



PREFEITURA DO

RECIFE

Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU
Ata da 156ª (centésima quinquagésima sexta) Reunião Ordinária
Dia 14 de dezembro de 2007

Às 09:30 (nove e trinta) horas do dia 14 de dezembro de 2007 (dois mil e sete), 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 155ª Reunião Ordinária, realizada no dia 23 de novembro de 2007. 2) Análise do processo nº 07.10511.8.07 – Construção de um conjunto habitacional multifamiliar. Loteamento Parque Júlio César, na Av. General Mac Arthur – Imbiribeira. Relator, conselheiro Prof. José Luiz Mota Menezes, representante do CREA/PE. 3) Análise do processo nº 07.40075.3.06 – Projeto inicial para edifício de uso misto - Shopping Boa Vista com Edifício Garagem, a ser construído no lote 1A, na Rua Gervásio Pires, esquina com a Rua Corredor do Bispo e Av. Conde da Boa Vista. Relator, conselheiro Paulo Reynaldo Maia Alves, representante do Centro Josué de Castro/ABONG. 4) Informes/Outros. Estiveram presentes os conselheiros, Dra. Maria José De Biase, suplente do presidente, Dra. Taciana Maria Sotto-Mayor Porto Chagas, representante da Secretaria de Planejamento (suplente), Dra. Andréa Karla Amaral de Galiza, Diretora da Procuradoria Consultiva – SAJ (titular), Dr. Antônio Valdo de Alencar, Assessor Executivo da Sec. Serviços Públicos (suplente), Dr. José Romero Campello Britto, representante da Secretaria de Turismo (suplente), Dra. Ângela Cristina Lins Caldas, representante da Autarquia de Saneamento do Recife – SANEAR (suplente), Dr. Isaac Azoubel Abram, Diretor de Projetos – URB/Recife (suplente), Dr. Tamar Ferreira de Lima, representante da Agência CONDEPE/FIDEM (titular), Dr. Antônio Benévolo Carrilho, representante do SINDUSCON (titular), Dr. Fernando Melo Catão, representante da CDL/Recife (titular), Dr. Bruno Cortez Uchoa de Miranda, representante da ACP (titular), Sr. Tomé Ferreira de Lima, representante da FEAMEPE (suplente), Dra. Ana Lúcia Reis Melo Fernandes da Costa, representante do CREA/PE (suplente), Dr. Antônio Alfredo Oliveira Lima de Menezes Júnior, representante do CORECON/PE (titular), Dr. Fernando Jardim Ribeiro Lins, representante da OAB/PE (titular), Sr. Jorge Luiz Dantas Roma, representante da CUT/PE (suplente), Dr. João Domingos Petribú da Costa Azevedo, representante do IAB/PE (suplente), Dr. Edgar Gomes da Silva, representante da ADEMI/PE (titular), Dr. Eduardo Fernandes de Moura, representante da ABIH (suplente), Dr. Paulo Reynaldo Maia Alves, representante do Centro Josué de Castro – CJC/ABONG (titular), Sr. Marcos Francisco Barbosa, representante do Fórum do Prezeis (titular), Sra. Maria Lúcia da Silva, representante da FIJ (suplente) e a Sra. Edileusa Maria da Silva, representante do MNLM/PE (titular). A seguir, Dra. De Biase deu posse ao conselheiro Bruno Cortez Uchoa de Miranda, como membro titular, representante da Associação Comercial de Pernambuco – ACP. Em seguida, comunicou aos conselheiros que o conselheiro Prof. José Luiz Mota Menezes, não estava presente, pois neste dia, estava recebendo merecidamente a Medalha do Mérito José Mariano, na Câmara Municipal do Recife. O Prof. José Luiz solicitou que a suplente do CREA, Dra. Ana Lúcia Reis Fernandes da Costa fizesse a leitura do seu parecer. Na mesma ocasião parabenizou o conselheiro representante da FEAMEPE, Tomé Ferreira de Lima pelo prêmio recentemente conferido à Federação. Prosseguindo, passou para o primeiro item



PREFEITURA DO
RECIFE

da pauta - Aprovação/Assinatura da Ata da 155ª Reunião Ordinária, realizada no dia 23 de novembro de 2007. Ata aprovada. Passando em seguida para o segundo item - Análise do processo nº 07.10511.8.07 - Construção de um conjunto habitacional multifamiliar. Loteamento Parque Júlio César, na Av. General Mac Arthur - Imbiribeira, convidando o arquiteto responsável pelo projeto, Dr. Florilson Tabosa para apresentação do projeto arquitetônico. Dr. Florilson fez a seguinte apresentação: "Empreendimento Loteamento Parque Júlio César: Terreno: 17.435,00 m², 4 Torres, Térreo + 17 Pav Tipo 8 Apartamentos / Andar. 544 unidades. a) 72,65 m² - 3 quartos com suíte dependência de serviço. b) 63,03 m² - 3 quartos com suíte. Área Privativa: 36.856,00 m². Coef. Permitido: 4.00. Coef. Utilizado: 2.11". Mostrou a localização do empreendimento, a implantação, as plantas das unidades e a fachada do empreendimento. Concluída a apresentação, a suplente do presidente convidou a arquiteta Ana Lúcia Reis Melo Fernandes da Costa, representante do CREA/PE, para fazer a leitura do parecer do conselheiro relator, Prof. José Luiz. "PARECER - Conselheiro José Luiz Mota Menezes. Empreendimento de Impacto: Conjunto Habitacional na Avenida General Mac Arthur Boa Viagem - Recife. Processo N ° 7.10511.8.07 - HISTÓRICO: O Presente parecer está relacionado com o seguinte empreendimento de Impacto: Conjunto Habitacional Multifamiliar localizado na Quadra X-1 do Loteamento Parque Júlio César, no bairro de Boa Viagem, de propriedade da REPAME - Participações e Empreendimentos Ltda. O empreendimento deverá ser implantado na quadra compreendida pela Avenida General Mac Arthur e pelas Ruas Jorge de Lima, Manoel de Abreu, Manoel Cavalcante Bezerra e Sargento Silvino Macedo, em Boa Viagem - Recife - Pernambuco. A área onde se localiza o imóvel está classificada na Divisão Territorial da Lei N ° 16.176/96, como uma Zona de Urbanização Preferencial 01 - ZUP - 01. Trata-se de um Conjunto Habitacional Multifamiliar composto por 04 blocos, com 17 pavimentos tipos, 08 apartamentos por pavimento, perfazendo um total de 544 unidades residenciais, apresentando as seguintes áreas: Área do Terreno: 17.435,00 m²; Área Total de Construção: 44.919,48 m² e Área de Solo Natural: 4.359,00 m² De acordo com o Art. 61 da Lei 16.176/96, o empreendimento é considerado de Impacto. Tal empreendimento foi analisado, antes de chegar ao CDU, e recebeu da DIRURB, Diretoria de Urbanismo a seguinte conclusão: *"do ponto de vista urbanístico, a Gerência de Normatização nada tem a opor à implantação do citado Conjunto Habitacional uma vez que o mesmo atendeu as exigências previstas nas legislações vigentes, se adequando à área em que se localiza, devendo o mesmo ser encaminhado a Comissão de Controle Urbanístico - CCU e ao Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU, por se constituir Empreendimento de Impacto, conforme prevê o Artigo 62 da Lei do uso e Ocupação do Solo"*. A Comissão de Controle Urbanístico - CCU, analisando do Processo emitiu também parecer favorável ao empreendimento. PARECER: As antigas Confrarias e Irmandades religiosas guardavam suas economias em cofres (arcas ou baús) com três fechaduras. Ao Presidente e a dois tesoueiros eram dadas respectivamente três chaves e somente com os três reunidos se pagavam contas e em espécie. Na Prefeitura da Cidade do Recife, no caso da Legislação que aprova empreendimentos de Impacto cabe ao CDU, o papel de um dos atores que detém uma das chaves da concessão do direito de construir na Cidade do Recife, em termos de propostas do gênero da que ora é analisada e, assim, aprovar concluindo o processo. Todas as duas chaves anteriores se encontram com indicativos de aprovação e no caso da terceira chave, analisando os documentos e devidos pareceres dos órgãos técnicos da Prefeitura, ao ator final somente resta dar seu parecer também favorável. Assim sou de



