



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**7ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL**  
Fórum Desembargador Rodolfo Aureliano - Fórum do Recife  
Av. Desembargador Guerra Barreto, S/Nº, Joana Bezerra, Recife – TEL: (81)  
3181-0288

---

### **EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

O Juíz de Direito Titular da 7ª Vara da Fazenda Pública da Capital, **DR. MARCOS GARCEZ DE MENEZES JÚNIOR**, na forma da lei, etc. FAZ SABER, a quantos o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa, que o **SR. LUCIANO RESENDE RODRIGUES, LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL**, regularmente matriculado na Junta Comercial de Pernambuco JUCEPE sob o n.º 315/1998 e devidamente credenciado na Corregedoria deste Tribunal de Justiça, com endereço na Av. República do Líbano, 251, Torre C, Sala 811, Empresarial Rio Mar Trade Center, Pina, Recife, Pernambuco, devidamente autorizado por este Juízo levará a PÚBLICO LEILÃO na modalidade ONLINE, nos dias, horários e site abaixo, o bem objeto do processo e nas condições adiante descritas:

**PROCESSO: 0013676-17.2019.8.17.2001**

**CLASSE: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

**ÓRGÃO JULGADOR: 7ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL**

**AUTOR: MUNICÍPIO DO RECIFE**

**RÉU: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO HOLIDAY**

**DATA DO 1º LEILÃO** – 30 de Janeiro de 2025 às 11:00, (Horário de Brasília), na modalidade online, transmitido pelo site [www.lancecertoleiloes.com.br](http://www.lancecertoleiloes.com.br)

**LANCE MÍNIMO: 35.731.026,76 (Trinta e cinco milhões, setecentos e trinta e um mil, vinte e seis reais e setenta e seis centavos).**

**DATA DO 2º LEILÃO** – 20 de Fevereiro de 2025 às 11:00, (Horário de Brasília), na modalidade online, transmitido pelo site [www.lancecertoleiloes.com.br](http://www.lancecertoleiloes.com.br)

**LANCE MÍNIMO: 21.438.616,05 (Vinte e um milhões, quatrocentos e trinta e oito mil, seiscentos e dezesseis reais e cinco centavos).**

**SÍTIO ELETRÔNICO:**

[www.lancecertoleiloes.com.br](http://www.lancecertoleiloes.com.br) - com transmissão em tempo real. Para participar, é necessário cadastro prévio no site do leiloeiro com antecedência de 2 (dois) dias da data do 1º leilão no link <https://www.lancecertoleiloes.com.br/cadastro>, fone /whatsapp para auxílio no processo de cadastro 81-99852-5503.

**MAIORES INFORMAÇÕES:**

(81) 3048.0450 ou 9.9978.4433 e

e-mails: [lancecerto@lancecertoleiloes.com.br](mailto:lancecerto@lancecertoleiloes.com.br) [luciano@lancecertoleiloes.com.br](mailto:luciano@lancecertoleiloes.com.br)

\*O 1º leilão terá início a partir da publicação do edital no Diário de Justiça Eletrônico (DJE) e encerrar-se-á, após o pregão transmitido ao vivo na data e horário marcados; não havendo arrematação no 1º Leilão, ficará(ão) o(s) lote(s), aberto(s) para lance(s), até o 2º Leilão, o qual encerrar-se-á, após o pregão transmitido ao vivo na data e horário marcados.

## **1. OBJETO**

Alienação através de leilão do empreendimento denominado Edifício Holiday, localizado na Rua Salgueiro, 73, Boa Viagem, Recife (PE).

### **LOTE 01**

#### **DESCRIÇÃO DOS BEM:**

#### **EDIFÍCIO HOLIDAY, composto de:**

442 Apartamentos tipo studio, de 1 quarto com 18,03M<sup>2</sup>  
034 Apartamentos tipo studio, de 2 quartos com 36,06M<sup>2</sup>  
17 Lojas comerciais e boxes  
Área de Terreno: 5.054,72M<sup>2</sup>  
Área Construída: 15.221,80M<sup>2</sup>  
Área Cobertura: 1.589,00M<sup>2</sup>

De acordo com as Diretrizes da Prefeitura da Cidade do Recife, (anexo I) conforme os parâmetros urbanísticos atuais é permitido o acréscimo de 4.790,61M<sup>2</sup> de área privativa, 2.733,83M<sup>2</sup> de área comum, e ocupação adicional de 2.202,04M<sup>2</sup> no terreno.

**Ano de construção:** 1957

**Pavimentos:** 17 (28 Apartamentos por pavimento)

**AVALIAÇÃO TOTAL ATUALIZADA: 35.731.026,76 (Trinta e cinco milhões, setecentos e trinta e um mil, vinte e seis reais e setenta e seis centavos)**

#### **OBSERVAÇÕES E ÔNUS**

**NÃO SERÁ POSSÍVEL A DEMOLIÇÃO INTEGRAL DA EDIFICAÇÃO, CABENDO AO ARREMATANTE OBEDECER AS “DIRETRIZES PARA INTERVENÇÃO” (anexo I), ESTABELECIDAS NO PLANO DIRETOR DO RECIFE.**

**ALTERAÇÕES NA CONSTRUÇÃO, OU EVENTUAL PROJETO DE MODERNIZAÇÃO, DEVEM OBEDECER AS DIRETRIZES ESTABELECIDAS PELO MUNICÍPIO.**

O bem será alienado no estado em que se encontra, sem qualquer direito à garantia.

Todas as certidões e aprovações necessárias para obras, habite-se, construções, reformas, entre outros, serão de inteira responsabilidade do arrematante.

Do valor total arrecadado com alienação em hasta pública, será deduzida (i) eventual dívida trabalhista, (ii) tributos sobre o imóvel, (iii) eventual débito com Concessionárias

de serviço público, (iv) o ressarcimento do Município do Recife das despesas com Administrador Judicial, (v) despesas com a perícia para aferir o valor de mercado do bem e, o que sobrar será rateado entre os proprietários ou aqueles que se apresentem com justo título documental incontroverso, exceto os controversos cuja prova da legitimidade a percepção do saldo serão encaminhados às vias ordinárias.

O leilão prosseguirá no dia útil imediato, à mesma hora em que teve início, independentemente de novo edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense (art. 900 NCPC). E ainda, fica automaticamente transferido para o primeiro dia útil subsequente ao ato, as mesmas horas, caso não haja expediente forense (feriado ou motivo de força maior) naquelas datas.

