



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

**ATA DA 359ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO
DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU**

Aos **28 (sete) dias do mês de junho de 2016 (dois mil e dezesseis)**, às 9h30min, na Sala de Reuniões da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano, realizou-se a 359ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, sob a Presidência da Arquiteta Dra. Luzia Silmira Meira, suplente da Presidente da CCU. Estiveram presentes os Arquitetos: Vivian Maria Oliveira da Costa, suplente da representante da CTTU; Luciana de Azevedo Andrade, representante da URB/Recife; Edilene Rodrigues de Oliveira, suplente da representante da SMAS; João Domingos Petribú da Costa Azevedo, representante da SEPLAN/ICPS; Fabíola Valença de Lemos, suplente do representante da CPRH; João Geraldo Siqueira de Almeida, representante da ACP/PE; Catarina Correa de Araújo Cabral, suplente do representante da ADEMI/PE e Paula Cristina Fernandes Peixoto, representante do CAU. O Engenheiro, Edvaldo Câmara dos Santos, representante da CONDEPE/FIDEM, além do Advogado Rodrigo Maia Leal, suplente da representante da SAJ e de Edvaldo Santos Pereira, representante do PREZEIS. Constatado o número regimental para deliberar, a Presidente deu início à reunião com a leitura e aprovação da Ata do dia 24/05/2016. Continuando, iniciou a análise do **Processo nº. 07.44039.0.15 do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CIBELES**, referente à Réplica do Alvará de Construção para uma edificação habitacional multifamiliar, localizado na Rua Félix de Brito e Melo, nº. 138 – Boa Viagem. **Encaminhado à CCU:** face à Portaria nº. 02/2013, Art. 4 – SELURB /SEMOC (Institui procedimentos e define conceituação de “RÉPLICA”). A Presidente passou a palavra ao Síndico do Condomínio, Sr. Evaldo Viana de Barros Lima, que fez a defesa do processo, mostrando fotos de como o Edifício se encontra, prestes a desabar com toda estrutura comprometida, conforme fotos anexas (ANEXO 01). Falou que conseguiram uma Incorporação com a Construtora Moura Dubeux e explicou o quadro a seguir: 1) Proposta de permuta por área construída; 2) Projeto, aprovação e alvará de construção; 3) Defesa Civil – Parecer técnico; 4) ADVANCE ENGENHARIA – Recuperação estrutural; 5) Assembleia Geral Extraordinária; 6) Carta de anuência do apartamento 103 – FATO NOVO!!! 7) Alvará de construção – Indeferimento; 8) Réplica do alvará de construção; 9) Situação estrutural atual. Em seguida, a Presidente Dra. Mira Meira, passou a palavra ao relator do processo, Dr. Edvaldo Câmara, representante da Agência CONDEPE/FIDEM, que leu seu parecer. **Parecer do relator:** “LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: O empreendimento está localizado na zona sul do Recife, Rua Félix de Brito Melo nº140, CEP 51.020-260-Bairro de Boa Viagem, Região Política Administrativa 06.



Figura: Mapa de localização do empreendimento, fonte: Google Earth em 01/06/2016.

1. **Solicitação:** Solicitação da réplica de alvará de construção, Edifício Cibeles, para a incorporação da edificação habitacional, cujo projeto fora aprovado em 18/05/2005. 2. **Histórico:** Construindo na década 60, destinado a edificação habitacional com 24 unidades e 4 pavimentos erguidos sobre pilotis, próximo a paria de Boa Viagem o Edifício Cibeles ao longo dos anos vem sofrendo pelo



