



**Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU**  
**Ata da 194ª (Centésima Nonagésima Quarta) Reunião Ordinária**  
**Dia 25 de novembro de 2011**

Às 09:30 (nove e trinta) horas do dia 25 de novembro 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 Dra. Maria José De Biase, presidente do Conselho. Havendo número legal, a suplente declarou aberta a reunião, fazendo a leitura da pauta: 1) Aprovação/Assinatura da Ata da 193ª Reunião Ordinária, realizada no dia 21 de outubro de 2011. 2) Análise do processo nº 07.04053.1.10 – Projeto de construção de um Hospital, a ser construído no lote 6A, da quadra XXIII, localizado na Rua José de Alencar, Ilha do Leite. Relatora, conselheira, arquiteta Ana Clara Bispo Salvador, representante da Agência CONDEPE/FIDEM. 3) Análise do processo nº 07.71311.9.10 – Projeto inicial de habitação multifamiliar a ser construído no imóvel nº 777, situado a Rua da Aurora, bairro de Santo Amaro. Relator, conselheiro, engenheiro Eduardo Fernandes de Moura, representante da ABIH. 4) Análise do processo nº 07.79209.2.05 – Projeto inicial de construção de habitação multifamiliar em terreno localizado na Av. Prefeito Lima Castro, Ilha do Retiro. Relator, conselheiro, arquiteto João Domingos Petribú da Costa Azevedo, representante do IAB/PE. 5) Informes/Outros. Estiveram presentes os conselheiros, Dra. Maria José De Biase, presidente do CDU, Dra. Taciana Maria Sotto-Mayor Porto Chagas, suplente da Presidente, Dra. Márcia Vasconcellos Tavares de Melo, Assessora da DIRCON/SCDUO (titular), Dr. Jorge de Araújo Lima Filho, representante da Secretaria de Finanças (suplente), 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. Débora Vieira Chaves Mendes, Diretora Presidente da URB/Recife (titular), Dra. Flaviana Gomes da Silva, Diretora de Projetos da URB/Recife (suplente), Dr. Marco Aurélio Farias Costa, representante da CEF (suplente), Dra. Ana Clara Bispo Salvador, representante da Ag. CONDEPE/FIDEM (titular), Dr. Marco Aurélio Mayrinck Estela de Melo, representante do SINDUSCON (titular), Dr. Antônio Benévolo Carrilho, representante da FIEPE (suplente), Dr. Gleyson Vitorino de Farias, representante da FEMICRO (suplente), Dr. Miguel Romualdo de Medeiros, representante do CORECON/PE (titular), Dr. João Domingos Petribú da Costa Azevedo, representante do IAB/PE (titular), Dr. Félix Cantalício Sampaio de Sá, representante da ADEM/PE (titular) e o Dr. Eduardo Fernandes de Moura, representante da ABIH (suplente). A seguir, Dra. De Biase passou para o primeiro item da pauta - Aprovação/Assinatura da Ata da 193ª Reunião Ordinária, realizada no dia 21 de outubro de 2011. Ata aprovada. Continuando, passou para o segundo item da pauta - Análise do processo nº 07.04053.1.10 – Projeto de construção de um Hospital, a ser construído no lote 6A, da quadra XXIII, localizado na Rua José de Alencar, Ilha do Leite, convidando a Dra. Ana Figueiredo, representante da Construtora Romarco, para fazer a apresentação visual do projeto. A Dra. Ana iniciou falando que, “o processo refere-se a uma Alteração Durante a Obra, do projeto aprovado nº 71.04389/04 e Licença nº 71.00058/10, com área total de construção de 20.099,06 m². É, portanto, considerado de