PREFEITURA DO
RECIFE

Parecer pela aprovação, uma vez que foram cumpridas as exigências legais do projeto de empreendimento de Impacto representado pelos imóveis a se construir no terreno antes declarado. Este meu Parecer, Recife, 10 de Dezembro de 2007, José Luiz Mota Menezes". Em seguida, Dra. De Biase deu início ao processo de discussão passando a palavra ao conselheiro Jorge Dantas Roma, representante da CUT, que falou, "como podemos ver o projeto apresentado está voltado para uma classe social menor. Como sou morador do bairro, gostaria de saber qual a média de preço de um apartamento nesse conjunto residencial?" O arquiteto do projeto Dr. Gustavo Coutinho, falou que, "o imóvel irá valorizar bastante o bairro. Apesar de toda a área de lazer, de paisagismo, estamos buscando meios para deixá-lo o mais acessível possível. Beneficiando uma faixa que ao nosso vê está necessitando muito de moradia. O preço final do imóvel deverá ficar em torno de R\$ 100 mil a R\$ 130 mil reais. Com os financiamentos disponíveis, a compra com certeza será facilitada. Como também, as parcelas deverão ficar muito próximas a um aluguel de um imóvel semelhante". Concluída a discussão, Dra. De Biase colocou em regime de votação o processo nº 07.10511.8.07. Aprovado por unanimidade. Dando prosseguimento, a suplente do presidente passou para o terceiro item da pauta - Análise do processo nº 07.40075.3.06 - Projeto inicial para edifício de uso misto - Shopping Boa Vista com Edifício Garagem, a ser construído no lote 1A, na Rua Gervásio Pires, esquina com a Rua Corredor do Bispo e Av. Conde da Boa Vista, convidando o engenheiro Dr. José Luiz Muniz de Araújo, para apresentação do projeto. O engenheiro José Luiz iniciou falando da história e da importância do Shopping Boa Vista para a cidade do Recife, em especial para o centro da cidade. Fazendo a seguinte apresentação: "Shopping Boa Vista - *"Por onde passa o exército, chega a barbárie. Por onde passa o comércio, hega a cultura. O mascate leva, nas suas costas, os livros, as gravuras, os pigmentos para a pintura, papel, tinta, os remédios e as notícias do mundo e dos vizinhos. Nosso mascate se alonga além das fronteiras de Laranjeiras, da Cidade Velha e percorre todos os caminhos."* Fernando Pessoa. Centro do Recife - 1995: Em situação de abandono; Empresas / profissionais liberais / órgãos públicos saindo do centro; Varejo local em recessão (lojas fechando) e Consumidores carentes de segurança / conforto. Centro Renascendo: Inicia projeto do Shopping Boa Vista; O que as pessoas (mercado) achavam: loucos / malucos, agora as outras lojas vão fechar de vez, falência do grupo investidor. O que o grupo investidor achava: vamos renascer o centro, vamos investir e ser parceiro dos lojistas, vamos juntar-se ao CDL / lojistas / Prefeitura e revitalizarmos o centro, vamos dar ao povo condições de vir ao centro ofertando: segurança; conforto; serviços; lazer. Inauguração do Shopping Boa Vista: - Mix variado de lojas, - Segurança, - Centro Médico, - Serviços, - Sanitários, - Mesbla como loja âncora (sai do 13º lugar para o 6º lugar no Brasil em 04 meses), - Preservação da fachada e prédio da antiga Arquidioceses. Inauguração da 2ª Etapa (1ª expansão): Mais uma praça de alimentação; 06 seis salas de Cinemas Multiplex (tipo stadium) - volta dos cinemas do centro; Âncora de diversão - Game Station; Novas lojas; Abertura aos domingos; Geração de energia própria. Público: Podemos dizer que nosso público é a cara do Brasil; pois temos todas as classes; tribos; etnias convivendo harmoniosamente todos os dias em nosso shopping. Centro do Recife - 2007: O que aconteceu nestes 09 anos: - O fluxo de pessoas e clientes aumentando a cada ano. - Órgãos públicos se instalando novamente no centro. - Projetos de edifícios residenciais - Rua da Aurora; próximo ao Colégio Salesiano. - Sucesso do Shopping Boa Vista e dos lojistas parceiros. - Novas lojas no centro: C&A, Marisa, Renner, Atacado dos Presentes, entre outras. - Revitalização do Centro: Projeto





Recife Centros Desenhos e Negócios (da Prefeitura da Cidade do Recife) que encontra-se em exposição no Forte das 5 Pontas, Projeto Reviver Centro – Prefeitura / CDL, Projeto de Recuperação e Criação do Corredor do Comércio – Rua Imperatriz; Rua Nova; Rua 7 de Setembro; Av. Conde da Boa Vista – Prefeitura / CDL, Revitalização de prédios, vias e fachadas. 3ª Etapa do Shopping Boa Vista: Alinhada com o plano da Cidade do Recife nasce buscando como focos principais: Consolidação do varejo moderno e Instalação do edifício garagem. Dados Econômicos/Financeiros: - Geração de renda e emprego: *Ao longo da construção do empreendimento serão gerados: Aproximadamente 56 milhões de reais na economia do estado. Em torno de 5,8 mil empregos diretos. Após a inauguração do empreendimento teremos: - Hoje existem cerca de 2.000 empregos permanentes e este número deve ser acrescido para cerca de 2.500 empregos permanentes. Geração de tributos: Ao longo da implantação do empreendimento teremos: - Geração de 9,6 milhões de reais em impostos nas esferas federal e estadual. - Em impostos municipais calcula-se que teremos: uma arrecadação anual de cerca de 900 mil reais com IPTU e ISS. Vendas e movimentação de clientes: Atualmente: vendas anuais: 145 milhões de reais e Fluxo de pessoa/Dia: 45 mil. Após a nova etapa: vendas anuais: 205 milhões de reais e Fluxo de pessoa/Dia: 60 mil*. Complementando a apresentação, o arquiteto Marcílio Valente Paraíso iniciou falando da satisfação de estar fazendo parte da elaboração de projeto. “De fato um empreendimento muito importante para a revitalização do centro da cidade”. E, fez a seguinte apresentação: “1. Afastamento frontal para a Av. Conde da Boa Vista. 1.1 Solução apresentada encontra fundamentação no Artigo 91 da Lei 16.176/96, “AS CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ZEC’S OBEDECERÃO AOS PARÂMETROS PARA A ZECP, ZECS E ZECM, INDICADOS NO ANEXO 10”. 1.2 Em casos similares já analisados e aprovados pela CCU e CDU, como o Atacado dos Presentes situado na mesma ZECP e na mesma Av. Conde da Boa Vista, prevaleceu o que determina o subitem 1.1 acima, inclusive com a utilização de afastamento nulo. No nosso caso, a solução proposta apresenta afastamento de 5,00m para o paramento da fachada voltada para a Av. Conde da Boa Vista. Considerando-se os elementos plásticos da citada fachada (colunas e pórticos), o afastamento é de 4,00m. 2. Extensão máxima do rebaixamento do meio-fio. 2.1 O projeto apresenta rebaixamento do meio fio em seus três acessos de veículos, sendo um de caminhões de pequeno porte (6,20m de extensão) e dois de acessos de autos (4,40m cada), isto fundamentado no Item 01 do Artigo 40 da Lei 16.176/96 que exige que o local para carga e descarga de mercadorias seja localizado dentro do lote do empreendimento. Isto posto, e considerando que um edifício para a guarda de veículos exige acessos independentes para entrada e saída de automóveis, outra alternativa não há senão a implantação de três pontos de rebaixamento. Observe-se ainda que a extensão máxima de rebaixamento do meio fio não ultrapassa 15,00m (Item 02 do Artigo 42) e que não consta na LUOS qualquer restrição para a existência de três pontos de rebaixamento. 2.2 O empreendimento vai de encontro às propostas urbanísticas da Prefeitura do Recife (ver Projeto Cultural Recife/Olinda), consolidando o pólo de mercado varejista da Av. Conde da Boa Vista e aumentando a oferta de vagas de estacionamento de veículos na área. Propõe ainda o acima citado Projeto Recife/Olinda a criação, por parte da Prefeitura do Recife, de instrumentos que incentivem a construção de edifícios para a guarda de veículos. No caso do projeto da 3ª Etapa do SBV, o único incentivo pleiteado é a ampliação de 4,00m para 4,40m nos rebaixamentos do meio fio referentes aos dois acessos de autos e de 4,00m para 6,20m no rebaixamento referente ao acesso de caminhões de pequeno porte (carga e descarga), respeitando-se como

