



**Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU**  
**Ata da 189ª (Centésima Octogésima Nona) Reunião Ordinária**  
**Dia 17 de junho de 2011**

Às 09:30 (nove e trinta) horas do dia 17 de junho de 2011 (dois mil e onze), na sala de reunião do Gabinete da Secretaria de Controle e Desenvolvimento Urbano e Obras, reuniu-se o Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, sob a presidência da suplente do presidente, Dra. Taciana Sotto Mayor. Havendo número legal, a presidente em exercício declarou aberta a reunião, fazendo a leitura da pauta: 1) Aprovação/Assinatura da Ata da 188ª Reunião Ordinária, realizada no dia 20 de maio de 2011. 2) Análise do processo nº 07.32866.1.08 – Projeto de construção de um empreendimento não habitacional (Empresarial Rosa e Silva), a ser construído na Av. Conselheiro Rosa e Silva, 1204 – Afritos. Relator, conselheiro João Domingos Petribú da Costa Azevedo, representante do IAB/PE. 3) Análise do processo nº 07.32675.1.08 – Projeto de construção de um edifício empresarial, a ser construído na Rua Bruno Veloso, 1280 – Boa Viagem. Relator, conselheiro Antônio Benévolo Carrilho, representante da FIEPE. 4) Fechamento/formalização da Resolução nº 01/2011 do Conselho de Desenvolvimento Urbano- CDU. 5) Informes/Outros. Estiveram presentes os conselheiros, Dra. Taciana Maria Sotto-Major Porto Chagas, Presidente em exercício, Dra. Márcia Vasconcellos Tavares de Melo, Assessora da DIRCON/SCDUO (titular), Dr. Jorge de Araújo Lima Filho, Auditor do Tesouro Municipal – Sec. Finanças (suplente), Dra. Andréa Karla Amaral de Galiza, Procuradora Judicial – Sec. Assuntos Jurídicos (titular), Dra. Sueny Barkokebas Cavalcanti, Assessora da Sec. de Educação, Esporte e Laser (suplente), Dr. Antônio Valdo de Alencar, Assessor da EMLURB - Secretaria de Serviços Públicos (titular), Dr. José Fernando de Souza Paz, representante da Autarquia de Saneamento do Recife - SANEAR (titular), Dra. Flaviana Gomes da Silva, Diretora de Projetos – URB/Recife (suplente), Dr. Marco Aurélio de Farias Costa, representante da CEF (suplente), Dra. Ana Clara Bispo Salvador, representante da AG. CONDEPE/FIDEM (titular), Prof. Tomás de Albuquerque Lapa, representante do MDU/UFPE (titular), Dr. Antônio Benévolo Carrilho, representante da FIEPE (suplente), Dr. Bruno Cortez Uchoa de Miranda, representante da ACP (titular) Dra. Vania Lucia Torres de Miranda, representante do CREA/PE (titular), Dr. Miguel Romualdo de Medeiros, representante do CORECON/PE (titular), Sr. Antônio Xavier de Morais, representante da CUT/PE (titular), Dr. João Domingos Petribú da Costa Azevedo, representante do IAB/PE (titular), Dr. Félix Cantalício Sampaio de Sá, representante da ADEMI/PE (titular) e a Sra. Maria Lúcia da Silva, representante da FIJ (titular). Em seguida, Dra. Taciana deu posse aos conselheiros Prof. Tomás de Albuquerque Lapa, como membro titular, e ao Prof. Sílvio Mendes Zancheti, como membro suplente, representantes do MDU/UFPE. A seguir, passou para o primeiro item da pauta - Aprovação/Assinatura da Ata da 188ª Reunião Ordinária, realizada no dia 20 de maio de 2011. Ata aprovada. Prosseguindo, passou para o item dois da pauta - Análise do processo nº 07.32866.1.08 – Projeto de construção de um empreendimento não habitacional (Empresarial Rosa e Silva), a ser construído na Av. Conselheiro Rosa e Silva, 1204 – Afritos, convidando o arquiteto Dr. Carlos Fernando Pontual, para fazer a apresentação visual do projeto. O arquiteto iniciou apresentando a localização do empreendimento, mostrando imagens da Planta Baixa - Subsolo, Mezanino, Pavimento Vazado, Pavimento Tipo, Pavimento Ático. Planta da Locação e Coberta, Fachada. Apresentação em anexo.



