



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

**ATA DA 394ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO
DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU**

Aos **23 (vinte e três) dias do mês de abril de 2019 (dois mil e dezenove)**, às 9h30min, na Sala de Reunião da Secretaria de Planejamento, Administração e Gestão de Pessoas, localizada no 8º. andar do Edifício Antônio Farias, realizou-se a 394ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, sob a Presidência da Arquiteta Dra. Taciana Sotto Mayor, Presidente da CCU. Estiveram presentes os Arquitetos: Vivian Maria Oliveira da Costa, suplente da representante da CTTU; Lúcia de Fátima Escorel, representante da URB/Recife; Gustavo Marques Lins, representante da SMAS; João Domingos Petribú da Costa Azevedo, representante do ICPS/SEPLAN; Ana Patrícia Uchoa de Queiroz, suplente do representante do ICPS/SEPLAN; Ana Cristina Assis de Oliveira, representante da Agência CONDEPE/FIDEM; Elka Porciúncula, suplente do representante da FIEPE e Ana Maria Moreira Maciel, suplente do representante do CAU/PE. Os Engenheiros: Walter Longman, suplente da representante da CPRH; Pedro Jorge Lima de Souza, representante da ADEMI/PE e Frederico de Vasconcelos Brennand, representante do CREA/PE, além da Procuradora Andréa Carla Amaral Galiza, suplente da representante da PGM e Edvaldo Santos Pereira, suplente do representante do PREZEIS. Constatado o número regimental para deliberar, a **Presidente** deu início à reunião dizendo que a apresentação da **Lei nº. 18.112/15** referente à **TELHADO VERDE e RESERVATÓRIOS DE ACÚMULO OU DE RETARDO DO ESCOAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS**, que estava em pauta, seria explicada durante a análise dos processos referentes à Lei. Passou-se então, a análise do **Processo digital nº. 8017912419 do EDIFÍCIO CHÁCARA SANTA ROSA** referente ao Projeto de Reforma com Acréscimo de Área, para uma edificação habitacional multifamiliar isolada, localizado na Rua Ricardo Hardman, nº. 55 - Bairro da Tamarineira. **Encaminhado à CCU:** face à Lei nº. 18.112/15 (Telhado Verde) e Instrução de Serviço nº. 001/15, Art. 6º. A **Presidente** passou a palavra à relatora do processo, Dra. **Ana Cristina Assis de Oliveira**, representante da Agência Estadual de Planejamento e Pesquisa de Pernambuco – CONDEPE/FIDEM, que iniciou lendo seu parecer. **PARECER DA RELATORA:** À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “Encaminhamos o presente relato para apreciação desta Comissão, com as considerações abaixo descritas. 1. *Solicitação:* O presente processo foi encaminhado à CCU, solicitando análise e parecer do mérito da solicitação do requerente no Memorial Justificativo anexado. No encaminhamento, o técnico analista encaminha com o texto abaixo descrito: “*Solicitamos análise e parecer do mérito da solicitação do requerente no Memorial Justificativo anexado. Trata-se de Telhado Verde em Área de Lazer em Laje de Coberta, devidamente definido no item II do artigo 1º da Lei nº 18.112/15, portanto excluído da dispensa exposta no item I do referido artigo da mesma lei, que permite a não contabilização de área construída para cobertura de vagas de estacionamento com o Telhado Verde. Ainda que seja considerada como Telhado Verde a cobertura com vegetação no Piso de Lazer, a dispensa de contabilização para área construída é expressamente exclusiva, conforme artigo 1º, para simples cobertas nas áreas de estacionamento. Como o projeto apresenta equipamentos de Lazer, enquadra-se no Item II do artigo 1º, caracterizando uma Área de Lazer em Piso de Coberta, para o qual a Lei não prevê nenhuma dispensa de área construída. Ante o exposto, solicitamos posicionamento dessa Comissão*”. 2. *Características do Projeto Aprovado:* Trata-se de um edifício de habitação multifamiliar, aprovado pela Lei nº 16.719/01 (Lei dos 12 Bairros), Área de Reestruturação Urbana – ARU, Setor de Reestruturação Urbana 1 - SRU-1, construído com 03 blocos, 17 pavimentos, sendo 15 pavimentos tipo, 01 térreo (estacionamento descoberto) e 01 semienterrado (estacionamento coberto), possuindo área total de construção de 21.020,60m². Cada bloco possui 02 apartamentos por andar, totalizando 90 subunidades. Cada subunidade possui 03 vagas de estacionamento, somando um total de 270 vagas. 3. *Características do Projeto de Reforma:* O projeto propõe a coberta do pavimento térreo (estacionamento) como telhado verde, com quadra poliesportiva e pista de cooper, ocupando 40% do pavimento, e 60% de camada verde. 4. *Considerações:* • Considerando que a Lei nº 18.112/2015 tem como objetivo a melhoria da qualidade ambiental das edificações, e define no Art. 1º, § 1º que



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

“Telhado Verde é uma camada de vegetação aplicada sobre a cobertura das edificações, como também sobre a cobertura da área de estacionamento, e piso de área de lazer, de modo a melhorar o aspecto paisagístico, diminuir a ilha de calor, absorver parte do escoamento superficial e melhorar o microclima local”; • Considerando que os projetos de reforma para os 12 Bairros que compõem a ARU não foram contemplados pela Lei em questão, o que compromete o alcance de seus objetivos; • Considerando que a referida Lei está em processo de revisão no ICPS, julgamos a ocasião propícia para inclusão dos projetos de reforma dos imóveis localizados na ARU, usando o princípio da isonomia, cabível neste projeto; • Considerando as alegações descritas no Memorial anexado pelo requerente ao processo, onde fundamentam e solicitam que a coberta seja considerada como Telhado Verde, argumentos com os quais concordamos, ao mesmo tempo em que sugerimos que sejam incorporados pelo ICPS, na revisão da citada Lei; • Considerando que a Resolução nº 01/2008 do CDU, resolve no item: 1- “Determinar que o acréscimo ao coeficiente de utilização previsto no Anexo 6 da Lei Nº 16.719/01, destinado exclusivamente para vagas de veículos que excedam aquelas exigidas no Anexo 5 da Lei supra citada seja o seguinte: a) Para os usos habitacionais, o coeficiente de utilização definido para cada setor, poderá ser acrescido em até 12 doze por cento); • Considerando que, para efeito da aplicação da Resolução acima, foram feitos os seguintes cálculos:

Parâmetros do Projeto Aprovado nº 7105176/11		
Coeficiente de Utilização	Permitido	Apresentado
	3	2,99
Área de Construção	21.025,23 m ²	21.020,60 m ²

Parâmetros da Resolução nº 01/2008 - CDU		
Acréscimo do Coeficiente de Utilização	Permitido	Apresentado
	12%	11,04%
Área de Construção	2.523,02 m ²	2.322,57 m ²

As tabelas acima demonstram que a cobertura do pavimento térreo, com ou sem a aplicação da Lei de Telhado Verde, seria permitida; • Considerando que a Lei de Telhado Verde não veda o uso da superfície recoberta com vegetação. 5. **Conclusão:** Diante das considerações acima expostas, somos de parecer favorável ao projeto na forma que se apresenta.” Em, 17/04/2019. a) Ana Cristina Assis de Oliveira, representante da Agência Estadual de Planejamento e Pesquisa de Pernambuco – CONDEPE/FIDEM. Continuando, Dra. **Ana Cristina** falou: “Por que coloquei esta questão de “não veda”? Qual é a diferença de você ter um Telhado Verde, ou você ter um Telhado Verde onde foram cumpridos os objetivos da Lei, você gramou os 60% e nos outros 40% você pode ter uma Quadra Esportiva ou uma Pista de Cooper, mas você manteve a essência do Telhado Verde. Conversei com o técnico para entender direito e disse: “Se o Arquiteto fosse colocar, por exemplo, Cobertas Removíveis, que são consideradas áreas construídas, e cobrisse com essa nova tecnologia que tem irrigação, que veio para cá, quando estava sendo discutido Telhado Verde e foi aprovado pela CCU, ficava uma coisa horrorosa, não ficava? Ia ficar aparecendo, mas você aprovaria. Nós temos que ter o bom senso do que pode ser revisto pela Lei de Telhado Verde, que você alcance o objetivo e que você possa dar uso. Porque, por exemplo, no relato do Memorial Justificativo do requerente, ele coloca uma coisa muito em uso em São Paulo, se não me engano, mas que vejo também no Recife: tem gente que está colocando as Hortas nas cobertas, ou seja, você tem uso. Então, por que ser a cobertura de Telhado Verde, somente com grama? No edifício 14 BIS em Boa Viagem, estava totalmente coberto de grama sintética, como é muito alta, a Fiscalização passa e não vê. E outro, a pessoa coloca lá na cobertura, essa é uma das maiores críticas que faço do Telhado Verde, que, dependendo dos casos, se não estiver dentro do condomínio, ou onde for, pode incentivar criadouros da “Aedes Aegypti” por falta de manutenção, a água acumula. Quem me garante que aquela área descoberta, que não foi computada para o coeficiente de utilização e, agora, se cobrir com o Telhado Verde, não vai ser considerada para o coeficiente de utilização?”