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

descaso e intempéries ambientais. Em 28 de julho de 2005, a construtora Moura Dubeux deu início a possível construção do novo (projeto aprovado pela prefeitura) "Edifício Felix de Brito", a ser edificado a título de incorporação no terreno do Edifício Cibeles. Com a proposta de permuta do imóvel por áreas construída, o novo edifício com 19 pavimentos tipo, com 4 apartamentos por andar, com cada um deles aproximadamente 50m². A seguir listamos algumas datas e documentos relevantes ao processo: 1. Em 24 de fevereiro de 2005: Assunto: Registro de ata. Nota: Início da negociação do processo de permuta com a MOURA DUBEUX. 2. Em 28 de junho de 2005: Da: MOURA DUBEUX. Para: Proprietários do apartamento 405. Assunto: Comunicação da aprovação do projeto. Nota: Comunicado ao proprietário do Ap-405, da aprovação do projeto, pelo setor competente da prefeitura do Recife. 3. Em 12 de maio de 2006: Assunto: Alvará de Construção. Nota: Com a construção de 23 pavimentos. Processo indeferido em 05/01/2015. 4. Em 09 de junho de 2013: Da: Secretaria Executiva de Defesa Civil do Recife. Para: Condomínio do Edifício Cibeles. Assunto: Parecer técnico preliminar. Nota: Análise do processo de degradação da estrutura do edifício; recomendações de serviços estruturais, bem como serviços de manutenção. 5. Em, 09 de setembro de 2013. Da: Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano. Para: Condomínio do Edifício Cibeles. Assunto: Auto de Infração. Nota: Edificação em risco, providenciar os reparos conforme parecer SEDEC, posteriormente emitida uma certidão narrativa com os devidos encaminhamentos. 6. Em 14 de novembro de 2013: Do: Condomínio do Edifício Cibeles. Para: 6ª Regional. Assunto: Solicitação de cancelamento e suspensão do ato de infração. Nota: Considerando a incorporação do edifício e a possível demolição. 7. Em 16 de setembro de 2014: Condomínio do Edifício Cibeles. Assunto: Ata da Assembleia Geral extraordinária. Nota: Conhecimento aos condôminos do auto de infração e parecer preliminar apresentado pela PR. 8. Em 22 de outubro de 2014: Da: Advance Engenharia. Para: Condomínio do Edifício Cibeles. Assunto: Orçamento, para recuperação e revestimento da fachada e outros. Nota: Orçamento e viabilidade técnica para a recuperação do Edifício Cibeles. 9. Em, 21 de novembro de 2014: Da: MOURA DUBEUX. Para: Proprietários do Edifício Cibeles. Assunto: Proposta de permuta por área construída. Nota: Proposta de permuta do imóvel por áreas construída, novo edifício com 19 pavimentos tipo, com quatro apartamentos por andar, com cada um deles aproximadamente 50 m². 10. Em, 20 de março de 2015: Do: Proprietário do Ap-103. Para: MOURA DUBEUX. Assunto: Incorporação do Edifício Cibeles, permuta de apartamentos. Nota: Concordância com a permuta do Sr. Luiz Wagner Silva. 11. Em 05 de outubro de 2015: Do: Condomínio do Edifício Cibeles. Para: À Sec. Executiva de SELURB/SEMOC. Assunto: Réplica do processo nº 07.10928.8.06. Nota: Registro da assembleia e seus encaminhamentos: registro do parecer da CODECIR; registro da ideia de incorporação e convencimento dos demais condôminos; registro do indeferimento pela 6ª regional. 12. Em 14 de outubro de 2015: Assunto: Novo Alvará de Construção. Nota: Indeferido. 13. Em 09 de março de 2016. Assunto: Parecer da Sec. Executiva de Licenciamento e Urbanismo-SELURB. Nota: O parecer orienta a necessidades de obras que sejam para sanar os riscos da edificação ou novo projeto para atender a legislação vigente. 14. Em 30 de março de 2016. De: Condomínio do Edifício Cibeles. Para: 6ª Regional. Assunto: Solicitar a análise a CCU, conforme o dispositivo no Art. 4º da portaria nº02/2013. Nota: Considera a inviabilidade do ingresso de um novo projeto com coeficiente de construção inferior a $\mu = 4$. 15. Em 30 de março de 2016: Demandante: Condomínio do Edifício Cibeles. Para: À Diretoria 6ª. Regional da PCR. Assunto: Tomando conhecimento dos pareceres divergentes no Processo nº07.44039.0.15. Nota: Solicitação a remessa dos autos a CCU, para análise e julgamento do pedido constante do epigrafo processo, considerando a inviabilidade do ingresso de um novo projeto com os termos estabelecidos na lei vigente.

3. **Considerações:** Considerando que o bairro de Boa Viagem, é uma área extremamente urbanizada e que aparentemente já atingira uma saturação no adensamento tanto em sua área urbana e sua verticalização, devido à especulação imobiliária. A exemplo dos principais corredores viários como: sentido Norte e Sul (Av. Boa Viagem, Av. Engenheiro Domingos Ferreira, Rua dos Navegantes), sentido Leste e Oeste (Rua Felix de Brito Melo, Rua Antônio Falcão, , Rua Padre Carapuço, Rua Bruno Veloso, Rua Ribeiro de Brito, Rua Ernesto de Paula Santos e Rua Barão de Souza Leão), pode



