



PREFEITURA DO

RECIFE

Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU

Ata da 143ª (centésima quadragésima terceira) Reunião Ordinária

Dia 18 de agosto de 2006

Às 09:30 (nove e trinta) horas do dia 18 de agosto de 2006 (dois mil e seis), na sala de reunião do Gabinete da Secretaria de Planejamento Participativo, Obras e Desenvolvimento Urbano e Ambiental, reuniu-se o Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, sob a presidência da suplente do presidente, Dra. Maria José De Biase. Havendo número legal, a suplente declarou aberta a reunião, fazendo a leitura da pauta: 1) Aprovação/Assinatura da Ata da 142ª Reunião Ordinária, realizada no dia 14 de julho de 2006. 2) Análise do processo nº 07.02539.6.06 – Projeto de Construção Treinamento Recife (CTR) – Moto Honda da Amazônia LTDA, situado na Av. Dr. José Rufino, nº 959, bairro de Areias. Relator conselheiro Edgar Gomes da Silva – ADEMI/PE. 3) Análise do processo nº 07.65357.4.05 - Complexo Educacional de Ensino Superior Bureau Jurídico (Faculdade Maurício de Nassau), situado às margens do Rio Capibaribe – bairro das Graças. Relator conselheiro Hêlvio Polito Lopes Filho – DIRCON/SPPODUA. 4) Decisão sobre a proposta de mudança do condicionante – Projeto de Impacto: Condomínio Habitacional dos Edifícios Guilherme Pontes e Margarida Pontes – Av. 17 de Agosto, 2483 – Monteiro. (Tramitado no CDU, nos meses: Maio e Setembro de 2000). 5) Informes/Outros. Estiveram presentes os conselheiros, Dra. Maria José De Biase, suplente do presidente, Dr. Hêlvio Polito Lopes Filho, Diretor Geral da DIRCON/SPPODUA (titular), Dr. Elísio Soares de Carvalho Júnior – Secretário da Sec. Finanças (titular), Dra. Flávia Castanheira do Nascimento, Diretora da Procuradoria Consultiva – SAJ (suplente), Dra. Jeanne Lopes Cabral, representante da Sec. de Educação, Esporte e Laser (suplente), Dr. Reinaldo Moreira de Melo, Assessor Executivo – Sec. Serviços Públicos (suplente), Dr. Carlos Eduardo Maciel Lyra, Assessor da SANEAR (titular), Dr. Isaac Azoubel Abram, Diretor de Projetos da URB/Recife (suplente), Dr. Marcos José Maia Borges, representante da CEF (suplente), Dr. Tamar Ferreira de Lima, representante da Ag. CONDEPE/FIDEM (titular), Dr. Antônio Benévolo Carrilho, representante do SINDUSCON (titular), Dr. Paulo José Pessoa Monteiro, representante da CDL (suplente), Dr. Celso Muniz de Araújo Filho, representante da ACP (titular), Sr. Tomé Ferreira de Lima, representante da FEAMEPE (suplente), Dr. Fernando Luiz Nascimento Medeiros da Silva, representante do CREA/PE (suplente), Dr. Antônio Alfredo Oliveira Lima de Menezes Júnior, representante do CORECON/PE (titular), Dr. Márcio Duque Américo de Miranda, representante da OAB/PE (titular), Sr. Márcio de Souza Rocha, representante do STIUEPE-CUT (titular), Dr. Luís Eduardo Moriel Carneiro, representante do IAB/PE (titular), Dr. João Domingos Petribú da Costa Azevedo, representante do IAB/PE (suplente), Dr. Edgar Gomes da Silva, representante da ADEMI/PE (titular), Dr. Eduardo Fernando de Moura, representante da ABIH (suplente), Dr. Paulo Reynaldo Maia Alves, representante do Centro Josué de Castro/ABONG (titular), Sr. João José da Silva, representante do Fórum do Prezeis (suplente), Sra. Maria Lúcia da Silva, representante da FIJ (suplente) e a Sra. Elaine de Oliveira Santos de Faria, representante do MNLM/PE (titular). A seguir, Dra. Maria De Biase deu posse aos conselheiros: Sra. Elaine de Oliveira Santos de Farias, como membro titular, representante do Movimento Nacional de Luta pela Moradia – MNLM/PE. Dra. Andréa Karla Amaral Galiza como membro titular e, Dra. Flávia Castanheira do Nascimento como membro suplente, representantes da Secretaria de Assuntos Jurídicos. Dr. Márcio Duque



PREFEITURA DO
RECIFE

Américo de Miranda, como membro titular, representante da Ordem dos Advogados do Brasil – OAB/PE. Dra. Jeanne Lopes de Cabral, como membro suplente, representante da Secretaria de Educação, Esporte e Laser. Em seguida, passou para o primeiro item da pauta - Aprovação/Assinatura da Ata da 142ª Reunião Ordinária, realizada no dia 14 de julho de 2006. Ata aprovada. Passando para o segundo item da pauta - Análise do processo nº 07.02539.6.06 – Projeto de Construção Treinamento Recife (CTR) – Moto Honda da Amazônia LTDA, situado na Av. Dr. José Rufino, nº 959, bairro de Areias, convidando o conselheiro relator representante da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco – ADEMI/PE, Dr. Edgar Gomes da Silva para fazer a apresentação do seu parecer. O conselheiro leu o seu relato. “Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU. Prefeitura da Cidade do Recife, Recife – Pernambuco. Referente: MOTO HONDA DA AMAZÔNIA LTDA. Centro de Treinamento Recife – CTR. Empreendimento de Impacto. Processo nº 07.02539.6.06. Tendo sido designado relator do processo em referência, e, tendo examinado todas as informações recebidas, venho à presença desse conselho para relatar o seguinte: A Lei nº 16.176/96 no seu artigo 61, define que “Empreendimentos de Impacto são aqueles usos que podem causar impacto e/ou alteração no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento de infra-estrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, habitacionais ou não habitacionais”. No parágrafo único desse artigo se define que “são considerados Empreendimentos de Impacto aqueles localizados em áreas com mais de 3 h (três hectares), ou cuja área construída ultrapasse 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), e ainda, aqueles que por sua natureza ou condições, requeiram análises específicas, por parte dos órgãos competentes do município. O terreno onde será implantado o empreendimento possui área de terreno 127.723 m² e se localiza na Avenida Dr. José Rufino nº 959, bairro de Areias, Numa ZUP-1, Recife-PE. Serão edificadas 5.845,54 m², distribuídos em: - Centro de Treinamento; - Área de Apoio ao Centro de Treinamento; - Restaurante e Lazer; - Administração; - Ambulatório; - Garagem para 200 veículos; - Guaritas; - Depósitos. As edificações terão altura máxima equivalente a dois pavimentos. Considerando o porte das edificações verifica-se que as mesmas, por si só, não caracterizam o empreendimento como “de impacto”. A utilização para treinamento também não. Resta considerar o porte do terreno (127.723 m² de área) que, este sim, leva, de acordo com a lei, para aquela classificação. Examinando o processo verifica-se que se trata de edificações de excelente qualidade arquitetônica. A área verde será de 88.788,40 m² equivalente a, quase nove hectares de área tratada com vegetação, na qual será mantida a grande quantidade de árvores de porte existente, e onde serão plantados 64.681 m² de grama. Pela importância da via onde está situado o empreendimento, restaria a preocupação com a questão do impacto sobre os transportes. Foi anexado o memorial justificativo de Empreendimento de Impacto (Impacto sobre os transportes), elaborado pela equipe do Dr. Antônio Flávio Vieira Andrada - Engenheiro Civil – CREA: 7615-D-PE. Em detalhado estudo em que foi caracterizado o tráfego a ser gerado pelo empreendimento, e, suas conseqüências no sistema viário, não só quanto ao eixo da Av. Dr. José Rufino, como em relação às Ruas adjacentes; ficou demonstrado que o sistema viário não será afetado pelo mesmo. São as palavras daquele técnico: “Ao final dos estudos, verificou-se que não haverá impactos negativos sobre os transportes, no entorno, advindos da edificação.” Segundo a regulamentação dos Empreendimentos de Impacto, neste caso, seria necessário, apenas, o atendimento dos itens (A), (B), (C) e (F), do total de 29 itens que constam do elenco do Relatório de Impacto. Entretanto o técnico



