



Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU
Ata da 190ª (Centésima Nonagésima) Reunião Ordinária
Dia 22 de julho de 2011

Às 09:30 (nove e trinta) horas do dia 22 de julho 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 189ª Reunião Ordinária, realizada no dia 17 de junho de 2011. 2) Aprovação 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. Analisado na reunião do dia 17 de junho de 2011. 3) Análise do Processo nº 07.38016.1.10 – Projeto de reforma com acréscimo e com mudança de atividade – Uso empresarial, que será construído com frente voltada para Av. Conde da Boa Vista, e fundo para a Rua Capitão Rui Lucena, Bairro da Boa Vista. Construtora CONIC. Relatora, conselheira Vânia Lúcia Torres de Miranda, representante do CREA/PE. 4) Apresentação dos empreendimentos a serem edificados no Cais José Estelita. Construtoras Moura Dubeux, Queiroz Galvão, GL Empreendimentos e ARA Empreendimentos 5) Fechamento/formalização da Resolução nº 01/2011 do Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU. 6) Informes/Outros. Estiveram presentes os conselheiros, Dra. Taciana Maria Sotto-Mayor Porto Chagas, Presidente em exercício, Dra. Márcia Vasconcellos Tavares de Melo, Assessora da DIRCON/SCDUO (titular), Dra. Flávia Cardoso Ferro, Assessora Técnica da Secretaria de Assistência Social (titular), Dra. Andréa Karla Amaral de Galiza, Procuradora Judicial – Sec. Assuntos Jurídicos (titular), Dr. Otoniel Freire de Barros Neto, Gerente do Programa de Saúde Ambiental – Sec. Saúde (titular), Dr. Antônio Valdo de Alencar, Assessor da presidência 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), Dra. Ana Clara Bispo Salvador, representante da AG. CONDEPE/FIDEM (titular), Prof. Sílvio Mendes Zancheti, representante do MDU/UFPE (suplente), Dr. Marco Aurélio Mayrinck Estela de Melo, representante do SINDUSCON (titular), Dr. Gleyson Vitorino de Farias, representante da FEMICRO (suplente), Dra. Vânia Lucia Torres de Miranda, representante do CREA/PE (titular), Dr. Augusto Ferreira de Carvalho Lócio, representante da OAB/PE (titular), Sr. Antônio Xavier de Moraes, 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), Dr. Eduardo Fernandes de Moura, representante da ABIH (suplente), Sra. Maria Lúcia da Silva, representante da FIJ (titular) e o Sr. Antônio Carlos Santiago dos Santos, representante do MNLM/PE (titular). Em seguida, Dra. Taciana deu posse ao conselheiro 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 189ª Reunião Ordinária, realizada no dia 17 de junho de 2011. Ata aprovada. Prosseguindo, passou para o item dois da pauta – Aprovação 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. Analisado na reunião do dia 17 de junho de 2011. Lembrou



PREFEITURA DO
RECIFE

aos conselheiros que hoje, iríamos aprovar o projeto, já discutido/analísado, na reunião passada. Justificou a ausência do conselheiro relator, engenheiro Antônio Benévolo Carrilho, que por motivo de viagem a trabalho, não estava presente. Em seguida, fez nova leitura do parecer, com o ADENDO. "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 m² e área total de construção de 55.909,55 m². 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 representaria 56.959,20 m² de área total de construção. Foi apresentado 55.909,55 m² 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 m² 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 **DIRMAM**, 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 Anízio 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 Anízio Rodrigues Coelho e Rua Agenor 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