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

Concluída a apresentação, Dra. Taciana passou a palavra ao conselheiro relator, João Domingos Petribú da Costa Azevedo, representante do IAB/PE, para a leitura do seu parecer. "Recife, 10 de junho de 2011. Ao CDU – Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife. **PARECER PROCESSO: 07.32866.1.08 - EMPRESARIAL ROSA E SILVA. Relator: João Domingos P. da C. Azevedo – IAB/PE. Interessado: Casa Grande Engenharia Ltda. CARACTERIZAÇÃO DO PROCESSO:** O presente processo refere-se à Aprovação de Projeto Inicial para construção de Empreendimento Não Habitacional – Empresarial aqui denominado Empresarial Rosa e Silva, sendo a parte interessada a construtora Casa Grande Engenharia Ltda. O empreendimento deverá ser construído em um terreno com área de 3.044,88m<sup>2</sup>, onde existiu o imóvel de nº 1204 da Av. Rosa e Silva, no Bairro dos Afritos. *O processo foi protocolado em 14/11/08, anterior ao novo Plano Diretor*, desta forma foi analisado conforme a Lei Nº 16.719/01 – Lei dos 12 Bairros, que classifica este terreno como inserido na Área de Reestruturação Urbana – ARU, no Setor de Reestruturação Urbana 1 – SRU 1, em via com categoria "B". A Lei Nº 16.176/96 – Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Recife define nos seus artigos 61 e 62 que empreendimentos com área construída superior a 20.000m<sup>2</sup> ou terrenos com mais de 3 ha, sejam considerados como Empreendimentos de Impacto, exigindo a apresentação de Memorial de Impacto do empreendimento e sua aprovação pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU. Posteriormente, a Lei Nº 16.719/01 – Lei dos 12 Bairros, definiu no Inciso I, do Parágrafo Único do Art. 25, que empreendimentos de uso não habitacional com área construída superior a 5.000m<sup>2</sup> inseridos na ARU fossem também classificados como empreendimento de impacto e a necessidade de sua aprovação no CDU. Este projeto foi submetido a este CDU por apresentar área construída de 9.817,67m<sup>2</sup>. O empreendimento consiste num edifício empresarial composto dos seguintes pavimentos e usos: - Pavimento Subsolo: Acesso veículos e estacionamento, - Pavimento Térreo: Estacionamento, acesso pedestres (Hall de Entrada), áreas de serviço e 02 lojas, - Mezanino: Estacionamento, - Vazado: Estacionamento, - 1º ao 7º Pavimentos Tipo (12 salas por pavimento tipo). O projeto apresentou desta forma: - 84 salas comerciais, - 02 lojas, e 181 vagas de estacionamento. Importante destacar que o número de vagas exigidas para aprovação do empreendimento são 139 vagas, e que estão sendo oferecidas 42 vagas extras, correspondendo a um incremento de aproximadamente 30% a mais no número de vagas ofertadas. **TRÂMITES DO PROCESSO:** Em 14/11/08 – Requerente entra com o processo na 1º Regional da DIRCON. Dar-se início aos trâmites iniciais de análise. Em 17/02/09 – DIRCON 1º Regional encaminha à GOPV – Gerencia Operacional de Projetos Viários por se tratar de Empreendimento de Impacto em via principal. Em 24/04/09 – GOPV informa que *"realizou análise quanto à melhor solução geométrica para viabilizar um acesso ao empreendimento livre de interferências na fluidez da via"*, e ainda que, *"houve entendimentos com o arquiteto do requerente e novas plantas foram apresentadas as quais atenderam as exigências"* (para solução geométrica dos acessos). Solicita a apresentação do Memorial de Impacto. Requerente solicita prazo para elaboração do Memorial de Impacto. Em 23/12/09 – Requerente anexou Memorial de Impacto. Em 09/02/10 – DIRCON 1º Regional encaminha novamente à GOPV com Memorial de Impacto e novas plantas, anexadas pelo requerente em 21/01/10. Em 19/02/10 – GOPV encaminha processo à CTTU para parecer técnico em função do impacto sobre os transportes. Em 22/04/10 – CTTU encaminha o processo com parecer técnico para DIRURB. Parecer da CTTU é favorável à aprovação do projeto, não aponta a existência de nenhum conflito e conseqüentemente da necessidade de nenhuma ação mitigadora, ressalta apenas que não será permitido o uso da via pública para carga e descarga, exigindo apenas que seja cumprido o que já é exigido



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

pelas legislações municipais vigentes. **Em 23/04/10 – DIRURB** encaminha para GOPV para análise do empreendimento e definição das ações mitigadoras. **Em 10/05/10 – GOPV** encaminha para 1º Regional informando que as exigências de acesso já foram atendidas e se posiciona favorável à aprovação do projeto conforme Parecer anexo. Em seu parecer considera que *“as viagens geradas e atraídas pelo empreendimento não representa o principal fator de agravamento dos níveis de serviços da avenida, acatamos o parecer da CTTU favorável a implantação do mesmo neste local.”* Conclui ainda que *“diante dos estudos e análise técnica realizada, somos favoráveis à implantação do empreendimento pretendido, desde que sua execução atenda a proposta da GOPV de uma geometria especial para seus acessos com bainha interna ao lote e espaço destinado a embarque e desembarque, visando minimizar as interferências na via.”* A GOPV em seu parecer recomenda como Ação Mitigadora a obra de adequação da Praça do Pamamirim como forma de consolidar o binário Av. Rosa e Silva/Estrada do Arraial com a Estrada do Encanamento/Av. Pamamirim/Av. Rui Barbosa. **Em 18/05/10 - DIRCON 1º Regional** encaminha para DIRMAM para análise e parecer sobre impacto ambiental por se tratar de Empreendimento de Impacto. **Em 16/06/10 – DIRMAM** informa que o terreno não está em Área de Preservação Permanente – APP, nem em Setor de Sustentabilidade Ambiental – SSA1, não sendo assim necessária a exigência do Projeto de Revitalização e/ou Implantação de Área Verde – PRAV. Solicita que o requerente apresente Licença Prévia para avaliação de impactos ambientais e encaminha para 1º Regional. Requerente solicita prazo para cumprir exigência da Licença Prévia. **Em 18/11/2010 – Requerente** anexou Licença Prévia da DIRMAM. **Em 31/03/11 - DIRCON 1º Regional** encaminha para o Colegiado Técnico da DIRCON por se tratar de Empreendimento de Impacto. Consta do processo Memorial de Impacto, Consulta à Oi Fixa (Telefonia), Consulta à COMPESA, Consulta à Celpe, Publicação em Jornal e Licença Prévia da DIRMAM. **Em 28/04/11 – Colegiado Técnico** encaminha para a CCU – Comissão de Controle Urbanístico. **Em 29/04/11 – DIRURB** apresenta seu Parecer Urbanístico favorável à aprovação do projeto e não faz nenhuma menção à ação mitigadora sugerida pela GOPV. **Em 03/05/11 – CCU** por unanimidade de seus membros se posiciona favorável à aprovação do projeto. Também não faz nenhuma menção à exigência de qualquer ação mitigadora. **CONCLUSÃO:** Considerando que: 1. O Processo cumpriu a todas as exigências e trâmites exigidos a um Empreendimento de Impacto. 2. Como destacou a GOPV em seu parecer, o Empreendimento encontra-se localizado no Eixo Av. Rosa e Silva classificado como Zona Especial de Dinamização Econômica, portanto adequado quanto à sua função/localização. 3. Os Pareceres da CTTU e GOPV são favoráveis à aprovação apontando que o incremento de fluxo na via não é expressivo e que a geometria dos acessos esta de acordo com as exigências. 4. A sugestão de Ação Mitigadora proposta pela GOPV não é cabível, pois o próprio Parecer da GOPV aponta que o empreendimento não causará impacto. Não havendo impacto não há necessidade de Ação Mitigadora. Além de que a ação mitigadora proposta, a nosso ver, é de dimensões desproporcionais a este que é um empreendimento de pequeno/médio porte. Lembrando que anteriormente à Lei dos 12 Bairros a área mínima para um empreendimento ser considerado de impacto era de 20.000m<sup>2</sup> e que este empreendimento apresenta menos da metade desta área. 5. Em nenhum momento foi destacado no Processo, tanto no Memorial de Impacto quanto pelos Pareceres dos entes Públicos, a proximidade com as instalações do Clube Náutico Capibaribe e o caos que se transforma a Av. Rosa e Silva em dias de jogo, ainda assim acreditamos que não há conflito entre os dois empreendimentos, pois o horário de funcionamento do empresarial não coincide com o horário das partidas de futebol, normalmente acontecendo à noite ou nos finais de semana, e que a maior oferta de vagas de estacionamento poderá inclusive ser