PREFEITURA DO

RECIFE

incluiu todos esses itens no seu trabalho. Acrescente-se que esse processo já percorreu todas as instâncias técnicas da Prefeitura do Recife, recebendo pareceres favoráveis em todas elas, a exemplo do Colegiado Técnico da DIRCON que se posicionou favorável ao mesmo, por unanimidade de seus membros, em 31/05/2006. Foram consultados com resultado positivo: Segundo Comando Aéreo Regional que exigiu apenas que fosse feita proteção acústica nas edificações, devido ao cone de ruído do Aeroporto; CELPE; COMPESA; TELEMAR; DIRBAN; DIRURB/SEPLAN e GOAP – DIRMAN. Considerando a relevância dos serviços de treinamento que, com certeza, contribuirão para a redução dos acidentes com ciclomotores, veículos esses que em número sempre crescente, trafegam pelas ruas e caminhos do Recife; Considerando a geração de empregos e tributos que serão criados; Considerando o ganho paisagístico que se terá com a grande área verde tratada que se terá naquele local. E por fim, considerando o enquadramento positivo do empreendimento em, todas as instâncias técnicas, este relator se pronuncia favoravelmente pela aprovação do pleito, no que espera ser acompanhado pelos demais membros deste CDU. Recife, 07 de agosto de 2006. EDGAR GOMES DA SILVA, Relator". No final da leitura, o conselheiro falou que via com muita satisfação este empreendimento. "Como conheço bem a cidade de São Paulo, e a mesma possui talvez a maior frota de motoboys do mundo. Infelizmente ocorrem acidentes fatais, embora, vimos uma cultura de trânsito por parte dos condutores. Nenhum motociclista ultrapassa um carro pelo lado esquerdo junto à via, nem pelo lado direito junto à via do meio-fio. Uma cultura. Quando um motociclista desrespeita, ouve-se buzinas dos outros motociclistas. Se o Centro de Treinamento Recife, capacitar os condutores dentro dessa filosofia, este empreendimento será muito importante para que muitas vidas sejam salvas na cidade". Concluída a apresentação do parecer, Dra. De Biase deu início ao processo de discussão passando a palavra ao conselheiro Márcio Rocha – CUT. O conselheiro falou que sentiu falta da apresentação visual do projeto da construção do Centro de Treinamento. "Gostaria de ter visto, como está o terreno, como se encontra a área de vegetação". Passando em seguida a palavra ao conselheiro João José da Silva – Fórum do Prezeis, que perguntou se havia alguma ação mitigadora em relação à implantação do Centro de Treinamento. Obteve resposta negativa. O conselheiro relator Edgar Gomes se reportando ao conselheiro João, falou que não viu espaço para nenhuma ação mitigadora. "O projeto em si, já é um grande benefício. E, não existe população carente nas proximidades que pudesse ser afetada. Logo, não seria justo cobrar da empresa algum condicionante. Para pleitearmos alguma ação mitigadora, tem que haver uma justificativa social, ambiental ou econômica". Dando continuidade, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro Paulo Reynaldo Maia Alves – CJC. O conselheiro falou que sentiu falta do parecer da Diretoria de Urbanismo sobre os padrões urbanísticos de vizinhança. "O relator do processo em pauta, falou que foram consultados com resultados positivos, entre outros, o parecer da DIRURB/SEPLAM. Na documentação enviada, não consta esse parecer. A LUOS, diz no seu Artigo 62 – "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, infraestrutura básica e os padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança". Lembro também, há necessidade da publicação em jornal local para posicionamento da vizinhança". Em seguida, Dra. De Biase falou que, "se a Diretoria de Urbanismo encaminhou o processo ao CDU, foi porque não considerou o empreendimento de grande impacto". Mas, se o conselheiro Paulo Reynaldo achar necessário, remeteremos ao processo, o parecer da



PREFEITURA DO

RECIFE

Diretoria de Urbanismo". O conselheiro Paulo Reynaldo falou que não seria preciso. "Sua palavra me basta, quando diz que não há impacto. Por outro lado, acho perigoso não se ter um parecer firmado por qualquer instância que possa detectar um determinado impacto. Quer seja de natureza ambiental, padrão urbanístico, viário e etc". Concluída a discussão, Dra. De Biase colocou em votação o parecer do conselheiro relator Edgar Gomes da Silva, representante da ADEMI/PE. O parecer foi aprovado por unanimidade. Prosseguindo, a suplente do presidente passou para o terceiro ponto da pauta - Análise do processo nº 07.65357.4.05 - Complexo Educacional de Ensino Superior Bureau Jurídico (Faculdade Maurício de Nassau), situado às margens do Rio Capibaribe – bairro das Graças, convidando o Dr. José Janguiê Bezerra Diniz, diretor – presidente da Faculdade Maurício de Nassau para apresentação do projeto. O Dr. Janguiê iniciou falando que a Faculdade Maurício de Nassau está implantando um complexo educacional no Derby. "O vídeo que iremos apresentar está dividido em três partes para que o projeto não seja analisado apenas como um edifício, construído puramente de concreto. Deveremos analisá-lo, sentindo sua importância para o desenvolvimento da nossa cidade. Para o desenvolvimento educacional, social e cultural da cidade. O Bureau Jurídico surgiu há doze anos, quando administrávamos numa pequena sala de aula, cursos preparatórios para concursos. Primeiro, fundamos o BJ Colégio e Curso, em seguida, o Bureau de Montagem de Eventos. Hoje, os maiores congressos de Direito do Brasil, são realizados por este Bureau. Há três anos atrás foi construída a Faculdade Maurício de Nassau. Antes da Maurício de Nassau, trouxemos para a cidade do Recife a UNIVERSO, com o objetivo de promover e democratizar o ensino superior em Pernambuco. Hoje, a faculdade emprega cerca de 900 funcionários. Fornece 750 bolsas de estudos integrais, por conta do Programa Universidade para Todos, criado pelo governo de Luís Inácio Lula da Silva. Estas bolsas são fornecidas a título de projeto de responsabilidade social. Outras bolsas que fornecemos são do crédito administrativo (40%). Fornecemos também, 100 bolsas para esportes. Alia-se a isso os impostos que pagamos pela Faculdade Maurício de Nassau. Em 2005 fomos a única instituição de ensino que fez parte do Grupo dos 50 maiores pagadores de ISS da cidade do Recife. Volto a falar que estou fazendo estas considerações para vocês entenderem o projeto como um todo. Infelizmente, só 10% da população brasileira com 17 e 24 anos chega ao ensino superior. Índice inferior a quase todos os países da América Latina. Os 90% ficam fora por carência de investimentos pelo poder público e pela iniciativa privada. Nossa meta é promover educação de qualidade com responsabilidade social. No complexo educacional serão erguidos dois prédios. Um com oito pavimentos e 61 salas de aula, e laboratórios na Av. Beira-Rio, com 5.829,19 de área total construída. 10 novos cursos serão criados na instituição com dois mil novos alunos por turno. O outro com nove pavimentos destinado ao estacionamento dos funcionários e estudantes, na esquina das Ruas Benfica e Dr. Osvaldo Lima com a Beira-Rio, todas no Derby. O edifício-garagem terá 13.429,10m² de área, com 685 vagas. 12 mil metros quadrados é a área dos dois terrenos nos quais serão construídos os novos prédios". Continuando, Dr. Janguiê informou que permutou com a Prefeitura um terreno de 3.594m² de propriedade da instituição, em troca da área construída a mais. A permuta é prevista em lei municipal. O terreno é destinado a outro trecho da Beira-Rio, no Derby. Em seguida, o diretor-presidente falou sobre os investimentos. "15 milhões de reais é o valor do empreendimento (edifício-garagem e faculdade), 3 milhões de reais foi o custo dos dois terrenos". A obra na Av. Beira-Rio, área central do Recife, terá um trecho de 500 metros pavimentado da esquina com a Rua Dr. Osvaldo Lima até a Av. Joaquim Nabuco,



PREFEITURA DO
RECIFE

na cabeceira na ponte da Capunga. Com isso, os motoristas terão mais opção de acesso aos bairros do Derby e Graças. Segundo o Dr. Janguiê 1,5 mil empregos serão criados quando os prédios estiverem em funcionamento. Como os empreendimentos estão situados num Setor de Sustentabilidade Ambiental (SSA), a primeira quadra mais próxima do Rio Capibaribe, definido em lei municipal, a faculdade terá de apresentar um Projeto de Revitalização de Área Verde (PRAV). Caberá a instituição fazer o plantio de árvores numa área de mata, totalizando 20 mil metros quadrados. Continuando, Dr. Janguiê falou de outra ação que a faculdade irá realizar, o ordenamento de calçadas, postes e telefones públicos na localidade para facilitar a locomoção de portadores de deficiências. "Pretendemos iniciar as intervenções pelas Ruas Guilherme Pinto e Fernando Lopes, além da Av. Joaquim Nabuco, nas Graças, com investimento no valor de 50 mil reais". Concluindo, Dr. Janguiê falou que as obras viárias e do complexo universitário deverão ser iniciadas no fim de setembro, com prazo de conclusão em 18 meses. O vídeo apresentado do complexo educacional foi de excelente qualidade, com informações que ajudarão muito o entendimento e a análise do processo pelos conselheiros. Concluída a apresentação, Dra. De Biase agradeceu as participações do Dr. José Janguiê e do Dr. Joaldo Janguiê. Elogiou a apresentação, passando em seguida a palavra ao conselheiro relator Hélvio Polito Lopes Filho, representante da Diretoria de Controle Urbano da Secretaria de Planejamento Participativo, Obras e Desenvolvimento Urbano e Ambiental. O conselheiro relator fez a leitura do seu parecer. "AO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO. ANÁLISE ESPECIAL. REFERENTE AOS PROCESSOS:07.36190.0.04, 07.65356.0.05 e 07.65357.4.05. Trata-se de análise de Processos referentes a construção de edificações de Empreendimento Educacional de propriedade da Empresa de Ensino Superior Bureau Jurídico LTDA. O citado Empreendimento compreende vários imóveis distintos e individualizados situados no bairro do Derby ARU-SRU-3, sendo que os processos em epígrafe encontram-se para análise e posicionamento desse CDU, nos termos identificados: 1. Processo nº 07.36190.0.04 – Rua Guilherme Pinto, onde existiu a casa nº 400 – Projeto de Legalização da Edificação; 2. Processo nº 07.65356.0.05 – Rua Dr. Osvaldo Lima, lote 02, quadra B, esquina com a Av. Beira Rio – Projeto inicial; 3. Processo nº 07.65357.4.05 – Rua Betânia, lote 02, esquina com a Av. Beira Rio e Rua Dr. Osvaldo Lima – Projeto Inicial. Posto isso, **preliminarmente**, para possibilitar a análise e compreensão dos processos em sua totalidade faz-se necessário, em síntese, apresentar breve relatório isoladamente de cada um dos processos para posterior apreciação do empreendimento em seu conjunto. **Processo nº 07.36190.0.04 (Protocolado em 22/09/2004)**. O processo visa a legalização de edificações destinadas a sala de aulas e laboratório constituindo prédio térreo com 04 (quatro) pavimentos e área total de construção equivalente à 3.228,70m² e conforme consta do formulário que integra o presente que no referido lote já existia anteriormente edificação em uso. O referido processo foi inicialmente protocolado sob o nº07.32886.1.03 em data de 04/12/2003 e foi indeferido por decurso de prazo sem análise meritória em 05/08/2004. Destaque-se que na análise original do projeto a Divisão de Estudos Viários – DEV/URB-Recife, considerou que o empreendimento deveria ser caracterizado como gerador de impacto no tráfego e no sistema da malha viária local, sendo sugerido a abertura de trecho na Av. Beira Rio, projetada a fim de viabilizar seus acessos. Posteriormente foi reapresentado o presente processo no qual consta proposta com vista a regularização das citadas edificações e projeto de estacionamento provisório em lotes próximos ao imóvel em tela, conforme abaixo indicado, até quando da