PREFEITURA DO
RECIFE

(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”. **ADENDO: 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 informar a este Conselho, que a carta de anuência da COMPESA, que encontrava-se pendente no relatório inicial deste processo, encontra-se já anexa e devidamente protocolada. Como conselheiro, me cabe pedir o cumprimento da Lei no sentido de aprovar este empreendimento, uma vez que a única exigência pendente, encontra-se cumprida. Desta forma, me posiciono favorável a aprovação deste empreendimento. Recife, 18 de Julho de 2011. Antônio Carrilho, Representante da FIEPE”. Finalizando as leituras, Dra. Taciana lembrou que todos receberam por e-mail, a referida Carta de Anuência da COMPESA. Complementando, e por solicitação do conselheiro João Domingos- IAB/PE, Dra. Taciana fez a leitura das Ações Mitigadoras propostas pela CTTU e GOPV: 1 – Abertura de um trecho da Rua Bruno Veloso – Ligação entre as ruas Agenor Lopes e rua Cel. Anízio Rodrigues Coelho, com o objetivo de estabelecer um binário de tráfego. 2 – Abertura de um trecho de via, favorecendo ligação da Rua Bruno Veloso com a via Marginal do Canal de Jordão – incluindo faixas de aceleração/desaceleração de 20,00m na sua interseção com a mesma. 3 – Criação do Binário – Rua Agenor Lopes com a Rua Cel. Anísio Rodrigues Coelho. Comunicou também, que a licença de construção estaria condicionada à apresentação do Termo de Compromisso, referente às Ações Mitigadoras. Em seguida, colocou o parecer do conselheiro relator, Antônio Benévolo Carrilho – FIEPE, em votação. O parecer foi aprovado por 15 (quinze) votos a favor, nenhum voto contra, e 02 (duas) abstenções. Dando prosseguimento, Dra. Taciana passou para o terceiro item da pauta - Análise do Processo nº 07.38016.1.10 – Projeto de reforma com acréscimo e com mudança de atividade – Uso empresarial, que será construído com frente voltada para Av. Conde da Boa Vista, e fundo para a Rua Capitão Rui Lucena, Bairro da Boa Vista. Construtora CONIC, convidando a arquiteta Dra. Yara Scherb para fazer a apresentação visual do projeto. A arquiteta iniciou sua fala justificando a conservação dos três casarões que serão classificados como IEPs. “Eles serão preservados e restaurados pelo empreendedor”. Explicando em seguida, passo a passo das negociações que em princípio seria apenas um casarão conservado, e hoje, para o bem de toda a população, serão classificados como IEPs e restaurados os três casarões existentes. A seguir, apresentou imagens da localização e simulação do empreendimento a ser construído - Edifício Empresarial Conde da Boa Vista. Continuando apresentou imagens da área do terreno, da área resultante do corte que sofrerá com o alargamento da Rua Capitão Rui Lucena, e da área de solo natural. Em seguida apresentou 01 bloco com 34 pavimentos, assim distribuídos: Pavimento semi-enterrado, destinado ao estacionamento de veículos; Pavimento térreo com 01 loja, roll, recepção, administração; 10 pavimentos vazados destinados ao estacionamento de veículos; 21 pavimentos tipo com 16 salas com WC, em cada pavimento; e, 01 pavimento de uso coletivo destinado a convenções. Por último, apresentou imagens dos três imóveis com projeto de preservação de suas características, de acordo com as recomendações específicas da Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural – DPPC da Secretaria de Cultura. Apresentação em anexo. Em seguida, Dra. Taciana solicitou à conselheira relatora do processo arquiteta Vânia Lucia Torres de Miranda, representante do CREA/PE, que fizesse a



leitura do seu parecer. "Processo nº 07.38016.1.10. Empreendimento de Impacto. Av. Conde da Boa Vista nº 1509, nº 1531, nº 1553, Boa Vista. O Empreendimento: Trata-se da construção de um edifício empresarial com 34 pavimentos, assim dispostos: 01 pavtº semi-enterrado, 01 pavitº térreo, 10 pavtº para estacionamento de veículos, 21 pavtº tipo, 01 pavtº coletivo destinado a convenções. O prédio possui área total de construção de 27.843,40 m², 336 salas e 497 vagas de estacionamento. Este edifício será construído em terreno onde existem 3 imóveis com projeto de preservação de suas características, de acordo com as recomendações da Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural-DPPC da Secretaria de Cultura. Vale salientar que, encontra-se em fase de aprovação na 1ª Regional o processo de nº 07.11245.6.09, referente a aprovação de um edifício habitacional, vizinho ao empreendimento, com área total de construção de 16.364,44 m², 252 subunidades e 271 vagas de estacionamento. A Questão Urbanística: De acordo com a Lei nº 17.511/08-Plano Diretor da Cidade do Recife o imóvel está localizado numa ZAC Moderada-Zona do Ambiente Construído de ocupação Moderada, inserida no Centro Expandido, onde se concentram atividades de comércio e serviços, estando o uso solicitado compatível com as características do entorno. A Questão Viária: Da análise do Memorial de Impacto apresentado pelo requerente e dos pareceres da GOPV - Gerência Operacional de Projetos Viários e da CTTU - Companhia de Trânsito e Transportes Urbanos, encontramos três avaliações diferentes: O Memorial de Impacto conclui que não há indicações de intervenções no sistema e que o "status quo" indica funcionamento idêntico sem e com o empreendimento, sugerindo tão somente o sincronismo dos semáforos ao longo da Rua Dom Bosco. O parecer da GOPV aponta como medida mitigadora o alargamento de 3,00m da Rua Capitão Ruy Lucena que passaria a ter seção de 13,00, com 9,00m de faixa de rolamento e calçadas de 2,00m de ambos os lados. O parecer da CTTU indica duas medidas mitigadoras: 1. O alargamento da Rua Capitão Ruy Lucena para 9,00m e a adequação do traçado geométrico na interseção com a Rua Dom Bosco, facilitando um melhor raio de giro. 2. A abertura da via interligando a Rua Dom Bosco a Rua Gonçalves Maia, minimizando os conflitos de interseção da Av. Conde da Boa Vista com a Rua Dom Bosco. Em seu parecer a CTTU ainda solicita a apresentação de novo memorial de impacto contemplando os dois empreendimentos – habitacional e empresarial, considerando o impacto causado para um número total de 768 vagas de estacionamento e apresentação de uma proposta de abertura de via interligando a Rua Dom Bosco a Rua Gonçalves Maia. Conclusão: Do acima exposto somos de parecer favorável ao empreendimento, com as seguintes ressalvas: 1. Deverão ser atendidas as intervenções viárias apontadas pela CTTU. 2. O Memorial de Impacto deverá considerar os dois empreendimentos, conforme sugere a CTTU. 3. Não deverá ser efetuada a permuta de área, considerando já se tratar de um empreendimento de impacto com 27.843,40m², onde a intervenção viária se dará em função do mesmo e não em função da cidade. Recife, 16 de julho de 2011. Vânia Lucia Torres de Miranda, representante do CREA/PE". Concluída a leitura do parecer, a suplente do presidente deu início ao processo de discussão, passando a palavra à conselheira Ana Clara Bispo Salvador, representante da AG. CONDEPE/FIDEM, que perguntou se as vagas apresentadas seriam restritas ao empreendimento. Dra. Yara respondeu que 50% serão rotativas. Em seguida, a conselheira Ana Clara perguntou também, se já tinha sido entregue o Memorial de Impacto. Dra. Taciana lembrou que disponibilizou há dias, o Memorial de Impacto do empreendimento como combinado. A conselheira chamou atenção, comunicando que havia uma divergência entre o parecer da GOPV e o da CTTU. Falou também, " não foi considerado as ruas Dom Bosco e a Av. Manoel Borba, que já se encontram saturadas. Dois empreendimentos, pois existe o residencial naquele local, a meu ver, vai ficar insuportável. Sei que a legislação permite, mas estamos no Conselho para