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

Impacto por superar 20.000m<sup>2</sup> (área limite). O projeto aprovado referia-se a um hospital para pequenas intervenções, onde os pacientes teriam pouco tempo de permanência. A nova proposta de uso surgiu baseada numa pesquisa de mercado, realizada pelo empreendedor, a qual considerou adequada para o local à implantação de um equipamento hospitalar de maior porte, somando-se, portanto, à vocação já consolidada do Pólo Médico da Ilha do Leite, tido como referência nacional e em pleno expansão. O terreno tem duas frentes: uma para a Rua José de Alencar para a qual se volta a fachada principal e outra para a Rua Marques Amorim. O empreendimento é atendido pelo sistema viário existente, já consolidado, cujas vias do entorno apresentam-se largas, pavimentadas e sinalizadas garantindo conforto e proporcionando boa acessibilidade ao mesmo. O acesso principal proposto ao empreendimento será através da Rua José de Alencar a qual se encontra pavimentada em paralelo e possui uma largura total de 17,80m, sendo: 12,00m de faixa de rolamento, passeio de 3,30m no lado do imóvel objeto do projeto, e passeio de 2,50 m do lado oposto. Apresenta, no trecho do Empreendimento, circulação em sentido duplo de tráfego e estacionamento para veículos no leito da via. O objetivo do empreendimento, visa atender aos clientes/pacientes no atendimento de saúde que dispensem ou não internação dos mesmos; Oferecer os serviços de apoio aos pacientes e seus familiares nos procedimentos médicos de qualquer porte, que demandem curtas ou longas permanências de internamento dos pacientes de forma a permitir que a convalescença aconteça intramuros". Em seguida, Dra. Ana apresentou quadro com informações sobre o programa espacial/setorizado e as áreas do empreendimento. Apresentação em anexo. Concluída a apresentação, Dra. De Biase solicitou que a conselheira relatora, arquiteta Ana Clara Bispo Salvador, representante da Agência CONDEPE/FIDEM, fizesse a leitura do seu parecer. "Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife; PARECER DO RELATOR. Relatora: Conselheira Ana Clara Bispo Salvador Borba. Processo Nº: 07.04053.1.10. Requerente: Moderno Empreendimentos LTDA. Uso: Não habitacional – Hospital. Localização: situado na Rua José de Alencar, número 770, no bairro da Ilha do Leite, Recife – PE. Resumo do Processo: O processo trata-se do pedido de Aprovação de projeto de alteração durante a obra, referente ao projeto aprovado nº 7104389/04 e licenciado com nº7100049/06. O projeto inicial, de uso anteriormente comercial, conta com 16 pavimentos – tendo sido destinado dois para uso hospitalar, quatro de garagem, e demais para salas e lojas. No projeto de alteração, o edifício passa a ter uso de hospital em todos os pavimentos, exceto os quatro de garagem, que permanecem. Com esta modificação houve acréscimo de área de construção de 19.905,45 m<sup>2</sup> para 20.099,06 m<sup>2</sup>, classificando o imóvel como empreendimento de impacto, de acordo com o Art. 61 da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) nº 16.176/96, motivo pelo qual foi encaminhado para apreciação deste conselho. A edificação está situada numa área do centro da cidade que vem se consolidando como pólo médico, atraindo novos empreendimentos como consultórios, clínicas e hospitais, alterando as características, gabarito, uso, e com isto aumentando o fluxo no sistema viário de toda a área. Logo, surge a necessidade que estes novos edifícios busquem soluções mais eficazes, a fim de interferir o mínimo possível no trânsito e na ambiência local. Este empreendimento está voltado para duas vias de fluxos moderados, a Rua José de Alencar, de frente e a Rua Marques Amorim, de fundos, consideradas pela Lei nº 16.176/96, como demais vias, com largura média de 9,00m (nove metros) de faixa de rolamento e sentido duplo de circulação. A implantação do empreendimento irá naturalmente aumentar o tráfego de veículos no entorno, mesmo o projeto tentando evitar o conflito de fluxos, separando os acessos de veículos pela Rua



José de Alencar, e ambulâncias, exclusivamente pela Rua Marques Amorim. Os órgãos pertinentes que analisaram este processo foram de parecer favorável, entretanto, alguns destacaram recomendações, como é observado a seguir: 28/09/2010 - GOPV (Gerência Operacional de Projetos Viários): Deu Concedeu o parecer satisfatório, por considerar que este tipo de empreendimento irá atrair veículos leves, afirmando que as condições de fluidez das vias do seu entorno serão mantidas. De acordo com seu parecer, a implantação do equipamento em questão não irá provocar impacto significativo nas vias José de Alencar e Marques Amorim. 28/11/2010 - CTTU: Com o intuito de minimizar os impactos no trânsito do empreendimento e seu entorno, recomenda-se que sejam consideradas e atendidas, em projeto, as exigências da legislação em vigor, inclusive quanto aos acessos de veículos ao lote, a acessibilidade, as vagas de estacionamento e, principalmente, a previsão de local, dentro do lote, para carga e descarga. Assim como, área para operações de embarque e desembarque, que deverá ser numa área interna ao lote. *Esta instituição é favorável ao pleito do requerente, desde que sejam atendidas as observações mencionadas.* 28/09/2011 - Gerência de Normatização/DIRURB: Parecer favorável, tendo em vista que o projeto atende aos índices urbanísticos determinados pela legislação vigente, ressaltando a importância no atendimento de áreas interna para embarque e desembarque de passageiros e demais recomendações citadas pela CTTU e GOPV. Em atendimento à Resolução Nº 03/96 da CDU, foram entregues consultas prévias da DIRMAM, CELPE, COMPESA, Empresa de Telefonia e EMLURB, além da aprovação da Vigilância Sanitária. Análise da Relatora e Parecer: Apesar dos pareceres favoráveis das instituições acima supracitadas, devo salientar que o número de vagas de estacionamento está acima do previsto em lei municipal, que deveria ter 172 vagas, de acordo com o anexo 5 da Lei Nº 16.176/96 (LUOS). Porém, não fica claro no processo qual o número exato, já que na prancha 1/17 tem 354; na análise de 08/10/2010, feita pela analista da DIRCON, tem 367 vagas e, no Memorial Justificativo de 05/2011, tem 344 vagas na página 21 e 367 na página 23. Mesmo que seja o menor número, 344 vagas, isso significa permitir que quase o dobro de veículos, acima do número permitido por lei, acesse este edifício e seja atraído para circular em seu entorno. Portanto, como o número de vagas de estacionamento não tem clareza no processo, e ainda não atende às exigências da legislação em vigor (LUOS – ANEXO 5), para as vagas de estacionamento, este parecer não é favorável ao empreendimento como consta no processo. Solicitamos que seja esclarecido o número exato de vagas de estacionamento, e que tenha o número permitido por lei. Além disso, que sejam atendidas todas as recomendações da CTTU e apresentado em plantas anexas ao processo. Outra observação é que o memorial justificativo contendo o estudo de impacto no tráfego foi entregue em 2011, e o parecer do CTTU e GOPV foi feito em 2010. Logo, faz necessária uma nova análise de ambos os órgãos para avaliar este estudo. Caso estas instituições já tenham analisado este estudo, solicito que esta análise seja anexada ao processo. Devo ainda salientar, que o empreendimento em questão, já teve parte inaugurada e encontra-se em funcionamento, sem ter o Habite-se e Licença de Funcionamento, já que o processo ainda não foi concluído e aprovado. Sem mais observações, este é meu parecer. Ana Clara Bispo Salvador Borba. Arquiteta e urbanista. Conselheira do CDU, representante da Agência CONDEPE/FIDEM". Antes de dar início ao processo de discussão, Dra. De Biase comunicou que hoje, a conselheira Débora Mendes, presidente da URB/Recife, estava aniversariando. Os conselheiros cantaram Parabéns. Em seguida, deu início ao processo de discussão, passando a palavra ao conselheiro Otoniel Freire de Barros Neto, Secretaria de Saúde. "Foram apresentados dois Centros Cirúrgicos, no