PREFEITURA DO

RECIFE

apreciação do projeto de construção de edifício garagem destinado ao referido empreendimento e a ser analisado conjuntamente ao presente por esse CDU: 13 vagas no lote 05 da quadra B; 67 vagas no lote 01 da quadra B; 52 vagas numa faixa "F" a ser objeto de permuta no trecho situado na Av. Beira Rio em frente ao lote 01, o que totaliza 132 garagens, sendo destaque-se inicialmente exigido 108 vagas. Ressalte-se, que para a referida área o coeficiente de construção é de 2,0, sendo a área de construção permitida equivalente a 3.064 m². Todavia, como foi apresentado projeto com coeficiente de construção correspondente à 2,10 o que equivale a área de 3.228,70m², tal índice diferencial deverá ser objeto de permuta nos termos do Memorial anexo (doc. 01) ao longo dos lotes 01 e 02 da quadra B e lote 02. Adiante-se que a permuta referida já foi objeto de análise pela CCU a qual apresentou posicionamento favorável em reunião datada de 06.06.2006. Consta também dos autos parecer do Colegiado Técnico da DIRCON que caracteriza o empreendimento como de impacto, sendo requerida a análise pela GOPV (DEV) e DIRMAM. **Processo nº 07.65358.0.05 (protocolo em 11/03/2005)**. Trata-se de projeto inicial para a construção de um bloco destinado a salas de aula, apresentando 08 (oito) pavimentos (térreo mais 07 pavimentos), com área total de construção de 5.829,19m², conforme consta nos autos. O referido lote sofrerá corte para a abertura da Av. Beira Rio, resultando numa faixa de corte, denominada "F", a ser objeto de permuta pelo coeficiente de utilização conforme mencionado no processo nº 07.65357.4.05, haja vista que o exigido pela legislação é de 2,0 (3.595,60m²) e o apresentado no projeto é de 3,24 (5.829,19m²). Ademais, o imóvel localiza-se em Setor de Sustentabilidade Ambiental – SSA, fazendo-se necessária a apreciação e parecer da DIRMAM com exigência de apresentação de Projeto de Revitalização de Área Verde – PRAV. Neste sentido, a Diretoria de Meio Ambiente já se posicionou favoravelmente em 06/04/2002, no sentido que o PRAV deva ser apresentado no ato do pedido de licença de construção. Quanto aos requisitos de vagas de estacionamento relativamente a este processo, a localização das ditas vagas dar-se-á no Edifício-Garagem, objeto de análise do processo nº 07.65357.4.05. Igualmente ao processo nº 07.65357.4.05, com fundamento no Inciso primeiro do Artigo 25 da Lei nº 16.286/97 e em face do volume de construção, o presente processo deverá ser considerado Empreendimento de Impacto. Destaque-se que já foi apresentado memorial justificativo do impacto, analisado pela GOPV que emitiu parecer favorável, ratificado pela CCU, conforme descrito abaixo: *"Analisando todos os processos que compõem o COMPLEXO EDUCACIONAL DE ENSINO SUPERIOR BUREAU JURÍDICO, processo nº 07.65357.4.05 (lote 02) – Edifício Garagem; processo nº 07.65358.0.05 (lote 02) – Faculdade – salas de aula; processo nº 07.36190.0.04 (antiga casa nº 400) – Faculdade, no que cabe o julgamento da CCU, observamos: 1. Que as vagas do estacionamento exigidas para as edificações projetadas nos diversos lotes, estão atendidas no edifício garagem. 2. A permuta de áreas de interesse para implantação de via por índices urbanísticos, salientando que no caso do edifício garagem sua proposta ultrapassa o coeficiente construtivo legal (ARU) para o terreno resultante (segundo áreas apresentadas). No entanto, julgamos aceitável, considerando que nos demais lotes do conjunto – COMPLEXO EDUCACIONAL – existe outras áreas de interesse público, cuja proposta de permuta por índices construtivos está abaixo do legal, podendo ser considerado como compensação. 3. A análise do Memorial de Impacto sobre os Transportes, realizada pela GOPV (DEV), DIRURB e CTTU com pareceres contendo exigências de ações mitigadoras que deverão ocorrer as custas do empreendedor. 4. A análise realizada do Memorial de Impacto ao Meio Ambiente, com*

exigências de ações mitigadoras que deverão ocorrer às custas do empreendedor. 5. O empreendimento encontra-se no SSA (Setor de Sustentabilidade Ambiental), sendo exigido o PRAV (já atendido). 6. O posicionamento favorável do Colegiado Técnico da DIRCON, quanto ao pé direito e solo natural apresentado. Concluímos que, por tudo que foi exposto, atendidas às exigências de ordem técnica mencionadas e recomendações abaixo descritas, opino pelo deferimento. **RECOMENDAÇÕES PARA CONDICIONAMENTO:** 1. Quanto ao sistema viário: 1.1 Atender a exigência do GOPV no processo do edifício garagem quanto à mudança de entrada de veículos para a Rua Betânia (25/01/2006). 1.2 Que a implantação com seção parcial da Av. Beira Rio ocorra no trecho entre a Rua das Pernambucanas/Rua Joaquim Nabuco, as custas do empreendedor, obedecendo ao projeto geométrico e executivo e aprovado pela GOPV (DEV). 2. Condicionar a aprovação do empreendimento à celebração de: 2.1 Termo de permuta da faixa de interesse do Município por índice urbanístico, devidamente registrado em cartório, nos termos do parecer jurídico datado de 08/06/2005 ASS/SEPLAM, parecer nº 06/2005, constante nos autos. 2.2 TDC – Transferência Parcial do Direito de Construir do lote 02, destinado a Faculdade (sala de aula) processo nº 07.65357.5.05, para o lote onde será construído o edifício garagem, lote nº 02 da Rua Betânia. Livrando-se os documentos necessários ao controle dos coeficientes transferidos, perante a Secretaria de Assuntos Jurídicos. 2.3 Termo de Compromisso. Em 06/06/06. a) Maria de Lourdes Lins e Albuquerque, Suplente do representante da URB.” Por fim, o processo em análise contou com parecer favorável por unanimidade dos membros da CCU, em reunião de 06/06/2006, cuja decisão encontra-se nos autos. **Processo nº 07.65357.4.05 (protocolado em 11/03/2005).** Trata-se este processo de aprovação de projeto inicial para a construção de um Edifício Garagem, localizado no lote 02 da Rua Betânia, esquina com a Rua Dr. Osvaldo Lima e Av. Beira Rio. O referido empreendimento tem por objetivo ofertar vagas de estacionamento aos blocos, onde funcionam salas de aula a serem edificadas e objetivo dos processos nº 07.65358.0.05 e nº 07.36190.4.04 (já mencionados), apresentando 685 vagas para veículos sendo, entretanto, exigidas 691. Em relação ao total de vagas legalmente exigidas (somatório dos dois edifícios) e apenas a diferença de 06 (seis) vagas unitárias foi considerado pela DEV e Colegiado Técnico da DIRCON como satisfatório o referido número, em face à improvável utilização por completo de todo o estacionamento em um único turno, por todos os alunos e por se considerar o volume total das vagas de garagem disponibilizadas. O imóvel localiza-se num SSA (Setor de Sustentabilidade Ambiental) prescindindo de análise pela DIRMAM quanto à apresentação de PRAV (Projeto de Revitalização de área Verde), de acordo com a Lei nº 16.930/03. Tendo aquela Diretoria se posicionando favorável em 06/06/2006, opinando no sentido que o PRAV deva ser apresentado no ato do pedido de licença de construção. Necessário se faz mencionar que neste mesmo parecer a DIRMAM também se posicionou favorável à transportação do mangue sem que haja prejuízo ambiental. Ressalte-se que o referido lote, objeto do processo em análise, está sujeito a “corte” para a abertura da Av. Beira Rio, sendo proposto no projeto **permuta** desta faixa de corte (faixa “F”) pelo coeficiente de utilização, vez que se apresenta uma área de construção de 13.429,10m² quando a área máxima permitida é de 9.218,84m², o que é legalmente permitido ao proprietário, desde que haja interesse do município, com fundamento no Artigo 91 da Lei nº 16.286/97, que dispõe sobre as normas gerais de Parcelamento do Solo em todo o município do Recife. O referido requerimento de permuta obteve parecer favorável da CCU nos termos citados no relatório do primeiro processo nº 07.65357.4.05.