PREFEITURA DO
RECIFE

analisar e avaliar essas questões. Seria interessante um estudo da área". Passando a palavra ao conselheiro Eduardo Fernandes de Moura, representante da ABIH. "Parablenzo pelo empreendimento. Muito arrojado. Desde o inicio que acompanho a dificuldade para elaboraçaõ do empreendimento, hoje aqui representado por Luciano e Leonardo. É um projeto que traz algumas ações que mitigam positivamente para a cidade. O empreendimento que irá preservar/restaurar trará sustentabilidade com a colocaçaõ do empresarial a ser construído. Em relaçaõ ao transito, é um problema grande da cidade. Claro, temos que ter cuidado. O empresarial irá absorver 300 vagas rotativas, beneficiando todo o entorno. É necessário no local, e, em toda a cidade, uma fiscalizaçaõ permanente da CTTU, para evitar situaçaões como a citada do caminhão da Coca-Cola, descarregando sua mercadoria". Prosseguindo, a suplente da presidente passou a palavra à conselheira Vânia Torres – CREA/PE, que apresentou um mapa com visãõ do empreendimento por traz dos três casarões a serem preservados. "Essa imagem me fez repensar. Simpatizei com o empreendimento pela preservaçaõ dos casarões. Normalmente, a imagem fala bem mais do que as palavras. Vejam a escala, vejam o espigão que surge por traz dos casarões. Um agravante, a imagem é só do empreendimento empresarial, não do residencial. Esta é a cidade que estamos construindo. Devemos ter cuidado com o que, iremos aprovar". Passando em seguida a palavra ao conselheiro João Domingos Petribú da Costa Azevedo, representante do IAB/PE. "O parecer da conselheira Vânia, na sua conclusãõ tem três pontos. Na questãõ das intervenções viárias, já foi levantado pela conselheira Ana Clara, a incompatibilidade de posicionamento da CTTU e da GOPV. Em relaçaõ à questãõ da permuta, apesar do empreendimento ser muito grande, nesse caso especificamente, a permuta é pequena. Historicamente a jurisprudência, de praxe, é aceitável, mas entendo que irá beneficiar outros moradores da localidade. Neste empreendimento específico, acho que não representa muita coisa. Em relaçaõ ao Memorial de Impacto, o entendimento que existe é que é um empreendimento único, e não cabe a questãõ da análise do Memorial em conjunto. A questãõ da análise é muito complicada. A Construtora poderia aprovar, por exemplo, o empreendimento empresarial e não fazer o residencial. Não sei se há um entendimento se precisa de fato da análise do Memorial em conjunto. Quanto aos pareceres da GOPV e CTTU, o da CTTU não fala no prolongamento da Rua Capitão Rui Lucena. Ele fala de uma abertura de uma via interligando a Rua Dom Bosco a Rua Gonçalves Maia. A GOPV vai de encontro a essa recomendaçaõ." Neste momento, Dra. Taciana informou ao conselheiro que o empreendimento residencial já estava aprovado pela Prefeitura. E fez alguns esclarecimentos.. "Mais uma vez lembro aos conselheiros que estamos mantendo o acordo e disponibilizando em tempo hábil, os memórias de impacto dos projetos a serem tramitados no Conselho. Devemos ter o habito de consultá-lo, de fazer uma leitura atenta. Com relaçaõ ao Memorial de Impacto do projeto ora em tramitaçaõ, existe uma discussãõ se o Memorial de Impacto deveria se resumir só aquele empreendimento, ou, se por acaso tem na mesma rua, dois ou três empreendimento, eles serem analisados conjuntamente. Essa discussãõ é real, existe na Prefeitura, mas hoje, a lei obriga, que o empreendimento que estou analisando, aprovando, tenha o Memorial de Impacto referente aquele empreendimento. Ou seja, um estudo específico para cada empreendimento. Pois o estudo de impacto vai avaliar o entorno. No processo em pauta, o empreendedor foi obrigado a dividir o empreendimento em dois. E como falei acima, o residencial está aprovado. O empreendedor poderia também ter dividido o empresarial em dois, e assim, não ser de impacto. O impacto na via seria o mesmo. Como a discussãõ é a nível da Prefeitura, a CTTU achou importante considerar os dois empreendimentos e avaliá-los como impacto único. Apesar de não está no Memorial de Impacto, vocês podem observar que tanto no parecer da GOPV, como no da CTTU, o impacto foi analisado em cima de praticamente 800 vagas. Que são 400 deste empreendimento e as