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

se perceber que todos esses corredores possuem um alto grau de urbanização e verticalização; Considerando que o projeto inicial fora aprovado em 18/05/2005, nº 7607604/05, com 23 pavimentos, porém perdendo a validade por não ter sido licenciado a obra, segundo a nova legislação; Considerando que o primeiro Alvará de Construção (datado em 12/05/06), não fora cumpridas as exigências solicitadas e posteriormente sido indeferido; Considerando pela atual lei vigente o imóvel esta localizado na ZAC-Controlada e com coeficiente máximo de $\mu = 3$; Considerando que fora solicitado novo Alvará de Construção em 14/10/15 e réplica ao processo encaminhado a CCU, e que o parecer da Secretaria Executiva de Licenciamento e Urbanismo indeferiu a replica solicitada, posteriormente encaminhando à CCU, para as devidas deliberações. 4. *Conclusão:* Concluímos que pelos fatos expostos, concordamos que a réplica seja indeferida e que seja apresentado novo projeto conforme os parâmetros urbanísticos descritos na lei vigente." Em, 28/06/2016. a) Edvaldo Câmara dos Santos, representante da Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco - Agência CONDEPE/FIDEM. Continuando, o representante da SEPLAN/ICPS, João Domingos Petribú da Costa Azevedo, pediu a palavra e disse: "Após a explanação do síndico do Edifício Cibelas e do relator do processo, representante da CONDEPE/FIDEM, o ICPS destacou os seguintes pontos, que vou ler para vocês: 1- O empreendimento teve o Projeto Aprovado em 2005 e protocolado o pedido de Alvará de Construção em 2006, baseado na Lei de Uso e Ocupação de Solo- LUOS, ou seja anterior ao Plano Diretor de 2008; 2- O Art. 226 do Plano Diretor, no capítulo das disposições finais e transitórias, diz que " *Os requerimentos referentes aos pedidos de Aprovação de Projeto, Legalização, Alterações durante a obra, Licença de Construção, Habite-se, Aceite-se, ou outros processos interligados, serão analisados segundo as leis vigentes à época do protocolamento do projeto inicial ou reforma que os motivaram.*" portanto o processo deverá ser analisado à luz da LUOS; 3- Quanto a solicitação de réplica a Portaria nº002/2013-SEMOC/SELURB, que Institui procedimentos e define conceituação de "RÉPLICA" de processos, no Art. 3º diz que " *A réplica do indeferimento de um processo poderá ser requerida a qualquer tempo desde que atenda as determinações desta Portaria. § 1º - O prazo para requerer "RÉPLICA" de processo com isenção de taxa é de 45 (quarenta e cinco) dias consecutivos a contar da data de conhecimento do indeferimento do processo pelo requerente ou interessado; § 2º - O pedido de "RÉPLICA" como pagamento de Tarifas / Taxas Municipais com valor correspondente ao assunto, só poderá ser requerido até 180 (cento e oitenta dias), a partir da data do indeferimento, contados do recebimento da convocação por AR (Aviso de Recebimento) dos Correios, ou de forma eletrônica, em sistema próprio homologado pelo Município do Recife.*" Sendo assim o requerente tem direito à réplica desde que solicitada até 180 dias do conhecimento do indeferimento. 3- Questiono se consta no processo a notificação por AR (Aviso de Recebimento) dos Correios da data do recebimento do indeferimento, no que foi negado pelo relator e sinalizado negativamente pelo síndico; 4- No Parecer da SELURB, consta que a data que a construtora responsável pela incorporação tomou conhecimento do indeferimento do Alvará de Construção, se deu no dia 28/09/2015, data pela qual tomo como referência o conhecimento do indeferimento; 5- A data de protocolamento desta réplica se deu no dia 14/10/2015, ou seja 16 dias após a data do conhecimento do indeferimento e de acordo com o que dispõe a Portaria 002/2013, dentro do prazo previsto de 180 dias; Conforme o exposto, consideramos que trata-se de fato de uma Réplica solicitada em tempo hábil e que o processo de Alvará de Construção deverá prosseguir com os devidos encaminhamentos para cumprimento das exigências, face o fato novo apresentado e em atendimento à legislação vigente á época, a saber a LUOS." Em, 28/06/2016. a) João Domingos de Azevedo, Presidente do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira - ICPS/SEPLAN. Em seguida, a representante do CAU/PE, Dra. Paula Peixoto pediu a palavra, e disse: "Inicialmente, parabeno a síndico e os moradores pela coesão do grupo e pela persistência em perseguir todos os passos formais e negociais para chegar a uma solução viável para todos. De fato, a discórdia de apenas um morador trouxe enormes prejuízos a todos, inclusive por perderem a oportunidade na época mais próspera do mercado imobiliário, de 2007 a 2013. Os moradores são de classe média, famílias que dependem de uma negociação imobiliária para chegar a uma solução que lhes traga o sossego da



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

moradia e salvaguarde o seu patrimônio. Quanto à concessão do alvará, entendo que o maior dano à municipalidade pode ser um evento de catástrofe com o edifício, com o risco de vidas humanas, inclusive da vizinhança. Na minha opinião, este aspecto social, humano e de segurança das pessoas, se sobrepõe às limitações ou entraves que possam impedir o prosseguimento do processo. Me posiciono favorável, endossando o justo parecer do relator. E por fim, ao síndico e aos moradores, faço votos que a negociação prospere e cheguem à solução do impasse.” Usando a palavra, a Presidente perguntou se havia alguma dúvida ou se poderia passar a votação do parecer da CCU. Como não houve manifestação, foi exarado o seguinte parecer. **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, 28/06/2016. a) Luzia Silmira Meira, suplente da Presidente da CCU e demais membros presentes. Em seguida, a presidente passou a palavra ao presidente do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira, Dr. João Domingos, que iniciou a apresentação do **ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV**. “1. *O QUE É?* O EIV é o documento que apresenta o conjunto de estudos e informações, para subsídio ao licenciamento de empreendimento de impacto, mediante identificação e avaliação prévia dos impactos sobre a vizinhança, visando sua inserção adequada na cidade, promovendo a sustentabilidade e a preservação dos interesses gerais e coletivos. O EIV será objeto de PROJETO DE LEI para regulamentar sua aplicação no Recife com base no que determinam o: Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) – Artigos 36 a 38. Plano Diretor do Recife (Lei Municipal nº 17.511/2008) - Artigos 187 a 190 O EIV substituirá o roteiro para elaboração de Memorial Justificativo para Empreendimentos de Impacto (Resolução 03/1996 do CDU). 2. *FUNDAMENTAÇÃO PRÉVIA:* O EIV vem sendo desenvolvido desde 2013 pelo ICPS com a participação de diversas secretarias, em especial, com a SEMOC, SMAS e SAJ. Tem sido mantido o registro da evolução dos estudos e propostas, e dos documentos levantados e produzidos. Foi tema de diversas reuniões do Conselho Gestor de Planejamento Urbano. Entra agora na etapa do debate público com a sociedade, no sentido de aprofundar a proposta de forma colaborativa. 3. *ELEMENTOS PARA O DEBATE:* Com base nos estudos realizados sobre: a legislação vigente; • a experiência recente do Recife na aprovação de empreendimentos de impacto, considerando a necessidade de se modernizar o processo; • exemplos de outras cidades que já regulamentaram o EIV; • artigos e publicações relacionadas; • o debate e visão contemporânea sobre a cidade e espaço urbano. Foram destacados elementos para o debate sobre a regulamentação do EIV no Recife. Conceitos fundamentais - legislação vigente; classificação de empreendimentos de impacto – definição de níveis; conteúdo do EIV; processo de análise; participação da população; definição de medidas de adequação; etapas e documentos de aprovação, licenciamento e monitoramento; disposições finais e transitórias. 4. *PREVISÃO LEGAL – FINALIDADE:* Estatuto da Cidade – Lei Federal 10.257/2001 Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal. A Lei Municipal que atualmente define os empreendimentos de impacto do Recife é o Plano Diretor. 5. *PREVISÃO LEGAL – CONTEÚDO:* Estatuto da Cidade – Lei Federal 10.257/2001 Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões: I - adensamento populacional; II - equipamentos urbanos e comunitários; III - uso e ocupação do solo; IV - valorização imobiliária; V - geração de tráfego e demanda por transporte público; VI - ventilação e iluminação; VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural. 6. *PREVISÃO LEGAL:* 1. Estatuto da Cidade – Lei Federal 10.257/2001 Art. 37. (continuação) Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado. Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), requeridos nos termos da legislação ambiental. 2. Plano Diretor do Recife – Lei Municipal 17.511/2008 Art. 147. Para promoção,