E ainda por ser a área de construção apresentada superior à determinada pelo Inciso primeiro do Parágrafo Único do Artigo 25 da Lei nº 16.719/01, o referido empreendimento deverá ser considerado como de impacto submetendo-se a análise especial. Consta dos autos Memorial de Impacto apresentado pelo requerente que contou com parecer favorável da GOPV e CCU em reunião datada de 06.06.2006. Destaque-se ainda, que o referido processo também foi analisado pelo Grupo Especial de Trabalho, constituído pela Portaria nº 1044 de 2006, que opinou favoravelmente à sua aprovação bem como, consta dos autos cartas de anuência dos demais órgãos Estaduais e Municipais afetos à análise da matéria. É o relatório sucinto, em breve síntese dos processos epigrafados. **VOTO:** Por tudo que nos autos consta e com fundamento no Art. 91 da Lei nº 16.286/97 (Lei de Parcelamento do Solo) aplicável à matéria e Inciso VII do Artigo 40 da Lei nº 16.176/96 (Lei de Uso e Ocupação do Solo), que dispõe sobre a exigibilidade de análise especial pelos órgãos municipais para os empreendimentos que demandarem número de vagas de estacionamento superior a trezentas (300) e no que se refere à localização, ao impacto no tráfego e às condições de acesso e ainda, com fundamento no Art. 26 da Lei nº 16.719/01 (Lei dos 12 Bairros), que dispõe sobre a instalação de empreendimentos de impacto e Art. 126 da Lei nº 16.292/97 (Lei de Edificações), no que dispõe a cerca da necessária análise especial para as edificações de uso não-habitacional que necessitem de mais de trezentas (300) vagas para estacionamento, entendemos ao fim que, ao considerarmos o empreendimento como um Complexo de unidades interligadas com mesmo uso e destinação, pertencentes ao mesmo proprietário, e objetivando garantir o interesse público, necessário se faz a análise do processo referente ao Edifício-Garagem como útil e imprescindível ao funcionamento das demais unidades, tornando-se impossível a sua análise em apartado, vez que em face a natureza do empreendimento, objetiva-se proteger o ambiente natural e construído, a fim de evitar a sobrecarga da capacidade de atendimento da infra-estrutura instalada, em específico o sistema viário local. Destacamos ainda, que a edificação em apreço, como bem realçado pela GOPV (antigo DEV), possibilitará benefícios a área por garantir um único acesso a edificação própria, por via local, reduzindo o fluxo de tráfego e o impacto que seria gerado no caso de se exigir vagas em separado nos diversos lotes, através de vários acessos, por diversas vias de maior fluxo, a exemplo da Rua Guilherme Pinto. Por fim, trazemos em colação o voto do eminente conselheiro deste CDU, Dr. Aristóteles G. Bastos representante do CREA – PE em reunião constante da ata da 116ª Reunião Ordinária deste CDU realizada no dia 01/08/2003 ao analisar processo referente aos blocos A e B dos Edifícios – Garagem do empreendimento Paço Alfândega, quando afirma: “ A questão do empreendimento de impacto não se esgota apenas na definição de área, isto é muito vago. (...) O Edifício – Garagem entra nesse espaço como elemento mitigador da ocupação, tirar os carros da rua. Temos que considerar impacto pela Lei. Ao final no atinente a recomendação constante do item 1.2 do parecer da CCU, acima transcrito peço vênua aos nobres conselheiros para apresentar **voto** no sentido de que seja exigido da empresa requerente a implantação da Av. Beira Rio no trecho compreendido entre o limite do lote que faz esquina com a Rua Dr. Osvaldo Lima, no qual será edificado o Edifício Garagem, até o ponto de encontro com a Av. Joaquim Nabuco, incluindo-se as ações de pavimentação, esgotamento sanitário, iluminação, sinalização, drenagem e demais serviços necessários a implantação da via, com exceção das desapropriações. Destaco que atualmente a Companhia de Transporte Urbano – CTTU encontra-se desenvolvendo estudo para melhoria da circulação e tráfego em toda a área, bem como que a Empresa

de Urbanização do Recife atualmente realiza projetos objetivando a abertura da Av. Beira Rio no trecho compreendido entre a ponte da Capunga e a ponte da Torre, vez que a realização de obras na referida área importa em estudos prévios sobre impacto ambiental e retificação da calha do Rio Capibaribe. Em face do que com fundamento nas razões acima elencadas **voto** favoravelmente a aprovação dos referidos processos nos termos das recomendações aduzidas pelos órgãos colegiados competentes, CCU e demais instâncias que apreciaram o presente com ressalva ao que diz respeito ao parágrafo anterior. É como voto. Recife 18 de agosto de 2006. Hélio Polito Lopes Filho, Conselheiro representante da DIRCON/SPPODUA". Concluída a apresentação do parecer, Dra. De Biase deu início ao processo de discussão passando a palavra ao conselheiro Paulo Reynaldo – CJC. O conselheiro falou que a construção do edifício-garagem com certeza será benéfica para os alunos da faculdade. "Mas, como melhoria no trânsito, não creio. A ação não irá tirar os carros da rua, pois no local existe faixa que proíbe o estacionamento. A melhoria no trânsito se dará realmente com a abertura da Av. Beira-Rio. Concordo plenamente com a troca/permuta de área construída a mais, prevista em lei. Como também, que o Termo de permuta seja devidamente registrado em cartório. Não vi também neste processo, o parecer da Diretoria de Urbanismo. O ato administrativo de encaminhar o processo à outra instância, não substitui o parecer técnico formal. Nesse processo específico, caso seja aprovado, sugiro que seja condicionado a um parecer da DIRURB". Neste momento, Dra. De Biase solicitou a palavra para algumas considerações: "Quero esclarecer que o parecer da Diretoria de Urbanismo está presente em dois momentos. Primeiro quando foi criado o Grupo Especial de Trabalho através da Portaria nº 4010 de 07 de abril de 2006. Este Grupo foi criado para análise prévia e acompanhamento de estudos, consultas e projetos urbanísticos e arquitetônicos considerados prioritários ao desenvolvimento urbano e ambiental do município. Grupo este com a coordenação do Secretário de Planejamento Participativo, Obras e Desenvolvimento Urbano e Ambiental e integrado por: Diretor da Diretoria de Urbanismo; Diretor de Controle Urbano e Ambiental; Diretor da Diretoria de Meio Ambiente e Assessor da referida Secretaria. Com a competência de realizar análise prévia e o acompanhamento da tramitação dos projetos nos estudos considerados prioritários ao desenvolvimento urbano e ambiental do município, afim de subsidiar, instruir e viabilizar a análise final dos Projetos e estudos pelos órgãos e conselhos competentes. Com prazo indeterminado. E, o segundo momento é durante o parecer da Gerência Operacional de Projetos Viários (GOPV), antigo Departamento de Estudos Viários (DEV), vinculado a Diretoria de Urbanismo". O conselheiro Paulo Reynaldo voltou a falar que, "não existe no processo o registro se há ou não impacto referente aos padrões urbanísticos. Existem os pareceres da DIRMAM, sobre meio ambiente e da GOPV, sobre o sistema viário". Passando em seguida a palavra ao conselheiro Márcio Duque Américo de Miranda – OAB/PE que perguntou se o edifício-garagem será destinado ao público ou só aos funcionários e estudantes da faculdade. "Se aberto ao público, com certeza minimizará a falta de vagas no local. Se exclusivo para alunos e pago, o estudante poderá optar por não pagar, deixando seu veículo estacionado nas imediações, tornando o trânsito ainda mais caótico". Em seguida, o diretor-presidente respondeu que o edifício-garagem terá como objetivo minimizar o trânsito. "Se será aberto ao público, dependerá da demanda de alunos. Como a faculdade só funciona em dois expedientes (manhã e noite), as tardes estará vazio. Neste horário, provavelmente iremos auxiliar o hospital da Polícia Militar. Quanto se será pago ou não, não temos ainda uma definição". Dando prosseguimento, a