6º e, no 8º andar, qual público será atendido? Será um Hospital geral? Terá a parte de obstetrícia, parto? Quantos leitos serão gerados?" Para responder, Dra. Ana Figueiredo consultou a arquiteta do projeto, Dra. Camila Feraz, que respondeu: "não haverá nessa unidade a especialidade de obstetrícia, logo não haverá parto. Com dez pavimentos verticalizados, cinco destinados à garagem. Com duzentos e trinta e seis leitos. Passando em seguida a palavra ao conselheiro João Domingos Petribú da Costa Azevedo, representante do IAB/PE. O conselheiro falou sobre o número de vagas existentes e o número de vagas exigidos por lei, constatando um excedente de vagas. "Gostaria de lembrar que durante toda a tramitação do processo, os números vão se alterando. Normalmente o Memorial Justificativo de Impacto vai sendo modificado de acordo com as exigências da tramitação. Por isso, devemos analisar a situação presente. Outra coisa, inicialmente o projeto ia ser empresarial, passando para construção de um hospital, por uma necessidade talvez da cidade naquele local. Logo, foi feita uma adaptação do prédio que iria ser construído. Não acredito que o empreendedor submeteria um processo com 20.099,90m<sup>2</sup>, somente para tramitar no Conselho de Desenvolvimento Urbano. Pois como todos sabem, bastava ele ter 19.999,99 m<sup>2</sup>, que não tramitaria no CDU. A quantidade de vagas mais elevada, foi provavelmente pela necessidade do projeto anterior. A questão das vagas, a meu ver é uma questão polêmica. Pois, é uma decisão política. Não dispomos de transporte coletivo de qualidade". Dando continuidade, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro Félix Cantalicio Sampaio de Sá, representante da ADEMI/PE. "Só para esclarecimento. Temos um terreno de 3.000m<sup>2</sup> e foi permitida uma construção de 20.000m<sup>2</sup>. Como foi a questão do coeficiente de utilização do terreno, para gerar uma área de 20.000m<sup>2</sup>? Se possível, me respondam, pois gostaria de entender. Observei também, na apresentação, que a parte de rolamento estava esticada. Achei interessante a observação da relatora, quando considera que o fato de oferecer mais vagas, torna-se um complicador para o trânsito. Para mim, isso tem algum sentido, mas ainda não havia escutado uma observação dessa natureza. Por exemplo, se construir um edifício-garagem, no Centro da cidade, vai ser estimulado mais carros ao Centro". Passando em seguida a palavra à conselheira Taciana Sotto-Mayor, suplente da presidente. Dra. Taciana falou que, "o primeiro processo foi aprovado em 2004 (construção empresarial). Com alteração durante a obra, o Plano Diretor reverte à lei do projeto original. Como eles têm vagas excedentes, existe um coeficiente específico para vagas. A rigor, na conta o coeficiente máximo dele poderia ser de 20.397,00m<sup>2</sup>, e está com 20.099,90m<sup>2</sup>". Passando a palavra ao conselheiro João Domingos – IAB/PE. "Em relação à polêmica de mais vagas ou não, esse ponto tem que ser exclusivo de estacionamento, mesmo depois da mudança da natureza do projeto". Dando continuidade, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro Miguel Romualdo de Medeiros, representante do CERECOM/PE. "A discussão de hoje está sendo muito voltada para a questão de vagas. As vias citadas na apresentação, José de Alencar e Marques de Amorim, não refletem a realidade do trânsito. Pois, para se chegar a essas vias citadas, a Av. Conde da Boa Vista tem que ser utilizada, ou quem vem do centro, pegando parte da Rua Velha e Barão de São Borja, onde o trânsito já se encontra um caos. Pra mim, a conselheira Ana Clara fez uma série de questionamentos, que levantou uma série de inconsistência. Por isso, acho que esse processo deve retornar, e só voltar ao Conselho com os dados atualizados. Pergunto, o processo será votado hoje, mesmo assim?" Neste momento, Dra. De Biase comunicou ao conselheiro Miguel, que as questões citadas não estão inconsistentes. Na realidade foram acontecendo alterações durante a tramitação do processo. E, algumas dúvidas que a conselheira relatora teve,