anteriormente citado, a extensão máxima de 15,00m de rebaixamento do meio fio. 3. Iluminação e ventilação do pavimento de subsolo. Prevê a Lei 16.292/97 na Observação 25 do Anexo II que os pavimentos de subsolo terão *“ventilação e iluminação obrigatórias através da face livre da edificação, limitada pelos afastamentos”*. No nosso projeto excetuando-se as projeções dos acessos de pedestres e de autos, a área de carga e descarga, circulação vertical, rampas e área de aterro, todas as faces livres da edificação apresentam vãos para iluminação e ventilação naturais. Na prática porém, pelo tipo de mercadoria a ser estocada, a ventilação e iluminação artificiais são requisitos fundamentais para o funcionamento adequado do depósito, em decorrência do clima úmido predominante no Recife e do alto índice de poluição proveniente da grande circulação de veículos na ZECP. Observe-se que não foram descartadas a iluminação e ventilação naturais. 4. Afastamentos laterais para os primeiros quatro pavimentos. Foi apresentado no projeto afastamento nulo em uma das divisas do imóvel. De acordo com a observação “F” do Anexo 10 da Lei 16.176/96, a divisa de fundos deve apresentar afastamento de 3,00 m quando os primeiros quatro pavimentos colarem nas divisas frontais e laterais. No caso específico do projeto em tela, há de se considerar o fato de que o terreno possui frente para três vias (em todas elas foram respeitados os afastamentos regulamentares), o que torna bastante subjetiva a definição do que é divisa lateral e de fundos no que diz respeito aos demais segmentos do terreno. Desta forma foi escolhido um desses segmentos para apresentar afastamento de 3,00 m, possibilitando assim colar os quatro primeiros pavimentos no segmento restante. Observe-se que tecnicamente um terreno possui quatro divisas (frente, lateral direita, lateral esquerda e fundos) e no nosso caso três segmentos definem-se claramente como segmentos de frente (para efeito de cálculo dos afastamentos) por se voltarem para três diferentes vias públicas, desta forma, o segmento restante poderia ser definido como lateral ou de fundos. Diante do exposto e considerando que apenas um segmento está parcialmente colado, no nosso entendimento a Observação F do Anexo 10 está sendo atendida ainda com mais rigor, uma vez que em nenhum dos segmentos frontais os quatro primeiros pavimentos estão colados. 6. Solo Permeável. O solo permeável não é permitido como alternativa de cumprimento do solo natural exigido. No nosso caso, o solo natural (área verde) é um pouco superior aos 20% exigidos, não estando computada neste percentual a área de solo permeável apresentada. Não existe na LUOS nenhum artigo que proíba o uso do solo permeável na ZECP. 7. Saliências na fachada. Como já foi visto anteriormente, o afastamento frontal na ZECP é nulo, desta forma as saliências apresentadas na fachada não podem ser consideradas como reduções do afastamento regulamentar, uma vez que distam 4,00m do alinhamento frontal do terreno. O Artigo 80 da Lei 16.176/96 trata apenas dos casos previstos para *“avanço sobre o afastamento regulamentar”*, no nosso caso avanço sobre afastamento regulamentar existiria apenas caso houvesse algum elemento construtivo além do alinhamento frontal do terreno. Projeto arquitetônico: Shopping Boa Vista – 3ª Etapa: Subsolo – Depósito: Área: 1.591,12 m². Térreo – Lojas: 02 Lojas Âncora, 17 Lojas Satélite, Área: 1.924,82 m². Elevado 01 – Lojas: 02 Lojas Âncora, 17 Lojas Satélite, Área: 2.048,34 m². Elevado 02 – Lojas: 02 Lojas Âncora, 17 Lojas Satélite, Área: 2.048,34 m². Elevado 03 – G1: 51 Vagas de Estacionamento, Área: 1.808,32 m². Elevado 04 ao 12 – G2 ao G10: 70 Vagas de Estacionamento por Pavto. Área: 1.715,46 m². Obs.: As vagas existentes nos pavimentos Elevado 03 ao Elevado 06 são destinadas aos usuários do Shopping, totalizando 261 vagas. Elevado 13 – G11: 50 Vagas de Estacionamento, Área: 1.456,99 m². Coberta: 50



PREFEITURA DO
RECIFE

Vagas de Estacionamento". Concluídas as apresentações, Dra. De Biase lembrou aos responsáveis pelo projeto que a partir daquele momento, eles só poderiam se pronunciar se fossem solicitados. E, convidou o conselheiro relator Paulo Reynaldo Maia Alves, representante do Centro Josué de Castro, para apresentação do seu parecer. "Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU da Prefeitura da Cidade do Recife. Processo: 07.40075.3.06, da IMOBILIÁRIA C. M. LTDA., referente a projeto inicial para edifício de uso misto – Shopping Center e Edifício Garagem, situado no lote 1A, situado na Av. Conde da Boa Vista (corredor transporte principal) esquina com as Ruas Gervásio Pires e Corredor do Bispo no bairro da Boa Vista, inserido na ZECP (Zona Especial de Centro Principal). O projeto é remetido ao CDU como empreendimento de impacto, pela atividade (Shopping Center), Art. 63 da Lei 16.176/96 e ter área de 26.069,09m², superior a 20.000,00m², Art. 61 da Lei mesma Lei. Conforme determinado na Lei 16.176/96 e resolução 03/96 da CDU, foi apresentado Memorial Justificativo de Impacto, com as considerações sobre sistema de transportes, meio ambiente, infra-estrutura básica e os padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança. O projeto teve parecer favorável dos órgãos de telefonia, energia, saneamento e Meio Ambiente (Telemar, Celpe, Compesa e CPRH). A Dircon teve dúvidas quanto à inserção do empreendimento nas zonas definidas na Lei. Solicitou parecer da Dirurb, que definiu como inserida na ZECP. *Diante da análise da descrição literal dos limites da Zona Especial de Centro Principal (Anexo 13 da Lei nº 16.176/96) e delimitação em mapa anexo, verificamos que, na área onde está inserido o projeto, o limite da zona é definido pela linha de fundos dos lotes lindeiros das Ruas de São Gonçalo, Santa Cruz e Gervásio Pires. Desse modo, tendo sido lembrado os lotes constantes na planta da unibase 90-28-05 anexada ao processo por esta Regional, o lote resultante se constitui lote lindeiro da Rua Gervásio Pires, logo estará inserido na ZECP. Em 11/07/02. (p. 5 verso, do processo). Em cota da Dircon, de 31/07/07, constata-se que "...não existe sequer processo em tramitação p/ rememoração dos terrenos. Face ao exposto, continuamos em dúvida sobre a legalidade de enquadrar o empreendimento nos índices da ZECP."* (p. 6 verso, do processo). Em cota da Dircon, de 02/08/07 esclarece-se que: "... Para o presente caso, já está definido na cota de 11/07/07 que após o rememoração todo o imóvel estará inserido na ZECP, considerando que a aprovação do projeto não garante ao empreendedor o direito de construir e que este só será autorizado após o licenciamento da obra, não há impedimento para análise e aprovação do presente projeto desde que sejam feitas as devidas anotações em planta e no formulário. Em geral o empreendedor aguarda a decisão da PCR quanto a aprovação do empreendimento para efetivar as demais documentações." (p. 7, do processo). A técnica Maria Cristina Pessoa Guerra, da Dircon, em sua análise em 14/11/07 (p. 12 a 14, do processo), apresentou alguns pontos que ressaltaremos e comentaremos: 01 - Quanto ao afastamento frontal para os 4 primeiros pavimentos para Avenida Conde da Boa Vista que poderá ser nulo segundo anexo 10 da Lei 16.176/96 na ZECP. No entanto, segundo o Art. 79 da citada Lei, nos corredores de transporte metropolitano e principal, o afastamento não poderá ser inferior a 7 metros. A Avenida Conde da Boa Vista está classificada como, corredor de transporte principal, segundo Anexo 7 da Lei 16.176/96. O afastamento frontal apresentado para a Avenida Conde da Boa Vista é de 5,00 metros e 5,50 metros (ver verso do formulário preenchido); O Colegiado Técnico da Dircon, não se posiciona quanto aos questionamentos da técnica e envia à CCU os questionamentos "...referentes aos itens omissos à legislação urbanística municipal e aqueles não perfeitamente definidos, ..." A Dirurb emite parecer que, em um dos seus pontos, coloca: - *Afastamentos*