suplente do presidente passou a palavra à conselheira Elaine Farias – MNLM, que iniciou falando da satisfação de voltar a fazer parte do CDU e perguntou sobre o local do replantio do manguezal. “Existe a preocupação que este replantio seja feito com árvores frutíferas? Em Recife se tem a prática de plantar árvores que não dão sombra, quebram as calçadas e não ajudam na alimentação da população pobre”. Em seguida, a conselheira elogiou e felicitou os integrantes da faculdade pela importância e valorização à educação. A seguir, o Dr. Janguê agradeceu à conselheira Elaine e respondeu que, “no passado existiu um pedaço de mangue no local. Hoje, não existe mais. Numa época transformaram em viveiro de peixe, depois este viveiro secou. Mas, iremos refazer o mangue como contribuição ambiental e também, por exigência da Diretoria de Meio Ambiente da Prefeitura. Em relação a área para o plantio, e o tipo de vegetação a ser plantada, teremos que acatar a decisão da Prefeitura, seja qual for”. Continuando, se reportando à conselheira Elaine, Dra. De Biase falou que registrou sua sugestão mas, a definição será por competência da Diretoria de Meio Ambiente – DIRMAM, passando a palavra à conselheira Maria Lúcia – FIJ. “Tenho a mesma preocupação da conselheira Elaine sobre o tipo e local da vegetação a ser replantada. O local já foi definido? A prefeitura diz que irá plantar árvores, chega no local, coloca três pés de avelós e diz que o plantio foi feito. O Conselho tem que acompanhar as ações principalmente as de competência da Prefeitura”. Em seguida, perguntou se existirá Praça de Alimentação. “Pois em algumas unidades de ensino existem tantas carroças de lanches nas calçadas dificultando por demais a locomoção dos pedestres. Para concluir gostaria que o Dr. Janguê falasse um pouco sobre o crédito educativo na sua Instituição e, aproveito para felicitá-lo pelo empreendimento”. Em seguida, sobre o crédito educativo o Dr. Janguê respondeu que a faculdade possui dois tipos de créditos. “Um é do governo, não temos ingerência. Mas, criamos o nosso próprio crédito. Um desconto de 40% para 150 alunos por semestre. Nossa escola não é filantrópica. É uma instituição com fins lucrativos. Pagamos 37% de imposto pelo o que o aluno paga”. Dando prosseguimento, Dr. De Biase passou a palavra ao conselheiro João Silva – Fórum do Prezeis, que solicitou que a sugestão do plantio de árvores frutíferas fosse uma deliberação do Conselho. Dra. De Biase falou que não poderia colocar em votação para deliberação do Conselho, sem antes consultar a Diretoria de Meio Ambiente. Passando a palavra de volta ao conselheiro João Silva, que felicitou o Dr. Janguê pelo empreendimento e pela apresentação e falou que, “diferentemente dos outros empreendimentos, como exemplo, cito o Paço Alfândega, o complexo educacional Bureau Jurídico realizará ações com preocupações social. Oferecerá à cidade empregos destinados à construção e também, os mais específicos voltados para a educação. Meu voto é favorável”. Passando em seguida a palavra ao conselheiro Luís Moriel – IAB/PE, que iniciou dando parabéns ao conselheiro relator Hélio Polito, “seu parecer foi bastante positivo, com as informações necessárias. Felicitó também, o empreendedor Dr. José Janguê que trouxe uma excelente apresentação que enriqueceu bastante as posições, subsidiando a análise do projeto. Tem alguns pontos que gostaria de fazer algumas colocações. Sobre o trabalho do replantio, de fato temos que ouvir a Diretoria de Meio Ambiente, sobre o melhor tipo de vegetação, mas estas intervenções na medida do possível devem ser implementadas no próprio local, no entorno imediato do empreendimento. Isso deverá ser uma deliberação. Outra questão é sobre a pavimentação da Av. Beira-Rio. Gostaria de saber se o trecho a ser pavimentado pelo empreendedor está dentro do projeto Beira Rio da Prefeitura. A construção do edifício-garagem com certeza minimizará a questão do trânsito, deverá ser vista com bons

olhos pelo Conselho. Preocupo-me se o estacionamento for pago. Devido às condições financeiras do estudante, pois se for pago, ele certamente deixará o carro na rua. E, a ação que seria benéfica ficará sem sentido. Os estudantes devem ter o benefício do estacionamento, mesmo se embutido nas mensalidades com taxas mais baixas, enquanto que para os demais usuários externos seja liberada a cobrança. Por outro lado, tenho dúvida se já foi implementada alguma ação de transferência de direito de construir. Se juridicamente está regulamentada, legitimada? Outra preocupação é pelo fato do complexo educacional possuir vários blocos distribuídos ao longo dos bairros das Graças e do Derby, devendo o empreendedor propor um plano de desenho urbano que colabore para uma melhor integração entre todos os elementos do complexo, beneficiando o espaço público, não só em relação as conexões viárias, mas principalmente do ponto de vista do pedestre e demais usos complementares, como: áreas de convivência, ruas de laser, de alimentação e etc". Neste momento, Dra. De Biase se reportando ao conselheiro Luís Moriel falou que, sobre a Transferência Parcial de Direito de Construir (TDC) aguardaria o momento da fala da procuradora Dra. Tatiana Mariz. Passando a palavra ao conselheiro Márcio Rocha, que felicitou os responsáveis pelo empreendimento, "pela belíssima apresentação. Questionei no primeiro processo analisado hoje, a ausência da visualização do projeto. Nesse, tivemos com uma qualidade excelente, ajudando bastante o entendimento, a análise e, conseqüentemente o julgamento. Creio que foi uma deliberação do Conselho, a apresentação visual de qualquer projeto de impacto que tramitar no CDU". Neste momento, Dra. De Biase falou que não tínhamos como exigir a apresentação visual do projeto. Embora sabia que sempre que fosse necessário, o próprio empreendedor seria o mais interessado. Voltando a palavra ao conselheiro Márcio, que fez um questionamento em relação ao edifício-garagem. "Todas as universidades que tiveram seus projetos tramitados no Conselho, aprovamos seus estacionamentos, e não tivemos a preocupação de saber se iriam ou não ser pagos. Minha preocupação é se o mesmo for terceirizado, porque com certeza será mais caro. Sugiro uma taxa mensal, com desconto, para os que usam o mês todo. Na realidade não vejo nenhum problema se o mesmo for pago ou não. A Prefeitura deveria durante o dia proibir o estacionamento na localidade, à noite liberar um lado da via". Passando em seguida a palavra à procuradora Dra. Tatiana Maia da Silva Mariz. A procuradora falou que, "hoje estou no Conselho com o objetivo de me despedir de todos e apresentar a suplente da Secretaria de Assuntos Jurídicos, Dra. Flávia Castanheira, a titular, Dra. Andréa Galiza encontra-se ausente de licença maternidade. Foi uma experiência muito rica nestes cinco anos, como conselheira do CDU. Curioso a coincidência, hoje. Um dos processos da pauta, o complexo educacional Bureau Jurídico, de alguma forma pode ser considerado um resumo das atividades do CDU, nestes cinco anos. Porque, está inserido numa Área de Reestruturação Urbana – ARU, que foi criada a partir de um movimento do Conselho que culminou no congelamento dos 12 bairros, até que fossem rediscutidos os parâmetros urbanísticos para aquela Região. Uma parte do projeto localiza-se em um Setor de Sustentabilidade Ambiental – SSA, também objeto de discussão muito tempo no CDU. A aplicação do Código Florestal na cidade do Recife. Uma discussão riquíssima, juntamente com o Conselho Municipal de Meio Ambiente. Um Projeto de Lei com a participação de diversos segmentos. Ambientalistas, empresários, Câmara Municipal, que culminou com a reforma do Código de Meio Ambiente. Uma legislação avançadíssima, que gerou exemplo para várias capitais do País. Várias cidades contataram com nossa procuradoria com o objetivo de estudar, copiar a legislação. Nesse empreendimento em