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

com certeza já foram hoje, esclarecidas. Como já foi citado, não se pode apagar um parecer dado anteriormente. Ele permanece no processo mesmo sendo posteriormente alterado". Em seguida passou a palavra ao conselheiro Marco Aurélio Mayrinck Estela de Melo, representante do SINDUSCON. "Gostaria de saber se, com os esclarecimentos feitos até o momento, a conselheira relatora modificará seu parecer? Ou, se vamos votá-lo mesmo não sendo favorável ao empreendimento?" A conselheira relatora, arquiteta Ana Clara, falou que, "gostaria de deixar claro, não sou contra o projeto. Só peço, e gostaria que o mesmo estivesse todo correto. Pois em relação às vagas, nesse processo não constam 338 unidades. Só podemos arquivá-lo de maneira correta. Entendo que ao longo das análises esses números foram sendo modificados. Mas, no seu final, tem que haver um número real. Volto a dizer, devem ser feitas algumas correções. Outra deficiência é a falta do estudo de viabilidade do trânsito, do entorno ao empreendimento. Isso não foi feito. Na própria Agência CONDEPE/FIDEM, consultando colegas, não chegamos à unanimidade nos entendimentos. Na realidade, precisa-se da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Deixo uma decisão para o Conselho, se o processo deve retomar à CTTU, para a realização do estudo do tráfego. Para mim, particularmente, deveria retomar à CTTU.. Neste momento, a responsável pelo empreendimento, Dra. Ana comunicou à conselheira relatora, que a CTTU já havia se pronunciado sobre o assunto. Retomando a palavra, a conselheira relatora falou que, "isto não consta no processo. Por esta razão, no meu parecer falei, caso a CTTU tenha se pronunciado, que seja anexado ao processo". A Dra. Taciana informou que tal informação consta no Memorial Justificativo realizado em maio de 2010. E, o que a conselheira relatora tem em mãos, é o Memorial de 2011, com os ajustes exigidos. Após a fala da Dra. Taciana, a conselheira relatora, Ana Clara comunicou que ia retirar tal observação do seu parecer. Enfatizando que será necessário fazer algumas correções dentro do processo. Para melhor operacionalidade, Dra. De Biase perguntou à conselheira relatora conselheira Ana Clara, que, se após os esclarecimentos, a discussão até o presente momento, se ela modificaria seu parecer, ou permaneceria recomendando a não aprovação do projeto. A conselheira relatora alterou seu parecer, passando a recomendar à aprovação do projeto. Parecer com modificações. "Relatora: Conselheira Ana Clara Bispo Salvador Borba. Processo Nº: 07.04053.1.10. Requerente: Moderno Empreendimento LTDA. Uso: Não habitacional – Hospital. Localização: situado na Rua José de Alencar, número 770, no bairro da Ilha do Leite, Recife – PE. O referido processo trata-se do pedido de Aprovação de projeto de alteração durante a obra, do projeto aprovado nº 7104389/04 e licenciado com nº7100049/06. O projeto inicial, de uso anteriormente comercial, conta com 16 pavimentos – tendo sido destinado dois para uso hospitalar, quatro de garagem, e demais para salas e lojas. No projeto de alteração, o edifício passa a ter uso de hospital em todos os pavimentos, exceto os quatro de garagem, que permanecem. Com esta modificação houve acréscimo de área de construção de 19.905,45 m<sup>2</sup> para 20.099,06 m<sup>2</sup>, classificando o imóvel como empreendimento de impacto, de acordo com o Art. 61 da Lei Nº 16.176/96, motivo pelo qual foi encaminhado para apreciação deste conselho. A edificação está situada numa área do centro da cidade que vem se consolidando como pólo médico, atraindo novos empreendimentos como consultórios, clínicas e hospitais, alterando as características, gabarito, uso, e com isto aumentando o fluxo no sistema viário de toda a área. Logo, surge a necessidade que estes novos edifícios busquem soluções mais eficazes, a fim de interferir o mínimo possível no trânsito e na ambiência local. Este empreendimento está voltado para duas vias de fluxos moderados, a Rua José de Alencar, de frente e a Rua

Marques Amorim, de fundos, consideradas pela Lei LUOS - Nº 16.176/96, como demais vias, com largura média de 9,00m (nove metros) de faixa de rolamento e sentido duplo de circulação. A implantação do empreendimento irá naturalmente aumentar o tráfego de veículos no entorno, mesmo o projeto tentando evitar o conflito de fluxos, separando os acessos de veículos pela Rua José de Alencar, e ambulâncias, exclusivamente pela Rua Marques Amorim. Os órgãos pertinentes que analisaram este processo foram de parecer favorável, entretanto, alguns destacaram recomendações, como é observado a seguir:

28/09/2010 - GOPV (Gerência Operacional de Projetos Viários): Deu o parecer satisfatório, por considerar que este tipo de empreendimento irá atrair veículos leves, afirmando que as condições de fluidez das vias do seu entorno serão mantidas. De acordo com seu parecer, a implantação do equipamento em questão não irá provocar impacto significativo nas vias José de Alencar e Marques Amorim.

28/11/2010 - CTTU: Com o intuito de minimizar os impactos no trânsito do empreendimento e seu entorno, recomenda-se que sejam consideradas e atendidas, em projeto, as exigências da legislação em vigor, inclusive quanto aos acessos de veículos ao lote, a acessibilidade, as vagas de estacionamento e, principalmente, a previsão de local, dentro do lote, para carga e descarga. Assim como, área para operações de embarque e desembarque, que deverá ser numa área interna ao lote. Esta instituição é favorável ao pleito do requerente, desde que sejam atendidas as observações mencionadas.