PREFEITURA DO
RECIFE

restantes do empreendimento residencial. Ou seja, apesar de não estar dito no Memorial de Impacto, que ele se deteve ao projeto que estamos discutindo, a CTTU e a GOPV analisarem com base nos dois empreendimentos juntos. Com relação à abertura da via, houve de fato uma divergência de entendimento, e deixamos para uma discussão no CDU. A CTTU propõe a abertura da via, e entende que seja a solução. A GOPV questiona e, como não existe ainda projeto específico, a geometria talvez não seja boa. Lembro que a CTTU quando fala da abertura, é apenas uma idéia, não existe ainda um projeto específico para a referida interligação. O que a GOPV questiona é que sem um estudo de tráfego da área como um todo, seria irresponsabilidade, apontar a abertura interligando a via como solução. A GOPV enxergou isso, como um problema. Um ponto a mais de conflito". Passando em seguida a palavra ao Gerente de Informação da CTTU, Dr. Heitor Salvador de Oliveira. "No início chegou para ser analisado na CTTU, apenas o projeto Empresarial, de impacto. O Ministério Público em uma audiência, solicitou à CTTU uma avaliação do impacto que o empreendimento poderia gerar como todo. Ou seja, o Residencial e o Empresarial. A Rua Capitão Rui Lucena, hoje, já existe conflito de estacionamento. A Rádio Patrulha mesmo estaciona irregularmente na via. Já fizemos autuação nos seus carros. E, no final da Rui Lucena existe um edifício residencial, a proibição para o estacionamento poderia prejudica os moradores, e há outros imóveis existentes na área. Esse estudo conjunto foi o que nos motivou a pensar nesse sentido. Na realidade nosso entendimento não é tão divergente do da GOPV, porque nós apontamos na verdade a necessidade obrigatória da abertura da via. Entendemos o conflito hoje, com o volume de veículo, que será acrescentado na Rui Lucena, na qual a única saída seria pela Rua Dom Bosco, no cruzamento com a Av. Conde da Boa Vista, via que já se encontra no nível alto de saturação. O Memorial Justificativo apontava que a sincronização dos sinais iria desafogar mais o trânsito. Pensar numa simples mudança semafórica, na priorização da Dom Bosco com a Conde da Boa Vista, para nós, CTTU, isso não seria possível, pois sempre será prioritário a Conde da Boa Vista, que é um Corredor de Transporte Público. Assim, terá que ter prioridade semafórica. A Rua Dom Bosco seria penalizada com um tempo semafórico menor. Outros estudos de impacto, por exemplo, o das Graças, já previa a abertura da Rua Gonçalves Maia com a Rua Dom Bosco. Não apontamos o geométrico da via porque existem outros empecilhos. O Consulado Americano é um, o prédio da CNBB, outro, com uma grande área verde por trás. Por estas razões, não definimos o traçado da linha. Mais é importante ressaltar que a abertura dessa via, traria uma maior mobilidade, com a construção de um binário, priorizando o Corredor de Transporte, desafogando um pouco a Av. Conde da Boa Vista. Existem outros estudos de circulação de área para o Centro do Recife, como alternativa de desafogar a Conde da Boa Vista.. Temos alternativa na Av. Manoel Borba. Olhamos um conjunto de fatores, que nos levou a fazer o indicativo de uma ação de estudo. Que o Memorial fosse pensado com os dois empreendimentos e levando em consideração, se a abertura da via seria interessante, ou não. O estudo é que irá apontar qual será o geométrico. Se de fato teria necessidade de abrir a via, e qual o impacto que traria para a Av. Conde da Boa Vista, já que seria um binário. Chegando até a Rua do Geriquiti, voltando pela Praça Maciel Pinheiro e Manoel Borba. Isso teria um estudo de impacto na circulação, na Ilha do Leite, por exemplo. Estudo esse, interessante que fosse feito. O empreendimento, no seu Memorial deveria pensar também em um estudo dessa natureza". Passando em seguida a palavra à conselheira Andréa Karla Amaral de Galiza, representante da SAJ. "Tenho dúvidas e algumas considerações a fazer. Inicialmente quero parabenizar o empreendedor pela condução do processo junto à DPPC. Na realidade, o empreendedor poderia até ter derrubado os futuros IEPs. Mas, graças a Deus, optaram pela preservação. Uma das medidas mitigadoras e que deverá ser catalogada como tal, é a preservação, restauração e