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Taciana costuma dizer e gosto muito de repetir: se aplicar a Lei fosse somente coisa de advogado, não precisava de arquiteto, de urbanista. Então, muitas vezes temos de usar o bom senso, e acho que é neste momento que está sendo revisada a questão do Telhado Verde. Toda minha fundamentação foi em cima de críticas que faço à aplicação do Telhado Verde. Quando ficam dizendo que estou apelando porque é caso omissis, é sim, porque não fala em momento nenhum de uso. Vou dar um exemplo: a Lei da ARU, parece até um santuário, ninguém mexe e foi totalmente incorporada pelo Plano Diretor, mas tenho uma dúvida sobre Desmembramento. Onde fala de Parcelamento, só fala de Remembramento, não de Desmembramento, e posso considerar isso como caso omissis. Desmembramento para a FIDEM é importante, porque Remembramento não é Artigo de Lei da FIDEM, a não ser que faça Remembramento e Desmembramento. São coisas que parecem pequenas, mas na verdade, têm relevância. Conversando com o técnico do Instituto, Dr. Giuliano Arraes, ele disse que no processo são vagas excedentes, mas não mudaria a situação, seria a mesma. Acho que para a cidade, situações dessas são melhores, você tem uso. Quando tem uso, tem conservação. Concluindo, este é meu parecer com minhas justificativas." Dra. **Taciana** falou: "Obrigada, foi excelente o esclarecimento e as justificativas e, antes de abrir para discussão, o autor do projeto pediu para fazer uma pequena apresentação. Não sei se todos viram o processo para entender melhor. É um prédio existente que tem um semienterrado com vagas de estacionamento, o 1º piso também de vagas e o 2º piso com vagas descobertas. A reforma que estão querendo é colocar um Telhado Verde para cobrir essas vagas. Só que nesse Telhado Verde, está sendo colocada uma Quadra Esportiva e uma Pista de Cooper. A discussão é: isto é um Telhado ou um Pavimento de Lazer? Se for um Telhado não vai computar, que é o que Ana Cristina explicou. Se for Pavimento de Lazer, terá o direito de descontar ou terá que computar essa área? Então, pedi a Giuliano e a Rodrigo Gonçalves, técnicos da Central de Licenciamento, que estivessem presente na CCU, porque desde a elaboração da Lei de Telhado Verde até hoje, existe um entendimento entre os analistas da Central de Licenciamento, que eles vão colocar para que nós entendamos o que estamos votando hoje, por isso a fala deles é tão importante. Como Supervisora de Análise de Projetos, Dra. Luacélia, também está presente: De fato, acho que é um caso não perfeitamente definido na Lei de Telhado Verde e que, a partir de hoje, nós mudaremos ou não esse entendimento, mas precisa ficar bem claro para todos. Vou passar a palavra ao Dr. Marcílio Coutinho que é um dos autores do projeto, para apresentar a sua defesa." O **Arquiteto** iniciou cumprimentando a todos e disse: "Este projeto foi aprovado na CCU e no CDU, tem 21.000 m², já foi referendado pelos dois fóruns e foi um Empreendimento de Impacto. É composto por três torres de 15 (quinze) pisos, com 02 (dois) apartamentos por andar, totalizando 90 (noventa) apartamentos. Vou mostrar algumas imagens para melhor o entendimento. (Apresentação em anexo.) Toda Área de Lazer está localizada no Pavimento Térreo, sob as próprias lâminas e circundada por jardins e, por trás das torres, numa área mais oculta, tem o Edifício Garagem com 02 (dois) pisos. O 1º piso é coberto consequentemente pelo 2º piso, que hoje é uma laje descoberta que, na época em que o projeto foi feito, esse pavimento descoberto seria uma área não computável, para efeito do coeficiente. Então, há um tempo, o Condomínio nos solicitou que tentássemos encontrar uma solução, para cobrir as vagas de estacionamento. Nós dissemos que não podia, pois a partir do momento que cobríssemos, aquela área passaria a ser computável. Depois da publicação da Lei de Telhado Verde, nós mencionamos que existia essa possibilidade de cobrir. A Lei dava a possibilidade de desconto para aquela área não ser computável, porque eram justamente os objetivos da Legislação, não vou me deter mais, pois Ana Cristina explicou de forma perfeita. Uma das coisas que me incentivou a escrever esta defesa foi que esse projeto seria perfeitamente aprovado nas demais áreas da cidade. Então, a ARU que é uma área que já tem um apelo muito maior dessa questão ambiental, passa a ser preterida em relação à Lei, se ela for interpretada dessa forma. Queria deixar claro também, que nós não fizemos isso tentando modificar a Lei, podemos até pleitear e sugerir uma modificação, o Instituto e a Prefeitura estão abertos a isso, mas acho que a Lei da forma que está já permite que isso seja feito." **Marcílio** continuou mostrando as imagens da implantação do projeto, as três torres, a Área de Lazer no Térreo, circundado pelo jardim e falou: "O jardim tem uma visibilidade muito grande a partir da rua e das calçadas como vocês viram nas fotos



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

anteriores. O Edifício Garagem é inteiramente separado, e ao Semienterrado está coberto por essa laje que atualmente é descoberta. Nossa proposta é fazer uma cobertura dessa garagem com Teto Verde, a área que não teria tratamento vegetal seria onde ficaria a Quadra Poliesportiva e uma Pista: para a meninada andar de bicicleta e se fazer uma caminhada. Todas as áreas circundantes são áreas cobertas por vegetação. Estamos propondo dar esse uso de lazer em cima do teto, estimulado na nossa interpretação, pela própria redação da Lei. Então, essa foi a exigência que foi formulada pela CELIC: "1- O telhado, conforme se apresenta, não poderá ser enquadrado como "Telhado Verde", conforme artigo 1º, parágrafo 1º da Lei nº. 18.112/2015, ocasionando aumento da área construída, que extrapola o limite do coeficiente de construção. Rever." Entendi que a área que estava sendo proposta, passava a ser computável, simplesmente pelo fato de ter um uso de Área de Lazer em cima, ou seja, se ela fosse toda feita somente com a área verde, seria absolutamente aprovável, mas me permita discordar um pouco dessa posição da CELIC. Procurei fazer uma defesa onde mostramos, humildemente, a nossa interpretação em relação aos aspectos legais e colocamos também alguns aspectos urbanísticos para embasar toda essa condição." Dr. **Marcílio** mostrou os "slides" com os aspectos legais e aspectos urbanísticos, em seguida continuou: "Fiz essa condição aditiva: "e piso de área de lazer", frisando esse item porque necessariamente você não precisa se enquadrar apenas numa dessas funções. Em arquitetura muitas coisas desempenham diferentes funções: o saque de um pilar pode funcionar como brise; o saque de uma laje pode funcionar com brise; o teto de um é o piso do outro; uma janela, ao mesmo tempo em que é iluminação e ventilação, também é artifício estético para que você consiga fazer harmonização daquele elemento arquitetônico. Então, o que nós imaginamos em função do "como também" e do "e", é que um projeto pode se enquadrar nessas duas condições. Os dois Incisos da Lei, um deles se refere à cobertura de área de estacionamento, que é o Inciso 1º, que exclui essa Área de Lazer contabilizada para efeito do coeficiente de utilização, por isso que eu disse que se esse telhado fosse todo verde, nós não estaríamos aqui discutindo essa questão. O Inciso 2º é que quando é Área de Lazer, você pode tratar 60% de superfície verde e 40% com Área de Lazer. Então, notar que na definição que mostrei antes, é uma camada verde aplicada sobre três modalidades: a cobertura das edificações; a cobertura das áreas de estacionamento; o piso da Área de Lazer. Não tenho nenhuma dúvida que nosso projeto é uma cobertura de área de estacionamento, portanto, se reporta ao inciso 1º, fazendo com que essa área não seja computável para efeito dos coeficientes, e esse é o piso de Área de Lazer que permite que tenha 60% de área tratada com vegetação e os outros 40% possa destinar a um outro uso. Esses outros usos que nós colocamos seria não computáveis, em cima ou não dessa laje, ou seja, são Áreas de Lazer descobertas que originalmente não são computáveis: uma piscina, um deck, uma quadra. Estou construindo áreas que mesmo não estando em cima da garagem, elas não seriam cobertas, não seriam computáveis. Para deixar bem claro, o que se está discutindo aqui e passaria a ser contabilizado, é aquele pavimento de garagem, exatamente que está abaixo dessa laje, caso nós usássemos a Lei de Telhado Verde. Todos esses itens dos aspectos urbanísticos são fragmentos que retiramos integralmente de dentro da Legislação, o que denota uma Legislação propositiva e não restritiva, foi feita após a Lei da ARU e o Plano Diretor de 2009, ou seja, ela trás benefícios tanto a uma área como a outra, sejam em espaços públicos ou privados, sejam em edifícios residenciais ou não residenciais, em qualquer zona da cidade. O benefício que teremos em qualquer área da cidade é o mesmo da ARU, aplicando essa Legislação. Então, a partir do momento em que nós também dermos uso a esse artifício, que foi proposto pela Prefeitura, de tentar diminuir esse calor e trazer benefícios paisagísticos e ambientais, ele se aplica a qualquer área da cidade. A Lei, em nenhum momento menciona que existam tratamentos diferentes para a ARU ou para as demais áreas da cidade. Aí, vale salientar também, que esse projeto não está utilizando nem um milímetro quadrado de área privativa, nem número de subunidades, nem está aumentando o número de vagas, ou seja, ele não está sobrecarregando nenhuma infraestrutura urbana, está apenas cumprindo aquele papel proposto pela Legislação: de diminuir os índices de calor e de trazer um benefício paisagístico e ambiental. Acho que o uso desses espaços verdes que são tão carentes na cidade, é que vai trazer a perenidade e a aplicabilidade dessas áreas verdes. Se você propõe isso, somente como Telhado Verde, vai ter uma