28/09/2011 - Gerência de Normatização/DIRURB: Parecer favorável, pelo projeto atender aos índices urbanísticos, determinados na legislação vigente, ressaltando a importância no atendimento de áreas interna para embarque e desembarque de passageiros e demais recomendações citadas pela CTTU e GOPV. Em atendimento à Resolução Nº 03/96 da CDU, foram entregues consultas prévias da DIRMAM, CELPE, COMPESA, Empresa de Telefonia e EMLURB, além da aprovação da Vigilância Sanitária. Apesar dos pareceres favoráveis das instituições acima supracitadas, devo salientar que o número de vagas de estacionamento está acima do previsto em lei municipal, que deveria ter 172 vagas, de acordo com o anexo 5 da Lei Nº 16.176/96 (LUOS). Porém, não fica claro no processo qual o número exato, já que na prancha 1/17 tem 354; na análise de 08/10/2010, feita pela analista da DIRCON, tem 367 vagas e, no Memorial Justificativo de 05/2011, tem 344 vagas (pg.21). Saliento que esse número elevado de vagas significa permitir que quase o dobro de veículos, acesse este edifício e seja atraído para circular em seu entorno. Portanto, como este item não ficou claro no processo, sugiro que sejam feitas as devidas correções: o número exato de vagas de estacionamento, correção da largura das vias no Estudo de Impacto sobre o Tráfego, no projeto e no Memorial Justificativo. Realizando essas alterações e as recomendações da CTTU e GOPV, este parecer é favorável. Devo salientar ainda, que o empreendimento em questão, já teve parte inaugurada e encontra-se em funcionamento, sem ter o Habite-se e Licença de Funcionamento. Ana Clara Bispo Salvador Borba, Conselheira do CDU, titular da Agência CONDEPE/FIDEM". Após a leitura do parecer com modificações, Dra. De Biase falou, "o que aconteceu com esse empreendimento, pra mim foi o primeiro que veio nesta situação. Primeiro, demorou, pois, devido os metros quadrados acrescidos, o projeto passou a ser de impacto. Retornando a várias instâncias, até chegar, hoje, ao Conselho. Gostaria de comunicar aos empreendedores que eles poderiam ter solicitado um habite-se inicial, um alvará provisório. Não vi razão de sustar o processo e não permitir que o mesmo tramitasse no CDU. Na realidade, houve um descuido do empreendedor. Repito, procurem a DIRCON, quando forem regularizar seus imóveis". Em seguida, solicitou licença aos conselheiros para se ausentar, pois tinha um compromisso junto ao Prefeito.



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

Passando a coordenação da reunião, à Dra. Taciana Sotto-Mayor, que em seguida, colocou em votação o parecer da conselheira relatora, arquiteta Ana Clara Bispo Salvador, representante da Agência CONDEPE/FIDEM. O parecer foi aprovado por unanimidade. A recomendação feita pela CTTU, que "o embarque e desembarque seja efetuado no interior do lote", já foi atendida pela Construtora Romarco. Neste momento, a conselheira Flaviana Gomes da Silva, representante da URB/Recife, falou que tinha uma dúvida, que não dizia respeito especificamente a este processo. "A licença de funcionamento ela está atrelada ao cumprimento da ação mitigadora?". Dra. Taciana respondeu que, "era o habite-se, ou seja, antes da licença de funcionamento". Retomando a palavra a conselheira Flaviana falou que, "é importante que discutíssemos para que os empreendedores cumprissem de fato as ações mitigadoras. Tenho conhecimento que, muitos empreendedores têm os habite-se, mas, as ações mitigadoras não foram cumpridas". Dra. Taciana falou para a conselheira Flaviana, que desconhecia essa afirmação. "Na realidade existe um empreendimento que não cumpriu a ação mitigadora, mas, funciona sem o habite-se". Continuando, a suplente da presidente passou para o terceiro item da pauta - Análise do processo nº 07.71311.9.10 – Projeto inicial de habitação multifamiliar a ser construído no imóvel nº 777, situado a Rua da Aurora, bairro de Santo Amaro, convidando o Dr. Marcos Germano, arquiteto do projeto para fazer a apresentação visual do empreendimento. O Dr. Marcos iniciou apresentando imagens do conjunto habitacional a ser construído na Rua da Aurora. Em seguida falou que, "o objetivo básico desta proposta é oferecer ao mercado imobiliário e a cidade um novo destino habitacional para famílias de classe média, comerciários, professores, bancários, urbanitários entre outros, de morar no centro, somando esforços com a Prefeitura da Cidade do Recife na proposta de revitalização da área central da capital. A área está situada no bairro de Santo Amaro. Este bairro está inserido na Região Centro da cidade. A morfologia urbana característica desta região é representada pelas áreas verdes, pelos edifícios públicos, pelos equipamentos educacionais, pelas edificações comerciais e de serviços, pelos edifícios culturais, pelos seus monumentos e pelos edifícios residenciais e comerciais de médio/alto padrão". Continuando, o Dr. Marcos apresentou imagens com áreas do terreno, de construção, vagas de garagem, número de pavimentos e plantas internas do empreendimento. Concluindo, Dr. Marcos apresentou imagens das três torres a serem construídas em várias posições. Antes de finalizar, Dr. Marco Germano apresentou um vídeo com simulação de imagens da futura sede da COMPESA. Apresentação em anexo. Concluída a apresentação, Dra. Taciana solicitou ao conselheiro relator, engenheiro Eduardo Fernandes de Moura, representante da ABIH, que fizesse a leitura do seu parecer. O parecer do conselheiro Eduardo constará como anexo, pois só dispomos do mesmo em cópia impressa. Após a leitura do parecer, Dra. Taciana a título de esclarecimento falou que, "a ação mitigadora - Abertura da Rua da Fundação representa desapropriação também. Na verdade, são duas quadras Essa ação mitigadora foi proposta cerca de um ano atrás, para outra empresa, a CONTAX, aprovada no Conselho, embora não tínhamos ainda o custo dessa ação. A CONTAX chegou mesmo a solicitar à Prefeitura, que a dispensasse dessa ação mitigadora, pois o custo era altíssimo, inviável. Ao invés de dispensar, a CTTU e a GOPV resolveram distribuir essa ação com mais de um empreendimento. Com a COMPESA, a Moura Dubeux, que tem projeto tramitando na Prefeitura, na mesma área, e a empresa de Telecomunicações Globo". Em seguida, leu as medidas mitigadoras sugeridas pela CTTU: (Prolongamento da Rua da Fundação com a abertura de trecho final da mesma interligando a Av. Mário Melo, a Av. Norte Miguel Arraes de Alencar. – Criação de