PREFEITURA DO
RECIFE

pauta, numa área onde não existia mais a vegetação(manguezal) será objeto de replantio pelo empreendedor, exigência de lei municipal. Esse projeto sintetiza também a evolução do entendimento do CDU. E da própria cidade a respeito das análises dos empreendimentos de impacto. Há cinco atrás era quase impossível alguém achar viável e exigível a ação mitigadora de impacto. Deste tempo até hoje, exigimos ações mitigadoras em alguns casos até exageramos nas exigências. Fizemos exigências que não tinham relação com o impacto causado. Amadurecemos, e nesse projeto específico há uma correlação proporcional ao impacto. No urbanístico existe a permuta por área. O ambiental é compensado com o replantio da vegetação. O impacto no trânsito, que é evidente, será minimizado, principalmente pela abertura da via, menos pela construção do edifício-garagem. Tudo isso as custas do empreendedor sem que o mesmo ache ruim ou exagerada as exigências. Volto a afirmar, há cinco anos atrás isso era impossível. Tudo isso pode ser verificado, constatado com a leitura das Atas das reuniões anteriores. Os empresários ficavam escandalizados quando o Conselho entendia que deveria haver ação mitigadora como compensação ao impacto que o empreendimento iria causar. Outra evolução, diz respeito à legalização das ações propostas. Estão amarradas a um Termo de Compromisso. Com o habite-se condicionado a implementação das ações mitigadoras. Fico muito feliz em ver como o processo evoluiu positivamente nestes cinco anos. Foi um prazer enorme estar com vocês, fazer parte deste Conselho e, espero que a Dra. Flávia Castanheira aproveite a oportunidade, porque realmente para mim, foi riquíssima. Ao mesmo tempo, hoje estou feliz com a volta da conselheira Elaine Farias, como membro titular representante do Movimento Nacional de Luta pela Moradia. Sobre a permuta de área, é um dispositivo permitido pela legislação. Pode-se trocar uma área que é sua, por um potencial construtivo. Ao invés de deixar construir para depois desapropriar. Muitas vezes inviabilizando o próprio empreendimento, que no final termina sendo muito caro para o Município. Pois, quando isso acontece o município tem que desapropriar não só a área que quer, mas também, a área que não mais servirá para o empreendedor. Melhor dizendo, a legislação permite que ao invés de uma desapropriação futura, se faça um acordo com o proprietário do terreno”. Neste momento, Dra. De Biase fez um esclarecimento lendo um trecho do parecer da representante da URB/Recife na Comissão de Controle Urbanístico – CCU, “...2 - A permuta de áreas de interesse para implantação de via por índices urbanísticos, salientando que no caso do edifício garagem sua proposta ultrapassa o coeficiente construtivo legal (ARU) para o terreno resultante (segundo áreas apresentadas). No entanto, julgamos aceitável, considerando que nos demais lotes do conjunto – COMPLEXO EDUCACIONAL – existe outras áreas de interesse público, cuja proposta de permuta por índices construtivos está abaixo do legal, podendo ser considerado como compensação”. Concluída a discussão, e antes de dar início ao processo de votação, em comum acordo com os conselheiros presentes, Dra. De Biase fez um registro sobre a participação do Dr. Francisco José dos Anjos Bandeira de Mello, conselheiro representante da OAB/PE, que deixou o Conselho por ter sido nomeado Desembargador do Tribunal de Justiça. “Dr. Francisco nos deu uma grande contribuição. Homem inteligente, competente, sério, que enriqueceu nosso aprendizado com suas colocações sensatas, justas. Quero registrar também, que o Dr. Francisco enviou um e-mail se despedindo, devido à nova função. A secretária executiva do Conselho repassou o referido e-mail a todos os conselheiros”. Passando em seguida para o processo de votação. “Na realidade o parecer do conselheiro relator Hélvio Polito Lopes Filho, representante da Diretoria de Controle Urbano e Ambiental – DIRCON, é referente a três



PREFEITURA DO
RECIFE

processos: 1. Processo nº 07.36190.0.04 – Rua Guilherme Pinto, onde existiu a casa nº 400 – Projeto de Legalização da Edificação; 2. Processo nº 07.65356.0.05 – Rua Dr. Osvaldo Lima, lote 02, quadra B, esquina com a Av. Beira Rio – Projeto inicial; 3. Processo nº 07.65357.4.05 – Rua Betânia, lote 02, esquina com a Av. Beira Rio e Rua Dr. Osvaldo Lima – Projeto Inicial”. O parecer foi aprovado por unanimidade. O representante do empreendimento, Dr. José Janguê solicitou a palavra para um pronunciamento. “Agradeço a presidente e a todos os membros do Conselho de Desenvolvimento Urbano. Hoje, sairei daqui muito mais fortalecido para continuar a luta pela educação no Brasil. Peço a Deus que continue abençoando todos vocês. Muito obrigado”. Dando prosseguimento, a suplente do presidente passou para o quarto item da pauta - Decisão sobre a proposta de mudança do condicionante – Projeto de Impacto: Condomínio Habitacional dos Edifícios Guilherme Pontes e Margarida Pontes – Av. 17 de Agosto, 2483 – Monteiro. (Tramitado no CDU, nos meses: Maio e Setembro de 2000), fazendo a leitura da solicitação feita pelo condomínio dos edifícios Guilherme Pontes e Margarida Pontes. “Exmo. Senhor, Marcelo Olímpio. M.D. Secretário de Planejamento da Prefeitura Municipal do Recife. Senhor Secretário: Os integrantes do Condomínio Habitacional dos Edifícios Guilherme Pontes e Margarida Pontes vem pelo presente expor e encaminhar à V. Excia. uma proposta de solução para um impasse surgido para concessão do “HABITE-SE” para o empreendimento. Os Edifícios estão localizados na Av. 17 de Agosto 2483, no bairro do Monteiro, com suas fachadas principais voltadas para aquela avenida e as fachadas de fundos para a futura Av. Beira Rio; São 120 apartamentos residenciais, em 30 pavimentos elevados, o que faz prever a guarda e o acesso de cerca 370 veículos de passeio de seus moradores, além de veículos de serviço que eventualmente acessarão às suas dependências. Conforme pode ser constatado nas cópias anexas do processo de aprovação e licenciamento da obra, a Municipalidade, por recomendação da Comissão de Controle Urbanístico (CCU) e do Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU), condicionou a expedição do futuro “habite-se” à pavimentação do trecho de rua que limite a fachada dos fundos do terreno, visando com isso evitar o impacto no trânsito da Av. 17 de Agosto pela entrada e saída dos veículos, respeitando assim os pareceres, despachos e cotas exaradas no processo anexo, entre os quais o posicionamento da DEV-URB/Recife. Ocorre que, no leito da rua projetada, existem cerca de 14 edificações, residências e pontos comerciais, construídos de forma clandestina, sem quaisquer licenças da Municipalidade, cuja remoção, total ou parcial, se faz indispensável para execução da obra de pavimentação e urbanização da área. As referidas edificações, construídas precariamente, estão no local há vários anos, pelo que sua retirada só poderá ser mediante indenização de benfeitorias aos seus ocupantes. Senhor Secretário, entendem os futuros moradores dos edifícios Guilherme Pontes e Margarida Pontes que, embora a responsabilidade e iniciativa pela remoção de edificações clandestinas sejam da Municipalidade, através de seu exclusivo Poder de Polícia, desejam colaborar e participar efetivamente da viabilização dessa iniciativa, de forma a agilizar sua execução, e com isso, liberar a área para pavimentação da via e acesso futuro dos veículos de nossa propriedade. Nesse sentido vimos tratando com a presidência e diretores da URB-Recife o equacionamento da solução do problema, tendo ficado ajustado: - Mediante contribuições individuais dos nossos condôminos, poderemos arrecadar uma verba de até R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), para repasse à Municipalidade, visando à indenização e remoção dos ocupantes, através de uma justa e pacífica negociação por aquele órgão. O valor arrecadado será disponibilizado na conta única da Prefeitura, tão



PREFEITURA DO
RECIFE

logo a URB-Recife conclua o processo de negociação das indenizações em curso com os moradores através da diretoria daquele Órgão. – Execução da pavimentação da via pela Prefeitura do Recife dentro do programa Capibaribe Melhor, ou através de parceria da Municipalidade com os nossos condôminos, pela permuta com o IPTU de cada um. Assim sendo, vimos solicitar dessa Secretaria a aprovação dos entendimentos mantidos e: - Envio do assunto ao CDU – Conselho de Desenvolvimento Urbano, para que seja permutado o compromisso de pavimentação pelos encargos das indenizações nos termos acima descritos, permitindo assim que o habite-se da obra possa ser emitido ao final da obra, tão logo nosso condomínio comprove o repasse dos recursos financeiros à Prefeitura. – Instruções da Secretaria de Finanças para efetivação do depósito do valor das indenizações, tão logo a URB-Recife determine o valor ajustado. Esperamos com as sugestões acima estar contribuindo para consolidação do eficiente trabalho que vem sendo desenvolvido pela atual Administração Municipal de consolidação do desenvolvimento urbano da Cidade do Recife. Recife, 11 de julho de 2006. Atenciosamente, CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS GUILHERME PONTES E MARGARIDA PONTES”. Em seguida, Dra. De Biase perguntou se algum conselheiro necessitava de mais explicações. Passando a palavra ao conselheiro Alfredo Menezes – CORECON/PE. O conselheiro iniciou falando que não tinha intenção de criar uma polêmica mas, que gostaria de fazer algumas colocações. “Quem compra um apartamento do porte dos edifícios acima citados, no bairro nobre do Monteiro, não poderia deixar de observar o que existe em seu entorno”. Citou o exemplo de um prédio no bairro do Parnamirim, construído numa rua com problema de estacionamento, e o condomínio do prédio por conta própria colocou uma placa clandestina de estacionamento proibido. Quem compra um imóvel tem que está ciente da circunvizinhança. Outra coisa, uma transferência de recursos pleiteado por uma classe média alta, para realização de ação contra pessoas pobres e com intervenção da Prefeitura. Pergunto, será se o acatamento não incentivará outras solicitações. Talvez o precedente vire incentivo”. Passando a palavra ao conselheiro Márcio Rocha – CUT, que perguntou se a Prefeitura tinha o custo da obra. Obteve resposta positiva. Neste momento, o conselheiro Eduardo Fernandes de Moura, representante do ABIH, solicitou a palavra para uns esclarecimentos. “Sou conselheiro e também, colaboro com a Moura Dubeux. Os moradores ao adquirirem seus imóveis realmente sabiam da responsabilidade/compromisso da pavimentação. Mas, a obrigação do empreendedor é receber a via vazia para poder fazer a pavimentação. No decorrer dos anos houve invasões. Existem cerca de 14 edificações residenciais e pontos comerciais, construídos de forma clandestina, sem quaisquer licenças da Prefeitura. Existe um entendimento muito favorável dos condôminos em repassar à Prefeitura uma verba visando à indenização e remoção dos ocupantes, após negociação entre a URB/Recife e os moradores. No orçamento da via os custos das desapropriações não chegam a 200 mil reais. O condomínio dos edifícios se comprometeu com uma verba de até 300 mil reais. Isso porque no orçamento anual da Prefeitura não estavam previstos recursos para essa ação. Mantivemos contato também, na Prefeitura com o secretário de Finanças sobre a possibilidade da negociação. No ano de 2000, em tramitação no Conselho de Desenvolvimento Urbano, o projeto foi aprovado com o condicionante recomendado pela DEV/URB, CCU e acatado pelo CDU. Condicionando-se o “habite-se” à pavimentação do trecho da rua que limita a fachada dos fundos do terreno, visando com isso evitar o impacto no trânsito na Av. 17 de Agosto”. A seguir, Dra. De Biase se reportando ao conselheiro Eduardo falou que, “no meu entendimento vocês estão solicitando que para