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

reunião de condomínio, onde as pessoas vão dizer que será muito caro, pois custará uma fortuna sua manutenção e desistirão do projeto. Se você der um uso possibilita que as pessoas fiscalizem por si próprias e não fique dependendo do Controle Urbano, para que essas áreas sejam paisagisticamente mantidas e conservadas. Não adianta ter uma área verde com aspecto de abandono, o uso é muito salutar para essa manutenção e existência desses espaços. Vou mostrar os "slides" que trouxe com alguns exemplos de Tetos Verdes. O primeiro "slide" mostra uma Universidade onde foi dado o tratamento paisagístico e ambiental, como a minoria das pessoas acha que deveria, foi o objetivo e é legítimo. Não estou dizendo que não deva ser incentivado, pois trás o benefício ambiental e paisagístico, mas foi à opção do proprietário, do empreendedor não dar nenhum uso a essa coberta. O segundo "slide" mostra a mesma coisa, mas no entorno tem uma vastidão imensa de área verde, não precisando dar nenhum uso. Quando você chega dentro dos espaços das grandes cidades, onde a carência do verde é muito grande, a história muda um pouco de dimensão, trouxe como exemplo neste 3º "slide" um clássico da arquitetura: um marco da arquitetura moderna brasileira e mundial, o Ministério da Educação e Saúde do Rio de Janeiro, projetado em 1936 por Lúcio Costa e equipe: Oscar Niemeyer, Jorge Moreira, Afonso Eduardo Reidy, Ernani Vasconcelos e Carlos Leão. É um edifício icônico, talvez o 1º edifício em grande escala da arquitetura mundial, antes mesmo da unidade de Marselha, na França. Tem dois blocos pousados perpendicularmente em uma barra horizontal de 105 metros, influência do arquiteto suíço Le Corbusier, que foi o consultor da obra. Sobre a área onde tem o Salão de Exposição que transpassa os dois blocos verticais, propôs um Teto Verde projetado pelo paisagista Burle Marx, onde ele trabalha áreas revestidas com espaços verdes e áreas de circulação, dando uso a uma Praça bucólica no teto desse bloco horizontal. Ele prioriza os aspectos paisagísticos que nossa Lei propõe? Não, ele traz benefícios ambientais e plásticos para a cidade, não deixando de cumprir esse papel pelo fato de não estar 100% revestido de vegetação. Neste "slide" temos um exemplo público fantástico, é uma linha férrea em Nova York, que não estava mais em uso e foi feita uma grande praça linear: o High Line Park, ao aproveitar as infraestruturas que seriam demolidas. Atravessa toda a área do SoHo, no bairro de Manhattan, onde você tem circulação, integração com mercados passando por dentro, integração com edifícios públicos, enfim, uma obra fantástica e que você vê que o fato das áreas que não estão tratadas com verde nas circulações, não trazem nenhum malefício paisagístico ou ambiental. Ao contrário, o circular das pessoas é que torna esse espaço tão rico e vigiado. Este outro é um exemplo de uma residência unifamiliar com teto verde que também foi usado como uma raia de piscina. O objetivo de reduzir o calor como benefício paisagístico, está aí mantido, mesmo sendo usado com Área de Lazer. Talvez, a piscina nesta questão de redução de calor, seja mais eficiente ainda do que o próprio teto verde. Nestes outros "slides", vemos o cultivo de flores, uma horta num Shopping em São Paulo, com espaços para manutenção. Neste outro, vemos o maior exemplo do Telhado Verde, o que traz o benefício ambiental maior todos, que não está contemplado na nossa Legislação e poderia nessa revisão ser incluído, mesmo que com uma proporcionalidade, são os painéis de energia solar. É uma tendência mundial num sistema que era caro e está totalmente mais barato, cada vez mais confiável, o mundo inteiro está adotando isso. Neste "slide", vemos o Telhado Verde num equipamento público em Salvador, que é uma parada de ônibus. Dei vários exemplos de Telhado Verde com a presença de pessoas, que é importante até para a perenidade desses espaços. Vou citar uma coisa, Giuliano arquiteto analista da CELIC, que está presente para ver, está analisando um projeto nosso que tem um pouco a ver com isso, que é um projeto que fica na ARU, e que nós propusemos para o empreendedor e para o proprietário, diante do clamor que a cidade vem tendo ao longo desses últimos anos, de tentar colocar mais serviços, mais comércio, nas edificações, ou seja, tornar as edificações de uso misto. E para isso, como nós tínhamos essa interpretação da Legislação que me parece correta, nós nos propusemos tirar toda a Área de Lazer, que originalmente colocaria nas áreas de jardim circundante, já que temos uma área verde muito grande e você tende a colocar essas Áreas de Lazer exatamente anexas às áreas verdes, até para tirar partido disso. Propusemos colocar num Teto Verde que estava cobrindo as Garagens, para liberar toda essa área frontal do terreno, para colocar Lojas e deixar toda essa fatia de recuo frontal, livre para o acesso às Lojas. Então, é um



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

projeto que me parece, trazer um benefício para a cidade muito grande, do Uso Misto, da Fachada Ativa e que, aparentemente, não tem correlação com essa questão do Telhado verde, mas, o benefício da Legislação do Telhado Verde, possibilitou que isso fosse feito. Se nós pegássemos esse mesmo projeto que estou citando e não colocasse Lojas, mas verticalizasse um pouco mais com o que podia, chegando ao gabarito total ou até mesmo, aumentasse um pouco as lâminas, teria meu projeto colocado tranquilamente, sem nenhuma celeuma, mas não estaria dando essa contribuição cada vez mais demandada na cidade e tem uma coisa importante, a própria população já está aceitando isso. Então, não tem correlação direta com o Telhado Verde, mas, só conseguimos essa solução em cima dessa interpretação. Para encerrar, agradeço a Ana pelas palavras e também, concordo plenamente com a posição que ela colocou, pois está coberta de razão.” Pedindo a palavra, Dr. **João Domingos**, presidente do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira - ICPS, iniciou cumprimentando a todos e disse: “Quero fazer algumas considerações e parabenizar os autores do projeto e os proprietários do edifício, por esta provocação que é salutar. Nos últimos anos, passamos por esse processo da execução da Lei do Telhado Verde e, em regra geral, tivemos uma dificuldade maior de aceitação do que o interesse das pessoas em fazer. Acho que, antes de tudo, temos que começar louvando essa iniciativa, esse desejo. A Lei do Telhado Verde, por mais bem intencionada que ela seja historicamente tem trazido muita celeuma, do ponto de vista de sua interpretação. Particularmente, sempre entendi claramente o espírito da Lei, o que está escrito, o que está posto como pleito. Apesar de que, tem várias interpretações e você lê, interpreta novamente e fica como numa espiral. Temos dois caminhos: ou vamos ter uma discussão bem do jurídico, ou vamos ter uma discussão do que a Lei propõe e que é a provocação dela. De uma forma como de outra, entendo que o que está sendo solicitado é perfeitamente aceitável e possível. Como Marcílio bem colocou, a Lei veio para trazer parâmetros de exigência mínima, no sentido de que se passasse a adotar o Telhado Verde e, acima de tudo, ter uma preocupação específica com a ARU, no sentido de que nessa área, como área construída ela é total, não tem áreas não computáveis, digamos assim, se você tivesse a flexibilidade para tal. A única observação que faço, é de que o conceito de Telhado Verde, não é só, digamos assim, a vegetação. Quando ela fala aqui no Artigo 1º, Parágrafo 1º: *“Para os fins desta Lei, ‘Telhado Verde’ é uma camada de vegetação aplicada sobre a cobertura das edificações, como também sobre a cobertura da área de estacionamento, e piso de área de lazer, de modo a melhorar o aspecto paisagístico, diminuir a ilha de calor, absorver parte do escoamento superficial e melhorar o microclima local.”*. Esse ‘Telhado Verde’, digamos assim, existe uma situação de Telhado Verde da vegetação, e o conceito de Telhado Verde do piso, se é coberta desse piso de lazer. Assim, também no Artigo 1º, Inciso I, ela fala da condição para não contabilização da área, e no Inciso II faz uma exceção exclusiva para os edifícios multifamiliares, você poderá ter um percentual menor de cobertura, é o nosso entendimento. Só para dar uma pontuada, inclusive havia sido solicitado por Taciana, nós achamos que é pertinente trazer essa discussão para a CCU em outro momento mais para frente, essa é uma proposta da revisão do Plano Diretor e vai entrar na discussão da Lei de Uso de Solo. Depois de exaustivos debates em relação à revisão dessa Lei de Telhado Verde, tomou-se a decisão de que deveria incorporar isso, no âmbito da revisão da Lei do Uso e Ocupação do Solo e da Lei de Edificações, para que tenhamos uma consolidação e não várias Leis separadas. Isso é um debate importante para nós termos, mas somente para pontuar em síntese, o que estava sendo proposto inicialmente para essa revisão, para fazer de uma forma bem simples. De 100% de área de coberta, independente da situação em que se encontrar, seria exigido 50% de Telhado Verde, e dentro desses 50% de Telhado Verde, o mínimo de 50% de verde (cobertura vegetal), e os outros 50% seria possível que 25% do todo, seria possível ter Placa Solar, Fotovoltaica, outras tecnologias, e nós daríamos maior liberdade aos projetistas, de colocar o que quisessem em cima de um prédio, em cima de vaga de estacionamento, etc... Essa é uma discussão que nós vamos levar mais para frente. Também, outra questão é sobre a Proposta que ainda não foi aprovada na Câmara, mas está encaminhado para tal, que prevê na Lei do Uso e Ocupação do Solo uma situação da lógica do cálculo de coeficiente, de área privativa e área total, o procedimento já foi aprovado no Plano Diretor, como regra geral do cálculo de áreas privativas e as áreas não privativas:



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

estacionamento, área de lazer, saindo da conta. Então, na revisão da Lei do Uso e Ocupação do Solo, que seja revista a Lei dos 12 Bairros, de modo a contemplar essa questão, trazendo a cidade toda uma mesma lógica de regra, de cálculo, de instrumentos. Só que para o que está sendo falado, já manifesto a nossa posição favorável.” Dra. Taciana, Presidente da CCU, passou a palavra ao arquiteto analista da CELIC, Dr. Giuliano Arraes que iniciou dizendo: “Não estou ligado diretamente a este projeto, mas como Marcílio falou, tem outro processo que estou analisando, e que vai na mesma linha que o escritório dele está entendendo: que Telhado Verde, pode ser adotado como Área de Lazer. Falei com Taciana que queria entender isso e dar a minha opinião, por isso estou participando desta reunião. Vou contar uma história antes de chegar ao assunto Telhado Verde. A história começa para mim em 1996, na Lei de Uso e Ocupação do Solo que dividia a cidade, basicamente, em ZUP1 e ZUP2. A área deste processo seria ZUP1, de alto potencial construtivo, não existia a Lei da ARU, e toda cidade era tratada do mesmo modo. Na ZUP1 podia usar o coeficiente quatro, podia construir quatro vezes a área do terreno e tinha um coeficiente acrescido para vagas e você podia ter mais coeficiente para comportar as vagas de estacionamento. Lá, falava sobre uma árvore que deveria ser plantada, para cada quatro vagas no Pavimento Térreo. Computava todos os pavimentos, as áreas cobertas de edificação, exceto a área de lazer que ficasse na cobertura, que não seria computável para coeficiente. Então, basicamente, nessa Lei de 1996, você tinha um coeficiente maior e contava tudo para esse coeficiente, nós tínhamos um coeficiente acrescido de 10% para vagas. Depois dessa lei, veio a da ARU, direcionada para doze bairros da cidade, que fazia novas contas. Os doze bairros eleitos pela pressão da população, que entendia que já estavam muito adensados, que a infraestrutura não suportava um adensamento maior, e que o mercado imobiliário estava de olho nesses bairros. Então, surge a ARU para tentar condicionar o Uso e Ocupação do Solo com a oferta de infraestrutura, esse é o princípio, no começo da Lei, diz isso. Na ARU, tem alguns pontos que limitam, diferente de outros bairros da cidade, diz que você não pode lembrar os lotes, se juntar lotes, diminui a altura do prédio. Na cidade, de modo geral, você pode chegar ao céu, na ARU não, só pode crescer até 60m que equivale a 20 pavimentos. Neste exemplo aqui, Ana Cristina disse que ele poderia crescer o número de pavimentos, mas não podia porque a ARU diz que o máximo é 20 pavimentos. Então na hora em que você junta, lembra, em grandes empreendimentos reduz a altura e você pode chegar a 12m. É uma coisa que entendo como importante para a cidade. Na ARU, no Artigo 30, diz que Piscinas, Quadras e Circulações, não podem ser computadas como área de Solo Natural. De 2001 a 2008, a ARU falava sobre coeficiente acrescido, mas passou nove anos para ser regulamentado e nenhum técnico aprovava coeficiente acrescido. Até que em 2008, veio uma resolução do CDU, que passou a aceitar 12% de coeficiente acrescido para habitacionais e 15% de coeficiente acrescido para não habitacionais, ou seja, você poderia aumentar um pouco a área de construção para vagas extras. Na época, entendia-se que a cidade precisava de mais vagas de estacionamento, o povo estava comprando carro e entendia-se que deveria incentivar. Se você quisesse aumentar o número de vagas além das exigidas, você teria como aumentar a sua área construída em 12 ou 15%. Veio então, o Plano Diretor de 2008, que muda a história da ZUP1, que passa a ser ZAC Moderada ou Controlada, e o grande diferencial é que agora surgem área privativa e área comum. Então, o coeficiente baixa na maior parte da cidade. Na ZAC Moderada o coeficiente vai para três, antes era quatro, mas agora eu só vou contar a área privativa das Subunidades que estiver dentro do apartamento, das lojas, ou seja, não vou contar Área de Lazer, Salão de Festas, Salão de Jogos, etc... Mas, o Plano Diretor diz que na ARU não, pois os doze bairros têm uma Lei específica e continua valendo essa Lei, tudo igual, continua 3. Se nós formos imaginar, em algumas áreas da ARU, o coeficiente pode chegar a 3,5, ou seja, maior que o coeficiente da ZAC Moderada. A ARU foi criada com o objetivo de reestruturar o adensamento, se passarmos a contar tudo, toda a área coberta fugiu de sua finalidade. Aí vem a Lei do Telhado Verde, entendo que não seja clara e que seja perfeitamente definida, pois diz: “Para fins de Telhado Verde”, o que é Telhado Verde? Primeiro, é uma Lei que obriga a ter Telhado Verde, é uma questão diferente dessa que estamos falando aqui, sobre reforma. Este prédio coloca Telhado Verde se quiser. Um prédio novo, que é o que estou analisando, ele é obrigado a ter Telhado Verde, mas nesse processo que estamos