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano serão adotados pelo Município do Recife, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana: (...) II - instrumentos jurídico-urbanísticos: (...) j) estudo de impacto de vizinhança O EIV É UM INSTRUMENTO DE DESENVOLVIMENTO URBANO. 7. **DEFINIÇÃO:** Plano Diretor do Recife – Lei Municipal 17.511/2008 Subseção X - Do estudo de impacto de vizinhança – EIV Art. 187. Empreendimentos de impacto são aqueles, públicos ou privados, que podem causar impacto no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura básica, na mobilidade urbana ou ter repercussão ambiental significativa. 8. **CLASSIFICAÇÃO:** Plano Diretor do Recife – Lei Municipal 17.511/2008 Art. 188. São considerados empreendimentos de impacto*: (ANEXO 02)

* empreendimentos de impacto a serem instalados na Área de Reestruturação Urbana – ARU, deverão atender ao disposto na Lei Nº 16.719/2001. Plano Diretor do Recife – Lei Municipal 17.511/2008 § 1º Independentemente da área de terreno ou de construção, são também considerados empreendimentos de impacto: •shopping center; •centrais de cargas e de abastecimento; •estações de tratamento de água e esgoto; •estações de energia elétrica e similares; •terminais de transportes rodoviários, ferroviários e aeroviários; •garagens de veículos de transportes de passageiros; •transportadoras; •terminais de carga; •centros de diversões; •Cemitérios, necrotérios; •matadouros, abatedouros e similares; •Presídios, quartéis, Corpo de Bombeiros; •aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos; •autódromos, hipódromos e similares; •estádios esportivos; •jardim zoológico, jardim botânico e similares; •hipermercados; •centro cultural e academias para a prática de esportes; •depósitos de inflamáveis, tóxicos e similares; e, •teatros, casas de espetáculos, cinemas e similares. •Usos que, por sua natureza ou condições, requeiram análise ou tratamento específico por parte do Poder Executivo Municipal, conforme dispuser a LUOS. 9. **APLICAÇÃO:** Plano Diretor do Recife – Lei Municipal 17.511/2008 § 2º A aprovação dos Empreendimentos de Impacto fica condicionada ao cumprimento dos dispositivos previstos na legislação urbanística e à aprovação, pelos órgãos competentes da Administração Municipal, de Estudo de Impacto de Vizinhança, a ser apresentado pelo interessado. § 3º Excepcionam-se das condições estabelecidas no inciso I, os empreendimentos de impacto a serem instalados na Área de Reestruturação Urbana - ARU, que deverão atender ao disposto na Lei nº 16.719/2001. 10. **CONTEÚDO:** 1. Plano Diretor do Recife – Lei Municipal 17.511/2008 Art. 189. O EIV deverá analisar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e em suas proximidades, incluindo, de acordo com o nível de impacto, a análise das seguintes questões: I. meio ambiente; II. sistema de transportes; III. sistema de circulação; IV. infraestrutura básica; V. estrutura socioeconômica; VI. uso e ocupação do solo; VII. adensamento populacional; VIII. equipamentos urbanos e comunitários; IX. valorização imobiliária; X. ventilação e iluminação; XI. paisagem urbana e patrimônio natural e cultural; XII. definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas potencializadoras dos impactos positivos; XIII. impactos do empreendimento no sistema de saneamento e abastecimento de água; XIV. proteção acústica e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade à vizinhança. 2. Plano Diretor do Recife – Lei Municipal 17.511/2008 § 1º O órgão competente do Poder Executivo municipal poderá exigir requisitos adicionais, em face das peculiaridades do empreendimento ou da atividade, bem como das características específicas da área, desde que tecnicamente justificada. § 2º Lei específica definirá os níveis de impacto para os Empreendimentos de que tratam os artigos 187 e 188 desta Lei. § 3º Até a edição de Lei específica, para regulamentação dos níveis de impacto, será aplicado o disposto na Lei nº 16.176/96. 11. **DEFINIÇÃO DE MEDIDAS:** Plano Diretor do Recife – Lei Municipal 17.511/2008 Art. 190. O Poder Executivo, baseado no Estudo de Impacto de Vizinhança, poderá condicionar a aprovação do empreendimento à execução de medidas, a expensas do empreendedor, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, bem como propor melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como: I. ampliação das redes de infraestrutura urbana; II. ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, pontos de ônibus, faixas de pedestres, semaforização; III. manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico,