## **INFORMAÇÕES GERAIS E INTIMAÇÕES**

1. **DA INTIMAÇÃO DAS PARTES E TERCEIROS** - Ficam intimados do presente Edital os credores, através de seus representantes legais (ART. 889 DO NCPC), os proprietários e beneficiários que constam das matrículas imobiliárias das unidades integrantes do Condomínio do Edifício Holiday, junto 1º Cartório do Registro Imobiliário do Recife, ali identificados e listados, cônjuges, representantes legais, garantidores, fiadores, ocupantes, detentores de direitos possessórios, eventuais usufrutuários, meieiros, possíveis espólios, herdeiros, sucessores, terceiros incertos e não sabidos, que se encontrem em lugar desconhecido. Intimados ainda, instituições públicas ou privadas, credores com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, os senhorios diretos, bem como, os alienantes fiduciários (caso existam), caso não tenham sido encontrados para a intimação pessoal da penhora, reavaliação ou constatação realizada e acerca das datas dos LEILÕES designados.

1.1 E para que chegue o presente EDITAL, ao conhecimento de todos os interessados, a fim de que não possam alegar ignorância, o mesmo será publicado em conformidade com o art. 887 §2 do CPC, no site do leiloeiro ([www.lancecertoleiloes.com.br](http://www.lancecertoleiloes.com.br)) e na forma da lei afixados no local de costume.

2. **DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO E QUEM PODE PARTICIPAR:** O interessado, sendo pessoa física, deverá fornecer ao leiloeiro em até 02 (dois) dias que antecedem o 1º LEILÃO, cópia de seus documentos de identificação (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento) e se pessoa jurídica, cópia do contrato social ou ata de eleição de diretoria, estatuto social e cartão do CNPJ. Fica esclarecido que menores de 18 anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

**LEILÃO ONLINE:** Para arrematar por meio eletrônico é necessário, com antecedência mínima de 2 (dois) dias da data de realização do 1º leilão, acessar o site [www.lancecertoleiloes.com.br](http://www.lancecertoleiloes.com.br), clicar em **cadastre-se** (<https://www.lancecertoleiloes.com.br/cadastro>), a fim de realizar o cadastramento, conforme as instruções ali disponibilizadas e em seguida identificar o leilão, objeto do presente edital;

2.1 Todos os atos realizados via internet ficarão sujeitos ao bom funcionamento da rede, seja em relação a do leiloeiro, como também a dos arrematantes. Ficando o Poder Judiciário e/ou o Leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade por problemas gerados ou delays devido à instabilidade da internet ou a mau uso dos recursos computacionais necessários para participação.

3. **Qualificação – Condições Mínimas:** Os interessados em participar do leilão deverão ainda realizar habilitação através de petição direcionada aos e-mails: [lancecerto@lancecertoleiloes.com.br](mailto:lancecerto@lancecertoleiloes.com.br) / [luciano@lancecertoleiloes.com.br](mailto:luciano@lancecertoleiloes.com.br) em até 02 (dois) dias que antecedem o **1º LEILÃO**. O interessado deverá indicar a intenção de oferecer eventual Lanço para aquisição do Edifício Holiday, declarando-se expressamente ciente de que incorrerá em multa e indenização em caso de inadimplemento das obrigações assumidas em seu respectivo Lanço. **Os E-mails enviados ao Leiloeiro e a petição protocolada eletronicamente,** deverão estar acompanhados de documentação que comprove a capacidade financeira de compra e idoneidade negocial do proponente (*listada na cláusula abaixo*), sem prejuízo da disponibilização de quaisquer outros documentos necessários para a avaliação creditícia e cumprimento das normas regulatórias aplicáveis a critério do interessado.

3.1 **Comprovação da Capacidade Econômica, Financeira e Patrimonial dos Proponentes.** Para comprovar a capacidade econômica, financeira e patrimonial, os proponentes deverão apresentar a seguinte documentação: (I) comprovantes de existência e regularidade, devidamente emitidos pelos órgãos responsáveis pelo registro de constituição do proponente; (II) declaração de referência bancária de pelo menos 1 (uma) instituição financeira de primeira linha; (III) prova de que dispõem de recursos ou meios suficientes para fazer frente ao pagamento de, pelo menos, o Valor Mínimo; e (IV) demais documentos a serem previstos neste Edital de Leilão, sob pena de terem suas lances desconsiderados.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Em caso de arrematação on-line, o auto de arrematação deverá ser assinado preferencialmente pelo arrematante pessoalmente ou através de procurador, todavia, em caso de impossibilidade, fica o leiloeiro autorizado a assinar o auto representando o arrematante, valendo esta como uma cláusula de mandato para os devidos fins. Está também autorizado o leiloeiro a anexar aos autos as guias e comprovantes de pagamento encaminhadas pelo arrematante. Registra-se, todavia, que o acompanhamento do processo e os demais atos que se façam necessários deverão ser realizados pelo próprio arrematante ou procurador, não podendo o leiloeiro atuar como seu representante em outros atos, mas apenas nas hipóteses devidamente descritas nesta cláusula

4. É admitido a lançar todo aquele que estiver na livre administração de seus bens, com exceção (art. 890 do CPC):

I - dos tutores, dos curadores, dos testamenteiros, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade;

II - dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregadas;

III - do juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade;

IV - dos servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;

V - dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam

encarregados;

VI - dos advogados de qualquer das partes.

4.1 No caso de leilão de bem tombado, a União, os Estados e os Municípios terão, nessa ordem, o direito de preferência na arrematação, em igualdade de oferta. (art. 892, § 3º do CPC)

4.2 Além do lance vencedor, será registrado, quando possível (e se houver), o segundo e o terceiro maior lance, e, caso haja inadimplemento por parte do arrematante, poderá ser chamado o licitante do segundo ou terceiro maior lance, a depender de determinação do juízo neste sentido.

4.3 Eventualmente, não havendo lance nas condições determinadas, fica desde já, autorizado o recebimento de lance(s) condicional(is), o(s) qual(is) será(ão) levado(s) ao conhecimento do juízo, partes e interessados, através de Ata que será lavrada pelo Leiloeiro.

5 **DO TEMPO EXTRA** - Toda vez que um lance é ofertado, será concedido tempo extra, de 40 (quarenta) segundos, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances.