retornos viários com a implantação das alças na Praça Governador Arthur Lima Cavalcanti). Prosseguindo, deu início ao processo de discussão, passando a palavra à conselheira Débora Vieira Chaves Mendes, diretora presidente da URB/Recife, que antes de se retirar para ir festejar seu aniversário com o pessoal da URB falou que, baseada na nova Resolução do Conselho, deixou registrado seu voto favorável ao empreendimento, agradecendo o carinho de todos. Passando em seguida a palavra ao conselheiro João Domingos – IAB/PE. “Minhas ponderações do ponto de vista do projeto, ele atende a legislação. A densidade é bem vinda para o centro urbano. Mas, o projeto apresentado não está condizente na localidade. Sua densidade visualmente não agrada, e traz-se um volume, uma carga muito grande de estacionamento. A grande questão em relação ao número de vagas-tem haver com os índices que se definem. Qual é o índice que queremos para a cidade? Qual a densidade que queremos? Sugiro que o empreendimento, devido a sua localização, deveria ser misto, comércio e residência. Concordo que a ação mitigadora, seja dividida por mais de um empreendimento”. Passando a palavra ao conselheiro Miguel Romualdo – CORECON/PE. O conselheiro falou que, apesar da área necessitar de empreendimento, tem alguns questionamentos sobre o empreendimento proposto. “Ficaria triste em aprovar um projeto desse tipo, na localidade. A localização não tem nada haver com esse tipo de empreendimento, fica chocante. Os casarios existentes na área, a Assembléia Legislativa, o Ginásio Pernambucano não merecem três torres como estas na vizinhança. Sugiro um novo projeto para a área”. Dando continuidade, Dra. Taciana passou a palavra ao conselheiro Marco Aurélio - SINDUSCON, que se reportando à ação mitigadora, lembrou que o processo de desapropriação é de responsabilidade da Prefeitura, mesmo que o custo seja do empreendedor. Ressaltou também a importância de se deixar registrado, caso haja por parte da Prefeitura um atraso ou mesmo uma impossibilidade da desapropriação, que o empreendedor não seja penalizado sem o habite-se por não ter podido realizar a ação mitigadora proposta. Passando a palavra ao conselheiro Marco Aurélio de Farias Costa, representante da CEF. “O conselheiro Marco do SINDUSCON acabou de falar uma preocupação que eu tenho. Acrescento que temos uma cota para realização de uma ação mitigadora de acordo com o valor do empreendimento. Até hoje, não ouvi falar aqui do orçamento dessa cota, e sim, que é de 3% do valor total da obra. Será, que os empreendedores citados, responsáveis pelos empreendimentos, vão ter condições de realizar as ações mitigadoras propostas pela CTTU? Quanto ao empreendimento, ora em análise, temos que aprender a conviver, o passado, com o futuro”. Passando em seguida a palavra à conselheira Andréa Karla Amaral de Galiza, representante da SAJ. “Queria frisar mais uma vez que ao fazermos as análises dos projetos de impacto no CDU, ficamos muito presos na questão viária. Esse empreendimento traz impacto, mas não só do sistema viário, razão da ação mitigadora proposta pela CTTU. Peço ao arquiteto Marcos, que por gentileza, coloque na tela a imagem das torres. Em principio pensei que esse processo tivesse sido analisado pelo Plano Diretor antigo, mas conversando com Taciana, ela me confirmou que foi analisado pelo Plano Diretor atual. A área do empreendimento, Zona de Desenvolvimento Econômico, área para ocupação de adensamento. Mas, a convivência do passado com o futuro, parece-me que está desequilibrada. Tem que conviver. A questão é que a densidade é enorme. Quero reforçar a sugestão do conselheiro João, da revisão da LUOS, para saber se de fato um empreendimento dessa natureza deveria estar nessa área. Independente do projeto está adequado à legislação. É papel do CDU, discutir se o empreendimento apresentado, com impacto dessa natureza, possa ser aprovado dessa