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área; e, IV. recuperação ou implantação de áreas verdes. 12. **PUBLICIDADE**: 1. Plano Diretor do Recife – Lei Municipal 17.511/2008 § 1º Para a instalação de Empreendimentos de Impacto, os moradores dos lotes circundantes, confinantes e defrontantes serão necessariamente cientificados, através de publicação em Diário Oficial ou jornal de grande circulação e placa indicativa instalada no local, com informação sobre o empreendimento, à custa do requerente, para apresentar oposição fundamentada, no prazo de 15 (quinze) dias, a ser apreciada pelo órgão competente da municipalidade, nos termos da lei específica. § 2º Dar-se-á ampla publicidade aos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, que ficarão disponíveis para consulta no órgão municipal competente para quaisquer interessados. 2. Plano Diretor do Recife – Lei Municipal 17.511/2008 § 3º A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental do município. § 4º O órgão responsável pela análise do EIV, sempre que solicitado, realizará audiência pública na forma da lei específica. Além do Plano Diretor, ainda encontramos disposições sobre Empreendimentos de Impacto na LUOS e Lei da ARU. 13. **OBJETIVO**: O EIV não é apenas um requisito para o licenciamento de empreendimentos. É um instrumento de planejamento e desenvolvimento urbano. No EIV deverá ser observado se o empreendimento está alinhado com os objetivos da política urbana previstos na legislação e nos planos setoriais, em especial quanto a função social da cidade. Os empreendimentos de grande porte têm o potencial de requalificar a área onde se instalam, mediante sua inserção adequada, com ênfase na relação da edificação com o espaço público, com a paisagem urbana e natural e a capacidade de suporte da infraestrutura. O processo de aprovação do EIV se dará com o debate qualificado sobre a cidade com a sociedade, o poder público e o empreendedor. 14. **EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO NO RECIFE. PROJETOS ANALISADOS PELO CDU - 2009 a 2014 ***: Total de 41 empreendimentos analisados desde a vigência do atual Plano Diretor. Prazo médio de 30 meses de tramitação. 1. **DISTRIBUIÇÃO NO TERRITÓRIO**: Regional 1 = 49%; Regional 2 = 5%; Regional 3 = 12%; Regional 4 = 10%; Regional 5 = 5%; Regional 6 = 19%. 2. **USO**: Habitação Multifamiliar = 34%; Centro Empresarial = 22%; Complexo Multiuso = 7,3%; Sede de Empresa = 4,9%; Outros = 31,8%. 3. **ÁREA CONSTRUÍDA (m²)** (Foram considerados 36 empreendimentos, por ausência de informações de 5 empreendimentos) Até 10 mil = 13,9%; 10 mil a 20 mil = 11,1%; 20 mil a 50 mil = 55,6%; 50 mil a 100 mil = 11,1%; Mais de 300 mil = 8,3%. 15. **EXEMPLOS DE OUTRAS CIDADES**: Belo Horizonte - Decreto 14.594/2011 - licenciamento integrado de empreendimento de impacto. • Belo Horizonte - Decreto 13.276/2008 - procedimentos para elaboração de EIV; • Blumenau - Lei 834/2011 – EIV; • Distrito Federal - Lei 5.022/2011 – EIV; • Goiânia - Lei 8.648/2006 – EIV; • Jundiá - Lei 7.763/2011 – EIV; • Paranaguá - Lei 2.822/2007 – EIV; • Porto Alegre - Lei 695/2012 – EIV; • Santo André - Lei 8.081/2000 – EIV; • Santos - Lei 793/2013 – EIV; • São Paulo - Decreto 47.442_2006 – RIVI; • Teresina - Lei 3.565/2006 – EIV; • Vitória - Decreto 14.243/2009 - EIV. 16. **CONCEITOS ADOTADOS**: 1. Empreendimentos de Impacto - são aqueles, públicos ou privados, que podem causar impacto no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura básica, na mobilidade urbana ou ter repercussão ambiental significativa. 2. Vizinhança - imediações territoriais passíveis de sofrerem impactos no seu ambiente natural ou construído, quando da implantação ou ampliação de um empreendimento ou atividade. 3. Impacto de Vizinhança – repercussão significativa ou interferência no sistema viário e na infraestrutura urbana, de natureza ambiental, social, cultural e econômica, causadas por um empreendimento ou atividade, em decorrência de sua natureza ou porte, que provoque modificações negativas às condições de qualidade de vida da população vizinha e usuária. 4. Medidas Mitigadoras, Compensatórias e Potencializadoras - medidas destinadas a prevenir, reduzir, ou compensar impactos adversos que não podem ser evitados, ou ampliar os efeitos de impactos positivos. 17. **DOCUMENTOS RELACIONADOS (por sequencia de tramitação)**: 1. Documento de Orientação para Elaboração do EIV – Termo de referência para elaboração de EIV específico de Empreendimento. 2. EIV/RIV – Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança, síntese dos estudos, focado nas