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

analisando agora, não está obrigado, e eles estão usando o mesmo princípio de fazer Área de Lazer sobre Telhado Verde. Querem colocar um Deck de Madeira em cima do Telhado Verde. Como já vimos, a Lei explica o que é, quando se aplica e o objetivo, para mim é bem clara. Se coloco um Deck de Madeira em cima do Telhado Verde, para mim deixou de ser Telhado Verde, pois não é melhor do que a cobertura vegetal, porque tem uma troca de gás carbônico por CO₂, esse é o jeito de melhorar o microclima local. Agora, se formos fazer outra Lei de Telhado Verde, que vai permitir essas coisas, tudo bem, mas essa Lei não permite. João Domingos falou que todo o prédio vai ter 50% de Telhado Verde e 50% de tecnologia Verde, mas Piscina não é tecnologia verde. Não acho que será uma Lei mais simples para ser analisada e aplicada, termina vindo para a CCU porque não fica claro. Então, meu posicionamento, que quis defender aqui, é que o objetivo do Telhado Verde na Lei é claro: melhorar a ambiência, o calor e a melhor forma de conseguir isso, é apenas colocar uma camada de vegetação, grama, solo natural." Pedindo a palavra, a representante da FIEPE, Dra. Elka iniciou cumprimentando a todos e falou: "Ana Cristina colocou com muita pertinência as considerações do objetivo da Lei inicial, que é muito precária para as pessoas que fazem a análise e fazer o pessoal que faz o projeto. Desde o começo sentimos isso, logo que foi elaborada. Acho que o objetivo citado por Ana Cristina ficou bem claro. Temos hoje uma diferença onde não estamos conseguindo entender do que foi antigamente, nas Leis dos outros Planos, nós entendíamos, estudamos na Faculdade o que seria a aplicação do Solo Natural. Não falávamos em Telhado Verde, mas sim, em Solo Natural, que é a ideia de amenização, de trazer a paisagem e trazer o jardim para dentro do lote, fazendo também, aquela coisa da amenização e da drenagem da água. Isso era muito visto com relação ao Solo Natural, nós usávamos x% de solo permeável e começamos a usar as tecnologias que avançam rapidamente, hoje em dia, na Engenharia Civil. Marcílio está na vanguarda de várias tecnologias e quero parabenizar pela apresentação com os diversos usos de Telhado Verde, foi prazeroso e quase uma aula com uma retrospectiva histórica. Então, quero citar só coisas que vão contribuir com as duas apresentações de Telhado Verde com uso, pois acho importantíssimo. Primeiro, na aplicação inicial do conceito do Telhado Verde, falávamos que muitas comunidades poderiam usar lajes para hortas urbanas e fazer disso uso, amenização e conforto. Outra questão é manutenção, você tem que dar acesso a esses Telhados Verdes e a forma de fazer essa manutenção. Isso é uma justificativa importantíssima para o uso nos condomínios. Tenho visto que depois que aprova na Prefeitura, sem condições de fiscalização é tudo modificado. Então, tem que trabalhar a Legislação com justificativas para se fazer essa manutenção. Num prédio de 20 andares, se colocarem o Telhado Verde na Cobertura, sem nenhum uso, quem vai fiscalizar? Qual a vantagem para a cidade? Se você tem uma área de estacionamento descoberto, totalmente quente, se colocar uma laje com Telhado Verde com x% de uso, pode ser um piso, pode ser uma Piscina, justifica ao condomínio a colocação. Com isso, se transformaria em IPTU Verde, caso contrário, a própria população vai tirar a vegetação e colocar grama sintética, que é muito mais fácil para manter. Vou ter a grama para quê? Para ficar podando toda semana? Então, temos que transformar aquilo ali em IPTU Verde, porque vai ter a fiscalização e manutenção daquele IPTU, aí sim, você gera as justificativas. As inclusões de outras tecnologias verdes que existem, são muito importantes para a construção civil e para a cidade, e que deixam de ser só Telhado Verde. A amenização climática, a termo climática, pode ser feita com outras tecnologias, inclusive com Espelho d'Água. Existem soluções arquitetônicas maravilhosas que não usa vegetação, mas Espelho d'Água. Agora, se você quer ter a declinação térmica x ou y, então, vamos para o cálculo, para números, e fazer a comparação que tenho disso, com aquilo, para o construtor e para a cidade, tem que fazer a pesquisa. Hoje, digo a vocês, que a energia solar fotovoltaica é importantíssima, e o projeto precisa ser associado. Outras tecnologias construtivas que venham atenuar a térmica, não só do ambiente construído embaixo, devem ser pensadas. Hoje, em São Paulo, as Fachadas Verdes estão sendo abandonadas por falta de manutenção. Então, não será uma boa ideia que não tenha manutenção, que será aprovada. As Fachadas Verdes geram uma constante manutenção por causa da infiltração. O Teto Verde é muito bom, mas o Condomínio tem que se responsabilizar pela manutenção constante e corretiva, tem que se pensar em outra forma de engenharia. Outra coisa que gostaria de falar é sobre



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

a questão do Solo Natural que existia há 30 anos e hoje, foi transformado em Tetos Verdes para amenização da drenagem, harmonização da paisagem, da térmica. Na Lei, os Reservatórios de Acúmulo também foram feitos para resolver a drenagem dentro do lote, mas não resolve o problema da cidade, temos que ter os Reservatórios de Acúmulo nas áreas e vias públicas. Se estivermos contando que esta Lei vai amenizar a questão da chuva na cidade, estamos enganados, somente os solos dos poucos empreendimentos que vão ser lançados, pois sabemos que a área construída da cidade já está pronta, não vai resolver, e as outras construções não serão contribuidoras. Acho que, tem que ter duas Leis: essa que é do Reservatório de Acúmulo, para a drenagem urbana, e a outra, de Telhado Verde, com várias situações, inclusive adotando o IPTU Verde, dando uso para facilitar a manutenção e dizendo a percentagem. Se não der uso, não vai ter eficácia. Minha opinião é favorável a demanda do processo em análise.” Pedindo a palavra, o representante do CREA/PE, Dr. **Frederico** iniciou se apresentando, parabenizando o parecer da Relatora e disse: “Quero também parabenizar os Arquitetos, acho que precisamos de projetos desse tipo na cidade. Essa história de que a Lei é antiga e nós não conseguimos mudar, é uma decisão política, como somos um grupo técnico, podemos sugerir e a Prefeitura catar ou não, pois vemos a cidade cada vez pior, precisando adotar novas tecnologias. Quero parabenizar também Giuliano que foi bem explícito na sua apresentação e, para mim, a Lei é muito clara. Se a Lei diz que é cobertura vegetal, é vegetal e acabou-se. Se for laje, se for garagem, se for viga, se for pilar, às vezes, nós ficamos criando coisas numa Lei que é bastante clara. Nós somos técnicos, engenheiros e arquitetos, e não entendemos as exigências desta Lei, imagine quando vai para o jurídico, que vai olhar o que a Lei diz, mas não consegue enxergar na prática. Um agravante que vejo nessa Lei, é a manutenção. Um Teto Verde no 20º andar, como vou conseguir a drenagem desse teto e a sua manutenção, não consigo enxergar que vá trazer melhoria para a cidade. O empreendedor tem que fazer porque a Lei exige, mas precisa de uma estrutura muito maior para fazer esse jardim lá em cima, vai precisar reforçar a laje, drenagem, bombeamento.” Pedindo a palavra, Dra. **Ana Cristina** relatora do processo, falou: “Quero lembrar a Giuliano que, muitas vezes, as pessoas colocam o Lixo no local onde tem grama e, como técnico analista, nós sabemos que posteriormente, vão colocar ali, placas de cimento e caminhos, deixando de ser Área Verde, embora tenha sido computada como tal. Para se fazer Telhado Verde, terá que ter caminhos para a manutenção. Quanto à fiscalização acho que a partir do momento em que se crie o Telhado Verde como sendo usado a fiscalização passa a ser do próprio morador, não vai precisar da Prefeitura.” Pedindo a palavra, a representante da URB/Recife, Dra. **Lúcia** disse: “Acho que tudo que foi levantado aqui, é importante. O projeto é muito bom, não resta a menor dúvida. O que Ana Cristina defendeu no seu relato foi o que ela entendeu, e o que Giuliano falou nos dá motivo para pensar. Não é uma questão de ser contra o projeto, inclusive o que João Domingos falou, é que a Lei teria que ser revista, mas lembrando aqui só uma coisa dentro da Lei, ele leu o que seria Telhado Verde e é bem claro.” Dra. Taciana, passou a palavra ao Dr. **Rodrigo Gonçalves**, analista de processos da CELIC, que iniciou cumprimentando a todos e disse: “A questão é a seguinte, quando o processo chega na CELIC, nós somos solicitados para analisar o processo perante a Lei, não é o que nós achamos ou gostaríamos, mas o que a Lei. Na minha interpretação da Lei, ela estabelece no Art. 1º, o que é Telhado Verde e aí gera um conjunto. Telhado Verde é a cobertura da laje de Coberta com vegetação, que pode estar sobre um estacionamento, que pode ser uma laje de piso, de Lazer, etc... Na hora em que ela cria esse conjunto de situações e depois, no seu Parágrafo 1º, ela cria aqui dois outros conjuntos que estão contidos dentro desse conjunto do que é Telhado Verde. O primeiro conjunto são os Telhados Verdes sobre cobertura de estacionamento, esses têm uma dispensa da inclusão na área construída. O segundo conjunto são os Telhados Verdes em áreas de laje de piso, esses não estão dispensados. No nosso projeto, se tem uma intercessão, ou ele atende o primeiro, porque é uma área de estacionamento, mas tem o segundo. O que eu entendo da Lei, que é o entendimento geral, é que, quando há uma intercessão de duas situações, o que preza é a margem definida, neste caso, é contabilizar para a área de construção. No caso em questão, isso é um problema, pois é uma ZAC Controlada na ARU, e aí, ele já está no limite da área de construção dele e tem essa intercessão, que seria uma restrição para ele, ficaria na área mais restritiva e teria que