forma. Legal, todos nós sabemos que está, caso contrário, não chegaria ao CDU. O Conselho é o plus em relação à legislação. A lei que gera os empreendimentos de impacto, diz que os projetos têm que ter o aval do CDU. Podendo recusar a aprovação do projeto, justificando a razão pela não aprovação. Aprovar um projeto com ação mitigadora, ou sem ação mitigadora. Os conselheiros podem votar contra. O projeto apresentado quando comparado com o entorno choca realmente. A atitude tomada pela COMPESA, não tenha a menor dúvida que foi interessante, a parceria com o privado, sabemos da dificuldade do Poder Público angariar recursos para obras desse porte. Mas, apresentou um projeto de fato desequilibrado em relação à cidade. Outra coisa que sinto falta é da presença do pessoal da CTTU, pois, por exemplo, acabamos de discutir o processo do Hospital com uma medida mitigadora que de fato nem é mitigadora, é uma alça ao empreendimento. Proposta para esse empreendimento, e por que não, para outro? Gostaria de entender qual a lógica de análise da CTTU. No processo ora em análise a sorte foi que, o conselheiro relator já tinha conhecimento anterior da ação mitigadora proposta para três empreendimentos. Mas, se o relator não tivesse conhecimento? Seria muito difícil fazer uma análise justa. Eu vou ouvir as discussões e pensar aqui como vou votar esse projeto". Passando a palavra ao conselheiro Eduardo Moura, representante da ABIH. "Em relação a observação do conselheiro Marco Aurélio da SINDUSCON, sobre a responsabilidade do Município ao processo de desapropriação, sugiro acrescentar no relatório que se não for feita a desapropriação em tempo hábil, deverá ser depositado o valor equivalente a desapropriação num item específico. Outra coisa existe uma regra entre os empreendedores que, quando se compra um terreno, se sabe o que deverá ser construído nele. Faz-se um investimento no terreno respeitando a legislação vigente. Dar-se entrada na Regional, processo muito longo, tramitando em várias instâncias, ao chegar à última que é o CDU. Se o processo não for aprovado, vai penalizar por demais o empreendedor. O processo é extremamente oneroso". Passando em seguida a palavra ao conselheiro Jorge de Araújo Lima Filho, representante da Sec. de Finanças. "Gostaria de tocar em três aspectos. Uma diz respeito à imagem do empreendimento apresentado. Chocante dentro do ambiente. Um maciço concreto enorme, totalmente desproporcional. Outra coisa que me preocupou, foi que serão 500 unidades, e só oito vagas para visitantes. Creio que no Conselho, poderíamos propor uma quantidade mais equilibrada com as unidades existentes. Outra reflexão também, a conselheira Andréa mencionou, sobre o papel do CDU, nas análises dos projetos. Realmente, tem o lado que diz respeito aos gastos do empreendimento, até o presente momento. Mas, do outro, o papel nosso, como membro do Conselho, aprovar ou não, de acordo com as nossas consciências. Deve ser penoso para o empreendedor, mas também, o CDU não pode se sentir pressionado por todo esse tempo que o projeto levou tramitando. Se a concepção do projeto tivesse passado no Conselho, num primeiro momento, poderia ter sido sinalizado, que tal concepção não estaria condizente com a localidade. Creio que evitaria uma série de transtornos. O empreendedor refaria o projeto, adaptando-o a área. Tudo isso leva a necessidade de retomarmos a discussão de como, o CDU deve se pronunciar, se portar durante as análises dos projetos de impacto". Passando a palavra ao conselheiro Gleyson Vitorino de Farias, representante da FEMICRO/PE. "Primeiro quero parabenizar ao Dr. Marco Germano, pela apresentação do projeto. Reforçando a colocação do conselheiro Jorge, parece-me que, temos de voltar a ter que olhar, como o Conselho deve contribuir, se posicionar nestes casos. Realmente, não podemos penalizar o empreendedor. Ou estamos apenas administrando ações mitigadoras, que nem sempre são executadas. E, nem apresentada