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

conclusões. 3. Atestado de Viabilidade (AV) – documento que atesta aprovação do EIV, com as condições para licenciamento de empreendimentos ou atividades de impacto. 4. Termo de Compromisso (TC) – documento pelo qual o responsável pelo empreendimento ou atividade assume o compromisso de executar medidas mitigadoras, compensatórias ou potencializadoras nas condições e prazo estipulados. 5. Licenciamento do Empreendimento – Processos de aprovação de projetos, alvará de construção, habite-se/aceite-se e licenças de localização e funcionamento. 18. **DEFINIÇÃO DE NÍVEIS DE IMPACTO:** O Plano Diretor indicou que Lei específica definiria os níveis de impacto (artigo 189, § 2º). Foram propostos 03 níveis de enquadramento, considerando: - o porte do empreendimento (área de construção e área do terreno), a partir da classificação de entrada já prevista no Plano Diretor (incluindo a variação da ARU); - a natureza da atividade. A localização foi tratada como item determinante da análise, mas não para efeito de enquadramento. 19. **DEFINIÇÃO DE NÍVEIS PARA ENQUADRAMENTO:** A classificação dos Empreendimentos de Impacto em níveis está apresentada como ANEXO 2 - Tabela de Enquadramento de Empreendimentos de Impacto (TRECHO) Além dos empreendimentos indicados no PD foram sugeridos novos itens. (Em ANEXO 3) 20. **QUANDO O EIV SERÁ EXIGIDO?** Na Aprovação de: 1. Projeto Inicial de empreendimento classificado como impacto. 2. Projeto de Reforma ou de Alteração Durante a Obra de empreendimentos cuja ampliação implique em enquadramento ou em alteração de Nível. 3. Projeto de Reforma ou de Alteração de empreendimentos que elaboraram o EIV desde que a ampliação seja equivalente a 25% ou mais da área aprovada original. 4. Projeto de Legalização de empreendimento existente classificado como impacto. 5. Alvará de Localização e Funcionamento quando a atividade e edificação existente sejam classificadas como nível 2 ou 3 de impacto e não tenham sido objeto de EIV (Casos de Mudança de Uso). 21. **DOCUMENTO DE ORIENTAÇÃO PARA ELABORAÇÃO DO EIV:** 1. Utilização da OPEI: A Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto – OPEI (Decreto Nº 27.529/2013) seria incorporada na Lei com alguns ajustes. Diversos Municípios instituíram instrumento similar que antecede o EIV. Através da OPEI o Poder Público indicará ao interessado: • diretrizes urbanísticas integradas para a elaboração do projeto; • o conteúdo do EIV : indicação de quais itens, dentre os constantes de Roteiro Básico, deverão ser contemplados nos estudos, segundo as especificidades do Empreendimento. • a delimitação da área de vizinhança a ser estudada, com base em critério previsto na Lei. 2. OPEI - Condições Gerais: Protocolado na Regional da SEMOC, ou internet, mediante formulário próprio; O ICPS coordena a elaboração da OPEI (entendida como instrumento de planejamento urbano) com prazo de 60 dias para emissão e validade de 24 meses, não impede que venham a ser solicitadas medidas e diretrizes complementares, durante a análise do EIV e não dispensa outras licenças exigidas por demais órgãos competentes. 22. **ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA:** Conteúdo: O EIV deverá apresentar a: • caracterização do empreendimento; • caracterização da vizinhança; • caracterização dos impactos; • caracterização das medidas mitigadoras, compensatórias e potencializadoras. 23. **CONTEÚDO DO EIV:** 1. Roteiro Básico para Elaboração de EIV: Os itens de Caracterização foram detalhados compondo o Roteiro Básico para Elaboração de EIV. O Roteiro apresenta uma compilação das informações que podem vir a ser solicitadas no EIV de Empreendimentos. A OPEI destacaria os itens do Roteiro a serem apresentados por cada Empreendimento específico. A Proposta é de que o Roteiro seja publicado através de Decreto, a exemplo de outros municípios, para dar maior agilidade a alterações e detalhamentos do que se vierem dispostos em Anexo. 2. Caracterização do Empreendimento: Informações Gerais do proponente e do empreendimento: – Situação georreferenciada; – Síntese da legislação urbanística aplicável; – Projeto de arquitetura: estudo preliminar ou anteprojeto; – Plano de Massa (para loteamentos); – Quadros de áreas e itens; – Obras e instalações: cronograma, tecnologia construtiva; – População prevista fixa e flutuante; – Funcionamento: horários, empregos diretos, equipamentos; – Identificação dos acessos nos diversos modos de transporte; – Logística de abastecimento. Caracterização do Empreendimento: Informações Gerais do proponente e do empreendimento: – Situação georreferenciada; – Síntese da legislação urbanística aplicável; – Projeto de arquitetura: estudo preliminar ou anteprojeto; – Plano de Massa (para loteamentos); – Quadros de áreas e itens; – Obras e instalações: cronograma,