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

contabilizar aquela área de construção. Ele está com 2,99 do coeficiente de construção, não tem espaço para crescer, mas se fosse em qualquer outra área da cidade, poderia. Como está na ZAC Controlada II, não pode. Então, deveria existir uma isonomia, concordo da próxima vez. No nosso parecer é que ele não atende a Lei porque está extrapolando o coeficiente de construção.” Continuando, Dr. **Marcílio** falou: “Bom, o que queria dizer, de certa forma, João Domingos já falou de forma melhor do que a minha, Giuliano leu apenas um Artigo, mas tem artigos, incisos e parágrafos que fazem com que existam exceções para cada caso, e seus enquadramentos. Então, eu trouxe aqui diversos benefícios urbanísticos, mas jamais os traria se achasse que a Lei não definiria isso, porque não posso mudar a Lei, trouxe uma interpretação que está sendo avalizada, inclusive, por muitas pessoas daqui. Só uma condição em relação à Legislação antiga, quando você tinha o coeficiente quatro, que era privativo mesmo, porque você tinha nos usos não residenciais um adicional de 10% e de um coeficiente um, que eleva para 5,4 os usos não residenciais, e ainda tinha um adicional de 25m por vaga obrigada para uso residencial, o que transformava o coeficiente total construtivo entre 5,4 e 6. Então, isso caiu mesmo, e quando você fala no maior coeficiente da ARU que é 3,5, ele é 3,5 para tudo. Num edifício comercial ele é 1,75, se for num edifício residencial, que tem uma demanda de vagas menor, esses 3,5 cai para 2,20, 2,10. Realmente, os coeficientes dessa Zona, mesmo admitindo o maior índice da ARU de 3,5, eles caíram de 4 privativos para 2, 25, 2,20, 2,10. Não entendo bem da questão da Legislação, mas me parece que a Lei de Telhado Verde é uma Lei Ordinária e sobrepõe a questão tanto do Plano Diretor de 2009, como da Lei da ARU, ou seja, quando ela define que aquela área não é o computável em função de estar enquadrada no Inciso I, do Art. 1º.” Pedindo a palavra, o representante da CPRH, Dr. **Walter** disse: “Acho que o sentido da Lei é muito claro, você criar um ganho ambiental para a cidade. O projeto não traz nenhum prejuízo para vizinho, para morador, para ninguém, só traz ganho ambiental. O meu voto é acompanhando totalmente a Relatora.” A **Presidente**, usando a palavra falou: “Quem acompanhar o parecer da Relatora acata que o Telhado Verde utilizado para cobrir vaga de veículos, poderá ser usado como Pavimento de Lazer respeitados os 60% de área vegetada que é prevista na Lei e gozará dos mesmos benefícios presentes no Inciso I do Art. 1º, ou seja, não se contabilizará a área coberta com o Pavimento de Lazer, para cálculo de área construída. Quem votar contrário ao parecer estará votando entendendo de que o Telhado Verde não poderá ter nenhum uso para ter direito a gozar do benefício de não compatibilizar essa área coberta para efeito de cálculo de área construída. Só quero que fique bem clara essa votação. Antes, vou passar a palavra a representante da Procuradoria Geral do Município - PGM.” Dra. **Andréa** iniciou falando: “Quero registrar que essa discussão está sendo muito rica e dizer que nós sempre aprendemos com o parecer de Ana Cristina e, nessa reunião temos uma novidade que achei muito interessante, que é a palavra dos técnicos analistas que foi muito boa. Queria parabenizar Taciana pela iniciativa de trazê-lo aqui, tivemos também uma apresentação brilhante do arquiteto Marcílio, enfim, e de uma Lei que acho complicada. Vocês sabem que sempre tenho uma interpretação bastante restritiva, do que nós podemos caracterizar, ou não, como Caso Omissis e trazer aqui para a CCU. Muitas vezes, discuto com Taciana o que é omissis ou não, e a tendência nossa, que lidamos com a Lei, é ter sempre uma opinião mais parecida com a dos técnicos. Para mim, não está claro, tenho algumas dúvidas ainda. Uma coisa que ficou muito clara nesta discussão é que o que nós estamos discutindo aqui alcance do estímulo que a Lei dá para a implantação do Telhado Verde, isso é claro. Como Ana Cristina diz, é evidente que não existe proibição na Lei, mas a questão não é essa. A questão é saber se nas circunstâncias que o projeto apresenta, ele pode se beneficiar do não cômputo da área. Se for à letra da Lei, você pode ter a interpretação de que apenas no caso em que isso atenda o Inciso I, quando o Telhado Verde é implantado, veja como a Lei é complicada, no pavimento descoberto ela não fala nem na cobertura do estacionamento, lá vou eu e pergunto ao Dr. João Domingos: “o certo é no telhado ou no pavimento descoberto? E ele respondeu: “é no telhado.” Como no telhado, se na Lei diz: “no pavimento descoberto”? Ele falou: “não pode ser no telhado, pois se for no pavimento descoberto, os carros vão passar por cima”. Então, veja, isso para dizer que me parece claro que este é um caso, de fato, não perfeitamente definido na Lei, que justifique o exercício da competência desta Comissão,



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

na hora de dirimir. Ao mesmo tempo, a discussão nos trouxe uma série de questões, mas acho que a importância principal é a criação de um precedente. O que essa Comissão decidir aqui, vai ter que ser aplicada para todos os outros caso . Por essa razão, queria pedir “vista” do processo, para dar uma analisada melhor e, para já trazer uma posição mais concreta até, sendo o caso, de trazer uma Resolução da Comissão ou uma nota regulamentar ,onde nós possamos aplicar com mais segurança e dirimir algumas questões. Por exemplo, se eles fossem cobrir e não fossem colocar Telhado Verde nada, apenas a cobertura, estourava o coeficiente?” Dra. **Taciana** respondeu que sim. Dra. **Andréa** continuou: “Pois é aí ele coloca o Telhado Verde, entrando a questão do uso, colocou uma Pista de Cooper, não e só Telhado Verde, temos que pensar se a função do Telhado Verde está comprometida ou não. Você entra na questão do princípio: sem uso nós estamos estimulando o Telhado Verde, passível de ir se degradando em relação às outras edificações. Enfim, são essas questões que acho que são muitas e gostaria de pedir “vista” para analisar com mais calma e trazer uma posição mais segura, que possa ser aplicada para outros processos.” Dr. **Marcílio** pediu a palavra e disse: “A Lei tem três categorias de Telhado Verde, e nosso projeto se enquadra em duas categorias. Nessas duas categorias faz com que ele se reporte ao Inciso I, que dispensa o conjunto da área, com o Inciso II, que permite que 60% da área seja tratada. O que está se discutindo Andréa, não é a contabilização da Quadra ou da Pista, é a Garagem que está abaixo dela, que vai passar a ser contabilizada. Então, isso já está dispensado no Inciso I.” Dra. **Andréa** perguntou: “Essa Garagem se não fosse coberta, sem o Telado Verde sem nada, contaria e estouraria? Ou seja, esta reforma não poderia ser aprovada. Nós temos aqui um requerimento que está dizendo o seguinte: “Gostaria de cobrir o meu estacionamento.” A rigor, não poderia cobrir, por estar no limite do coeficiente. Se fosse em qualquer lugar da cidade poderia, mas na ARU não posso. Só que não vou apenas cobrir, vou cobrir e colocar Telhado Verde que, em tese, estaria dispensado porque seria um reforma, mas inclusive, há controvérsias.” Em seguida, foi apresentado do **Processo digital nº 8067129318 da CONSTRUTORA TENDA S/A**, referente ao Projeto Inicial para um conjunto habitacional multifamiliar (PARQUE RECIFE IMPERATRIZ), a se localizar na Av. da Recuperação, s/n – Bairro de Guabiraba. **Encaminhado à CCU**: face à Lei nº. 16.176/96, Art. 62, § 1º. e Art. 110, § IV (LUOS – **Empreendimento de Impacto**). A **Presidente** pediu à Dra. **Ana Catarina** Rodrigues e ao Dr. Jorrany Oliveira que iniciassem a apresentação. Dra. **Catarina** iniciou dizendo: “Sou Arquiteta Coordenadora de Legalização da TENDA, e vou apresentar o projeto. Vão participar também o Engenheiro Leonardo Herszon Meira, especialista em trânsito, na parte de mobilidade, Weliton Costa, Gerente da Regional da TENDA e Mauro Buarque, para dirimir dúvidas sobre a questão ambiental do empreendimento, Vou mostrar os “slides” da apresentação. (Em anexo). Temos aqui uma pauta com o que vai ser apresentado aqui na reunião. Então, vamos iniciar com a Localização e Equipamentos Públicos do Entorno, Diretrizes Urbanísticas e Caracterização do Empreendimento, Situação Sócio Econômica, Impactos sobre Meio Ambiente Urbano Natural e Construído; Infraestrutura; Transporte e Mobilidade; Medidas Mitigadoras e/ou Compensatórias do Empreendimento. O empreendimento está localizado no bairro de Guabiraba, na Zona Norte do Recife, às margens da BR-101, Av. da Recuperação . Nós fizemos um desmembramento de glebas, lote 17-B, que corresponde ao empreendimento Condomínio Parque Recife Imperatriz, que já foi aprovado pela FIDEM. Aqui junto fica o terreno do futuro Condomínio Parque Aurora, também da TENDA, que está em aprovação. Quanto as Diretrizes Urbanísticas, está numa ZAC Restritiva IV – Zona de Ambiente Construído de Ocupação Restrita; Taxa de Solo Natural= 20%; Coeficiente de Aproveitamento= 2,00; Gabarito Máximo sem elevador= T+4. Apesar de ter uma área de 70.000m2, por ter uma área líquida apenas edificada de 1,9 ha, foi possível fazer esse desmembramento com 1, hoje, só de encosta é 5,9 ha. O empreendimento tem 25 blocos; 500 unidades, sendo 15 apartamentos destinados às pessoas com necessidades especiais; tem 125 vagas de automóvel, 125 vagas de bicicleta e 01 vaga de carga e descarga. A área privativa é de 41,79 m2 e é composto de: Hall e Escadas de acesso aos pavimentos; Portaria com WC; Depósito de Lixo; Distribuidor Geral – DG; Castelos d’água; Abrigo de Gás; Áreas de Lazer; Fitness externo e Salão de Festas. A área técnica é composta por: Estação de Tratamento de Esgotos- E.T.E; Reservatório de Retardo. As áreas são:



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Terreno= 77.831,91 m²; Construção Privativa= 20.897,50 m² (u= 0,27); Área Total de Construção= 23.773,44 m²; Solo Natural= 65.950,01 m² (TSN=84,73%), temos previsto uma grande área de preservação. A TENDA Empreendimentos faz exclusivamente, projetos para o "Minha Casa, Minha Vida". Estas são as imagens ilustrativas do empreendimento, com as plantas que são padrão da tipologia do Recife e Região Metropolitana, com as unidades PME, que são adaptadas com as especificações da Caixa Econômica Federal". A Arquiteta passou a mostrar as plantas de arquitetura, a planta de acesso, e falou: "Neste "slide" mostra a modificação que fizemos no acesso, a pedido do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT, já temos a aprovação e estamos assinando o Termo de Permissão de Uso. Essa alça de acesso, é que leva aos empreendimentos Imperatriz e Aurora, essa área, apesar de estar dentro da poligonal do terreno, foi um alinhamento da equipe de projeto, é identificada como área de uso local e tem em torno de 493,20m². Neste Mapa de Declividade, o terreno encontra-se margeado por encostas com declividade acentuada. A área de implantação do empreendimento não está inserida em taludes com declividade superior a 45%, ou seja, não está inserido em área com declividade de 100%. A implantação do empreendimento ocupa a parte plana, que está em 0%, com o acesso. Quando chegamos onde tem a faixa de pedestre, está no limite, com contenções e guarda corpo, porque aqui é onde tem a Área de Preservação Permanente e também o acesso para os blocos. Por mais que nós quiséssemos aproveitar e fazer aqui um acesso com vários estacionamentos, não seria possível diante dessa declividade. Foi até uma discussão que houve sobre a questão de contenção. A área de efetiva implantação do projeto, não afeta estas encostas do tabuleiro, mantendo praticamente inalteradas as porções mais sensíveis do sítio natural. A bacia hidrográfica do Rio Piaba, não está incluída na Área de Proteção de Mananciais, definida da Lei Estadual nº. 9.860/1986. As áreas de intervenção respeitam as APP de encosta e de corpos e cursos d'água. No empreendimento "Minha Casa, Minha Vida" tem que se fazer uma engenharia muito grande, para conseguir fechar a conta, porque, por mais que queira entrar na especulação do mercado imobiliário, não tem como, pois temos valores determinados pela viabilidade da Caixa Econômica, ou do agente financiador. Então, todas essas contas, essas análises, são feitas na fase preliminar, diferente de outro tipo de empreendimento. Sou Arquiteta e vi que os outros projetos complementares, só foram executados depois da aprovação do projeto. Nós iniciamos nosso projeto aqui, para protocolar na Prefeitura, já com todos os projetos complementares executados, para poder mensurar esses custos de contenção e de terraplenagem. Vocês podem ver nesse trecho onde teremos um talude, foi feito o Projeto de Terraplenagem onde buscamos otimizar ao máximo, a movimentação de terra necessária para a formação dos aterros e cortes, visando melhorar a relação das cotas de implantação do empreendimento. Já temos as licenças eletivas: a Licença Prévia e a Licença de Supressão de Vegetação, dada pela Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade - SMAS e a Planta de Desmembramento e Demarcação aprovada na FIDEM e na Prefeitura. Na mobilidade temos a implantação da ciclofaixa no trecho de aproximadamente 1,1 km, entre o empreendimento e a Praça de Bola na Rede, e faixas de pedestres na Estrada da Mumbeca, a ser aprovado nos órgão competente. Teremos a construção do sistema de acesso ao empreendimento, e requalificação da Via Marginal, aprovado pelo DNIT, em fase de assinatura do Contrato de Permissão de Uso. É um grande desafio fazer um empreendimento dessa magnitude para essa região, mas vamos atender uma demanda existente na área. Confirmando sobre a mobilidade, terá a implantação de sinalização horizontal e vertical, de faixa de pedestres, com limitador de velocidade eletrônico, a ser aprovado pelo DNIT." Dra. **Catarina** continuou falando no perfil socioeconômico, no poder aquisitivo da população, nos tipos de equipamentos do entorno e disse: "Quanto ao impacto ambiental, será feito o plantio de 200 (duzentas) árvores no trecho de aproximadamente 1,1 km, entre o empreendimento e a Praça Bola na Rede, será feito o replantio de 546 (quinhentas e quarenta e seis) árvores no empreendimento. Diante da ausência de sistema de esgotamento sanitário, será executada a construção de Estação de Tratamento de Esgoto - ETE, com tecnologia fornecida pela empresa Fibratécnica, para tratamento de efluentes com todas as normas técnicas. Vou passar a palavra ao especialista de trânsito para falar sobre mobilidade". Dr. **Leonardo** Meira, iniciou falando: "Nós recebemos a OPEI desse projeto, do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira - ICPS, e



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

saimos atendendo o que estava sendo solicitado. Em agosto de 2018, fizemos a Contagem Volumétrica Classificada, para quem não sabe nós contamos nos principais pontos, em um dia típico, circundando o terreno do empreendimento. Esses são os "slides", com a localização do condomínio e as vias onde foram feitas as contagens. Também foi calculado o nível de serviços que estão servindo à área do empreendimento. O Estudo de Impacto de Mobilidade, como são dois condomínios juntos, ele está sendo feito junto, já veio do Instituto como se fosse uma coisa só." Continuando, Dra. Catarina falou: "Quanto às Medidas Mitigadoras, como vamos suprimir 3.000 (três mil) árvores nos dois Condomínios, o impacto vai ser maior no segundo Condomínio, porque neste, nós estamos ocupando praticamente a área do platô, nós vamos realizar o plantio como compensação, no próprio empreendimento, para contemplar o Projeto Paisagístico do Condomínio, e estamos sugerindo como melhoria, o plantio de 200 (duzentas) árvores adultas." Pedindo a palavra, o representante do ICPS Dr. João Domingos iniciou se apresentando e disse: "Queria fazer uma consideração, acho que a questão dos Programas Habitacionais, os desafios que nós temos vivido de promoção de habitação digna, são muito grandes. A questão de acesso ao solo urbano ou urbanizado tem muita dificuldade e o que vem acontecendo nesse histórico dos últimos anos, no programa "Minha Casa, Minha Vida", tem conseguido avançar na produção, mas há sempre uma preocupação muito grande, principalmente, de uma maior integração dessas populações para que estejam em áreas urbanas que contem com equipamentos, com transporte, mobilidade, com acesso a tudo. Nesse sentido, a preocupação que nós temos diz respeito, principalmente, com todos os empreendimentos desse perfil, correlacionados com o acesso ao transporte público, até por uma menor oferta de vagas de estacionamento, uma faixa de renda que tem, de fato, uma menor propriedade de automóveis. O outro é a questão do acesso, de educação e saúde. Dito isso, queria dar algum esclarecimento. Inicialmente, tinha três pontos que surgiram na apresentação: o primeiro ponto é em relação à questão do transporte público que já foi esclarecido por Leonardo, e a possibilidade do aumento da oferta de ônibus. Foi feita uma solicitação de viabilidade junto ao DNIT, não só em relação ao acesso viário, mas também da travessia. Nós sabemos que já existe um ponto de ônibus muito próximo, mas o transporte público se dá nos dois sentidos, você já tem hoje, uma situação de indústrias próximas, sabemos que tem um volume de pessoas aí, mas tem a preocupação da questão da travessia. Detive-me mais especificamente, no Estudo dos Impactos de Vizinhança e na Carta do DNIT, que diz respeito somente à questão do acesso e não da travessia. O outro ponto, diz respeito à questão dos equipamentos públicos. No que está aqui no documento, aponta que a população desse entorno imediato tende a quase triplicar, tem em torno de 2.000 (duas mil) pessoas morando e, o empreendimento agrega mais umas 3.000 (três mil) pessoas, acho que no documento falava em torno de 6.000 (seis mil), e aí menciona a quantidade de vagas de creche, a quantidade de alunos matriculados, mas não ficou claro para mim, a capacidade de atendimento dessa demanda adicional, especificamente à história de educação. Também faz menção ao dimensionamento das unidades básicas de atendimento nos Postos de Saúde, colocando um redutor de 55%, faz uma menção ao que seria uma legenda, o item 7, mas essa legenda não consta para poder justificar aquela unidade básica ali, se teria condições de atender a esse incremento da população. Então, ficou sem referência pelo redutor que diria que estaria sendo atendido. Por último, é interessante essa questão do sinal de celular, mas há uma preocupação no sentido de que hoje, quase ninguém, usa telefone fixo, todo mundo usa internet, que em regra geral, vem à cabo, embora tenha outros sistemas. Então, é um esclarecimento se houve alguma Carta de Anuência nesse sentido, se é uma área passível de atendimento também, por cabo. Imagino que, como há indústria naquele local, deve haver, mas é um procedimento que faz parte do rito normal." Pedindo a palavra, a representante da CONDEPE/FIDEM, Dra. Ana Cristina falou: "Essa preocupação de João também é a minha, vejo o crescimento daquela área de Guabiraba, e a TENDA tem investido muito na região metropolitana com Condomínios, passando pela FIDEM. Passou a ser uma reserva, uma área de expansão da cidade, principalmente da classe média que tem corrido para os Condomínios na Guabiraba. Por outro lado, tem um fator positivo, porque você tem esses desmembramentos e quando estão dentro de uma Unidade de Conservação Nacional - UCN, a própria população se preocupa em cuidar, pois já que



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

o Município delega a manutenção daquelas áreas, a população que reside, é que se preocupa em manter.” A **Presidente** passou a palavra ao Relator, o representante do CREA/PE, Dr. **Frederico Brennand** que iniciou dizendo: “Estamos analisando o processo de um empreendimento, mas o outro, ainda virá aqui. Para ficar registrado. Vou ler o parecer da DILURB quanto às mitigações, que é bem fundamentado para depois, ler o meu parecer.” **PARECER DA DNAV/DILURB: “...8. AÇÕES MITIGADORAS: O EIV apresentou um quadro síntese com as medidas de mitigação e/ou compensação a serem assumidas pelo empreendedor, considerando o percentual dos impactos relativo a cada um dos condomínios.**

Quadro 03: Síntese das medidas mitigadoras e/ou compensatórias.