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

utilizada para minimizar o impacto de estacionamento nas vias nos dias de jogo. Pelo exposto, somos de **Parecer Favorável** à aprovação do empreendimento, tendo cumpridas todas as exigências deste processo, sem a necessidade de se exigir qualquer ação mitigadora. Atenciosamente, João Domingos Petribú da Costa Azevedo, Arquiteto e Urbanista - CREA 28686-D PE, Representante do IAB-PE". Concluído a leitura do seu parecer, o conselheiro João acrescentou alguns comentários sobre a proibição da carga e descarga. Falou, o que provoca engarrafamento na Av. Rosa e Silva é o "Pólo das Farmácias": Do Trabalhador, Drogavivo e Pague Menos, todas com acesso perpendicular à via. Em seguida, o conselheiro alertou e cobrou à Prefeitura, se esses empreendimento estão legalizados. A seguir, a suplente do presidente falou que, "antes de abrir para discussão, gostaria de explicar sobre a ação mitigadora proposta pela GOPV. Na verdade, qualquer empreendimento deverá contribuir para uma melhoria. Realmente, como sugeriu a GOPV, a obra ficaria muito cara. Por esta razão, houve um acordo entre o empreendedor e o presidente do CDU, Amir Schvartz, que a empresa contribuirá com uma parte da obra, que deverá ser depositado, no Fundo de Desenvolvimento Urbano. Lembro que o empreendimento em pauta, é de impacto". Em seguida, Dra. Taciana solicitou ao conselheiro João Domingos que lesse o parecer da GOPV. O conselheiro João iniciou a leitura pelo item 2) do Parecer – "Caracterização do Sistema de Circulação. Os acessos (entrada e saída) de veículos ao empreendimento serão efetuados pela Av. Conselheiro Rosa e Silva, classificada pela LUOS como Corredor de Transporte Urbano Principal – Arterial Secundário que opera hoje em sentido único de tráfego com três faixas de rolamento e encontra-se com seu asfalto em bom estado de conservação. O Plano Diretor classifica este eixo como Zona Especial de Dinamização Econômica – ZEDE. Dessa forma, o empreendimento proposto se adequa à área, reforçando sua função urbana de prestação de serviços. Considerando que as viagens geradas e atraídas pelo empreendimento não representa o principal fator de agravamento dos níveis de serviços da avenida, acatamos o parecer da CTTU, favorável à implantação no mesmo neste local. Conclusão: Diante dos estudos e análise realizada, somos favoráveis à implantação do empreendimento pretendido, desde que sua execução atenda a proposta da GOPV de uma geometria especial para seus acessos com bainha interna ao lote e espaço destinado ao embarque e desembarque, visando minimizar as interferências da via. Entendemos que a via proposta complementar o traçado viário do entorno, favorecendo uma maior mobilidade urbana da área. Ações Mitigadoras: Recomendamos como ação mitigadora, a obra de adequação da Praça existente na confluência da Av 17 de Agosto, Estrada do Encanamento, Rua. Des. Góes Cavalcanti, Rua Padre Roma e Av. Panamirim, considerando que esta obra consolidará o binário dos Corredores da Av. Rosa e Silva/Estrada do Arraial com a Estrada do Encanamento/Av Panamirim e, Avenida Rui Barbosa". Passando em seguida, a palavra ao conselheiro Félix Cantalício Sampaio de Sá, representante da ADEMI/PE, que perguntou ao Dr. Carlos Pontual se as vagas de garagem além da quantidade mínima exigida seriam autônomas, livres. Que condições terão essas vagas? O Dr. Carlos pontual respondeu que as vagas serão livres, rotativas. O conselheiro Félix perguntou se isso não criaria um problema com os proprietários das salas. O arquiteto do empreendimento falou que, "a experiência mostra que não. Esse sistema também foi adotado pelo o empresarial recém construído da Rio Ave. Retomando a palavra, o conselheiro Félix Cantalício falou, "temos visto que as ações mitigadoras propostas vêm migrando para áreas que não têm muito haver com a área impactada. Questiono se não seria melhor um investimento, por exemplo, nos faróis, melhorando talvez a via. Endosso a preocupação mencionada pelo conselheiro João Domingos, que o problema no trânsito local é proporcionado pelas três Farmácias vizinhas existentes na Avenida". Neste momento, o