PREFEITURA DO

RECIFE

pavimentação, será necessário as indenizações, para que a via fique vazia. E, que o habite-se não fique condicionado à pavimentação, e sim, às indenizações. Os recursos serão repassados ao Município pelo condomínio dos edifícios. A pavimentação será feita em parceria com a Prefeitura dentro dos padrões do projeto da Secretaria de Finanças, que permite a permuta com o IPTU de cada morador”. Colocação acatada pelo conselheiro Eduardo Fernandes de Moura, que voltou a frisar que o condomínio está solicitando que o habite-se seja transferido para o momento do repasse dos recursos às indenizações. Não mais condicionado à pavimentação. Passando em seguida a palavra ao conselheiro Isaac Azoubel – URB/Recife. O conselheiro falou que, “fizemos uma simulação e constatamos que em apenas um ano de isenção de IPTU, a pavimentação da via será paga. Uma ação que não empatará a arrecadação por muito tempo. Na tramitação do processo nem a DEV, nem a CCU, nem o Conselho especificaram as reais atribuições. Neste momento, estamos fazendo de uma forma mais coerente”. Prosseguindo, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro Paulo Reynaldo – CJC. “No decorrer das discussões algumas dúvidas que tinha foram respondidas, explicadas. Mas, gostaria de fazer algumas perguntas. Uma delas se refere aos custos. Outra coisa, entendo que são duas ações. Não uma troca. Pergunto, existe um projeto executivo para toda a Av. Beira Rio? Ou uma pavimentação que logo necessitará ser refeita, em função da execução de um projeto final. Gostaria também, de um pouco mais de informações sobre a parceria com a Municipalidade pela permuta com o IPTU”. Neste momento, o conselheiro Isaac Azoubel falando como diretor da URB, informou, “hoje, tudo que se refere à Beira Rio, tem que haver um entendimento com o programa Capibaribe Melhor. O projeto da Beira Rio aprovado hoje, tem algumas modificações devido à preservação ambiental. Isso se referindo ao tempo da sua concepção. A via sofreu pouca transformação. Como também, qualquer intervenção hoje, na Beira Rio tem que estar compatibilizada com o que foi negociado entre a GOPV, a CTTU e os consultores de sistema viário do Banco Mundial. Em relação à solicitação do condomínio dos edifícios, estamos no processo final de negociação com os valores praticamente definidos. No aguardo da decisão do Conselho e da Prefeitura”. Em seguida, Dra. De Biase se reportando ao conselheiro Paulo Reynaldo falou que, infelizmente não tinha conhecimento mais específico sobre o projeto de isenção de IPTU da Secretaria de Finanças. Prosseguindo, passou a palavra ao conselheiro João Silva – Fórum do Prezeis. O conselheiro chamou à atenção de todos. “As casas por trás dos edifícios mencionados estão dentro de uma ZEIS. Logo, os moradores estão acobertados por uma lei municipal. Ou melhor, por leis municipais. A LUOS e a Lei do Prezeis. E, em nenhum momento os moradores foram consultados. A Lei nº 16.113/95 dispõe sobre o plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social – PREZEIS, no seu Capítulo I dos Princípios Gerais. Art 1º - “A presente Lei dispõe acerca do Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social – PREZEIS, fixando Normas, procedimentos e estrutura de gestão concernente às Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS com a finalidade de proceder sua urbanização e regularização fundiária, integrando-as à estrutura urbana da Cidade”. Quando os condôminos solicitam a retirada dos moradores, de fato está havendo preconceito. E, como bem falou o conselheiro Alfredo Menezes, quando os moradores adquiriram seus imóveis, não levaram em conta a vizinhança local e do entorno. Aquelas famílias moram no local há mais de 70 anos”. Em seguida, o conselheiro João leu alguns Artigos referentes a Lei do Prezeis, mas infelizmente muito rápido, quase inaudível, não sendo possível o registro. continuando, o conselheiro falou que, “a própria

URB que é um órgão do Município está desrespeitando a Lei do Prezeis, uma Lei Municipal. Tirando o direito de moradia daquelas pessoas. Como também, é muito grave o empreendedor propor depositar no cofre do Município, 300 mil reais para remoção das famílias, que moram no local há mais de 70 anos. Lembro também, que a localidade em questão está dentro do Projeto Capibaribe Melhor, que até hoje não foi apresentado ao CDU. Mediante tudo que foi exposto, solicito vistas ao processo para rediscutir no Conselho. Registro também, que esta solicitação que chegou à presidência do CDU, não foi repassada aos conselheiros. Para concluir, se a gestão é para cuidar do povo, vamos cuidar com qualidade. Não se aliando a interesses outros, desrespeitando o direito de moradia". A seguir, Dra. De Biase solicitou a palavra para uns esclarecimentos. "Lembro que a construção dos edifícios Guilherme Pontes e Margarida Pontes resultou no processo que tramitou no Conselho de Desenvolvimento Urbano, no ano de 2000. Aprovado como consta nos registros. Hoje, chegou em minhas mãos uma solicitação, dos condôminos destes edifícios, uma proposta para um impasse surgido com a concessão do "Habite-se". Talvez tenha sido uma falha minha só hoje ter trazido ao Conselho a referida solicitação. Não vi necessidade do encaminhamento prévio. Pois, não iríamos analisar o projeto, muito menos aprová-lo ou não. Isto foi feito no ano de 2000. Hoje, estamos apreciando a solicitação feita pelos condôminos, já que o CDU acatou o condicionante da DEV e da CCU durante análise do processo. Se o conselheiro João Silva sente necessidade de maior conhecimento do processo, não tenho outra alternativa a não ser, acatar seu pedido. Mas, o pedido se refere à solicitação dos condôminos, não ao processo". Neste momento surgiu uma polêmica, pois como foi solicitado vistas, alguns conselheiros achavam que não tinham mais nada a discutir sobre o assunto. De comum acordo, a presidente reiniciou a discussão, deixando claro que hoje a referida solicitação não seria mais apreciada/votada. Passando em seguida a palavra à conselheira Flávia Castanheira do Nascimento – SAJ. A conselheira falou que tinha conhecimento da solicitação do condomínio, pois como diretora da Procuradoria Consultiva da Secretaria de Assuntos Jurídicos, elaborou um parecer sobre o assunto. "A priori não concordei com a solicitação do condomínio por razões jurídicas. Outra questão, tenho dúvida se poderei votar como conselheira, tendo fornecido parecer como procuradora". Em seguida, Dra. De Biase informou que não tinha conhecimento do referido parecer. "Mas, se a procuradora forneceu o parecer, o mesmo terá que ser anexado à documentação. Volto a lembrar, o que está em pauta é a apreciação da solicitação dos condôminos dos edifícios. Pelo que estou entendendo, o parecer que a Dra. Flávia Castanheira se reportou, diz respeito à solicitação. Preciso saber também, se cabe pedido de vistas a uma solicitação de mudança de medida mitigadora". Passando em seguida a palavra ao conselheiro Luís Moriel – IAB/PE. "Penso, se veio ao CDU uma solicitação, um pleito sobre um processo, mesmo que o mesmo tenha sido analisado e aprovado, anteriormente, a documentação referente ao mesmo terá que voltar ao Conselho. A documentação deveria ter sido enviada aos conselheiros para subsidiar a análise e o entendimento. No caso específico, quando tramitou no CDU, o Conselho determinou como ação mitigadora à execução da pavimentação. A forma como será operacionalizada não interessa ao Conselho. As negociações para viabilização, creio não caber ao CDU definir. Outra coisa, toda vez que houver um empreendimento em área ZEIS cabe um parecer quanto à compatibilidade do empreendimento junto ao Plano Urbanístico da área, pela DUZ – Divisão de Urbanização de ZEIS – URB/Recife. Penso também, que as ZEIS em algumas circunstâncias têm que ceder um pouco, em benefício do todo da cidade. Pois em toda urbanização de áreas

