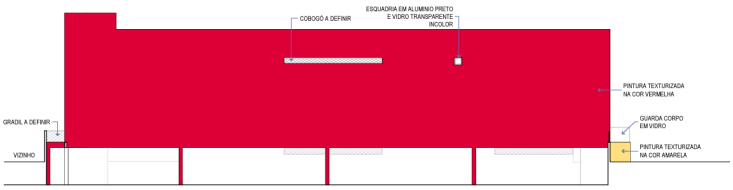
07 CORTE BB' - LONGITUDINAL
ESC.: 1/100



08 FACHADA FRONTAL
ESC.: 1/200



10 FACHADA POSTERIOR
ESC.: 1/200



11 FACHADA LATERAL - OESTE
ESC.: 1/200

Considerações (inserir quantas linhas for necessário)

As intervenções em imóveis inseridos na Poligonal de Entorno do Conjunto Paisagístico do Sítio da Trindade, devem atender as seguintes diretrizes e critérios:

Diretrizes Gerais da Área de Entorno

I – Garantir a visibilidade do Conjunto Paisagístico do Sítio da Trindade a partir do controle do gabarito em uma área de amortecimento para sua fruição enquanto bem cultural, de modo a garantir o protagonismo das áreas protegidas e valorizar a relação harmônica entre a cidade contemporânea e o Conjunto Paisagístico protegido.

II – Assegurar que as intervenções apresentem como referência o caráter de continuidade com o Conjunto tombado a partir apreensão dos aspectos urbanísticos e volumétricos, através do controle dos padrões de implantação nos lotes, da volumetria, dos panos de cobertura e materiais de revestimento da

fachada.

Critérios Gerais de Intervenção da Área de Entorno

1. A taxa máxima de ocupação do lote não poderá ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da projeção horizontal da edificação sobre o terreno;

2. A taxa de solo natural deverá ser de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da área total do lote. No caso de lotes que estejam parcialmente na poligonal de entorno, deverão ser consideradas para cálculo do cômputo da taxa de solo natural e taxa de ocupação, os parâmetros determinados para o setor mais restritivo.

3. Não será permitido o remembramento de lotes na área de entorno, como forma de estímulo à permeabilidade visual e ambiental nas quadras da área. Será admitida a interligação entre os lotes pelo uso.

4. É vedada a utilização de materiais de revestimento de fachada com cores vibrantes. Esta recomendação estende-se a todas as superfícies expostas, inclusive aos panos de cobertura. Em caso de uso de vidros como pano de fachada, a sua aplicação fica condicionada à utilização de materiais translúcidos e transparentes, sem uso de películas refletoras.

5. As árvores existentes deverão ser mantidas. Necessidades projetuais ou de outra ordem (fitossanitárias, por exemplo) deverão ser justificadas e submetidas à prévia autorização de corte junto aos órgãos competentes.

Nos lotes contíguos ao Sítio da Trindade

6. Nas edificações projetadas, a altura máxima não poderá exceder o gabarito de 8.00 m (oito metros), medido a partir da cota de piso até o último elemento construído. No caso de edificações implantadas em terrenos inclinados, o gabarito deverá ser medido no ponto médio do terreno.

7. As intervenções projetadas nos lotes confrontantes com o Sítio da Trindade deverão respeitar afastamento de 5.00 m (cinco metros) para a divisa com o bem tombado.

7.1. Nestes lotes a volumetria que define a fachada voltada para o logradouro principal não deverá ultrapassar o comprimento contínuo de 15.00m (quinze metros), mantendo-se afastamento lateral de 5.00m (cinco metros) entre volumes;

7.2. Deverão ainda apresentar os panos de cobertura revestidos com telha cerâmica, telha ecológica ou telha de alumínio (pintada em cores opacas e tons terrosos que apresentem índice de refletância não superior a 40%), bem como poderá ser utilizada a opção de telhado verde.

7.3. Os muros divisórios voltados para o logradouro principal e lateral deverão apresentar altura máxima de 2,5m (dois metros e cinquenta centímetros) para promover a integração do logradouro com o interior do lote.

Nos lotes não contíguos ao Sítio da Trindade

8. Nas edificações projetadas, a altura máxima não poderá exceder o gabarito de 8.00 m (oito metros), medido a partir da cota de piso até o último elemento construído. No caso de edificações implantadas em terrenos inclinados, o gabarito deverá ser medido no ponto médio do terreno.

8.1. Esta altura máxima deverá ser respeitada dentro da área contida, no alinhamento de 28m (vinte e oito metros), dos lotes voltados para as Ruas da Harmonia, Rosa da Dona Rosa Fonseca, Olímpio Tavares, Ferreira Lopes, Estrada do Encanamento e Estrada do Arraial;

8.2. Nos lotes cuja profundidade exceda os 28.00 m (vinte e oito metros), isto é, possuam trechos fora desta faixa, mas ainda dentro do polígono de entorno, a área remanescente poderá apresentar gabarito dentro dos parâmetros da legislação municipal vigente;

Disposições Finais:

- Quaisquer intervenções realizadas na área tombada e na poligonal de entorno dependem da autorização do Iphan.
- Deverão ser observados os procedimentos definidos pela Portaria n.° 420/2010 para a concessão de autorização para realização de intervenções na área tombada ou na área de entorno;
- O Iphan analisará as propostas de intervenção na área tombada e na área de entorno sempre que receber, diretamente do interessado ou via Prefeitura Municipal do Recife, requerimento ou consulta prévia acerca das intervenções pleiteadas;
- A realização de intervenções na área tombada e na área de entorno sem a aprovação do Iphan ensejará a aplicação das sanções previstas nos artigos 17 e 18 do Decreto- Lei n.º 25, adotando-se o procedimento previsto na Portaria Iphan n.º 187, de 09 de julho de 2010.

CONCLUSÃO

Motivação e Recomendações (inserir quantas linhas for necessário)

Após a análise dos documentos encaminhados, constata-se que a demolição do imóvel foi realizada sem anuência desta Instituição.

Ademais verifica-se que na Proposta apresentada:

a) A taxa de Ocupação de 56,80% extrapola o percentual máximo da taxa de ocupação definida para a área que é de 50%;

b) A taxa de solo natural de 31,24% atende à taxa mínima de 25% estipulada para a localidade;

c) O gabarito ultrapassa a altura de 8,00 determinado para o trecho inserido na faixa de 28,00m, a partir da Estrada do Arraial;

d) O revestimento da fachada não atende aos requisitos contidos nos itens 4 acima, a saber: "É vedada a utilização de materiais de revestimento de fachada com cores vibrantes. Esta recomendação estende-se a todas as superfícies expostas, inclusive aos panos de cobertura. Em caso de uso de vidros como pano de fachada, a sua aplicação fica condicionada à utilização de materiais translúcidos e transparentes, sem uso de películas refletoras".

e) O material da coberta, em telha de fibrocimento não é compatível com a ambiência do Sítio da Trindade. Recomenda-se a utilização de telhas cerâmicas ou similares, teto verde ou laje plana revestida por tijoleiras.

	Desaprovado o Projeto/Proposta de Intervenção
	Aprovado o Desenvolvimento do Anteprojeto
	Aprovada a Proposta de Intervenção
	Aprovado o Anteprojeto
	Aprovado o Projeto Executivo
x	Outra (especificar) Em exigência. Atender aos itens a); c); d) e e).

Documento assinado eletronicamente por **Ana Paula Mota de Bitencourt da Costa Lins**, **Arquiteta**, em 11/03/2024, às 15:33, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.iphan.gov.br/autenticidade, informando o código verificador **5162838** e o código CRC **3C6A1B34**.