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

conselheiro Marco Aurélio de Farias Costa, representante da CEF, solicitou a palavra e falou que, "o parecer da GOPV diz que a quantidade de carros tem uma influência, na confluência, na distribuição dos carros na praça. Gostaria que alguém me situasse melhor quanto ao mapa anexado ao parecer da GOPV. Só assim entenderei que tal solicitação, poderá melhorar o trânsito da área do empreendimento". Atendendo a solicitação do conselheiro, Dra. Taciana falou que, " a ação mitigadora proposta tem haver com o empreendimento, quando ela participa do binário que está sendo proposto. Rosa e Silva, Arraial, Apipucos, com Encanamento, Parnamirim e Rui Barbosa. O trecho: Encanamento, Parnamirim, e Rui Barbosa implica na abertura da Praça. Passará uma rua no meio. Essa intervenção na praça foi a proposta da GOPV, como ação mitigadora para o empreendimento. Obra orçada em R\$ 540.000,00. Realmente ficou uma responsabilidade muito alta em proporção ao empreendimento". Passando em seguida a palavra ao conselheiro Miguel Romualdo de Medeiros, representante do CORECON/PE. "Devido a minha obsessão pela questão da mobilidade, razão das minhas observações. Primeiro, quando o órgão da Prefeitura fala da via, um corredor com três faixas e um bom asfalto, significa o que, isso? Em segundo lugar, se o empreendimento não irá gerar impacto, não deverá haver ação mitigadora. Por último, fala-se de empreendimento de pequeno porte. Parece-me que estamos acostumados a, por exemplo, torres de 34 andares. Agora, este empreendimento ele é do porte proposto, pois, se não me falha a memória é o que a legislação permite. Tem uma relatividade na nossa medida de avaliação. Para concluir, se falou muito nos transtornos ocasionados pelas Farmácias, esquecendo que a padaria Com.Pão, ocasiona também, um grande transtorno no trânsito local". Dando prosseguimento, Dra. Taciana passou a palavra à conselheira Vania Lucia Torres de Miranda, representante do CREA/PE. A conselheira falou que, "gostaria de fazer uma pergunta. Quero saber se o Art. 40 da LUOS, ainda está em vigor, ou, se não tem valor para um empreendimento de impacto? Farei uma leitura rápida do Art 40, no seu inciso VIII – Para empreendimentos localizados nos Corredores de Transporte Metropolitano e Urbano Principal, que demandarem número de vaga de estacionamento superior a 100 (cem) e/ou gerarem tráfego de ônibus e caminhões de carga, serão exigidos: a) que os acessos sejam feitos pelas vias laterais aos lotes ou paralelas aos corredores; c) que, nos usos – não habitacional e misto, os acessos por via lateral ao lote mantenham uma distancia mínima de 40m (quarenta metros) da testada do lote lindeira ao corredor. Esse é o cuidado da Lei nº 16176/96 – LUOS. Tenho entendimento que esta lei está em vigor. Está valendo para os empreendimentos de impacto? Se, sim, está descumprindo a lei. Não é a toa que a legislação propôs isso. Não podemos colaborar com o caos urbano na cidade. Digo isso em todas as reuniões do CDU. Avaliando a Av. Rosa e Silva, algumas soluções poderiam ser feitas, sem trazer maiores impactos para a via. Exemplifico: O Pão de Açúcar, com entrada dos carros pela Rosa e Silva e, saída pela Rua Amélia. Uma solução implantada, que de certa forma suavizou o trânsito. As três farmácias citadas, não poderiam ter sido jamais construídas. O processo em pauta deu entrada na Prefeitura, em 17/02/2008. Tramitou em várias instâncias. Os acessos já foram discutidos, adequaram-se, e nessa altura do acontecimento, nós vetamos o empreendimento, não ficamos à vontade. Na realidade, a tramitação existente não poderia ter sido dessa forma. Temos que rever o modelo urbano. A revisão da LUOS está para sair. o empreendimento em pauta, é de impacto sim. Porque, o impacto é proporcional a estrutura que tem, dentro de uma área já bastante saturada. Com densidade construtiva altíssima. Quanto à medida mitigadora, tudo o que vier melhorar o trânsito na cidade, sou e, sempre serei a favor". Passando em seguida a palavra à conselheira Maria Lúcia da Silva, representante da FIJ, que perguntou sobre o número de vagas. O Dr. Carlos Fernando falou que serão rotativas. "Acho que terão problemas. O



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

número de vagas ofertadas é insuficiente. Outra questão, é sobre o problema da carga e descarga, não ouvi falar nada sobre isso. Senti falta também de qualquer pronunciamento sobre a área verde. O arquiteto falou sobre uma árvore que existe no entorno do estacionamento a ser construído. Gostaria de saber se ela será mantida. E, o corredor bem asfaltado é para quem? E pra que? A acessibilidade/mobilidade no nosso País não é programa de governo. Outra Crítica que farei é sobre a tramitação dos processos na Prefeitura. Só chega ao CDU, na última instância, e nós ficamos rotulados como caçadores de bruxas. Será que só o CDU tem capacidade para identificar alguma falha no processo? E os demais órgãos onde o processo já tramitou, não foram capazes de identificar qualquer irregularidade?" A seguir, Dra. Taciana tomou a palavra para os esclarecimentos necessários. *"Começarei pela colocação do conselheiro Félix – ADEMI, sobre a modernização dos sinais. Levarei a proposta à CTTU. Com relação ao acesso direto da via, a lei permite que o empreendimento que gere até dez vagas de estacionamento, tem o acesso direto da via. Mais de dez é que ele é obrigado a ter as vagas internas. Com relação à colocação do conselheiro Miguel do CORECON, vou repetir que, a GOPV não disse que o empreendimento não irá gerar impacto, e sim, que o empreendimento não era o principal gerador de impacto na via. Com relação ao que é impacto, na Lei dos 12 Bairros- ARU, um empreendimento com mais de 5 mil metros quadrados, já é classificado como empreendimento de impacto. Não quer dizer que ele não poderá se instalar. Ele poderá, mas terá regras especiais, mais rigorosas. O empreendimento em pauta será localizado na ARU, com 9.817,67m<sup>2</sup>. Quando João Domingos falou comparando com outras áreas, é que fora a ARU, a legislação diz que um empreendimento com mais de 20.000m<sup>2</sup> de área construída, é classificado como impacto. Na ARU, a lei é mais restritiva. Com relação às colocações de Vania Torres – CREA, vou começar pela tramitação de processos que chegam ao CDU. É um procedimento que já iniciamos a discussão, e, no meu ponto de vista, deve ser mudado. Sugerimos que ele entrasse primeiro com a viabilidade, para depois analisarmos o processo. Isso gerou uma grande discussão, muitos alegaram que, assim, ainda teria mais um passo na tramitação. Pois na realidade, no CDU, o processo tramitaria em dois momentos distintos. A discussão não foi concluída, ficou para, outro momento. Como paliativo, já estamos disponibilizando antecipadamente o Memorial de Impacto dos processos que irão tramitar no CDU. Em relação ao Artigo 40, da LUOS, existe uma Portaria da Secretaria de Planejamento de 2000, que diz: se o empreendimento está no lote meio de quadra, tem mais de cem vagas, e não tem como ter acesso por outra via, qual o papel da Prefeitura, na ocasião da aplicação desse artigo? Seria, proibir o empreendimento no lote? A SAJ entendeu que a Prefeitura não poderia impedir o empreendimento, e sim, determinar uma análise especial. Portaria essa promulgada, classificando que empreendimentos com lote no meio de quadra, com mais de 100 vagas nos corredores, teriam, que ter uma análise especial pela GOPV. E até hoje, tem sido feito assim. Quando existe a possibilidade de adquirir um imóvel para uma possível saída, por outro lote, é sempre sugerida, até como ação mitigadora. E, quando não existe, o empreendimento tem que propor uma solução de acesso. Neste projeto em pauta, foi estudado com o arquiteto, e proposto em caráter especial pela GOPV, para atender a intenção do Artigo 40 da LUOS. Com o objetivo de não impactar mais a via". Neste momento, o arquiteto, Dr. Carlos Fernando, recolocou na tela, as imagens com os acessos ao empreendimento. Passando em seguida, a palavra ao conselheiro Prof. Tomás de Albuquerque Lapa, representante do MDU/UFPE. "Já estive aqui em outros anos, com os mesmos climas, as mesmas tensões. Fiquei contente de perceber que existirá um momento para que possamos conhecer o processo antes da tramitação final. A nível de conselho, deveríamos ter uma discussão para saber o que desejamos para o local. Para isso, não é*