PREFEITURA DO

RECIFE

- O projeto apresenta afastamento para a Av. Conde da Boa Vista de 5,00m, dando continuidade aos afastamentos apresentados nos lotes vizinhos (Unibanco e lojas TIM). A lei Nº 16.176/96 estabelece que os afastamentos, para esta Zona de Centro, poderão ser nulos em todas as divisas. Porém, esta mesma legislação estabelece o afastamento de 7,00m para os Corredores de Transporte Urbano. Considerando que este Corredor de Transporte está contido dentro da Zona de Centro e que os imóveis vizinhos já se encontram construídos com afastamentos menores, consideramos aceitável o afastamento apresentado. Temos a considerar que o afastamento está perfeitamente definido na legislação, pois esteja em qualquer zona, sendo sua frente para um Corredor de Transporte Urbano, salvos as exceções previstas, seu afastamento mínimo é de 7,00m. (Art. 79 de Lei nº 16.176/96). Caso a Dircon tenha dúvidas de enquadramento na legislação, o procedimento seria de solicitar parecer da Procuradoria e não encaminhar à CCU. Outro equívoco, foi o praticado pela Dirurb quando em seu parecer considera aceitável o afastamento apresentado. Primeiro porque, em nosso entendimento, não é sua competência dar tal parecer. É competência da Dircon. Segundo, que como se acha aceitável uma coisa fora da Lei. Será que um edifício com mais um andar na área da ARU é aceitável, porque os já existentes são mais altos? Lembramos que o raciocínio do Afastamento Dominante cinge-se aos imóveis com no máximo 2 pavimentos. (Art. 84 de Lei nº 16.176/96). Entendemos que a competência para analisar se o projeto está dentro da Lei é da Dircon, não competindo à CCU qualquer análise deste tipo. 02 - Quanto à extensão máxima do rebaixamento do meio fio apresentado, o mesmo não atende ao que determina o parágrafo Único do Artigo 42 da Lei 16.176/96, uma vez que no projeto constam 3 pontos de rebaixamento: - 02 pontos com extensão de 4,40 metros para entrada e saída de veículos e 1 ponto com extensão de 6,20 metros para acesso de caminhões de pequeno porte, ao pátio de serviços (manobras); No parecer da Dirurb se coloca: - Rebaixamento do meio-fio - O projeto apresenta rebaixamento de meio-fio em três pontos distintos, ultrapassando o determinado pelo Parágrafo Único do Art. 42 da lei Nº 16.176/96, que é de 4,00m. Entendemos que o objetivo da lei, foi o de limitar esse rebaixamento para evitar o acesso de estacionamento ao longo da divisa, rebaixando também as calçadas. No caso específico, o objetivo foi facilitar a manobra de entrada e saída de veículos e o acesso de caminhões para a carga e descarga, o que consideramos aceitável. Temos dúvidas se pode estar fora da Lei e se aceitar. Parece-me lógico, porém solicitaria se ouvir a Procuradoria. 03 - Quanto à iluminação/ventilação do subsolo, o mesmo não atende a observação 25 do Anexo II, Tabela 01 da Lei 16.292/97, a qual estabelece que é obrigatória a iluminação através da face livre da Edificação, limitada pelos afastamentos. Nas considerações (exigências nº 14) de 10/10/2007, anexada pelo autor do projeto o mesmo afirma que a iluminação do subsolo foi projetada segundo normas da ABNT. No entanto, a lei acima citada não prevê tal solução para o subsolo. No parecer da Dirurb se coloca: - Iluminação do subsolo - A solução apresentada no projeto da abertura da janela para o subsolo, não está prevista na lei Nº. 16.292/97 (lei de Edificações), à qual exige que a iluminação e ventilação se façam através da face livre da edificação. Porém, devemos considerar que o uso do subsolo será destinado apenas para depósito, sendo indicado pela ABNT que esta iluminação seja efetuada de forma artificial, a fim de controlar a umidade e a poeira. Da mesma maneira que no item anterior, temos dúvidas se pode estar fora da Lei e se aceitar. Parece-me lógico, porém solicitaria se ouvir a Procuradoria. 04 - Quanto à altura máxima permitida da divisa colada, o projeto apresenta 17,35 metros de altura na divisa da lateral direita (ver cortes), e nos requisitos

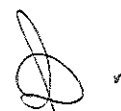
especiais letra "F" do Anexo 10 da Lei 16.176/96 tal altura é omissa, uma vez que o mesmo permite colar os 4 primeiros pavimentos nas divisas frontais e fundos não estabelece a altura máxima permitida; Acreditamos que em sendo caso omissa, competiria à CCU a análise e decisão. 05 - Quanto aos compartimentos para guarda de recipientes acondicionadores de lixo, segundo o Artigo 174 da Lei 16.292/97 fica sujeito autorização prévia do órgão Municipal responsável pela limpeza urbana (EMLURB), as Edificações de uso não habitacional ou misto com área de construção superior a 10.000 metros. Como já citamos anteriormente, o empreendimento/projeto apresenta área total de construção de 26.069,09m² e segundo o Inciso 111 do Artigo 177 da citada Lei, quando o volume de lixo for superior a 3.600 litros ou seja mais de 03 containers, será obrigatório manter contrato de prestação de serviços de remoção. O empreendimento produzirá 5.200 litros de lixo (ver planta baixa do térreo). Até o momento, nada foi anexado para cumprir este item. Nas considerações (exigência n° 18) de 10/10/2007, anexada pelo autor do projeto, o mesmo afirma que será posteriormente anexado; Não encontramos, no processo, anexado o documento em lide. 06 - Quanto a utilização de solo permeável na ZECP, entendemos, que trata-se de caso não perfeitamente definido ou omissa, porque a ZECP é uma das zonas de diretrizes específicas - ZDE (ver Artigo 13 da Lei 16.176/96) e Artigo 71 da Lei 16.176/96, que estabelece que a taxa de solo natural será definida de acordo com as condições previstas na seção II do Capítulo IV da citada Lei. No entanto, o Artigo 91 não cita a permissão de solo permeável. O projeto apresentado atende ao solo de natural exigido de 20% = 552,00m² e foi apresentado solo natural = 553,74m². O solo permeável apresentada é excedente aos 20% exigido para T.S.N. 07 - Quanto aos pilares / saliência apresentados com 1 metro a 1,65 metro no afastamento frontal para Avenida Conde da Boa Vista, o mesmo não atende ao Parágrafo 1º, Letra b) do Art. 80 da Lei 16.179/96, uma vez que o citado Artigo permite avanço / saliência não excedendo a 70 centímetros. Quanto a jardineira / saliência apresentada com 65 centímetros (14º pavimento - G 11 - p. 08/13), trata-se de caso não perfeitamente definido uma vez que o parágrafo 1º letra c) do Artigo acima citado, omite tal avanço / saliência na fachada frontal. No entanto, na figura 5 do Anexo 10A da citada Lei, tal avanço / saliência é permitido no afastamento frontal, sem a restrição de ocupar 1/3 da fachada frontal. Os pontos levantados 06 a 07, não estão muito bem firmados, pois o ponto seis há o entendimento do técnico e não uma definição concreta. Seria interessante maior análise se é realmente omissa e quanto ao ponto 07 há o avanço do pilar acima do que é permitido em lei. Falta de parecer da Dirmam. Como empreendimento de impacto faz-se necessário o seu parecer. Acreditamos que não há impacto, porém compete àquela diretoria dizer. Conclusão: Nosso entendimento é que o processo não poderia ser encaminhado à CCU, por não estar dentro do que determina a Lei. Não poderia ser aprovado pela CCU e nem poderá ser aprovado por este Conselho. Sugerimos seu encaminhamento à SAJ para pronunciamento sobre os vários pontos levantados. Tendo em vista que a previsão do início da construção é para novembro/08 (Memorial de Impacto – item 8), acreditamos que o empreendedor terá tempo hábil para aguardar o trâmite restante e ajustar o que for necessário. Recife, 11 de dezembro de 2007. Paulo Reynaldo Maia Alves". Concluída a leitura do parecer, Dra. De Biase deu início ao processo de discussão, passando a palavra à conselheira Taciana Maria Sotto Mayor Porto Chagas, representante da Secretaria de Planejamento. A conselheira falou que, "achei bastante louvável o parecer do conselheiro Paulo Reynaldo, pois abre um interessante leque para discussão. Mas, como diretora da Diretoria de Urbanismo,