PREFEITURA DO
RECIFE

manutenção dos três casarões. Isso além, caso o projeto seja aprovado, do alargamento da via. Impressionou-me muito a condução e aceitação dos IEPs. Como também, a disponibilidade das 300 vagas a mais do que a legislação exige. Parece-me que essa é mais outra medida mitigadora, que está sendo colocada no processo. Temos o seguinte resumo. Vânia propôs no seu parecer, além dessas medidas mitigadoras existentes no processo, que são: - Preservação dos imóveis, arcar com o custo do alargamento da via, as 300 vagas a mais de estacionamento. A mais a adoção da proposta da CTTU, abertura da via para interligação com a Rua Dom Bosco com a Gonçalves Maia. E o empreendedor abrir mão do direito de permuta. Falo em abrir mão ao direito de permuta, pois o fato do alargamento da via decorrer do próprio empreendimento, não tira do empreendedor o direito que ele tem na lei, de permutar. A lei não distingue se a abertura da via vai decorrer da iniciativa do próprio sozinho, ou de iniciativa do poder público, quando exigiu essa medida do particular. O direito a permuta ele tem. O Conselho é soberano para propor, como mais uma medida mitigadora, além dessas, que ele abra mão da permuta. Isso terá uma interferência inclusive na proporção do empreendimento, em relação aos IEPs. Pergunto à Taciana, a permuta foi o afastamento, reduziu-se o afastamento e área de construção?" Obteve resposta afirmativa. Retomando a palavra, a conselheira Andréa falou que, "pelo meu entendimento, nós teremos para este empreendimento, cinco medidas mitigadoras, se acatarmos o parecer da conselheira relatora. Estou pensando, refletindo, se não está sendo excessivo, considerando o ganho que foi para a cidade à adoção dos casarões. Temos que refletir e decidir quais medidas serão mais justas em proporção ao impacto que o empreendimento efetivamente irá causar. Concluindo, gostaria de uma consideração da tramitação conjunta ou separada desses empreendimentos. A questão do empreendimento de impacto é muito difícil de nós lidarmos, no que diz respeito à interpretação da lei. Infelizmente a lei estabelece como critério de impacto a área do terreno e a área de construção. E sabemos que muitas vezes não é pelo tamanho da área que vai estabelecer o impacto que se dará na cidade. Observamos que em alguns casos o empreendedor sabendo que determinado empreendimento seria de impacto, promove a divisão do terreno, construindo uma parte num momento, em outro, a outra parte. E, na realidade o empreendimento é único. Não sobrevive sem o outro. Em relação às duas torres da Moura Dubeux que tramitaram no CDU, chegaram à SAJ desmembradas. Nosso entendimento foi o que levou, a tramitar no Conselho. Volto a dizer, realmente não é fácil fazer a aplicação da lei. A questão da caracterização do impacto, de como contornar o impacto na cidade, deverá ser bem discutida no CDU. Uma sistemática legal de empreendimento de impacto. Para este caso, ora em tramitação, tenho uma consideração a fazer. Parece-me que realmente seria um único empreendimento. Entretanto este empreendimento foi analisado como dois, salvo engano, com o projeto Residencial já aprovado. Considerando que o habitacional foi aprovado, não nos cabe agora exigir que, o empreendedor submeta o Memorial de Impacto do empreendimento Residencial ao CDU, para que pudéssemos conhecer o processo. Como conselheira me sinto a vontade para votar esse empreendimento, porque ficou muito claro que, apesar de não ter constado do Memorial de Impacto o Habitacional, toda análise feita até o presente momento, foi considerando os dois empreendimentos. Na verdade, para que eu me sinta completamente à vontade para votar, preciso de alguns esclarecimentos. Primeiro, no entendimento da CTTU, deveria acontecer efetivamente à abertura da via. Pergunto, essa foi uma proposta da CTTU, como medida mitigadora? Exigiu-se também, uma complementação dos estudos pelo empreendedor para que a Prefeitura, o Conselho, viesse a propor depois, essa ação como medida mitigadora? Ou é uma proposta decidida que ele promova a abertura, além do alargamento da via? E, quais os benefícios que o empreendedor teve, em face da permuta? Foi o afastamento, o coeficiente