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

necessário que sejamos urbanistas. Parece-me que todo o processo se desenrola num cuidado muito grande, no rigor da lei, de aprovar ou enquadrar o lote. Há muito tempo perdemos o sentido do que é a cidade, do que seria uma boa qualidade de vida urbana, uma imagem de cidade. Discutimos se o lote da Rosa e Silva está bom, desviando o impacto para outro mais a frente. Mas, na verdade perdemos a noção do que seria bom, para termos uma boa cidade. E, a legislação está montada dentro dessa lógica. Cada diretoria/unidade aprovou rigorosamente dentro da lei. E, a lei resultou nessa cidade que temos hoje. Essa tentativa de colocar, no início do processo uma apreciação pelo Conselho, diria até que, ao nível de conselho, não nos prendêssemos a uma viabilidade técnica, mas sim, uma discussão do que desejamos para os bairros, a, b, ou c. A sugestão é, o projeto ao entrar na Prefeitura, de imediato o CDU se reunisse para avaliar, se é aquilo que desejamos para a cidade, e depois a lei possa ser revista e adequada. Se há um Departamento competente como a GOPV, que fez uma avaliação e julgou que é cabível uma ação mitigadora, o mínimo que se podemos fazer é, acatar. Não é necessário sermos urbanista, para desejarmos o melhor pra cidade". Passando em seguida a palavra ao conselheiro Bruno Cortez Uchoa de Miranda, representante da ACP. "Complementando a fala da conselheira Vânia Lucia – CREA, a Rosa e Silva é uma avenida antiga, com grandes empreendimentos de impacto hoje. O Clube Português, o Clube Náutico, o Country com poucas áreas verde. A Avenida Rosa e Silva, tem grande potencial, atrator de empreendimento". Neste momento, tivemos um problema com o gravador, por esta razão, não registramos as falas de alguns conselheiros. Continuando, Dra. Taciana passou a palavra ao conselheiro Marco Aurélio – CEF. "Quanto à consulta prévia ao CDU, colocada pelo conselheiro Tomás Lapa, fiquei preocupado com o grau de formalidade que poderá existir. Que tipo de discussão? Com certeza haverá um impasse no prazo de tramitação". O conselheiro concordou com a ação mitigadora proposta pela GOPV. "O fluxo terá uma vazão interessante". Em seguida, passou a palavra ao conselheiro Antônio Benévolo Carrilho, representante da FIEPE, que fez um questionamento sobre o horário da reunião "Tem horário do início da reunião, mas, não do término. Sugiro que, na convocação conste à hora do início e término da reunião". Em seguida, Dra. Taciana falou que, "talvez fosse interessante que, na próxima reunião o primeiro ponto de pauta fosse uma discussão sobre que encaminhamento deveremos dar às análises dos empreendimentos de impacto". Concluída a discussão, Dra. Taciana deu início ao processo de votação. O parecer do conselheiro relator foi rejeitado e o projeto foi aprovado por 13 (treze) votos a favor, nenhum voto contra e 03 (três) abstenções, com a seguinte ação mitigadora: Depósito (aporte), no valor de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), no Fundo de Desenvolvimento Urbano, com rubrica específica, para execução das obras da Praça do Parnamirim. A licença de construção está condicionada a apresentação do Termo de Compromisso, referente à ação mitigadora (o aporte/depósito). Dando prosseguimento, Dra. Taciana passou para o terceiro item da pauta - Análise do processo nº 07.32675.1.08 – Projeto de construção de um edifício empresarial, a ser construído na Rua Bruno Veloso, 1280 – Boa Viagem, convidando a Dra. Yara Scherb para fazer a apresentação do projeto. A arquiteta iniciou falando que o empreendimento é de natureza empresarial, a ser construído na Rua Bruno Veloso, Gleba 5ª2 – Sítio passo da Barreta, no bairro de Boa Viagem. O empresarial terá 55.909,55 m<sup>2</sup> de área construída, em um terreno de 10.548,00m<sup>2</sup>, distribuídos da seguinte forma: Pavimentos: semienterrado, Uso: estacionamento, Térreo - acesso pedestre, estacionamento. Vazados 1 e 2 – estacionamentos. Do 1º ao 16º pavto – Pavimento Tipo com 16 salas. Do 17º ao 30º pavto – Pavimento Tipo com 10 salas. O edifício abrigará 396 salas comerciais e oferece 1.169 vagas de estacionamento. O projeto foi analisado pela Lei nº 16.176/96, com o coeficiente de