PREFEITURA DO
RECIFE

conselheira do CDU e especialista em Direito Urbanístico, me senti responsável por esclarecer todos os pontos que foram levantados pelo conselheiro relator. Para não correr o risco de esquecer nenhum deles, fiz anotações e peço licença para ler. À Regional compete analisar os processos enquadrados na legislação, as dúvidas de interpretação são discutidas no âmbito do Colegiado e da DIRURB, que conforme o caso remete à CCU. Estamos falando de urbanismo, compete, pois aos urbanistas avaliar a intenção do legislador. Só nos casos que, após discussão urbanística, ainda restam dúvidas quanto ao procedimento legal é que a questão é remetida à Secretaria de Assuntos Jurídicos, pois já existe nas Comissões pelo menos um representante jurídico. Estamos aqui para pensar na cidade e o representante jurídico para com sua contribuição urbanística, ser norteador legal não deixando que se cometam aberrações em relação a lei, o que me parece não ser o caso, senão vejamos: - É histórico no Recife o entendimento de que as diretrizes definidas para os Centros Secundários e Principal se sobrepõem às demais, como pode ser observado nos Centros Secundários de Casa Amarela, Encruzilhada, etc...Consagrando este entendimento o artigo 13 da Lei 16.176/96 define que as Zonas de Diretrizes Específicas, como é o caso da ZECP, podem se sobrepor as demais Zonas, imaginem a um simples Eixo. A DIRURB não foi arbitrária analisando fora da lei, o parecer foi elaborado e emitido após exaustivo estudo e pesquisa, inclusive, foi verificado que a discussão do afastamento para a Av. Conde da Boa Vista já foi, em 2004, alvo de discussão na CCU e no CDU, em caso semelhante ao agora em análise e a Comissão e o Conselho decidiram por prevalecer às diretrizes da ZECP, onde o afastamento frontal pode ser nulo para os 4 primeiros pavimentos. - Estamos analisando um Empreendimento de Impacto, e devemos aqui visar a amenização deste e não apenas buscar os pontos e vírgulas da redação legal, no caso específico da extensão do rebaixamento do meio-fio está claro o respeito a intenção da lei. É regra fundamental em hermenêutica jurídica: "O intérprete da norma deve observar o sentido último que a mesma deve alcançar". - A lei define iluminação para o pavimento semi-enterrado, no caso estamos falando de um pavimento de subsolo, portanto omissa à legislação. - O projeto atende a exigência mínima de solo natural, que para Zona em questão é 20%, e oferece a mais uma área em solo permeável. Discutir tal possibilidade é como considerar ilegal que o patrão pague ao seu funcionário um salário superior ao mínimo. - A DIRMAM só emite parecer em empreendimentos localizados nas SSAs (Setor de Sustentabilidade Ambiental), o que não é o caso. Face ao exposto não vejo necessidade de se fazer consulta à SAJ. Entendo ser a CCU e o CDU competentes para decidir sobre as questões levantadas". Continuando, Dra. De Biase passou a palavra ao Conselheiro Fernando Jardim Ribeiro Lins, representante da OAB/PE. O conselheiro iniciou falando da importância dos esclarecimentos feitos pela conselheira Taciana, diretora da DIRURB. "Foi interessante ter sido a primeira a fazer as colocações". E, se reportando ao conselheiro relator, falou que outros empreendimentos na localidade tiveram um recuo menor que sete metros. Neste momento, o conselheiro Paulo Reynaldo falou que, "o Atacado dos Presentes teve um recuo menor por se tratar de um IEP, uma análise especial. A lei diz que no caso de IEP, pode haver flexibilização". Prosseguindo, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro Jorge Roma - CUT. "Faço parte do CDU desde o ano de 1998. Sou leigo das questões de arquitetura de engenharia. Mas, quero testemunhar que ao participar do Conselho, aprendi muito. No final de 1998 e no ano de 1999, quase não existiam debates, discussões nas reuniões do Conselho, para mim decepcionante. As coisas eram impostas pelo poder Municipal. De 2001 em diante as