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

tecnologia construtiva; – População prevista fixa e flutuante; – Funcionamento: horários, empregos diretos, equipamentos; – Identificação dos acessos nos diversos modos de transporte; – Logística de abastecimento. 3. Caracterização da Área de Vizinhança: - Delimitação com abrangência em função do Nível de Impacto; – Diagnóstico da situação anterior a instalação do Empreendimento; – Síntese dos planos, programas e projetos públicos e privados existentes. 4. Caracterização dos Impactos: Itens consolidados a partir do Plano Diretor (artigo 189). • Meio Ambiente: – Conteúdo indicado pela SMAS no processo de obtenção da Licença Prévia Ambiental evitando sobreposição de atribuições de licenciamento. • Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural: – análise da inserção da volumetria do Empreendimento; Relação com patrimônio natural e edificado. • Uso e Ocupação do Solo: – Impactos sobre usos e atividades da vizinhança; – demanda por atividades complementares e similares. • Valorização Imobiliária – impactos quanto à valorização ou desvalorização imobiliária. • Impacto Socioeconômico e Adensamento populacional (junção dos itens V e VII indicados no PD): – relações sociais e microeconomia local; – empregos diretos e indiretos a serem gerados; – adensamento próprio e induzido pelo empreendimento. • Mobilidade (junção dos itens II e III indicados no PD): – infraestrutura viária, - transporte público coletivo, – infraestrutura de transporte não motorizado, – condições de tráfego nas vias e nas interseções viárias; – estudo de microssimulação de tráfego; – solução de micromobilidade no acesso imediato ao empreendimento. • Infraestrutura (junção dos itens IV e XIII indicados no PD): – Água e esgoto; – Rede de drenagem de águas pluviais; – Coleta de resíduos sólidos; – Energia elétrica (Mantida a solicitação de viabilidade das empresas concessionárias). • Equipamentos públicos e coletivos: – Estimar demanda por equipamentos de educação, saúde e segurança; – capacidade de atendimento dos equipamentos existentes. • Conforto Ambiental (junção dos itens X e XIV indicados no PD): – impactos no microclima local. – Insolação, Iluminação e Ventilação. – Poluição sonora e atmosférica: emissão de GEE (Conteúdo e análise pela SMAS no Licenciamento Ambiental). 5. Caracterização das Medidas: medidas mitigadoras e compensatórias quanto aos impactos negativos; – medidas potencializadoras dos benefícios públicos dos impactos positivos; – Relação entre as medidas e outros planos e projetos previstos; – Cronograma e orçamento de projeto e execução das medidas; – Planos de monitoramento da implantação e eficácia das medidas. (Item XII do PD). 6. Quadro Geral: Tabela Síntese dos impactos identificando: – Efeitos: se positivo ou negativo; – Abrangência: se terá incidência apenas sobre o empreendimento, sobre a área de vizinhança delimitada ou se extrapolará seu limite; – Intensidade: se baixa, média ou alta conforme critério adotado e justificado; – Temporalidade: se terá duração permanente ou temporária; – Medida mitigadora, compensatória ou potencializadora relacionada. 24. **MEDIDAS MITIGADORAS, COMPENSATÓRIAS E POTENCIALIZADORAS:** 1. Poderão ser adotadas: Segundo o Plano Diretor (Artigo 190): I - ampliação das redes de infraestrutura urbana; II - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, pontos de ônibus, faixas de pedestres, semaforização; III - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área; e, IV - recuperação ou implantação de áreas verdes. Além das previstas no Plano Diretor, foram sugeridas medidas como: - doação de imóvel para instalação de equipamentos públicos ou recuperação ou manutenção de equipamentos públicos existentes. - implantação de habitação de interesse social; - outras medidas de implantação ou adequação de infraestrutura de mobilidade, como remanejamento de tráfego, acessibilidade, condições de estacionamento, embarque e desembarque nos logradouros, ciclovias e ciclofaixas; - cotas de emprego e cursos de capacitação envolvendo comunidades vizinhas; - depósito com finalidade específica no Fundo de Desenvolvimento Urbano. Obs: Medidas de ordem ambiental serão definidas no licenciamento ambiental. 2. Critérios: As medidas estabelecidas deverão: - estar relacionadas aos impactos gerados; - ser realizadas na área de vizinhança identificada no EIV ou na mesma RPA - ser validadas pelo CCU e CDU. Não foi definido percentual do custo da obra como referência para estabelecimento das medidas. 25. **PROCESSO DE ANÁLISE:** 1. Documentos de Entrada: - Requerimento assinado pelo responsável legal pelo empreendimento ou pelo profissional técnico coordenador da elaboração do EIV -