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

utilização de 5,4 (4,0 mais 1,4), apresentando 470 vagas extras. Os afastamentos apresentados e atendidos estão excetuando a faixa de "Servidão de paisagem de Trânsito" de 843,84m<sup>2</sup> de área. Apresentação do vídeo, em anexo. Concluída a apresentação, Dra. Taciana passou a palavra ao conselheiro relator Antônio Benévolo Carrilho, representante da FIEPE, para fazer a leitura do seu parecer. Devido o conselheiro relator está muito gripado, a leitura do parecer foi feita pela secretária executiva do Conselho. "PARECER DO RELATOR- Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU. PROCESSO DE PROJETO INICIAL - N. 07.32675.1.08. ENTRADA: 30/10/2008. Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU. O presente relatório tem como objetivo resumir e consolidar as informações do processo do projeto inicial em tela, analisado à luz da LUOS - Lei de uso e ocupação do solo, n° 16.176/96 na 6ª. Regional URB/DIRCON e para apresentação neste Conselho. O projeto em tela, é de um edifício empresarial (uso não residencial) de salas para escritórios, localizado na Rua Bruno Veloso, Bairro de Boa Viagem, na quadra do Shopping Center Recife; em terreno de 10.548,00 m<sup>2</sup> e área total de construção de 55.909,55 m<sup>2</sup>. Abaixo os parâmetros permitidos/exigidos e apresentados:

ANÁLISE		PERMITIDO/EXIGIDO	APRESENTADO
Coef. utilização		4.00	3.30
Coef. Acrescido		1.40	1.99
Área total de construção		56.959,20	55.909,55
Solo Natural		22%	22,3%
Solo Permeável		3%	4,3%
Nº Vagas de veículos		699	1.169
Vagas Def. Físico		07	14
Elevadores		21	21
Reservatório Inferior		892.185 l	892.185 l
Reservatório Superior		446.092,45+RI	446.092,45+RI
Pavto. Térreo	AFASTAMENTOS		PERMITIDO
	Frente (Rua Bruno Veloso)		5,00
	Lat Direito (vizinho ao shopping)		1,50/0,00
	Fundos (vizinho ao shopping)		1,50/0,00
	Lat. Esquerdo (vizinho ao shopping)		1,50/0,00
Lâminas Demais Pavtos.	AFASTAMENTOS		PERMITIDO
	Frente		12,25
	Lat Direito		10,25
	Fundos		10,25
	Lat. Esquerdo		10,25
		APRESENTADO	

O empreendimento é constituído por uma torre única implantada em terreno de forma e topografia regulares, com dimensões aproximadas de 100,00m (laterais e fundo) e 100,00 m de frente para a Rua, com 30 pavimentos tipo, contendo 369 subunidades e mais 04 pavimentos diferenciados (semi-enterrado, térreo, vazado 01 e vazado 2) que abrigam 1.169 vagas para guarda de automóveis, sendo 470 vagas extras o que permitiu a utilização do coeficiente acrescido de 1.40, ou seja, o coeficiente utilizado corresponde à 5.40; o que



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

representaria 56.959,20 m<sup>2</sup> de área total de construção. Foi apresentado 55.909,55 m<sup>2</sup> correspondendo a um coeficiente total de 5,20. Quanto aos demais índices urbanísticos, o projeto atende à Lei que o enquadra como Empreendimento de Impacto, por ter uma área total de construção superior a 20.000,00 m<sup>2</sup> e como tal, apresentou memorial justificativo, considerando sistemas de transporte, meio ambiente, infra-estrutura básica e os padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança. O empreendimento é grandioso e, como todo empreendimento de impacto, precisa ter um projeto arquitetônico capaz de oferecer *condições para instalações adequadas, garantindo um bom funcionamento do edifício*: área administrativa e de funcionários, acessos de autos e pedestres, estacionamento de automóveis, acesso e controle de carga/descarga, acondicionamento de lixo, manutenção do jardim, uso do heliponto e etc, que foram dimensionados e adequados para atender a demanda do empreendimento. Assim, fica, a meu ver, o comprometimento também com a cidade, no momento em que o empreendimento de impacto revela-se como um equipamento *de interferência urbana, numa área da cidade já adensada e muito valorizada do ponto de vista do mercado imobiliário*. O processo de projeto inicial, dado entrada em 30 de Outubro de 2008, na 6ª. Coordenadoria URB/DIRCON, foi encaminhado para o **setor de topografia** para obtenção de parecer, prosseguindo o trâmite normal, seguindo para a técnica analista que solicitou o parecer do **DIRMAN**, quanto a interferência do canal do Rio Jordão. Esta diretoria se pronunciou, concluindo (parecer anexo da DIRMAN n. 016/10) a necessidade de ser aprovado um projeto de *Revitalização de Área Verde - PRAV*, na ocasião do licenciamento da obra, tendo em vista tratar-se de área inserida no SSA, conforme Lei 16.930/03. Retornando para a técnica, o processo foi agora encaminhado para a **GOPV** (Gerência Operacional de Projetos Viários), onde foi solicitado o levantamento topográfico do terreno, com coordenadas UTM e do entorno. Tendo sido cumpridas estas exigências e anexo o Relatório Impacto Ambiental, o processo foi encaminhado para a CTTU, que, em 13 de Setembro de 2010, emitiu o parecer recomendando uma avaliação junto ao GOPV, bem como as soluções de entrada e saída de veículos, fossem feitas pela Rua Coronel Anísio Rodrigues Coelho, com largura de 6,80 m de faixa de rolamento onde será necessária a proibição de estacionamento na via em ambos os lados para garantir a fluidez do trânsito. Ação mitigadora proposta pela CTTU e acordada com a GOPV é de indicar a complementação da Rua Bruno Veloso que deverá ser implantada entre a Rua Agenor Lopes e a Avenida Marginal do canal do Jordão. Desta forma concluiu e re-encaminhou o processo para a 6ª. Regional, onde foram anexos ao processo os seguintes documentos: - Publicação do empreendimento a ser construído **em jornal de grande circulação nesta cidade**, "Diário de Pernambuco", no dia 07 de Janeiro de 2011; - **Certidão do II COMAR**, conforme ofício nº 754/SERENG-2 24078, datado de 6 de Maio de 2011, atestando a altura solicitada de 119,20 m (cento e dezenove metros e vinte centímetros) com parecer favorável; - Carta de anuência da **OI telefonia fixa** - Gerência de Implantação - GPE, datado de 25 de janeiro de 2011, onde a referida empresa atesta que terá condições de atender a demanda do empreendimento; - Carta de anuência da **CELPE** - Grupo Neoenergia - Unidade de Expansão de Expansão e Novas Ligações Metropolitanas Sul - ONMS, em 04 de Fevereiro de 2011; onde atesta sua capacidade de fornecimento de energia ao empreendimento em tela; - Declaração da **EMLURB**, DLU nº 005/2011, em 28 de Janeiro de 2011, atestando sua condição de atender a demanda do empreendimento empresarial, dentro da Lei n. 16.292/97; - Protocolo endereçado à **COMPESA**, em 16 de Dezembro de 2010, o qual conforme declara o empreendedor em documento anexo, (datado de 09 de maio de 2011) não ter obtido resposta desta Companhia até a presente data; - Parecer técnico da DPR/CTTU, onde recomenda a criação do binário da Rua Coronel Anísio Rodrigues Coelho e Rua Agenor