6 **DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE DO LANCE** – Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O participante/usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

7 **DOS LANCES VÁLIDOS NA CONDIÇÃO À VISTA:** Os lances serão livres e preferencialmente à vista, devendo o arrematante pagar 25% (vinte e cinco) do valor da arrematação em 24 horas e o restante em até 15 (quinze) dias. Caso não exista lance à vista, fica autorizado o recebimento de lance parcelado. No caso de lance válido, será lavrado de imediato o respectivo auto de arrematação (art. 901, CPC), condicionando-se a expedição da respectiva carta ao decurso do prazo para impugnação (art. 903, §3º, CPC), à realização do depósito, à oferta de garantia idônea, ao pagamento de eventuais custas (caso exista), da comissão do leiloeiro e ao recolhimento do imposto de transmissão, se for o caso (art. 901, §1º, CPC).

8 **DOS LANCES NA CONDIÇÃO PARCELADO:** Caso não existam lances à vista, serão admitidos lances com parcelamento, devendo o arrematante pagar 30% do valor da arrematação em 24 horas e o restante em até 12 parcelas mensais e sucessivas, mediante depósito judicial (art. 895 § 4º do CPC), atualizadas pela tabela Encoge. A atualização que deverá ocorrer mensalmente a partir da data da arrematação do bem em leilão. No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e as parcelas vincendas (art. 895 § 4º do CPC).

9 **DA CONDIÇÃO DE VENDA DO BEM:** O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) AD CORPUS (Art. 500 § 3º do Código Civil), no estado de conservação, em que se encontra(m), não cabendo à Justiça Estadual, a parte exequente e/ou ao leiloeiro quaisquer responsabilidades quanto a consertos, reparos e ou mesmo providências/encargos referentes a regularização da propriedade adquirida perante o registro imobiliário e/ou a municipalidade. Sendo a arrematação judicial modo

originário de aquisição de propriedade, não cabe alegação de evicção, sendo exclusiva atribuição dos licitantes/arrematantes a verificação do estado de conservação, situação de posse e especificações do(s) bem(ns) oferecido(s) no leilão. Qualquer dúvida ou divergência na identificação/descrição do(s) bem(ns) deverá ser dirimida antes do pregão;

10 **DA POSSIBILIDADE DE VISITAÇÃO/VISTORIA DO BEM:** O interessado deve entrar em contato com o Leiloeiro oficial ou sua equipe, para agendar a visita ao Edifício Holiday.

11 **DA COMISSÃO LEILOEIRO:** A arrematante pagará ao leiloeiro, no ato do leilão, o valor da comissão, correspondente a 5% do lance vencedor,(art. 24, parágrafo único do Decreto Lei 21.981/32 e art. 7º da Resolução 236/2016 – CNJ) (art. 884, parágrafo único,CPC), O depósito da comissão do Leiloeiro será feito no ato do leilão diretamente ao profissional em conta a ser informada pelo mesmo.

11.1 Depois de declarado pelo leiloeiro o lance vencedor, o arrematante terá prazo de 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito dos valores referentes ao sinal/caução do lance (ou pagamento integral). O recolhimento deverá se processar em guia/boleto específico, vinculado ao processo. A conta será aberta após a arrematação no Banco do Brasil;

12 **DAS PENALIDADES DEVIDO AO NÃO PAGAMENTO:** Os pagamentos não efetuados no prazo implicarão ao(s) arrematante (s) faltoso (s) as penalidades da lei, especialmente, perda do sinal e perda da comissão do leiloeiro (art. 39 do Decreto n.º 21.981 /1932) ficando, ainda, proibido de participar de novos leilões (art. 23, § 2º, da Lei das Execuções Fiscais e art. 897, do CPC/15). Se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda da caução, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. (art. 897 do CPC).

13 **DA LAVRATURA DO AUTO DE ARREMATAÇÃO:** A arrematação constará no Auto que será lavrado de imediato, nele mencionadas as condições pelas quais foi alienado, constará ainda se houver, o nome do segundo e terceiro colocados.

13.1 Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar se-á perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes as impugnações do executado.

14 **DA EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATAÇÃO :** A ordem de entrega da carta de arrematação do (s) bem (ns) imóvel(s) será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante. Em caso de arrematação de bem imóvel, para expedição da respectiva carta, se for o caso, deverá o arrematante comprovar o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, a teor do art. 901. § 2º do Novo Código de Processo Civil.

14.1 A carta de arrematação conterà:

- I. A descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula e registros;
- II. Edital de Leilão
- III. A cópia do auto de arrematação; e

15 **DAS OBRIGAÇÕES DOS ARREMATANTES APÓS A ARREMATAÇÃO:**

15.1 **O arrematante arcará, todavia, com os tributos cujos fatos geradores ocorrerem após a data da arrematação;**

15.2 O acompanhamento do processo e os demais atos que se façam necessários deverão ser realizados pelo próprio arrematante e ou seu representante, não podendo o leiloeiro atuar como seu procurador.

15.3 Fica ciente ainda, que o arrematante deverá apresentar, através de juntada nos autos, o(s) referido pagamento(s) do saldo da arrematação e ou das eventuais parcelas, sendo nesse caso, comprovação mensal.

16 **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** As dúvidas e esclarecimentos poderão ser dirimidas diretamente com o oficial, LUCIANO RESENDE RODRIGUES, pelo telefone: (81) 3048.0450, (81) 99978.4433, e-mails: [lancecerto@lancecertoleiloes.com.br](mailto:lancecerto@lancecertoleiloes.com.br), [luciano@lancecertoleiloes.com.br](mailto:luciano@lancecertoleiloes.com.br), e pelo site [www.lancecertoleiloes.com.br](http://www.lancecertoleiloes.com.br).

**CUMPRASE:**

E para que chegue o presente EDITAL ao conhecimento dos executados e de terceiros interessados e não possam, no futuro, alegar ignorância, serão expedidos cópias de igual teor, as quais serão publicadas em conformidade com o art. 887 §2 do CPC, no site do leiloeiro ([www.lancecertoleiloes.com.br](http://www.lancecertoleiloes.com.br)) e na forma da lei afixadas no local de costume. Dado e passado, nesta Cidade do Recife, Estado de Pernambuco, aos 10 de dezembro de 2024.

Eu, Andre Silva Araujo, Aux Judiciário. Mat 178.153-7, fiz digitar e subscrevo.

**DR. MARCOS GARCEZ DE MENEZES JÚNIOR**  
**JUÍZO DE DIREITO**

## ANEXO I

### DIRETRIZES PARA INTERVENÇÃO NO EDIFÍCIO HOLIDAY

FICHA DE DIRETRIZES PARA INTERVENÇÃO NO EDIFÍCIO HOLIDAY					
LOGRADOURO	Rua Salgueiro	NÚMERO	73	DSQFL	61810235010243
LEI/DECRETO	Lei Complementar nº 02/21 Lei nº 16176/96	BAIRRO	Boa Viagem		

#### LOCALIZAÇÃO



Fonte: Esig.

#### INFORMAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL

Inicialmente, a área onde se situa o bairro de Boa Viagem era ocupada como vila de pescadores com construções esparsas e de pequeno volume. Com o advento de loteamento de terrenos, dar-se início ao segundo momento de ocupação mais formal com destinação a edificações destinados a veraneio, majoritariamente casas.

Não existe nenhum registro preservado das antigas residências que ocuparam o bairro nesse período. Desse período, somente dois imóveis abrigavam atividades de serviços foram preservados como Imóveis Especiais de Preservação (IEP) em 1997: o Cassino Americano, construído no início da década de 1940, e o Castelinho, famoso bar e restaurante que funcionou entre as décadas de 1940 e 1970. Dessa forma, os referidos IEP puderam permanecer como os únicos exemplares remanescentes deste período de ocupação da Avenida Boa Viagem.

Um terceiro momento da ocupação de Boa Viagem foi marcado pela transformação de usos quando esses locais de veraneio passam a abrigar moradias fixas iniciado na década de 1960. Predominavam, nesse momento, as tipologias de casas térreas e prédios de até três pavimentos, e foram construídas residências emblemáticas como a Casa Navio.

## HISTÓRICO

Em fins da década de 1950, teve início a construção de edifícios mais altos, de 13 a 15 andares, como o Acaiaca<sup>1</sup> e o Califórnia<sup>2</sup>, ambos classificados como IEP em 1997, assegurando a preservação desses exemplares extremamente importantes para a memória do Recife. Nesse contexto, é construído o Edifício Holiday, concomitantemente com os outros dois exemplares modernos.

O projeto do condomínio Holiday foi de autoria do Engenheiro Industrial e Civil, Joaquim de Almeida Marques Rodrigues, aprovado pelo município em 03/04/1957. O projeto previa a implantação de 03 blocos, sendo 1 triangular, marcando a esquina da Avenida Conselheiro Aguiar e Rua Ribeiro de Brito onde se localizavam os boxes comerciais; 1 bloco com formas arredondadas onde era previsto um restaurante, originalmente, voltado para Rua Salgueiro e que passou a ser utilizado como capela; e por fim, o edifício vertical sobre pilotis em formato meia-lua, que se estende ao longo do terreno e se integra aos outros volumes por meio de um paisagismo composto por jardins orgânicos e passeios bem desenhados.

O volume comercial dos boxes, em formato triangular, possui dois pavimentos que se acomodam na própria declividade do terreno e é composto por laje plana, revestimento em pedra, balanço do pavimento superior para sombreamento de um terraço no pilotis, pilares diagonais e escadas que atendem os diferentes níveis de piso. No piso inferior ficavam os boxes comerciais e no superior o escritório.

O volume arredondado do restaurante possui um elemento mais alto composto pela cobertura parabólica de concreto apoiada por pilares e uma laje plana sustentada por pilares delgados que delimitam uma passarela.

O edifício vertical abriga as unidades habitacionais do tipo kitinete com apartamentos de um quarto e nas extremidades os apartamentos maiores com dois quartos e conta com 17 andares e 476 apartamentos previstos no projeto, mas com algumas alterações espaciais ao longo dos anos. A fachada poente, destinada a circulações vertical e horizontal, voltada para a Av. Conselheiro Aguiar é tratada com panos de cobogó que se contrastam com a parede azul interna em uma relação de cheios e vazios que cria uma dinamicidade nesse plano, mesmo com a repetição do mesmo material. Acoplada a essa fachada ficam a caixa de escada e os três elevadores em formato de elipse. Na fachada voltada para a praia, a disposição das janelas se configura como uma pronunciada horizontalidade pela leitura de janelas em fita.

O uso do cobogó traz um elemento marcante da arquitetura moderna pernambucana, adequado ao calor de nosso clima, pois permite a aeração constante da fachada voltada para o poente. Ademais, o cobogó foi também utilizado para efeitos compositivos, pois, além do efeito de textura na fachada, possibilita nos corredores a criação de efeitos de luz e sombras de grande interesse.

De forma a evitar uma possível monotonia que poderia resultar de uma fachada tão extensa, o projetista criou alguns volumes geométricos (gerados a partir de um pequeno incremento na área construída de algumas unidades habitacionais) sacando da fachada principal, garantindo movimento ao plano visual. O formato curvo também auxilia a proporcionar uma maior leveza ao volume e comunica a imponência do projeto, contribuindo para seu caráter de marco na paisagem.

Algumas alterações realizadas de forma irregular na área comprometeram a leitura dos valores arquitetônicos encontrados no Edifício Holiday como a instalação de áreas comerciais no limite do lote voltado para a Rua Salgueiro que impede a visibilidade para a capela, inclusive com instalação de cobertas metálicas no próprio volume curvo e na esquina da Av. Conselheiro Aguiar com a Rua Salgueiro, justapostos a empena lateral do edifício vertical e a ampliação da área do volume triangular até o limite do lote voltado para a Av. Conselheiro Aguiar e Rua Ribeiro de Brito. Vale destacar que essas construções estão localizadas em área non aedificandi destinada aos afastamentos frontais, e, portanto não são passíveis de regularização. Existe também o comprometimento da leitura integral das fachadas ocasionado pela alteração de esquadrias e dos vãos originais (cobogó e vazios), sendo recomendável a recuperação desses elementos, a fim de resgatar a leitura integral das fachadas do icônico projeto do edifício, o resgate das esquadrias e dos vãos originais.