coisas passaram a acontecer de forma diferente. E, sobre o assunto em pauta, quando tramitou no Conselho, o Shopping Boa Vista, pensei: esses caras são loucos! Jamais colocaria meu dinheiro num empreendimento deste porte no centro da cidade. Os Shoppings construídos nos bairros estavam acabando com o comércio do centro da cidade. Hoje, fico feliz em ver, jovens empreendedores, que ousaram e deram nova vida ao centro. Fico preocupado que um investimento dessa natureza se esbarre em procedimentos meramente burocráticos. A lei diz coisas que muitas vezes não são corretas. Se apegar a minúcia, não se vai a lugar nenhum. Para concluir pergunto, há quanto tempo esse processo tramita no órgão público?" Dra. De Biase, com ajuda do responsável do empreendimento respondeu que há um ano e oito meses, e falou, "muitas vezes esse tempo é devido as adequações, discussões para ajustes". Passando em seguida a palavra à conselheira Maria Lúcia da Silva, representante da FIJ. "Acho engraçado, quando tramitou no Conselho a construção do Shopping Boa Vista, houve esta mesma polêmica. E, hoje, ninguém tem dúvida da sua importância. Agora, se for cumprir fielmente a lei, terá que derrubar todos os imóveis existentes da Av. Conde da Boa Vista. A lei é interpretada de acordo com a conveniência de cada um. A lei diz que o afastamento da beira do rio tem que ser de 40 metros. Pergunto: as duas torres no Cais de Santa Rita, sendo construídas pela Moura Dubeux têm o afastamento de 40 metros? Nunca! Preocupo-me com o número de exigência para um determinado empreendimento, e as brechas encontradas para outros. Na realidade o que existe mesmo, é muito burocracia". Continuando, a suplente do presidente passou a palavra ao conselheiro Fernando Melo Catão, representante da CDL/Recife. "Fui presidente por dois anos da CDL, hoje, faço parte da diretoria. Quando iniciei a gestão como presidente em 2002, procurei o prefeito João Paulo com o objetivo de montarmos uma parceria para recuperação do centro da cidade. Numa pesquisa feita, um grande número de reclamações dizia respeito ao abandono que se encontrava o centro da cidade. Trouxemos um projeto para a Prefeitura e, na primeira reunião com o Prefeito e outros membros de sua equipe, na ocasião com a participação da Dra. Tânia Bacelar como secretária de Planejamento, ao concluir a apresentação do projeto, o Prefeito gostou muito e falou que gostaria de contar com a parceria da CDL. Nesta mesma reunião ficou acordada a troca do piso de várias ruas do centro. Depois dessa parceria o centro do Recife começou a mudar. A segurança melhorou bastante, com a guarda Municipal e com a polícia do governo do Estado. O Shopping Boa Vista trouxe para o centro da cidade outros investimentos, como: C&A, Riachuelo, Esplanada, Catan, Atacado dos Presentes, Marisa, Renner e outros. O grupo do Shopping Boa Vista é formado por jovens, sérios que sempre prezam pelo diálogo, pelo respeito. Fora isso, devemos lembrar que esta nova obra irá gerar mais empregos e minimizar um problema sério da área, que é a carência de estacionamento". Dando continuidade, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro Eduardo Fernandes Moura, representante da ABIH. "Grande parte de minhas dúvidas foram diluídas com as explicações da diretora da DIRURB, conselheira Taciana. Tenho dúvida agora a respeito do início das obras. No parecer do conselheiro relator, está colocado, novembro de 2008. E, tinha notícias que as obras eram mais cedo. Por isso indago ao grupo, quando serão iniciadas as obras. O arquiteto Marcílio Paraíso falou que, "a previsão era iniciar as obras em novembro p.p, com inauguração em setembro de 2008". Retornando a palavra ao conselheiro Eduardo Fernandes, que falou da importância e da necessidade do estacionamento para a área. "Concluindo, lembro à conselheira Lúcia da FIJ, que o projeto de construção das Torres no Cais de Santa Rita,

foi aprovado no CDU". Em seguida, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro Bruno Cortez Uchoa de Miranda, representante da ACP/PE, que iniciou falando da satisfação de estar no CDU. "Quando estudante de arquitetura tinha idéia que tudo que passava nesse Conselho era carta marcada. Hoje, acho até que deveria ser mais divulgadas suas atribuições, suas funções. Sobre o projeto em pauta, faço parte da CCU, e quando recebi o parecer do conselheiro Paulo Reynaldo, fiquei um pouco assustado. Senti um questionamento pela aprovação do projeto na Comissão de Controle Urbanístico. Como se tivesse havido facilitação. Na realidade é importante que se tenha uma saída honrosa. O questionamento do conselheiro relator é louvável, dentro da lei. Mas, no decorrer da tramitação do processo, essas coisas foram discutidas e ajustadas em várias instâncias. A CCU não foi irresponsável na sua aprovação. Cada profissional dependendo da sua formação, tem uma interpretação da lei. Desde a construção do Shopping Boa Vista, pela sua localização vem-se discutindo e flexibilizando a legislação. A lei tem seus caminhos e devemos aproveitá-los para melhorar a cidade. É inegável a importância do empreendimento no centro da cidade". Em seguida, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro Paulo Reynaldo -CJC/ABONG. "Ouvi várias discussões, vários pensamentos. Marcílio informou na sua apresentação que a ambiência prevalece sobre qualquer custo. O entendimento firmado pela DIRCON, diz que o Corredor de Transporte sobrepõe-se às diretrizes das Zonas. Solicito à Diretoria de Controle Urbano - DIRCON, um levantamento dos processos que foram indeferidos por este motivo. O sentido do Corredor Metropolitano é de que num possível alargamento do Corredor não haja necessidade maior de desapropriação. Por isso que se dar um afastamento maior. Seria muito ruim, por exemplo, em um Corredor seguir a lei, em outro não". Sobre a aprovação do Atacado dos Presentes, o conselheiro explicou anteriormente que foi uma análise especial por se tratar de IEP. Em seguida, o conselheiro relator leu um trecho do parecer da conselheira representante da SAJ, na ocasião, Dra. Tatiana Maia, como também, do Dr. Gustavo, procurador da Secretaria de Assuntos Jurídicos. "No projeto em pauta foi pedido incentivo para um maior rebaixamento. Não compete a CCU, ao CDU, nem mesmo a Prefeitura, dar qualquer incentivo se o projeto não estiver dentro da lei. Se a lei não permite, deve-se respeitar. No caso específico, solicitei um posicionamento da SAJ, pois não me cabe dizer, nem que sim, nem que não. O conselheiro Jorge Roma colocou que não devemos nos apegar aos pontos da lei. Estamos no Conselho para verificar a lei. Não é para checar se é importante ou não. Para mim o Shopping Boa Vista é importantíssimo. É importante continuar o movimento de revitalização da área, do centro da cidade. Mas, com os ajustes da lei. Dentro da lei. Tem que existir regras, legislação. Caso contrário existirá o caos. O conselheiro Eduardo Moura questionou sobre o início das obras. No Memorial de Impacto da Moreira Lima, consta novembro de 2008. Ao conselheiro Bruno Cortez comunico que não sou advogado. Sou administrador por formação, com especialização em Valoração Imobiliária e Gestão Urbana, Planejamento Regional e outros. Você falou que não acompanhei o processo. Digo, nem eu, nem nenhum outro conselheiro relator ou não, acompanha processo. Ele se dá em várias instâncias. Recebemos o material referente às suas tramitações. É lendo todo o material que elaboramos os pareceres. Vejo a cidade, dentro do que está estabelecido na lei. Quando recebo um processo para analisar, relator e vejo tudo o que aconteceu. Não cito apenas que ele foi aprovado no Colegiado Técnico, na DIRMAM, na DIRURB e etc. Analiso item por item, tudo o que aconteceu. Pelo menos o que está registrado. O afastamento é o motivo principal da minha preocupação. Está fora da lei". A seguir, Dra. De Biase passou