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

Lopes e avaliação junto ao GOPV das intervenções do viário na Rua Bruno Veloso, promovendo a ligação com a Av. D. João VI, conforme proposta anexa. Em 17 de Maio de 2011, o processo foi analisado pelo Colegiado Técnico da DIRCON, onde foram revisados os parâmetros urbanísticos. A referida comissão, concluiu e encaminhou ao CCU (Comissão de Controle Urbanístico), onde os presentes em plenário no dia 07 de Junho de 2011, por maioria de seus membros e com 01 (uma) abstenção, se posicionou favorável ao pleito e tendo sido homologado pelo Secretário de Controle e Desenvolvimento Urbano e Obras. Como conselheiro, me cabe apenas pedir o cumprimento da lei. Desta forma atendidas as exigências formuladas pela prefeitura e demais órgãos competentes, me posiciono favorável a aprovação deste empreendimento. Recife, 17 de Junho de 2011, Antônio Carrilho, representante da FIEPE". Concluída a leitura, Dra. Taciana deu início ao processo de discussão, passando a palavra ao conselheiro Félix Cantalício – ADEMI/PE. "Escutei dizer que a COMPESA não se pronunciou sobre a solicitação do empreendimento". Neste momento, a arquiteta do projeto, Dra. Yara comunicou ao conselheiro Félix, que será feito um Convênio de Cooperação Técnica e Financeira, entre a COMPESA, a CONIC, a Queiroz Galvão, a Moura Dubeux e o Shopping Center Recife. Em seguida, entregou aos conselheiros para leitura, cópia do referido Convênio ainda sem data e assinaturas, como também, cópia da proposta para implantação de nova estação elevatória de esgotos, em área adjacente ao Shopping Recife. Retomando a palavra à arquiteta justificou que, "a COMPESA estava aguardando o projeto executivo para legalizar o empreendimento". Continuando, o conselheiro Félix falou que, "o não pronunciamento por parte da COMPESA, a meu ver, significa que o empreendimento não tem, até o presente momento, uma definição da destinação do seu esgoto. Sabemos que existem algumas frentes de serviços no Recife de saneamento em novas áreas. Inclusive, a Via Mangue tem haver com a ampliação da rede coletora de Boa Viagem. Execução de Estação Elevatória. Existe o projeto de ampliação da estação do Cabanga. O Convênio sem assinatura apresentado pela arquiteta do empreendimento, no momento não é suficiente para liberar a aprovação do empreendimento. Até porque tem havido certa relutância da COMPESA, em firmar convênio com mais de uma instituição, com grupos. Isso devido a problemas de gerência, e, o empreendimento não será aprovado, sem o pronunciamento da COMPESA". Passando em seguida a palavra ao conselheiro relator Carrilho – FIEPE, que lembrou ao conselheiro Félix que jamais o empreendimento terá sua licença de construção sem a Carta de Anuência da COMPESA. Prosseguindo, Dra. Taciana passou a palavra ao conselheiro Miguel – CORECON/PE, que perguntou, "com relação ao papel do CDU, a falta do parecer da COMPESA, é um elemento de impedimento?" Dra. Taciana falou que, "o papel do CDU é julgar o Memorial de Impacto. Na licença de construção, o empreendimento terá obrigação de apresentar o parecer favorável da COMPESA". Passando a palavra à conselheira Andréa Karla Amaral de Galiza, representante da SAJ. "Não tenho certeza se existe uma regra específica na legislação sobre o assunto. Como Taciana falou, é no momento da licença de construção, os projetos, não poderão ter nenhuma pendência. No caso em pauta, o parecer da COMPESA. Entretanto, considero que o pronunciamento da COMPESA é relevante. Para que nós, membros do Conselho, possamos entender qual o impacto para a cidade. Podemos considerar imprescindível o pronunciamento da COMPESA. É importante a informação da COMPESA, para que de fato saibamos que o empreendimento não terá nenhum impasse nas ações geridas pela COMPESA. O Conselho é soberano para reputar, para dar sua opinião". Neste momento, Dra. Taciana passou a palavra ao Dr. Leonardo de Albuquerque, Gerente de Incorporação da CONIC, para umas explicações. Dr. Leonardo falou que, "existe a proposta de implantação de uma nova estação elevatória de esgoto nas proximidades do