aumentou em quanto? Finalizando, na medida proposta pela CTTU, a idéia é que o requerente arque com o custo do alargamento da via?" Passando em seguida a palavra à conselheira Maria Lúcia da Silva, representante da FIJ. A conselheira iniciou falando que o motivo da sua chegada bastante atrasada na reunião, foi devido à CTTU. "Em relação ao empreendimento não vi a apresentação, nem a leitura do parecer da conselheira Vânia. Recebi a documentação (o resumo do processo), mas só ontem à noite tive tempo de fazer uma leitura rápida. Com isso não pude levar, para ouvir a opinião de um irmão que tem conhecimento de arquitetura e engenharia. Quando recebo a documentação, olho sempre o parecer da CTTU, como também, do Colegiado da DIRCON. Fico feliz em saber que o Ministério Público se pronunciou, realmente acordou depois de anos adormecido. Enquanto a CTTU não elaborar um projeto de manutenção da cidade, nada será resolvido. A cidade está um caos, o trânsito um horror. O Prefeito João da Costa deveria vir ao Conselho para que nós tivéssemos certeza que ele tem consciência do caos na cidade do Recife. Aproveito a oportunidade, peço à presidente que registre meu voto a favor do empreendimento, pois terei que me ausentar para participar de uma reunião sobre Unidade Habitacional, às 12:00h na CEF". A seguir, Dra. Taciana passou a palavra à conselheira relatora, Vânia Torres – CREA/PE. "Como vocês puderam ver, no meu parecer fui a favor do empreendimento. Todas as ressalvas foram feitas, com o objetivo de reduzir e melhorar a mobilidade pensando na cidade. O parecer da CTTU pareceu-me mais viável. A cidade talvez esteja saturada pois o entorno dos empreendimentos, não é levado em consideração Além de tudo isso, a LUOS tem que repensar a cidade, que está solta". Passando em seguida, a palavra ao conselheiro João Domingos – IAB/PE. Falou que, "o excedente de vagas de estacionamento será melhor para o empreendimento. Que o alargamento da via já está incorporado ao mesmo, e que o empreendedor tem direito a permuta de área. Salvo engano o mais importante do que o ganho de coeficiente foi o ganho de recuo. Quero fazer um apelo no sentido que votemos favorável ao empreendimento, e que não penalizemos o empreendedor não permitindo a permuta de área. Talvez, estejamos pressionando demais. Apertando demais o nó". Neste momento, Dra. Taciana explicou o que vinha a ser permuta. "Para o alargamento da via, o empreendedor teve que ceder uma parte, que no slide apresentado está pintado de cinza, para o Município. Nesse alargamento, em geral quando se tem um alargamento de via que se corta terreno de terceiros, de comum acordo a Prefeitura recebe essa faixa de via como doação, e em contrapartida, o empreendedor conta dentro do terreno, os índices que nós aplicamos, com se o terreno não tivesse sido cortado. É uma troca. A Prefeitura não gasta com a indenização e o empreendedor não tem o prejuízo com a área de construção. No caso, com o afastamento. Lembrando que, quanto mais ele puxar pra frente, mais próximo dos IEPs o empreendimento ficará". Retomando a palavra o conselheiro João Domingos – IAB/PE, falou que, "o impacto que se levaria ao empreendedor para uma mudança de projeto, seria grande. Devido à preservação dos futuros IEPs, foi necessário verticalizar muito o projeto. Para mim, o empreendimento foi penalizado. Por esta e outras, não deveria se proibir a permuta de área. Em relação à questão do trânsito, entendo que a CTTU fez o estudo considerando os dois empreendimentos. Sugiro como ação mitigadora, que o empreendedor contrate um estudo viário, para diagnosticar o impacto, que a abertura da via proposta ocasionará à cidade". Passando a palavra ao conselheiro José Fernando Paz, representante da SANEAR, que fez uma crítica, dizendo até, que não sabia como a CTTU permitiu a jardineira existente na Rua Gonçalves Maia defronte do Consulado Americano. "Não vou me estender mais, pois tenho o maior interesse de ouvir e ver a apresentação dos empreendimentos a serem construídos no Cais José Estelita". Passando a palavra ao conselheiro Antônio Valdo de Alencar, representante da EMLURB/Sec. Serviços Públicos. "Espero não ser polêmico. Pensar em abrir