PREFEITURA DO

RECIFE

a palavra à conselheira Taciana que foi citada na fala do conselheiro Paulo Reynaldo. A título de esclarecimento, a conselheira Taciana falou, "Paulo Reynaldo mencionou que a DIRCON havia indeferido vários pedidos onde prevaleciam o Eixo e não a Zona. Concordo. Mas, em Zonas normais, não em Zonas de Diretrizes Específicas que são as ZECPS, as ZEIS, as ZUPs, e as ZEPAs, que prevalecem sobre o Eixo. Esse é o entendimento que se tem, pelo menos até hoje. Portanto entendemos que o empreendimento em foco está dentro da legislação, diante de todos os argumentos que mencionei anteriormente. Por isso que chegou ao CDU, com pareceres favoráveis da DIRURB e da CCU. Lembro ao conselheiro Paulo Reynaldo que afastamento é padrão urbanístico. Entendemos que o afastamento nessa área é nulo. Logo, os cinco metros, são aceitáveis. Poderia estar a zero, porque não a cinco? Por isso é que usamos a palavra aceitável. Não porque ele esteja fora da lei, mas que é aceitável, porque existem outros assim". Passando em seguida a palavra ao conselheiro Jorge Roma, citado pelo conselheiro Paulo Reynaldo. O conselheiro falou que talvez não tenha se expressado bem. Logo, mal entendido. "Não sou contra a lei, questioneei sua aplicabilidade. Creio que os projetos quando chegam ao CDU, devam ter passado pelo crivo jurídico. Se não estão dentro da lei, não poderiam estar tramitando. O que fica variado é o entendimento, a interpretação da lei. Já vi juiz deferir uma sentença e um outro indeferir a mesma sentença à outra pessoa". A seguir, a Dra. De Biase passou a palavra a outro conselheiro citado, Bruno Cortez. "Talvez também não tenha me expressado bem. Qualquer pessoa que ler o relatório percebe que o conselheiro Paulo entende o que está dizendo. Falei das aberturas que as leis permitem. No bom sentido. Se fosse exigido o afastamento de sete metros, acabaria com toda a Av. Conde da Boa Vista. Que é patrimônio da cidade e ambientalmente horrível. Os prédios fechados formando eco. O recuo de cinco metros sugerido pelo empreendimento será o único na Av. Conde da Boa Vista. A característica urbana local dali, o recuo é zero. O bom senso deve prevalecer". O arquiteto responsável pelo projeto, Dr. Marcílio, se reportando ao conselheiro Paulo Reynaldo sobre o prazo de início das obras, falou que de fato foi um erro. "Foi registrado no Memorial de Impacto, erradamente. Uma confusão entre o início das obras com o prazo de conclusão". Dando prosseguimento, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro Isaac Azoubel Abram, representante da URB/Recife. O conselheiro falou que, "fazendo um trocadilho, a graça do CDU que não é a nossa secretária (Graça), é um espaço democrático de discussão. Talvez o sentido maior do questionamento do conselheiro relator Paulo Reynaldo, tenha sido provocar a DIRCON, a Secretaria de Planejamento à toda essa reflexão. Para que posteriormente se faça uma avaliação da necessidade ou não de revisão de alguns artigos da lei. Realmente, uns há muito tempo estão necessitando de reflexões. Houve algumas evoluções no nível de conceitos comerciais, ao longo desses 10 a 12 anos. Esta revisão se faz necessária, pois em caso contrário estaremos estimulando a clandestinidade. Pontuei algumas coisas da fala de Marcílio, importantes para mim como gestor público, diretamente ligado às questões de projetos. Marcílio falou da questão da resposta antecipada, que o empresariado estava dando sobre a perspectiva de planejamento urbano, que a Prefeitura vinha tentando imprimir. Sobretudo, uma resposta às tendências contemporâneas de apropriação e gestão do espaço público. A Prefeitura vem realmente realizando algumas obras de revitalização. Cito: a Conde da Boa Vista, Av. Norte, a Rua Imperial com proposta de revitalização de imóveis subutilizados, com programas habitacionais junto ao Ministério das Cidades. A própria obra do Capitão Temudo, cuja ordem de serviço será dada em janeiro próximo. Voltando ao processo em



PREFEITURA DO
RECIFE

pauta, o que Paulo Reynaldo está discutindo, creio que se ficássemos aqui o dia todo, o impasse iria permanecer. A lei tem a capacidade de deixar margem de interpretação. Depende muito do conceito da concepção de cada um, na hora que analisa a lei, e de manter seu discurso. Defendo a posição da gestão, também, não poderia ser diferente, pois faço parte dela. Nosso entendimento atende a legislação. A lei não admite, mas existe a possibilidade de dupla interpretação". Passando a palavra ao conselheiro Antônio Valdo de Alencar, representante da Secretaria de Serviços Públicos. "O parecer do conselheiro Paulo Reynaldo valoriza muito este Conselho. Aqui não existem cartas marcadas. Faço um comentário, e gostaria que todos passassem a observar. Quando um projeto é aprovado no CDU, não existe mais ilegalidade. Não existe legislação nem aqui, nem em outro lugar qualquer do mundo, que seja inflexível a tal ponto de nada poder ser pensado, alterado, ajustado. Na cidade do Recife, ou encontramos respostas para atender as novas necessidades, ou vamos transformá-la num museu. O estacionamento proposto irá valorizar a quadra, talvez até a embeleze. Recife é uma cidade difícil de se equacionar à questão da acessibilidade. Ao meu ver é uma questão de entendimento, não de "jeitinho", ora mencionado. Democracia não é consenso. Democracia se faz com licença, respeitando, valorizando. O projeto não fere a legislação, logo, pode perfeitamente ser aprovado nesse Conselho, sem necessidade de se ouvir outra instância". Continuando, Dra. De Biase passou a palavra à conselheira Andréa Karla Amaral de Galiza, representante da Secretaria de Assuntos Jurídicos. "Em primeiro lugar quero dizer que a SAJ está à disposição do Conselho. O conselheiro Paulo, no seu parecer não é contra o empreendimento. Solicita apenas que a Secretaria de Assuntos Jurídicos seja ouvida. Quero fazer algumas considerações. Concordo quando Paulo diz que empreendimento que tenha interesse para a cidade e que mereça incentivo, tem que estar dentro da lei. É claro que sim. Não existe essa coisa do técnico falar que tal empreendimento é importante, porque estimula essa ou aquela área, embora a lei diz que não é possível, mas, pela importância, eu concordo. Não é assim. A lei é interpretada de acordo com seus objetivos. No caso das leis urbanísticas, é difícil se dizer onde termina a questão estritamente jurídica e começa a questão urbanística. E, quando um procurador vai interpretar a lei, é importante que ele ouça a opinião do técnico a respeito do conteúdo daquela lei. Recentemente, tomei conhecimento que o Ministério Público de Pernambuco, vem se articulando para entrar com uma ação direta de inconstitucionalidade contra uma lei municipal. O entendimento do Ministério Público é que deveria ser aplicado o Código Florestal. Esse é um entendimento jurídico que parte da interpretação de uma lei ambiental, que ao meu entender está completamente desatênado. A lei Municipal foi debatida exaustivamente no âmbito da administração pública, inclusive neste Conselho, no Conselho de Meio Ambiente – COMAM, e com membros da sociedade. Essa lei leva em conta a realidade do Recife. Com inúmeros canais, rios que são cortados em todos os lugares. A aplicação do Código Florestal implicará numa margem de congelamento da cidade de até 100 ou 200 metros. O advogado tem que ter a sensibilidade na hora de aplicar a lei. Voltando ao projeto em foco, listei uns pontos que foram colocados pelo empreendedor. Aproveito para fazer um elogio às apresentações, pelas transparências de terem expostos ao Conselho, item por item, as divergências que foram postas pelo órgão de controle da Prefeitura, a DIRCON. O primeiro ponto que listei, diz respeito à questão do solo natural e dos pilares. Nesse aspecto, não deveria ter feito o empreendedor perder tempo. É uma coisa clara. Ele atendeu os 20% do solo natural. Atendeu a lei. A questão do solo permeável era se ele fosse usar o solo permeável. Temos uma avaliação técnica.