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

Shopping Recife, vem de encontro a um pleito das construtoras Moura Dubeux, Queiroz Galvão e CONIC, como forma de viabilizar o atendimento de seus estabelecimentos no que diz respeito à coleta de esgotos domésticos, uma vez que a área em que pretendem se instalar não dispõe de rede coletora operada pela COMPESA, e não possui projetos de expansão previsto para ser executado dentro do prazo desejado pelos interessados. A elaboração do projeto básico, e a estimativa de custo para implantação das redes 1 e 2, como também, da EEE (Estação Elevatória de Esgotos) e seu emissário, o valor total orçado é de R\$ 1.869.844,34". Neste momento a Dra. Taciana falou que o projeto vem tramitando e hoje, no CDU, sem a documentação da COMPESA, pois pensávamos em aprovar com o condicionante da apresentação da Carta de Anuência da COMPESA. "Isso como falei anteriormente, será uma exigência sem a qual, não terá a licença de construção na Regional pertinente". Passando em seguida a palavra ao conselheiro João Domingos – IAB/PE. "Meu posicionamento em questão a COMPESA, se dá da seguinte forma: um empreendimento de impacto, diferentemente de outro processo, só é cobrado a anuência dos órgãos na licença de construção. Diferentemente, num empreendimento de impacto é solicitado às anuências para que se possa aprovar. Justamente pela compensação do impacto. Ficou claro que existe um entendimento entre o empreendedor e a COMPESA, e que não depende exclusivamente dele. Pergunto, seria possível conseguir da COMPESA uma carta comunicando à Prefeitura que existe um entendimento, uma anuência, desde que seja formalizado e, que a CONIC faça parte do Consórcio. E que esta carta passe a constar do processo. Aprovaríamos o projeto condicionado à Carta de Anuência da COMPESA. O segundo ponto diz respeito ao impacto, as ações mitigadoras. Quero fazer um paralelo em relação ao projeto anterior. Particularmente, sinto falta no parecer do conselheiro Antônio Carrilho, da relação, quais as ações mitigadoras propostas. Sempre deverão ser citadas. Já que temos que votar o parecer do relator, nele deve estar bem claro quais as ações mitigadoras propostas. Justamente dentro desse rito processual cabe a Prefeitura antes de encaminhar o processo ao relator do CDU, especificar quais as ações mitigadoras acordadas entre ela e o empreendedor. Quais as ações que serão adotadas. No processo que relatei, a ação mitigadora proposta pela GOPV, não foi acatada pela Prefeitura. Nem por mim como conselheiro relator, pois o próprio parecer da GOPV aponta que o empreendimento não causará impacto. Não havendo impacto, não há necessidade de ação mitigadora. Além de que a ação mitigadora proposta pela GOPV a nosso ver, é de dimensões desproporcionais a este que é um empreendimento de pequeno/médio porte. Aproveito a oportunidade para ressaltar a necessidade de o conselheiro relator enviar com certa antecedência, o seu parecer para que a secretaria do Conselho possa remetê-lo aos demais conselheiros. Entendo que o conselheiro Antônio Carrilho por motivo de doença não pode concluir com antecedência seu parecer. É necessário um tempo, para que os conselheiros possam conhecer o parecer que irá aprovar." Neste momento o conselheiro Prof. Tomás de Albuquerque Lapa pediu licença para se retirar e deixou registrado que seu voto era contrário a aprovação do projeto. "Não me sinto a vontade para aprová-lo". Passando em seguida a palavra ao conselheiro Antônio Valdo de Alencar, representante da EMLURB – Sec. Serviços Públicos. "A meu ver a relatoria foi prejudicada por falta de informações, não permitindo maior clareza. Votar hoje o processo seria um prejuízo. Muitas dúvidas foram mencionadas. Hoje, não me sinto a vontade em aprovar o projeto". Após muita discussão, devido o projeto ainda não ter a Carta de Anuência da COMPESA, os conselheiros decidiram que o empreendimento só será votado, após o cumprimento desta exigência. Por esta razão, ficaremos no aguardo da apresentação pelo empreendedor, da documentação da COMPESA, para em seguida, marcarmos uma nova reunião, para conclusão do processo.



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

Finalizando a reunião, Dra. Taciana Sotto Mayor comunicou que avisaria aos membros do Conselho a data da reunião extraordinária para votação do projeto da CONIC. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião e, eu Graça Sá Barreto, Secretária Executiva, lavrei a presente Ata, que vai assinada pelos conselheiros presentes. Recife, 17 de junho de 2011.

Taciana Maria Sotto Mayor – Presidente (em exercício)

Márcia Vasconcellos Tavares de Melo – SCDUO (titular)

Jorge de Araújo Lima Filho – Sec. Finanças (suplente)

Andréa Karla Amaral de Galiza – SAJ (titular)

Sueny Barkokebas Cavalcanti – Sec. Educação (suplente)

Antônio Valdo de Alencar – Serviços Públicos (titular)

José Fernando de Souza Paz – SANEAR (titular)

Flaviana Gomes da Silva – URB/Recife (suplente)

Marco Aurélio de Farias Costa – CEF (suplente)

Ana Clara Bispo Salvador – Ag. CONDEPE/FIDEM (titular)

Tomás de Albuquerque Lapa – MDU/UFPE (titular)

Antônio Benévolo Carrilho – FIEPE (suplente)

Bruno Cortez Uchoa de Miranda – ACP (titular)

Vania Lucia Torres de Miranda – CREA/PE (titular)

Miguel Romualdo de Medeiros – CORECON/PE (titular)

Antônio Xavier de Moraes – CUT/PE (titular)

João Domingos P. da Costa Azevedo – IAB/PE (titular)

Félix Cantalício Sampaio de Sá – ADEMI/PE (titular)

Maria Lúcia da Silva – FIJ (titular)