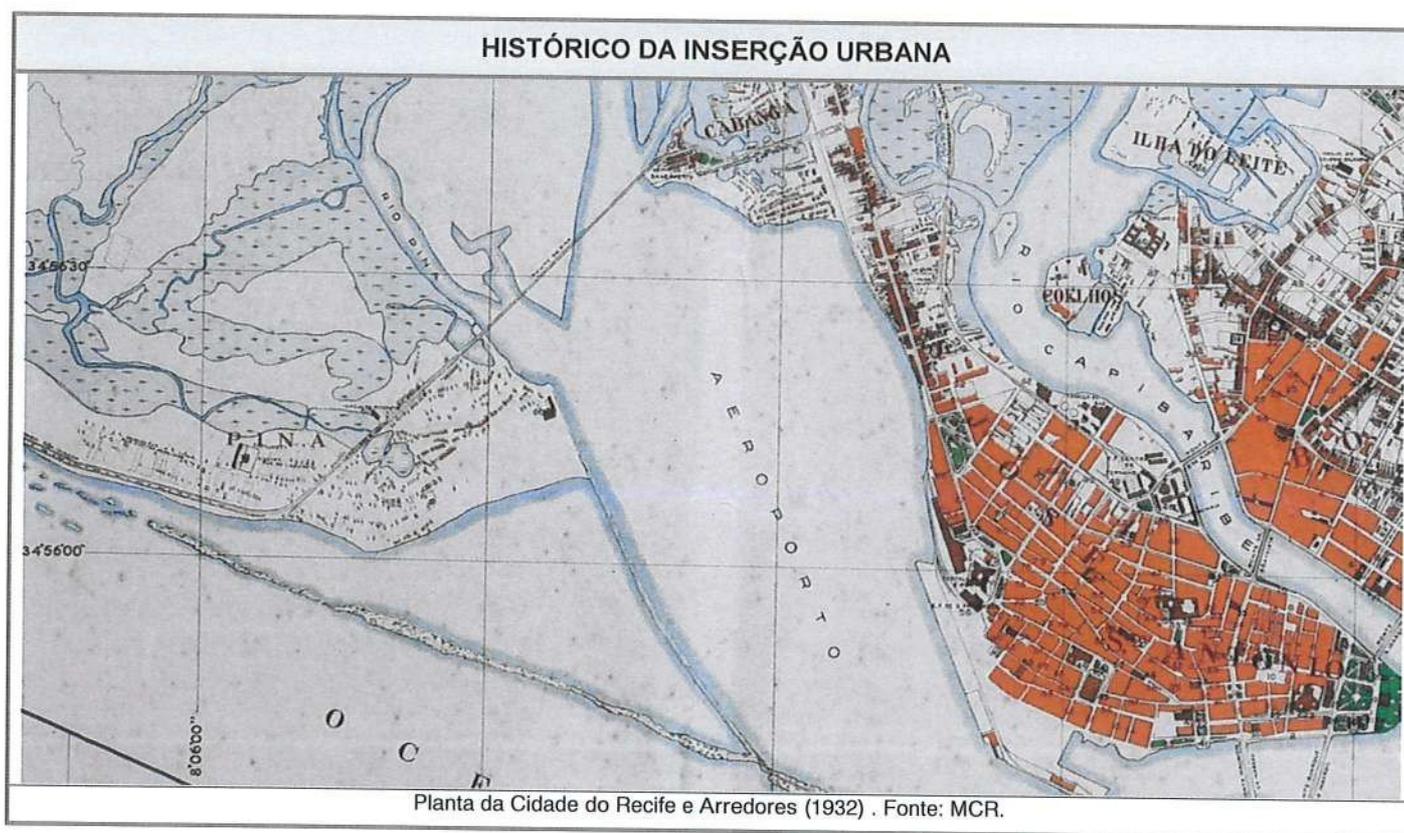
<b>Época de ocupação/construção</b>	1957	<b>Tendência Estilística</b>	Moderna
<b>Autor do projeto</b>	Joaquim de Almeida Marques Rodrigues	<b>Tipologia</b>	prédio
<b>Denominação</b>	Condomínio Holiday	<b>Gabarito</b>	17 pavimentos
<b>Bens integrados</b>	Cobogós cerâmicos,		
<b>Intervenções externas</b>	Instalação de áreas comerciais nos afastamentos frontais e cobertas justapostas aos volumes originais		

<sup>1</sup> Projeto dos arquitetos Delfim Amorim e Lúcio Estelita, aprovado em 1957, com construção finalizada em 1961.