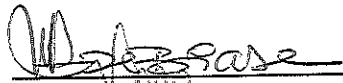

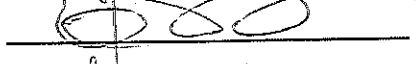
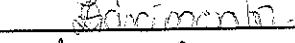
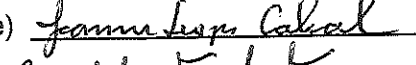
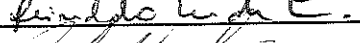

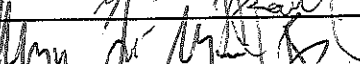
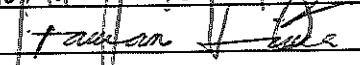

ZEIS, será inevitável o processo de remoção de edificações, principalmente as que estão em áreas de riscos, em situações precárias, e por onde precisa passar o sistema viário". Passando em seguida a palavra ao conselheiro Hélio Polito. O conselheiro falou que, "vistas nada mais é do que um pedido de esclarecimentos sobre uma decisão que será tomada". A seguir, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro Celso Muniz – ACP. "É importante antes de qualquer discussão saber dos condôminos, se os edifícios estão no momento do habite-se. Como o habite-se está condicionado à pavimentação da rua, a mesma tem que se encontrar livre para realização da ação. Se existem edificações clandestinas instaladas, o condomínio deveria ficar desobrigado da ação mitigadora. Lembro que por se tratar de uma área ZEIS, as negociações para remoção deverão ser feitas pela Prefeitura. Efetivamente o que o condomínio quer é o habite-se. Ou, se acaba com a ação mitigadora ou, a Prefeitura autoriza a pavimentação, respeitando às edificações clandestinas. Não poderemos prejudicar o condomínio, se a culpa não é do mesmo". Continuando, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro Isaac Azoubel – URB/Recife, que se reportando ao conselheiro João Silva, Fórum do Prezeis, falou que não tinha convicção mas, achava que a Lei do Prezeis era posterior ao projeto original da Beira Rio. "Se for anterior por que o Prezeis não questionou o projeto? O projeto original acabaria com um percentual muito alto das ZEIS, na beira da margem do rio. A modificação que houve devido o Projeto Capibaribe Melhor, em relação ao projeto Beira Rio, foi que praticamente diminuiu a via, de 23 metros passou para 14 metros. Isso porque, entendemos que a via já não tem capacidade de absorver a função que se propusera. Uma via marginal a beira do rio, uma vez que em vários pontos tornou-se inviável. Está se buscando com o Capibaribe Melhor minimizar os impactos que seriam causados pelas intervenções do projeto Beira Rio, se fosse implementado como inicialmente planejado independente da época anterior ou posterior a Lei do Prezeis. Sobre a solicitação em pauta, está havendo negociação com quinze casas, dez permanecerão no local e cinco sairão, pois são casas que foram edificadas literalmente no eixo da via. Ocupação totalmente irregular. Todos que aceitaram as negociações fizeram de forma natural. Assinaram um Termo sem nenhuma coação. E, o valor da desapropriação é suficiente para aquisição de uma casa, nas proximidades. Se existisse alguma insatisfação por parte dos que estão saindo, deixando as casas, hoje, estariam protestando aqui, no Conselho. Celso Muniz foi muito feliz nas suas colocações. Temos que solucionar o impasse. Não podemos nem queremos prejudicar ninguém". Continuando, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro Edgar Gomes – ADEMI, que solicitou o envio do material sobre a referida solicitação, para um melhor entendimento. Dra. De Biase solicitou a palavra, se desculpou por não ter encaminhado aos conselheiros quaisquer documentações referentes à solicitação. "Talvez a minha falha tenha sido pelo fato de ser a primeira vez que chega ao Conselho um assunto dessa natureza. Como também, se tratando de uma solicitação, pensei que iríamos decidir se consentíamos a permuta ou não. Mas, na verdade existem outras interferências e sinto que o Conselho necessita de mais informações para a apreciação". Passando a palavra à conselheira Elaine Farias – MNLM. A conselheira falou que, "o processo sobre a construção dos edifícios, tramitou em 2000 no CDU, de forma "trator". E, hoje mais uma vez, este Conselho não está levando em conta, desrespeitando as áreas ZEIS. O empreendedor quando comprou o terreno e, os proprietários quando adquiriram os imóveis sabiam que os mesmos estavam localizados numa área ZEIS. Outra coisa, não é verdade que a indenização prevista será suficiente para compra de outra casa, nas



PREFEITURA DO
RECIFE

proximidades. Preocupa as remoções em áreas ZEIS. Neste ritmo daqui há uns cinco anos não teremos mais ZEIS". Em seguida, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro João Domingos Petribú da Costa Azevedo - IAB/PE. O conselheiro falou que sentia necessidade de maior esclarecimento sobre o assunto. "Pelo o que entendi, o processo da construção dos edifícios tramitou na época por todas as instâncias legais. Chegou ao CDU (em 2000), que condicionou o habite-se, à pavimentação de um acesso. Sou sensível às causas sociais, a permanência das famílias nas áreas ZEIS. Mas, a Prefeitura e o Conselho têm que legislar voltados para interesses maiores da cidade. Outra coisa, pela informação que tenho, o projeto original da Beira Rio é anterior a Lei do Prezeis. (Houve interferência do conselheiro João Silva, informando que a Lei do Prezeis é de 1995). O princípio tem que ser igualitário. A solicitação é muito clara. Aos condôminos, foi exigida a pavimentação da rua, se existe um entrave e, a solução não depende deles, tem que haver interferência da Prefeitura. O jurídico tem que se pronunciar afirmando, ser possível ou não as remoções". Passando em seguida a palavra ao conselheiro Paulo Reynaldo – CJC, que solicitou o máximo de informações possíveis, para que ele e os demais conselheiros tivessem elementos para a apreciação e decisão sobre o assunto. Dra. De Biase mais uma vez informou que iria repassar aos conselheiros informações sobre a solicitação de mudança de ação mitigadora. "O processo da construção dos edifícios já tramitou, foi aprovado e não retornará ao CDU. Logo, serão repassados os seguintes documentos: o parecer citado pela conselheira e procuradora, Dra. Flávia Castanheira da SAJ, sobre a mudança da ação mitigadora; Cópia da solicitação do condomínio dos edifícios Guilherme Pontes e Margarida Pontes, hoje apresentando textualmente; Ata da reunião que o CDU aprovou o processo em 2000, e a conclusão do pedido de vistas à solicitação, feita pelo conselheiro João Silva – Fórum do Prezeis, que terá um prazo de 15 dias para elaborar uma conclusão. Em seguida iremos encaminhá-la aos demais conselheiros, para nova discussão na próxima reunião do Conselho. Neste momento, o conselheiro Paulo Reynaldo complementando a documentação que será remetida, solicitou que fosse encaminhado também, o relatório do custo da ação e, a localização das casas, da área. Finalizando, Dra. De Biase agendou para o dia 22 de setembro, 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, 18 de agosto de 2006.

Maria José De Biase – Suplente do presidente
Hélio Polito Lopes Filho – DIRCON/SPPODUA (titular)
Elísio Soares de Carvalho Júnior – Sec. Finanças (titular)
Flávia Castanheira do Nascimento – SAJ (suplente)
Jeanne Lopes Cabral – Sec. Educação, Esporte e Laser (suplente)
Reinaldo Moreira de Melo – Sec. Serviços Públicos (suplente)
Carlos Eduardo Maciel Lyra – SANEAR (titular)
Isaac Azoubel Abram – URB/Recife (suplente)
Marcos José Maia Borges – CEF (suplente)
Tamar Ferreira de Lima – Ag.CONDEPE/FIDEM (titular)



PREFEITURA DO
RECIFE

Antônio Benévolo Carrilho – SINDUSCON (titular)

Paulo José Pessoa Monteiro – CDL (suplente)

Celso Muniz de Araújo Filho – ACP (titular)

Tomé Ferreira de Lima – FEAMEPE (suplente)

Fernando Luiz N. Medeiros da Silva – CREA/PE (suplente)

Antônio Alfredo O. Lima de Menezes Jr. – CORECON (titular)

Márcio Duque Américo de Miranda – OAB/PE (titular)

Márcio de Souza Rocha – STIUEPE-CUT (titular)

Luís Eduardo Moriel Carneiro – IAB/PE (titular)

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

Edgar Gomes da Silva – ADEMI/PE (titular)

Eduardo Fernandes de Moura – ABIH (suplente)

Paulo Reynaldo Maia Alves – CJC (titular)

João José da Silva – Fórum do Prezeis (suplente)

Maria Lúcia da Silva – FIJ (suplente)

Elaine de Oliveira Santos de Farias – MNLM (titular)

João José da Silva

Maria Lúcia da Silva