mais uma rua, ligando a Dom Bosco a Gonçalves Maia, certamente o impacto será mais negativo do que positivo. Você tem uma área impermeabilizada que representa o terreno da CNBB. Área essa que talvez permaneça para sempre, por ser um terreno de uma entidade religiosa. A Rua Dom Bosco tem estacionamento nos dois lados, num certo trecho. A Rua do Progresso também tem estacionamento dos dois lados. A solução não é simplesmente abrir uma via. O alargamento da rua foi uma solução bem resolvida para o empreendimento. O lado do passeio da Rua Dom Bosco é inacessível. Ninguém passa. E se tem uma ação mais mitigadora, seria tomar um pedaço da caixa de rolamento da Dom Bosco para ganhar pelo menos 1,5m para acessibilidade da Manoel Borba, até a Conde da Boa Vista. Tirar 1,20m da faixa de rolamento seria muito bem vindo. Na realidade, seria garantir acessibilidade à rua Dom Bosco, Manoel Borba, e a Av. Conde da Boa Vista, do lado do quartel. Acabar definitivamente com aquele estacionamento existente. O quartel da Rádio Patrulha está num lugar errado, desobedece qualquer condição de controle urbano". Passando a palavra ao conselheiro Marco Aurélio Mayrinck Estela de Melo, representante do SINCUSCON. "Em relação aos futuros IEPs, com certeza o condomínio é quem fará a preservação e manutenção dos casarões. Como todos sabemos, será oneroso". Dando prosseguimento, Dra. Taciana passou a palavra à conselheira Flaviana Gomes da Silva, representante da URB/Recife. "Gostaria que fosse possível reinterar ao Memorial de Impacto, o laudo de avaliação da desapropriação quando for necessário. A URB, com todos sabem, é quem executa as obras das desapropriações, e muitas vezes essas ações mitigadoras quando de fato necessitam de desapropriação, para a sua implantação, ai vem novo conflito, com demora, podendo até não ter condições de ser implantada. Por esta razão, o laudo de avaliação de desapropriação é muito importante. Deve chegar antecipadamente, ou mesmo atrelado ao Memorial de Impacto à URB/Recife". Passando em seguida a palavra ao conselheiro Félix Cantalício – ADEMI/PE, que a título de desconcentração, solicitou acrescentar mais uma medida mitigadora, talvez a sexta, aquisição de um sistema de som para as reuniões do CDU. Em seguida, ressaltou as opiniões dadas pelos conselheiros Eduardo Moura e Andréa Galiza, quando enalteceram a condução das negociações para transformação dos casarões em IEPs. Quanto ao empreendimento, sua viabilidade, foi considerada levando em conta os dois empreendimentos (Residencial e Empresarial). Os dois empreendimentos é que viabilizam a preservação dos três imóveis. Quero ressaltar também, a importância do contraste da planta apresentada pela conselheira relatora, Vânia. Os IEPs, na posição que encontra o empreendimento, eles serão muito mais vistos. Com a ajuda do contraste, por trás um prédio moderno, diferente. Assim como vemos em Boa Viagem, no Castelinho. O contraste vai ressaltar a importância que a cidade deu aos casarões. Para mim, a proposta da CTTU, da interligação da Rua Capitão Rui Lucena com a Gonçalves Maia, não será a melhor saída. Irá atrair mais tráfego para a passagem. Ao invés de ajudar, irá complicar. Se chegar a uma conclusão de um binário no local, seja uma solução pouco anterior a Dom Bosco. Isso terá que ser estudado". Em seguida, Dra. Taciana sinalizou que até agora tínhamos três pontos para votação. Além desses três, temos também sugestões dos conselheiros, João Domingos – IAB e Antônio Valdo – EMLURB, de medidas mitigadoras a serem acrescentadas. Neste momento, Dra. Taciana achou conveniente enumerar as ações mitigadoras que já estão no processo: 1 - Preservação, recuperação dos três imóveis/casarões, que serão classificados em IEPs. 2 - Execução do alargamento da Rua Capitão Rui Lucena, com iluminação, arborização, acessibilidade e requalificação da via como um todo. De acordo com o projeto a ser elaborado pelo empreendedor e aprovado pela GOPV. Acrescentando a essas ações já existentes no projeto, temos a proposta do conselheiro João Domingos – IAB/PE que é: 3 – Contratar estudo de impacto quanto à abertura da via sugerida, (Capitão Rui Lucena interligando a Gonçalves