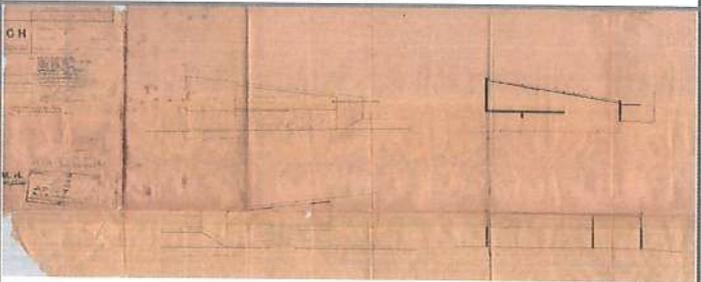
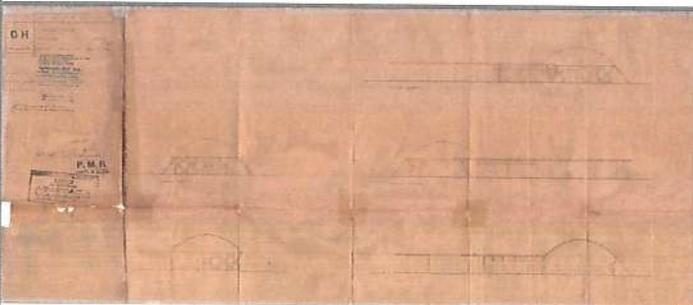
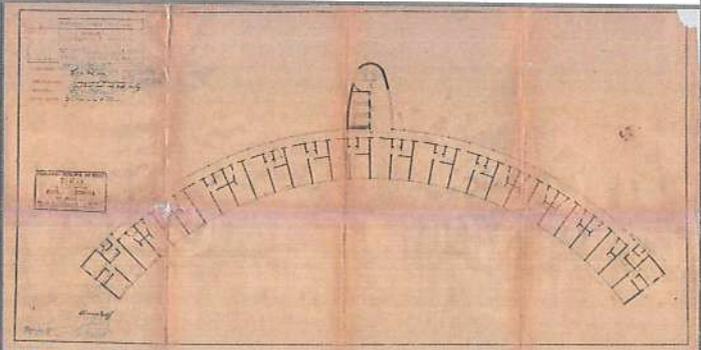
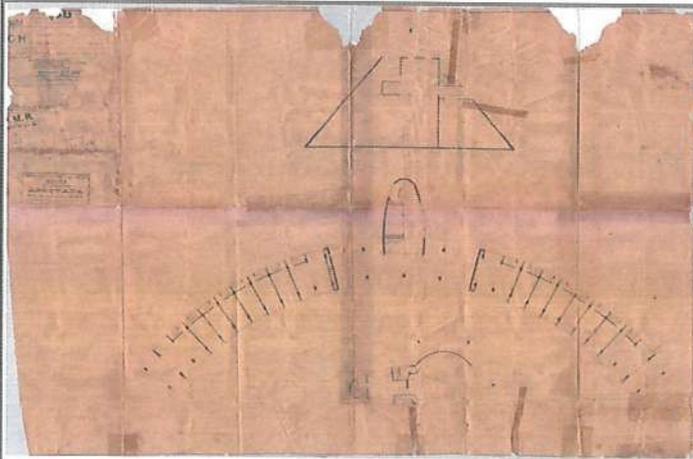
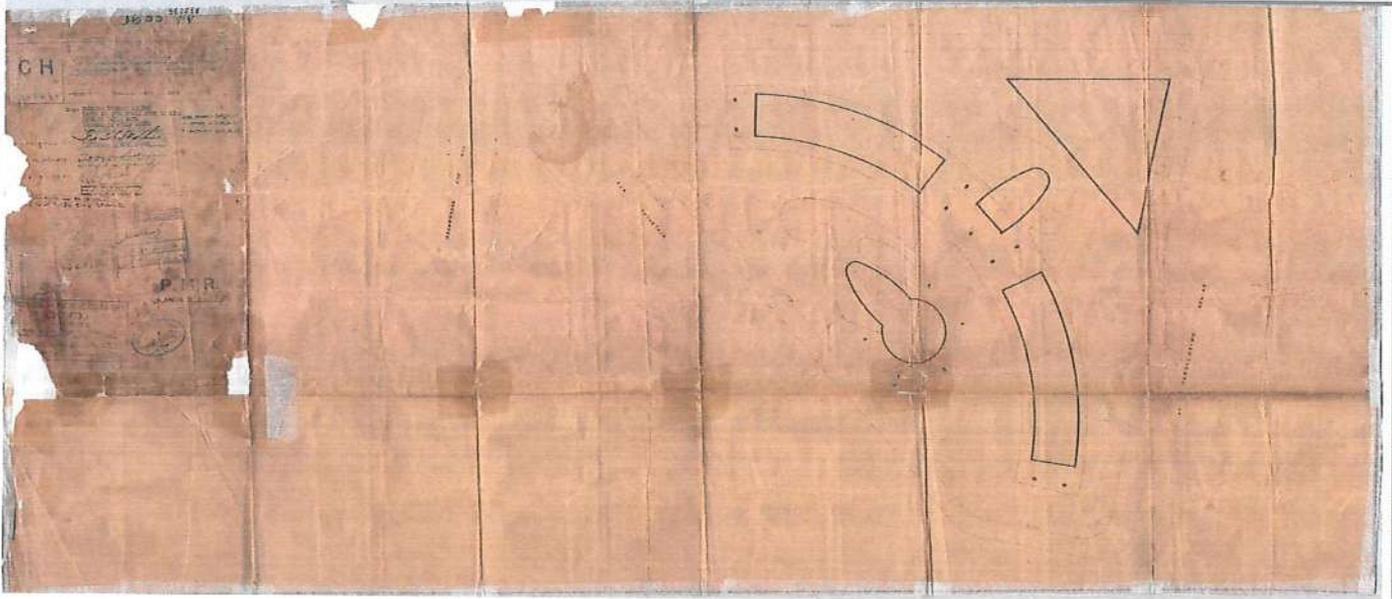
<sup>2</sup> Projeto de Acácio Gil Borsó, aprovado em 1953, com construção finalizada em 1960.

	Alterações de fachada (revestimento, esquadrias) Alteração do projeto paisagístico original		
<b>Intervenções internas</b>	Diversas intervenções irregulares		
<b>Novas construções no terreno</b>	Diversas ocupações irregulares na faixa <i>non aedificandi</i> sem qualidade urbana e ambiental		
<b>Uso atual edificação</b>	Sem uso	<b>Usos anteriores</b>	Misto
<b>Áreas</b>	<b>Área do terreno</b>		5.059,72 m <sup>2</sup>
	<b>Área construída total</b>		15.221,80 m <sup>2</sup>
	<b>Área de coberta</b>		1.589,00 m <sup>2</sup>

As informações de área do terreno, área construída total e coberta foram retiradas do projeto aprovado nº1622/57



PLANTAS/PROJETOS



Projeto Aprovado na Prefeitura do Recife | Carimbo de 03/04/1957

## ICONOGRAFIA

Localizado a 63 metros do nível do mar, tendo como esboço o magnífico EDIFÍCIO HOLIDAY, que será entregue ainda este ano e dirigirá uma projeção de mais de 1.000 pessoas o CENTRO COMERCIAL HOLIDAY — com 30 lojas e 50 bancas representará basicamente para sua localização.

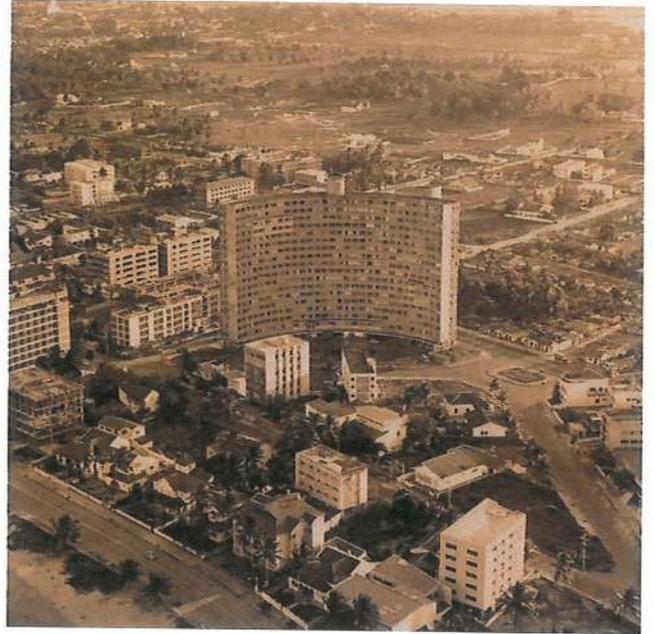
**PARA CADA RAMO DE NEGÓCIO**

**HA UM BOX A SUA ESPERA**



Este é o plano que o CENTRO COMERCIAL HOLIDAY reserva para habitação dentro desta BARRA PRESTA para sua região. Há no terreno 30000 metros de área edificável, de acordo com as atuais regulamentações municipais, para a edificação de uma grande zona a ser entregue em sua totalidade.

Este plano abrange uma área de 25 de abril 1961 no 1000 metros quadrados o CENTRO COMERCIAL HOLIDAY dispõe de 30000 metros de terreno à sua disposição, através de uma área para os terrenos adjacentes de Rio de Janeiro.