IMPACTOS	MEDIDAS	Cond. 1	Cond. 2
	Mitigação e/ou compensação		
1 - Erradicação de 3.548 árvores na porção plana do terreno – topo do tabuleiro – para construção dos edifícios e instalação de estacionamentos.	(1) Plantio de 3.548 árvores no próprio empreendimento, integrado aos projetos paisagísticos dos condomínios e nas áreas a serem preservadas; (2) Plantio de 200 árvores/arbustos/palmeiras no trecho de 1,1 km entre o empreendimento e a praça de bola na rede, utilizando a Estrada da Mumbeca.	15%	85%
2 - Redução da absorção das águas pluviais pelo solo, tendo em vista a área impermeabilizada pelas construções e áreas pavimentadas.	Construção de reservatórios de retardo, com capacidade de armazenamento calculados, conforme o Decreto Nº 23.804 de 23 de julho de 2008, para atenuar a vazão de lançamento de águas pluviais sobre a rede de drenagem natural.	15%	85%
3 - Geração de aproximadamente 3.800 kg de resíduos sólidos por dia, decorrente da instalação das novas unidades habitacionais.	(1) Construção de depósitos de resíduos, para cada um dos condomínios, dimensionados segundo o estabelecido nas normas municipais, e instalados nas proximidades dos acessos principais para facilitar os procedimentos do serviço público de coleta. (2) Implantação de programa de coleta seletiva objetivando a redução do descarte desnecessário e irregular dos resíduos produzidos nos condomínio.	50%	50%
4 - Geração de aprox. 816 m ³ /dia de esgotos decorrentes da instalação de mil novas unidades habitacionais.	Construção de Estação Compacta de Tratamento de Esgoto, tecnologia fornecida pela empresa Fibratécnica, para o processamento conforme legislação competente.	50%	50%
5 - Incremento no número de pessoas na travessia da Avenida da Recuperação, Rodovia BR-101.	(1) Implantação de faixa de pedestres, incluindo a sinalização vertical e horizontal; (2) Implantação de ciclofaixa em um trecho de 1,1 km entre o empreendimento e a praça de bola na rede, utilizando a Estrada da Mumbeca. (3) Adoção das duas paradas de ônibus recentemente requalificadas, nas imediações do empreendimento, em ambos os lados da BR 101.	50%	50%
6 - Incremento no volume de veículos transitando na Avenida da Recuperação	Execução dos sistemas de acesso dos dois condomínios para veículos particulares e para veículos de carga integrados e dimensionados de forma compatível com os fluxos da via local da rodovia que permite acesso direto aos condomínios.	50%	50%

Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV (adaptado).



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

PARECER DO RELATOR: À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “1. *Solicitação:* Aprovação de Empreendimento de Impacto. 2. *Histórico:* Trata-se de Projeto Inicial para um conjunto habitacional multifamiliar do Programa Minha Casa Minha Vida, na Av. da Recuperação (BR – 101) no Bairro de Guabiraba. 3. *Considerações:* A área é classificada como Zona de Ocupação Restrita, caracterizada pela presença de relevo acidentado com restrições quanto à ocupação. Pelo Plano Diretor, esta zona tem como objetivo “estimular” a consolidação de tipologia habitacional específica para a geomorfologia da área, garantindo o direito à moradia digna. 4. *Conclusão:* Considerando o atendimento aos índices urbanísticos, posicionamo-nos favoráveis ao pleito, acompanhando o parecer da DILURB.” Em, 23/04/2019. a) Frederico Brennand, representante do CREA/PE. Dra. **Andréa** pediu a palavra e falou: “Ontem, tive oportunidade de conversar um pouco sobre este processo com Taciana, porque me surgiu uma preocupação quanto à orientação que foi dada sobre não haver a exigência do loteamento. Li nas considerações do parecer da DNAV/DILURB, que o empreendedor argumenta que boa parte do terreno, possui declividade maior do que 30% e que, caso fosse apresentado Projeto de Loteamento, isso inviabilizaria a aprovação. A solução encontrada foi considerar que o loteamento não é obrigatório, exigindo-se obviamente, que os lotes e as construções fossem feitas na área onde não há declividade. Só para lembrar, a nossa Lei diz que as áreas com mais de 6,25ha, necessariamente, devam ser loteadas, a razão disso é para garantir uma série de coisas: a implantação de infraestrutura necessária para a ocupação da área, não só de circulação, mas de equipamento público; o equilíbrio entre a oferta dessas áreas de circulação e equipamentos públicos, e a densidade de ocupação. Enfim, uma série de questões que são analisadas no momento em que é apresentado o loteamento e, por isso, que há obrigatoriedade de áreas com mais de 6,25ha, apresentar. Vi também que na OPEI, o pessoal do Instituto levantou essa questão e considerou conveniente a emissão do parecer jurídico. Aliás, sugeri que precisava ser esclarecido, mas o projeto acabou vindo aqui para a CCU, sem essa consideração de ordem jurídica, da Procuradoria. A própria DILURB fez uma análise e Patrícia Lobo colocou na análise dela que, como havia essa questão da declividade, seria razoável que não fosse exigido esse loteamento, mas enviou para nossa decisão aqui. Bem, diferentemente do projeto anterior que nós analisamos que era tratado com um Caso Omissio, na minha visão não era, era uma coisa que já estava definida na Legislação e também, como ocorria no caso anterior, pedi “vistas” do processo porque não havia uma segurança de como tratar aquela questão, mas aqui não queria apresentar meu voto contrário, sem justificativa. Nesse caso, não tenho dúvida, acho que deve se exigir o loteamento, ainda que o Município entenda, na análise do loteamento, que é possível a ocupação apenas na área plana, onde não há declividade. Isso porque a própria Legislação, diferentemente do que Patrícia argumenta, não veda o loteamento, ela diz que é possível, desde que nos casos em que tenham lotes nessas áreas de declividade, sejam feitas obras e serviços necessários, pelo empreendedor. Para contornar o problema, e a própria Lei admite desde que haja justificativa técnica, pelo órgão público. Portanto, no meu modo de ver, não há justificativa jurídica suficiente para dispensar a obrigatoriedade do loteamento, neste caso. Então, queria fazer a consideração, porque acho importante justificar o meu voto contrário.” Dra. **Taciana** falou: “Na DILURB, também tem uma Assessora Jurídica, Dra. Valéria Cabral que participou da discussão. Existe um Artigo na Lei de Parcelamento, que obriga a parcelar se o terreno tiver mais de 6,25ha, mas existe também outro Artigo que proíbe o parcelamento, vou ler a *Lei de Parcelamento do Solo nº 16.286/07, Art. 4º: “É proibido o parcelamento do solo: V – em terrenos com declive igual ou superior a 30%.”* Pelo que vi no projeto é, no mínimo, 45%. A dúvida foi gerada por Andréa, embora não tenha sido gerada quando se teve a discussão com Valéria, pois o Parágrafo Único da Lei é bem claro. Como a Lei dá margem a várias interpretações, na nossa discussão concluímos não ser necessário pedir o loteamento, mas submetemos à CCU. A discussão é pertinente, e o caso está aqui para que nós decidamos.” Pedindo a palavra, o representante da SMAS, Dr. **Gustavo** falou: “Não tenho muito a acrescentar, vamos perder vegetação, mas a solução apresentada está de acordo com a Lei de Uso do Solo, é uma solução melhor do que se cobrar o loteamento da área, pois, no nosso entendimento, o impacto vai ser muito maior. Quero fazer uma pequena ressalva: foi comentado que vai se fazer uma