PREFEITURA DO
RECIFE

Maia), e no caso de ser positivo, apresentar laudo de avaliação das indenizações, como também, elaborar o projeto geométrico. A quarta proposta, sugestão do conselheiro Antônio Valdo – EMLURB: Garantir acessibilidade à Rua Dom Bosco, desde a Rua Manoel Borba até a Av. Conde da Boa Vista, do lado do quartel. Fora estas, temos as ressalvas no parecer da conselheira relatora, Vânia Torres – CREA/PE. Neste momento a conselheira relatora solicitou a Dra. Taciana que desconsiderasse o item três da sua conclusão. – “Não deverá ser efetuada a permuta de área, considerando já se tratar de um empreendimento de impacto com 27.843,40m², onde a intervenção viária se dará em função do mesmo e não em função da cidade. retomando a palavra, Dra. Taciana leu do parecer o item 1- Deverão ser atendidas as intervenções viárias apontadas pela CTTU, e o 2- O Memorial de Impacto deverá considerar os dois empreendimentos, conforme sugere a CTTU. Em seguida, Dra. Taciana colocou em votação o projeto de construção, que foi aprovado por unanimidade. Em seguida, fez as votações das propostas das ações mitigadoras. Foram aprovadas apenas as que já estavam dentro do projeto. Ou seja: 1 - Preservação/Recuperação dos três imóveis/casarões, que serão classificados em IEPs. 2 - Execução do alargamento da Rua Capitão Rui Lucena, com iluminação, arborização, acessibilidade e requalificação da via como um todo. De acordo com o projeto a ser elaborado pelo empreendedor e aprovado pela GOPV. Após a votação a conselheira Vânia solicitou modificação na conclusão do seu parecer, ficando assim, sua conclusão: Do acima exposto, somos de parecer favorável ao empreendimento, com as seguintes ações mitigadoras: 1 - Preservação/Recuperação dos três imóveis/casarões, que serão classificados em IEPs. 2 - Execução do alargamento da Rua Capitão Rui Lucena, com iluminação, arborização, acessibilidade e requalificação da via como um todo. De acordo com o projeto a ser elaborado pelo empreendedor e aprovado pela GOPV. Neste momento, mais uma vez o conselheiro Sílvio Zancheti – MDU/UFPE, alertou que as propostas acima aprovadas, não eram ações mitigadoras. “São ações, já definidas dentro do processo”. Dando continuidade, Dra. Taciana passou para o quarto item da pauta - Apresentação dos empreendimentos que serão edificados no Cais José Estelita, pelas Construtoras Moura Dubeux, Queiroz Galvão, GL Empreendimentos e ARA Empreendimentos. Antes da apresentação propriamente dita, o conselheiro Eduardo Fernandes Moura, falou que, “essa apresentação na verdade, é um filme conceitual do empreendimento que será realizado em parceria com Moura Dubeux, Queiroz Galvão, GL Empreendimentos e ARA Empreendimentos, com a minha coordenação, junto a Luiz Pimentel. Será edificado num terreno que todos conhecem, adquirido em 2008, através de leilão. Projeto foi feito junto com a Prefeitura do Recife, e o Governo do Estado. Trabalho grande junto à CTTU e GOPV, em relação ao traçado viário do empreendimento. Arquitetos do projeto hoje, aqui presentes, Dr. Alexandre Maças e Jerônimo Cunha Lima, que irá fazer a apresentação do vídeo”. O arquiteto Jerônimo iniciou apresentando belas imagens/fotos da cidade do Recife, nos séculos XVI, XVII, XVII, XVIII, XIX e o Recife atual. Mostrou imagens existentes do pólo jurídico e médico da cidade. Em seguida, apresentou imagens antigas e atuais dos Centros nas cidades de Londres, Lisboa, Barcelona e Buenos Aires. E, a partir daí, iniciou a apresentação do empreendimento propriamente dito. NOVO RECIFE. Imóveis residencial, empresarial e hoteleiro. 1,3 km de extensão, com 100 mil metros quadrados de área. 1000 novos leitos no pólo hoteleiro. 142 mil m² de área comercial. O pólo residencial terá 960 novas unidades habitacionais. Continuando, o arquiteto Jerônimo apresentou imagens da área pública com 70 mil m², a melhoria no fluxo de veículos. Imagens dos pólos de Convivência, Marítimo e Cultural. Para finalizar, informou que o empreendimento beneficiará a cidade com mais de 100.000.000 de impostos e previdência, 2000 empregos permanentes, 5.000.000 milhões/ano de IPTU. Com injeção de R\$ 1,2 bilhão na economia do Estado e Município. Apresentação em anexo. Devido ao