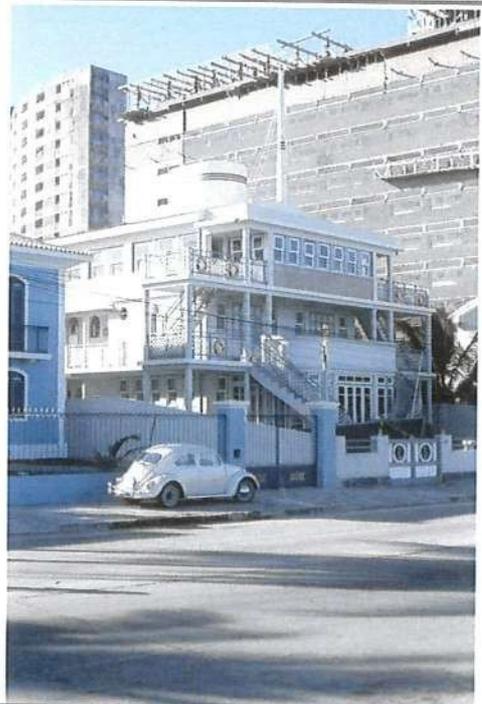
1960 | Fonte. Diário de Pernambuco, edição 160

Década de 1960

## ICONOGRAFIA



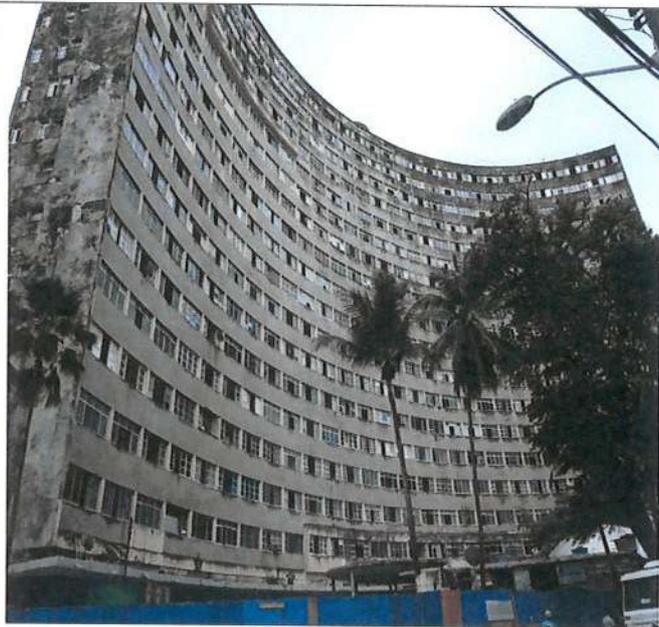
Década de 1960



Década de 1960

VISTORIA

Data da vistoria	31/03/2019	Responsável	SEDEC
Estado de preservação	Preservado	Estado de conservação	Precário





### CROQUI DE IMPLANTAÇÃO ATUAL



Fonte: ESIG. Editado pela DPPC.



<b>DIRETRIZES PARA INTERVENÇÃO NO CONJUNTO</b>	
<b>Recomendação de preservação das características marcantes do conjunto</b>	<p>Ocupação do final da década de 1950, que remete ao processo de expansão urbana do bairro de Boa Viagem, sendo um dos primeiros prédios verticais do bairro, onde destacamos para preservação:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leitura de janelas em fita;</li> <li>• Volumes geométricos sacando da fachada principal do edifício vertical;</li> <li>• Edifício vertical em meia lua e o volume elíptico acoplado com a escada;</li> <li>• Cobogó na fachada oeste, alternando sua função como peitoril e fechamento de abertura, sendo permitida a instalação de plataformas para instalação do sistema de arcondicionados.</li> </ul> <p><b><u>OBSERVAÇÕES:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Considerando as características do imóvel apresentadas nesta ficha, considerando a grande interferência na paisagem urbana e na memória afetiva da população, o Holiday é um marco na paisagem do Recife e da urbanização de Boa Viagem, não aconselhamos a demolição dos elementos originais, a menos que haja, comprovadamente, comprometimento considerável dos elementos estruturais do edifício;</li> <li>• Poderão ser admitidas varandas desde que mantenham harmonia com o edifício principal;</li> <li>• Será permitida a instalação de plataformas para instalação do sistema de arcondicionados desde que mantenha harmonia com os panos de cobogó.</li> </ul>

<b>PARÂMETROS PARA INTERVENÇÃO NA EDIFICAÇÃO EXISTENTE</b>	
<b>Parcelamento do solo</b>	Atender à legislação vigente.
<b>Fachada</b>	Utilizar materiais que não comprometam a leitura do edifício e das características da arquitetura moderna existentes.
<b>Esquadrias</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Não usar materiais espelhados e/ou coloridos ou materiais com alta reflexibilidade.</li> <li>• Utilizar esquadrias que não comprometam a leitura da fachada.</li> </ul>
<b>Cobertura</b>	Poderá ser admitida construção na área da coberta, preferencialmente para usos relacionados a lazer, desde que a solução arquitetônica não comprometa a leitura dos atributos da edificação principal.
<b>Volumetria</b>	As novas edificações deverão respeitar os parâmetros de área " <i>non aedificandi</i> ", a preservação de visadas e seguir os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação municipal vigente, de acordo com a zona onde o lote está inserido.

<b>Configuração espacial interna</b>	Sem restrição, desde que mantida a leitura externa original do edifício principal.
<b>Calçadas</b>	Atender à legislação vigente.
<b>Lixo</b>	Atender à legislação vigente, sem que haja interferência na fachada, estrutura, volumetria e visibilidade da edificação principal.
<b>Reservatório d'água</b>	A disposição do reservatório não deverá interferir na fachada, estrutura, volumetria ou visibilidade da edificação principal.
<b>Publicidade</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atender à legislação vigente, no que couber, considerando materiais não reflexivos e plano de fundo em cores neutras, que respeitem o padrão de cor utilizado na edificação.</li> <li>• Os elementos publicitários deverão respeitar a leitura, integridade e visibilidade dos ornamentos e/ou outros elementos da fachada.</li> <li>• Usar solução em totem, tendo em vista a preservação dos elementos das fachadas das edificações preservadas.</li> </ul>
<b>Acessibilidade</b>	Intervenções para acessibilidade deverão seguir a NBR 9050, observando a compatibilidade e adequação com a preservação do edifício. É obrigatório o atendimento à acessibilidade em novas construções.
<b>Equipamentos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A instalação de condicionadores deve ser solucionada de forma a marcar a intervenção contemporânea, respeitando os atributos listados para as edificações existentes.</li> <li>• Equipamentos como antenas, cercas elétricas, câmeras de segurança, SPDA, concertinas e similares não deverão interferir nas fachadas, volumetria e visibilidade das edificações existentes.</li> <li>• Não será permitida a instalação de medidores de energia nas fachadas das edificações existentes.</li> </ul>
<b>Solo natural</b>	Atender à taxa de solo natural da legislação vigente ou recomendação elaborada pelo órgão de licenciamento, baseada em registros históricos.
<b>Estacionamento</b>	Dispensado
<b>Fechamento do lote</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Não será permitida a construção de muro no alinhamento do lote.</li> <li>• Atender os princípios da fachada ativa, valorizando a relação do conjunto edificado com a cidade.</li> </ul>