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

erradicação de 3.000 (três mil) árvores e foi apresentado como Medida Mitigadora o plantio de um número x de árvores. Só para reforçar que a compensação determinada pela Secretaria de Meio Ambiente, o quantitativo, será definido por lá. Essa questão é legal e não é mitigação, como está sendo apresentada. Só para deixar isso bem claro." Pedindo novamente a palavra, Dra. **Ana Cristina** perguntou: "Este processo está com o Certificado da FIDEM?" Ao que Dra. **Taciana** respondeu: "Neste processo, com certeza, não está. Vou passar a palavra ao Dr. Mauro Buarque para fazer sua explanação." Dr. **Mauro** iniciou cumprimentando a todos e se apresentou como técnico participante da equipe do projeto, que elaborou os estudos, e que iria responder a alguns comentários. Falou: "O Estudo de Viabilidade consultou tanto a Secretaria de Saúde como a Secretaria de Educação. A de Saúde informou a quantidade de Postos de Saúde existente e a capacidade de atendimento, hoje, de fato atende. Com a chegada do empreendimento, cada equipe atenderá cerca de 2.000 (duas mil) pessoas. Salvo engano, existem duas equipes que atenderá um total de 4.000 (quatro mil) pessoas. Não falou em expansão de equipe, nem da necessidade, apesar de tudo está nessa direção. A Secretaria de Educação falou que próximo, na Comunidade Bola na Rede, existe uma escola municipal e outra estadual. Em relação ao meio ambiente, nós temos uma área líquida de ocupação de 30% que não atinge 5,5ha, ficando abaixo daquele percentual, e nós acreditamos que, de fato, se encaixa no dispositivo de exceção que a Lei do Município determina. Então, de fato, São áreas de grande declividade, estão florestadas e vão continuar florestadas, e que num eventual parcelamento, elas seriam as áreas de doação juntamente com os equipamentos. Acho muito louvável a proatividade do Município, de não considerar um Projeto de Parcelamento, tentando ganhar tempo." Em seguida, Dr. **Leonardo** falou: "Desde o começo do processo foi feita a consulta ao DNIT. Quero lembrar que nessa região já existe instalado, um redutor de velocidade gerando um ponto de travessia." Continuando, Dra. **Catarina** disse: "O desmembramento já foi aprovado na PCR e na FIDEM, onde também, teve essa discussão e nós tivemos que apresentar o Mapa de Declividade. Então, nessa análise que fizemos NO Mapa de Sombreamento, nós entramos com a justificativa, porque esse terreno já é protegido por Lei. De acordo com a Legislação Federal, a Área de Preservação Permanente – APA, não tem como ser edificável, mas nós estamos na área onde é possível construir. Hoje, líquido do terreno, o que podemos implantar é o equivalente a 1,9ha. A Lei de Parcelamento Estadual, da FIDEM, fala que é para fazer o parcelamento onde o construtor pode parcelar. Neste caso, não teria como parcelar porque já são áreas preservadas. Quando vejo pessoas, no conceito de planejamento urbano, mostrando a melhoria que um empreendimento residencial pode trazer, para o entorno de uma área de preservação, é que ela vai fazer parte da área do condomínio e os moradores vão preservá-la. Por experiência, já passei por outros empreendimentos, isso é possível e há vontade dos moradores de cuidar dessa área. O que estava no Certificado de Desmembramento da FIDEM, que foi analisado no Projeto de Parcelamento Municipal, teve um comentário sobre o DNIT em relação à parte de domínio, que nós estamos respeitando e estamos aprovando o acesso ao empreendimento." Pedindo a palavra, a representante da FIEPE, Dra. **Elka** falou: "Vou fazer uma colocação, nós estamos fazendo essas considerações e temos, na ADEMI, um Comitê de Habitação de Interesse Social, de habitação mesmo, e estamos trabalhando encima disso, de financiamento bancário, de acesso às pessoas de baixa renda. O condomínio tem que ser barato e precisa de uma gestão inteligente. Ontem, teve uma apresentação de uma "startup" sobre gestão eficiente muito interessante, que faz isso bem barato para esse tipo de habitação. No passado, a solução era subir o condomínio, hoje não é isso, talvez a solução seja melhoria da gestão condominial. Esse trabalho já está sendo aplicado em São Paulo, onde a Prefeitura contratou essa "startup", ela reduz os custos chegando à R\$ 5,40 por unidade, para administração. Temos que evoluir na tecnologia e também, nas gestões modernas." Pedindo a palavra, o Gerente da TENDA, Dr. **Weliton** Costa falou: "Em todo Brasil, a TENDA trabalha com o perfil de renda familiar de R\$ 2.000,00, então, temos que trabalhar a cultura dessas pessoas. Nas nossas Assembleias Gerais, damos um treinamento para todas aquelas famílias, desde o mais básico, como é viver em condomínio: o volume do som; como depositar o lixo; como funciona o interfone. São pessoas que nunca moraram em condomínio. Então, temos essa preocupação, pois é uma mudança cultural que não vai ser rápida



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

de se obter.” A **Presidente** passou a palavra ao Relator, Dr. **Frederico** que disse: “Acho que essas áreas existentes precisam já serem projetadas. Se a Prefeitura ou o órgão competente, já determina que aquela área vai ser enquadrada dessa forma, isso já envolve: o jurídico, o licenciamento, a operação da PCR, os interessados, os construtores, etc. O mercado também, está precisando de obra e nós ficamos discutindo e criando novas regras, quando existem empresários com dinheiro querendo investir e nós ficamos travando.” Dra. **Taciana** falou: “Lúcia e Andréa continuam entendendo que a área deveria ser loteada, e que cada bloco seria um empreendimento gerado para aquele lote, com matrícula. As ruas do empreendimento, lá naquele topo, seriam vias públicas. Estou querendo entender essa discussão para sabermos o que estamos votando. Se acompanharmos o parecer do Relator, que acompanha o da DILURB, estamos entendendo que não é possível obrigar o empreendedor a lotear este terreno, por conta da declividade. Isso foi o entendimento da análise da DILURB, mas aqui temos duas representantes que tiveram outra visão do empreendimento como um todo. Temos a questão de doação das áreas públicas e a questão de gerar vários condomínios para uma administração futura.” Pedindo a palavra, a representante da PGM, Dra. **Andréa** falou: “Não tenho nenhuma visão sobre como deve ser o mérito de aprovação desse loteamento, acho que é uma análise técnica discricionária do órgão, no momento em que é submetido o Projeto de Loteamento. O que entendo é que seria necessário que houvesse a submissão do loteamento, porque algumas coisas estariam na discricionariedade técnica, principalmente em relação às áreas públicas, onde e como vão ficar. Acho que caberia ao Poder Público analisar.” Dr. **João Domingos**, pediu a palavra e falou: “Queria fazer um esclarecimento, principalmente quanto ao parcelamento, que foi uma visão técnica. Acho que nós precisamos contemplar, estamos também, fazendo a revisão da Lei de Parcelamento, não é conveniente em áreas urbanas e urbanizadas, nós temos glebas tão grandes e, por isso, essa exigência de parcelar e destinar áreas para equipamentos públicos, etc. Por outro lado, isso é um dilema que temos no Recife, por ser uma cidade toda urbana, apesar da área Norte, da BR-101, ter uma característica extremamente ambiental. Na discussão do Plano Diretor, algumas pessoas defenderam que essa área deveria ser transformada em Área Rural, mas envolveria outras questões e não prosperou. Essa área, de fato, para a própria revisão da Lei de Parcelamento, precisa ter um olhar especial, porque ela não apresenta uma característica de uma densidade urbana, onde esse parcelamento, a meu ver, tecnicamente seja desejado. A preocupação que nós temos nesse sentido, queria reforçar esta questão, Mauro falou no documento da Secretaria de Saúde que fala em 02 (duas) equipes de Saúde da Família com saldo positivo, mas existe condição de atender a mais esta demanda? Eventualmente não. Existe terreno para ampliação do Posto de Saúde? A Prefeitura pode destinar mais outra equipe? Vai disponibilizar mais outra unidade? Para mim é uma questão fundamental. Não só em relação à saúde, mas também em educação, porque essa é uma grande dificuldade que nós temos. Sabemos que para o perfil que a Incorporadora TENDA tem, e para esse tipo de empreendimento, a equação financeira é sempre muito difícil. Queria deixar claro que a travessia da BR-101 é uma questão importante. Que venha a ser homologada futuramente a questão da velocidade, faixa de pedestres, etc. Precisa ter uma travessia segura, garantida. A questão da Carta de Telecomunicações não ficou clara se foi anexada ao processo.” Dra. **Catarina** pediu a palavra e respondeu: “Em relação à Carta de Telecomunicação, nós protocolamos na ANATEL e não obtivemos resposta, mas na consulta que nós apresentamos, também fala em sinal de celular, que pode ser tanto para internet como para telefone móvel. Está em tramitação, mas só entregamos a nossa estrutura, com instalação do cabeamento com sinal de internet para os futuros moradores. Sobre a questão da travessia, está em aprovação no DNIT, pois na a análise do processo, não foi solicitado. O parecer técnico da SEMOC veio fundamentar os impactos, mas já tem o redutor de velocidade. Com relação à população, as pessoas que hoje compram os nossos empreendimentos, têm interesse de se manter na região de origem. É o resultado de uma pesquisa que fizemos ao longo dos anos, e essas pessoas já usam a infraestrutura daquele entorno. Então, por mais que tenha gente de fora, migrando, a grande maioria é residente daquele entorno.” Dr. **Weliton** pediu a palavra e falou: “Quanto a melhoria do Posto de Saúde. Ao lado deste empreendimento tem outro, o Morada do Sol que tem 273 (duzentos e setenta e três) unidades já entregues. Não foi empreendimento de



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO


Impacto, mas a Comunidade nos chamou para uma reunião e, de comum acordo, fizemos uma ampla reforma no Centro Comunitário. Foi uma dinâmica bem interessante e, em contrapartida, a Comunidade ficou bem integrada para resolver outros assuntos. A outra questão que quero falar é sobre a Passarela, seria muito interessante coloca-la, mas ainda está em discussão no DNIT.” Em seguida, a **Presidente** perguntou se havia alguma dúvida, como não houve manifestação, colocou em votação o parecer do Relator e emitiu o parecer da Comissão. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário, por maioria de seus membros, com 09 (nove) votos favoráveis: CTTU; URB/Recife; SMAS; CPRH; CONDEPE/FIDEM; FIEPE; ADEMI/PE; CREA/PE; e PREZEIS, 01 (uma) abstenção: SEPLAN/ICPS e 02 (dois) votos contrários: PGM e CAU/PE se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, acompanhando o parecer do relator e encaminha ao Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU, por se tratar de Empreendimento de Impacto. Solicita homologação de V. Excia. Por último, seria analisado o **Processo digital nº 8141072618 de VIRGINIE LIAUSU MARQUES**, referente ao Projeto de Reforma com Acréscimo de Área, para uma edificação não habitacional (Serviço de Educação), localizado na Rua Confederação do Equador, nº. 77 – Bairro das Graças. **Encaminhado à CCU:** face à Lei nº. 18.112/15 (Telhado Verde) e Instrução de Serviço nº. 001/15, Art. 6º. A **Presidente** falou que o processo retornaria à CELIC com o seguinte encaminhamento: “Considerando que o Art. 3º. Da Lei nº. 18.112/2015 se refere exclusivamente a projetos iniciais, no presente caso, não se faz necessário o encaminhamento à CCU, estando dispensado de apresentar Reservatório de Retardo por se tratar de uma legalização. A Instrução de Serviço nº. 001/2015-DILURB será alterada.” 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, 23 de abril de 2019.


Márcia Dantas de Oliveira – Secretária


Taelana Sotto Mayor – Presidente


João Domingos Azevedo – SEPLAN/ ICPS


Vivian M. Oliveira da Costa – CTTU


Gustavo Marques Lins - SMAS


Lúcia de Fátima Escorel – URB/Recife


Andréa Amaral Galiza - PGM


Ana Cristina Assis de Oliveira – CONDEPE/FIDEM


Walter Longman - CPRH


Pedro Jorge Lima de Souza – ADEMI/PE


Elka Poreciúncula – FIEPE


Frederico de Vasconcelos Brennand – CREA/PE


Ana Maria Moreira Maciel – CAU/PE


Edvaldo Santos Pereira – PREZEIS