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

EIV/RIV, assinados pelo interessado e pelos profissionais responsáveis técnicos na área de atuação de suas habilidades. - ART/RRT dos profissionais engenheiros ou arquitetos e urbanistas envolvidos na elaboração do EIV - Cópia da publicação do Empreendimento em jornal de grande circulação; - Demais anuências indicadas no OPEI, incluindo Licença Prévia Ambiental, anuências de concessionárias de serviços, COMAR, IPHAN etc. - Processo protocolado na Regional da SEMOC correspondente, ou portal de internet. 2. Tramitação: - O EIV será analisado por meio de processo próprio (Documento Especial). - O processo do projeto ou do alvará de localização do empreendimento poderá correr em paralelo, a critério do interessado, mas dependerá da aprovação do EIV para sua conclusão. - Atualmente o projeto e o impacto são analisados em um mesmo processo. A separação deverá conferir mais agilidade a ambos. - O conteúdo do EIV será disponibilizado na internet. - Serão recebidas contribuições e manifestações públicas via internet e audiências. - Apreciação pela CCU e CDU. 26. *INSTÂNCIAS DE DEBATE E PARTICIPAÇÃO*: Audiências e Consultas Públicas: Foi sugerido que para a realização de audiências públicas deverá ser considerado o nível de impacto do Empreendimento: • nível 3 - consulta pública via internet e obrigatoriedade de audiência. • nível 1 ou 2 - consulta pública via internet e audiência mediante solicitação do poder público, CDU ou Conselho da Cidade. - Os custos da realização da audiência pública deverão ser arcados pelo interessado. - O conteúdo do EIV deverá ser apresentado pela equipe técnica responsável por sua elaboração, com a mediação de técnicos da administração municipal. 27. *ATESTADO DE VIABILIDADE (AV)*: Condições Gerais: - Aprovado o EIV será emitido o Atestado de Viabilidade (AV), que deverá ser observado na aprovação de projeto arquitetônico ou concessão de alvará de funcionamento de Empreendimento de Impacto, composto de: • diretrizes para elaboração do projeto do empreendimento (além da legislação) • condições para o funcionamento da atividade • medidas estabelecidas que deverão constar do Termo de Compromisso (TC). - A emissão do Atestado de Viabilidade (AV) será efetuada pelo ICPS. - Valido por 02 (dois) anos para ingresso do processo de licenciamento. 28. *TERMO DE COMPROMISSO (TC)*: PARA EXECUÇÃO DE MEDIDAS (Procedimento já consolidado): Firmado entre o município e o interessado pelo empreendimento. Composto de: - relação das medidas mitigadoras, compensatórias e potencializadoras a executar; - cronograma da implantação; - entes públicos responsáveis pela fiscalização da execução das medidas; - penalidades pelo não cumprimento das medidas. Deverá ser solicitado: No caso de projetos: para emissão da Licença de Construção. No caso de Alvará de Localização: para Emissão do Alvará Definitivo. 29. *LICENCIAMENTO DEFINITIVO DO EMPREENDIMENTO*: HABITE-SE, ACEITE-SE E ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO DEFINITIVO: O responsável pelo empreendimento deverá comunicar a execução da medida ao órgão fiscalizatório indicado no Termo de Compromisso para emissão de documento atestando a execução de medida mitigadora, compensatória ou potencializadora. Os documentos de habite-se, aceite-se e o alvará de localização definitivo do empreendimento só serão emitidos após a execução de ação mitigadora, compensatória ou potencializadora estabelecida. Poderão ser atribuídas medidas de caráter permanente ou de longo prazo, que não impeçam a conclusão do licenciamento do empreendimento, mas com previsão de penalidades pelo não cumprimento. 30. *ATRIBUIÇÕES PREVISTAS*: 1. EMPREENDEDOR: I - o custeio da elaboração do EIV; II - o cumprimento de exigências, esclarecimentos e a complementação de informações no curso da análise do EIV, por meio da equipe técnica responsável; III - o custeio da realização de audiência pública, quando necessária; IV - o cumprimento das diretrizes e condições estabelecidas quanto ao projeto, implantação e funcionamento do empreendimento. V - a execução das medidas mitigadoras, compensatórias e potencializadoras definidas. 2. ICPS: - coordenar a elaboração do OPEI, promovendo a participação multidisciplinar dos órgãos públicos diretamente envolvidos; - sistematizar as considerações públicas apresentadas em audiência e via internet; - Integrar o processo de análise do EIV, devendo contribuir com informações para a análise, podendo corroborar com o parecer da SEMOC ou emitir parecer próprio. - emitir o Atestado de Viabilidade (AV). 3. SEMOC: - identificar os casos de aprovação de projetos e de licenciamento de funcionamento de atividades em que é exigido o EIV, na forma desta Lei; - protocolar os pedidos de OPEI e de



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

aprovação de EIV; - disponibilizar o conteúdo do EIV na internet; - coordenar a análise do EIV; - submeter o EIV a apreciação da CCU e do CDU; - emitir o Termo de Compromisso (TC) e atestar o cumprimento das medidas; - analisar e aprovar os processos de projetos e licença de localização e funcionamento, considerando as disposições do Atestado de Viabilidade (AV). 31. **DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS:** A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental nos termos da legislação vigente. Os processos de Empreendimentos de Impacto em tramitação até a data de publicação desta Lei serão analisados segundo a legislação vigente à data em que foram protocolados. Responsáveis por Empreendimentos de Impacto deverão fornecer informações sobre atividades que possam causar impacto na mobilidade e transportes urbanos, sempre que solicitadas pelo Poder Público Municipal. 32. **PROCESSO DE ANÁLISE DO EMPREENDIMENTO DE IMPACTO: FLUXOGRAMA DE TRAMITAÇÃO.** 33. **ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA:** Eventuais ajustes decorrentes da implantação do novo modelo de análise de empreendimentos de impacto poderão ser realizados no PLANO DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – POT. O POT compreende a revisão: • do Plano Diretor; • da Lei de Uso e Ocupação do Solo; • da Lei de Parcelamento. Em seguida, foi apresentado o ROTEIRO BÁSICO PARA ELABORAÇÃO DE ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA –EIV (ANEXO 4.” Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a sessão às 12h30min, eu, Márcia Dantas de Oliveira, lavrei a presente ATA, a qual vai datada e assinada por mim, Senhora Presidente e demais Membros presentes.

Recife, 28 de junho de 2016.

Marcia Dantas de Oliveira – Secretária

Luzia Silmira Meira – PRESIDENTE

Vivian M^a. Oliveira da Costa –CTTU

Luciana de Azevedo Andrade – URB/Recife

Edilene Rodrigues de Oliveira- SMAS

João Domingos da Costa Azevedo – SEPLAN/ ICPS

Rodrigo Maia Leal – SAJ

Fabiola Valença Lemos – CPRH

Edvaldo Câmara dos Santos – CONDEPE/FIDEM

João Geraldo Siqueira de Almeida – ACP

Catarina Correa de Araújo Cabral – ADEMI/PE

Paula C. Fernandes Peixoto CAU/PE

Edvaldo Santos - PREZEIS