## PARÂMETROS PARA NOVA EDIFICAÇÃO

As novas edificações deverão seguir os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação municipal vigente, de acordo com a zona onde o lote está inserido. Além disso, a inserção de novas edificações deverá respeitar os parâmetros de **área non aedificandi** e **preservação de visadas**, conforme croquis e imagens abaixo:

Croqui - área non aedificandi e elementos preserváveis

-  Elementos preserváveis
-  Faixa non aedificandi, exceto no caso de fachada ativa.



## LEGISLAÇÃO MUNICIPAL / DADOS DO PROJETO APROVADO

Os parâmetros indicados na presente Ficha foram elaborados com base nas definições da legislação urbanística incidente sobre o imóvel, destacando-se as seguintes normativas:

Lei Complementar Nº 02/21 – Plano Diretor do Recife.

Lei nº 16176/96 - Uso e Ocupação do Solo

**Dados do Projeto aprovado para construção do condomínio Holiday:**

- Edifício de uso misto composto de 17 pavimentos sobre pilotis;
- Subsolo que acomoda incinerador de lixo, banheiros de funcionários e medidores. (informação extraída do foulder de divulgação do empreendimento e do projeto aprovado na PCR);
- Térreo com três blocos edificadas, sendo:
  - Base do edifício que acomoda 16 lojas, podendo ser ampliado para 24 lojas tendo em vista a modulação estrutural do edifício,
  - Volume triangular na extremidade oeste do terreno que acomoda uma loja, depósito e escritório no mezanino e volume (bloco do mercado),
  - volume parabólico voltado para a rua Salgueiro que no projeto original era um restaurante e

mais recentemente foi utilizado como capela.

- 17 pavimentos tipo com possibilidade de 30 módulos de apartamento por andar (total de 510 apartamentos tipo studio), tendo em vista a modulação da estrutura do edifício.
- Pavimento de cobertura com casa de máquinas.
- Total de 442 apartamentos tipo stúdio com 18.03m<sup>2</sup> e 34 apartamentos de 02 quartos com 36,06m<sup>2</sup>.
- Vagas para veículos: Não ofertado

#### Áreas do projeto aprovado:

- Terreno: 5.054,72m<sup>2</sup>
- Total de construção: 15.221,80m<sup>2</sup>
- Área coberta: 1.589,00m<sup>2</sup>
- Solo Natural: 1.265,00m<sup>2</sup>

#### **Parâmetros Construtivos vigentes para a área:**

- Imóvel constante da lista (anexo X da lei Complementar 02/2021) para estudo sobre possível conversão em Imóvel Especial de Interesse Social – IEIS, no entanto a partir do estudo realizado pelo município o mesmo não faz parte dos imóveis declarados aptos ao projeto piloto para os IEIS conforme PARECER Nº 0066/2023 – PUMA/PGM e ENCAMINHAMENTO Nº 0133/2023 PGM.
- Zoneamento da área: Zona de Ambiente Construído – ZAC Orla (Lei Complementar 02/2021).
- Potencial Construtivo: 3,00
- Taxa de Solo Natural: 25%
- Afastamentos para novas construções com até 04 pavimentos será de 5,00m para as vias que envolvem o terreno, com exceção da Rua Ribeiro de Brito (corredor de transporte metropolitano) que deverá obedecer 7,00m de afastamento inicial.

#### **Aplicação dos coeficientes definidos na Lei Complementar nº 02/2021 ao terreno em questão:**

- Área de construção privativa máxima: 15.164,16m<sup>2</sup>
- Área de construção de uso comum: 7.582,08m<sup>2</sup>
- Área de solo natura mínima: 1.263,68m<sup>2</sup>
- Ocupação máxima tendo em vista o solo natural exigido: 3.791,04m<sup>2</sup>

#### **Levantamento preliminar sobre a ocupação atual do terreno:**

- Área de construção privativa existente: 10.373,55m<sup>2</sup>
- Área de construção de uso comum existente: 4.848,25m<sup>2</sup>
- Total de construção: 15.221,80m<sup>2</sup>
- Ocupação existente no lote: 1.589,00m<sup>2</sup>

**Possibilidade de Ampliação com base na legislação atual e nos potenciais já utilizados na construção:**

- Acréscimo máximo possível na ocupação do terreno: 2.202,04m<sup>2</sup>
- Ampliação máxima possível de área privativa: 4.790,60m<sup>2</sup>
- Ampliação máxima possível de área comum: 2.733,83m<sup>2</sup>

**Quadro resumo da situação de atendimento aos parâmetros urbanísticos:**

		EXISTENTE	PERMITIDO	ACRÉSCIMO POSSÍVEL
COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO	ÁREA PRIVATIVA	10.373,55m <sup>2</sup>	15.164,16m <sup>2</sup>	4.790,61m <sup>2</sup>
	ÁREA COMUM	4.848,25m <sup>2</sup>	7.582,08m <sup>2</sup>	2.733,83m <sup>2</sup>
OCUPAÇÃO		1.589,00m <sup>2</sup>	3.791,04m <sup>2</sup>	2.202,04m <sup>2</sup>
SOLO NATURAL		1.265,00m <sup>2</sup>	1.265,00m <sup>2</sup>	livre
ESTACIONAMENTO		Dispensado	Dispensado	-----

**EQUIPE TÉCNICA**

Unidade de Licenciamento em Zonas Especiais – ULZE

Secretaria Executiva de Licenciamento - SELIC

Secretaria de Política Urbana e Licenciamento – SEPUL

  
Taciana Maria Sotto-Mayer  
Secretária Executiva de Licenciamento  
Mat.: 29.991-3 / SEPUL