à contrapartida financeira. O Conselho tem que se posicionar, antes da tramitação final do projeto". Dando prosseguimento, Dra. Taciana passou a palavra ao conselheiro Antônio Benévolo Carrilho, representante da FIEPE. "Fiquei atento a toda discussão. Gostei muito das colocações da conselheira Andréa Galiza. Normalmente as discussões no Conselho são se, os projetos devem chegar antes ao CDU, ou não. Temos que deixar claro, que quando o mesmo chega a nós, tramitou em todas as instâncias pertinentes, como também, nas Concessionárias. Todas com responsabilidades de fornecerem seus pareceres bem fundamentados. Creio que nenhum de nós pensou colocar em dúvida, as tramitações desse e demais processos. Estamos tendo uma chance de, como membros do Conselho, provar a nossa competência de julgar se são esses os projetos que queremos para a cidade. Temos que assumir uma postura. Sabemos que o processo está dentro da lei. Mas, a questão não é só essa. Volto a dizer: temos de saber o que é bom, ou não, para a cidade. A função do empreendedor é se arriscar, ganhar ou perder". Em seguida, Dra. Taciana fez alguns esclarecimentos. "A CTTU já foi convidada mais de uma vez. Inclusive oficialmente. Muitas vezes, como eles têm o próprio conselho, Conselho de Transporte, eles discutem com a sociedade neste momento. Como no CDU não existe um assento obrigatório para a CTTU, ficamos sempre no aguardo. Em relação ao valor da ação mitigadora, sem a desapropriação, a obra custará em torno de R\$1.288.000,00. Razão do custo está sendo dividido, como falei anteriormente, com três empreendimentos. De uma maneira geral, o percentual de uma ação mitigadora para o empreendedor, fica em torno de 2% ou 3% do valor total da obra. O que diz respeito à tramitação do processo, a discussão que o CDU sempre levanta, e aproveito para lembrar que, numa reunião que tivemos muito recentemente, foi apresentado com sugestão, que houvesse uma consulta ao Conselho, assim que desse entrada na Regional pertinente. Essa sugestão foi rejeitada sendo alegado que seria mais um passo para a tramitação, que já era bastante demorada. Em contrapartida, foi sugerido e todos acataram, e assim tem sido feito, o encaminhamento por meio digital, de todos os Memoriais Justificativos dos projetos de impacto, logo que dão entrada nas Regionais. Agora, vocês precisam, ler, estudar esses Memoriais, e enviar sugestões. Para concluir, respondendo ao conselheiro Marco Aurélio – SINDUSCON, sobre o papel do CDU. Para um melhor entendimento, farei uma leitura da LUOS, no seu Art. 62, que diz: A instalação de Empreendimentos de Impacto no Município é condicionada à aprovação, pelo Poder Executivo, de Memorial Justificativo que deverá considerar o sistema de transportes, meio ambiente, infra-estrutura básica e os padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança. § 1º O Memorial exigido no "caput" deste artigo será objeto de apreciação pela Comissão de Controle Urbanístico - CCU - e pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU. Logo, o CDU tem poder de aprovar ou não um Projeto de Impacto, baseado na expectativa que os membros do Conselho têm para a cidade". Finalizada a discussão, Dra. Taciana colocou em votação, o parecer do conselheiro relator, engenheiro Eduardo Fernandes de Moura, representante da ABIH. O Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, rejeitou o parecer do conselheiro relator por 06 (seis) votos contrários, 04 (quatro) votos a favor e 04 (quatro) abstenções. Logo, o projeto não foi aprovado no Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU. O Conselho solicitou aos arquitetos, representantes da COMPESA, um novo estudo com redução da área de construção e que este deve ser apresentado ao CDU para nova apreciação. Devido ao adiantado da hora, e de comum acordo com os conselheiros presentes, Dra. Taciana deixou para a reunião do mês de dezembro, o item quatro da pauta - Análise do processo nº 07.79209.2.05 – Projeto inicial de construção de habitação multifamiliar em terreno

  
PREFEITURA DO  
**RECIFE**

localizado na Av. Prefeito Lima Castro, Ilha do Retiro. Relator, conselheiro, arquiteto João Domingos Petribú da Costa Azevedo, representante do IAB/PE. Finalizando a reunião, a suplente da presidente agendou para o dia 16 de dezembro a próxima reunião do Conselho. 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, 25 de novembro de 2011.

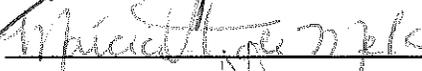
Maria José De Biase – Presidente

  
\_\_\_\_\_

Taciana Maria Sotto-Mayor – Suplente da Presidente

  
\_\_\_\_\_

Márcia Vasconcellos Tavares de Melo – SCDUO (titular)

  
\_\_\_\_\_

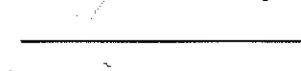
Jorge de Araújo Lima Filho – Sec. Finanças (suplente)

  
\_\_\_\_\_

Andréa Karla Amaral de Galiza – SAJ (titular)

  
\_\_\_\_\_

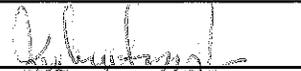
Otoniel Freire de Barros Neto – Sec. Saúde (titular)

  
\_\_\_\_\_

Antônio Valdo de Alencar – Serviços Públicos (titular)

  
\_\_\_\_\_

José Fernando de Souza Paz – SANEAR (titular)

  
\_\_\_\_\_

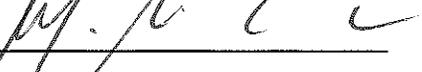
Débora Vieira Chaves Mendes – URB/Recife (titular)

  
\_\_\_\_\_

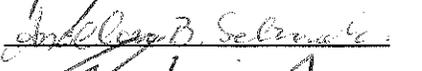
Flaviana Gomes da Silva – URB/Recife (suplente)

  
\_\_\_\_\_

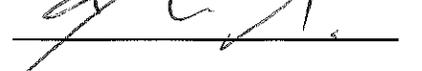
Marco Aurélio de Farias Costas – CEF (suplente)

  
\_\_\_\_\_

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

  
\_\_\_\_\_

Marco Aurélio M. Estela de Melo – SINDUSCON (titular)

  
\_\_\_\_\_

Antônio Benévolo Carrilho – FIEPE (suplente)

  
\_\_\_\_\_

Gleyson Vitorino de Farias – FEMICRO (suplente)

  
\_\_\_\_\_

Miguel Romualdo de Medeiros – CORECON/PE (titular)

  
\_\_\_\_\_

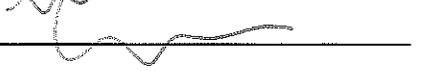
João Domingos P. da Costa Azevedo – IAB/PE (titular)

  
\_\_\_\_\_

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

  
\_\_\_\_\_

Eduardo Fernandes de Moura – ABIH (suplente)

  
\_\_\_\_\_