Se tivesse sido enviado à Procuradoria, teria sido mais razoável. Porque claramente haveria uma solução em dissonância da solução legal. Nem sempre isso é claro. Por exemplo, no caso do afastamento, a princípio conversei com Paulo Reynaldo sobre minha preocupação da prevalência dos parâmetros da Zona sobre os parâmetros do Corredor de Transporte. Na ocasião, raciocinei em termos de ZUPs. Uma Zona sem diretriz específica. Depois conversando com Taciana na DIRURB, vi que este empreendimento está numa Zona de Diretriz Específica. Duas situações específicas: uma Zona de Diretriz Específica e um Corredor de Transporte, que também tem uma regra específica por ser corredor de transporte. A questão está bem encaminhada. Segundo Taciana, a DIRURB estudou, pesquisou durante um mês exaustivamente o assunto. É importante que a DIRCON elabore para padronização uma Instrução de Serviço. Outra coisa é sobre a competência dos órgãos. Neste processo, uma técnica levantou várias dúvidas sobre a legislação. Muitas vezes por ela não ter a vivência do advogado se expressa, no sentido de que, em tal item o processo não atendeu a lei. Na verdade não é isso que o técnico quer dizer. E, sim dizer: tenho dúvidas quanto a aplicação da lei em relação a tal ponto do projeto. É perfeitamente razoável, que essa dúvida seja submetida a um órgão colegiado. Porque o técnico sozinho precisa escutar seus pares. É uma questão de uniformidade de entendimento. Na Comissão de Controle Urbanístico é um pouco diferente. Quero acrescentar a fala de Taciana que foi extremamente esclarecedora. A CCU tem competência estabelecida em lei. A lei diz quais são os casos que deverão ser submetidos à CCU. ~~A~~ ^É ~~controversa~~ a questão do caso omissis ou não perfeitamente definido em lei. O problema é: quando é que o caso é uma questão de interpretação jurídica, ou é um caso omissis? Quando é que o caso não é perfeitamente definido em lei? É difícil. Como a Bíblia, como os livros, como qualquer texto literário, a lei admite mais de uma interpretação. Se ficarmos aqui o dia todo não chegaremos a uma definição. O fato de ter sido encaminhado à CCU, não invalida o processo, talvez tenha sido até melhor. A CCU é um órgão colegiado, também de controle com participação da sociedade civil. Sobre a norma da ABNT, o advogado tem que ser humilde mesmo. A altura máxima dos 4 pavimentos, talvez seja mesmo um caso omissis, ou talvez, não. Tenho uma preocupação em relação ao meio-fio. Por isso solicito à Taciana novos esclarecimentos. O fato de ter sido exigido três pontos em relação ao projeto". A conselheira e diretora da DIRURB, esclareceu que: o Parágrafo Único do Art. 42 da LUOS diz – "Quando o terreno ou a exigência de vagas do empreendimento não se enquadra nas hipóteses previstas nos incisos I e II do "caput" deste artigo, somente será permitido o rebaixamento do meio-fio em um único ponto, observada a extensão máxima de 7m (sete metros) ou em pontos distintos com extensão máxima de 4m (quatro metros), para entrada e saída de veículos". A lei diz, é mais de um mas não diz que são 2, 3 ou 4. Ele tem mais de um, então todos deveriam estar com a extensão máxima de 4. Mas, existe um com a extensão de 6,20, porque passa o caminhão. Logo, não posso dizer que ele coloque 4, e inviabilize a manobra do caminhão. É uma questão de bom senso". Prosseguindo, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro Antônio Benévolo Carrilho, representante do SINDUSCON. "Fico feliz em ver o novo companheiro conselheiro Bruno na sua primeira reunião já gostando do nível do debate no CDU. Mas, nem sempre foi assim. Na realidade foi fruto de um amadurecimento. Também fico feliz com o nível que o Conselho chegou. O projeto em pauta, como Taciana resumiu tudo, muito bem, creio que não teria sido necessário nem mesmo continuar a discussão. Poderia após seus esclarecimentos, Dra. De Biase ter dado início ao processo de votação. Aproveito a oportunidade para convidar





PREFEITURA DO
RECIFE

o Conselho, para realizar a primeira reunião do ano de 2008, na nova sede do SINDUSCON, na rua Marques de Amorim, bairro da Boa Vista. Temos toda estrutura necessária. E, retornando ao projeto, quero mais uma vez parabenizar o grupo pelo empreendimento. Lembro-me que achei uma loucura quando tomei conhecimento na ocasião da construção do Shopping Boa Vista. Hoje, inegável sua importância". Em seguida, Dra. De Biase agradeceu o convite e falou que se houver concordância o CDU aceitará. "Desde já agradecemos a gentileza". Passando a palavra ao conselheiro João Domingos Petribú da Costa Azevedo, representante do IAB/PE. "Antes de mais nada peço desculpas, pois houve um contratempo, cheguei atrasado e não tive oportunidade de ver as apresentações do projeto. Já havia dado uma analisada no resumo do processo e no parecer do conselheiro relator. A cidade é dinâmica. A lei é feita para tentar gerar o máximo possível do controle, do encaminhamento da cidade. No âmbito jurídico, temos a questão da jurisprudência. Uma interpretação que é dada, passa a ter peso de lei. Às vezes é bom, às vezes ruim. Vários conselheiros se pronunciaram muito bem sobre isso. Dois pontos me chamaram a atenção: o afastamento e o rebaixamento da calçada. A lei induz, e tem que haver bom senso. Pela natureza do empreendimento, isso não pode ser uniforme. Por exemplo, um caminhão para carga e descarga não pode entrar pelo mesmo acesso de um carro passeio. Paulo Reynaldo é um conselheiro que contribui bastante. O respeito muito. Ele tem conhecimento dos procedimentos, bem mais do que eu mesmo. Por outro lado, como arquiteto, entendo que a questão do afastamento está bem resolvida dentro do processo. Um afastamento de 5 metros e meio do ponto de vista urbanístico não existe problema nenhum. O que me causou estranheza, foi o fato de não ter sido discutido a questão do impacto viário. Afinal, um estacionamento para 781 carros, poderá gerar um impacto maior no trânsito. Parabenizo os empreendedores por terem acreditado, desde o início, no centro da cidade. Para concluir, precisamos criar mecanismos para que a legislação seja mais dinâmica". Dando prosseguimento, a suplente do presidente passou a palavra ao conselheiro Paulo Reynaldo – CJC/ABONG. "As colocações foram importantes, só reforçaria mais um pouco fazendo a seguinte pergunta: o projeto está dentro da lei, ou não? Pode se ter uma brecha ou não? Afinal, a cidade é dinâmica. Quando tramitou neste Conselho o processo da fábrica Tramontina, a Procuradoria Jurídica por solicitação do conselheiro relator Luís Moriel, emitiu um parecer com a seguinte conclusão: "...Diante do exposto, opino pela impossibilidade de aprovação de projeto de reforma com acréscimo com percentual de taxa de solo natural inferior ao exigido pela LUOS, não sendo possível a flexibilização de tal parâmetro mediante qualquer forma de compensação de áreas verdes não prevista em lei. Entendo cabível, outrossim, a convocação da interessada para adequar o projeto em tela aos parâmetros legais, sob pena de seu indeferimento". Para concluir, lembro que neste mesmo parecer, a Procuradoria Jurídica do Município falou: "...Nesse ponto, não custa encarecer que não se inclui no âmbito de atribuição da CCU ou do CDU a flexibilização de parâmetros urbanísticos legalmente previstos em qualquer hipótese que a lei expressamente não haja assim determinado, especialmente em caso de aprovação de empreendimento de impacto, no qual a sua atuação deva cingir-se, nos termos do artigo 62, § 2º, da LUOS, à apreciação e aprovação, se for o caso do Memorial Justificativo, definindo as medidas compensatórias cabíveis...". Concluída a discussão, Dra. De Biase falou que todas as colocações foram riquíssimas. "Fiz anotações das sugestões, como a solicitação da Instrução Normativa". E em seguida, deu início ao processo de votação. Primeiro colocou em votação o parecer do conselheiro relator, que solicitava um pronunciamento da



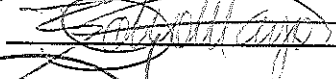
PREFEITURA DO
RECIFE

Secretaria de Assuntos Jurídicos. Parecer rejeitado. Em segunda votação, De Biase colocou em votação, o projeto como estava apresentado. O projeto foi aprovado por dezoito (18) votos a favor, um (01) voto contra e uma (01) abstenção. Antes de passar para o último item da pauta, com a concordância de todos, Dra. De Biase confirmou o local da primeira reunião de 2008, na nova sede do SINDUSCON, atendendo o convite do conselheiro Antônio Carrilho, representante do Sindicato. E, desejou a todos em seu nome e no nome do presidente do Conselho, Dr. João da Costa, "um Feliz Natal, um Ano de 2008 com muitas realizações, muitos debates para que possamos contribuir para o crescimento da cidade de forma justa, ordenada, legal da maneira como imaginamos que deve ser". Em seguida, passou para o quarto item da pauta – Informes/Outros, passando a palavra ao conselheiro Tomé Ferreira de Lima, representante da FEAMEPE. "Quero agradecer em nome da Federação, por pertencer ao Conselho. Aprendendo, conhecendo e contribuindo para o desenvolvimento da cidade. Aproveito a oportunidade para agradecer também à Prefeitura, na pessoa da Dra. Maria José De Biase, pelo apoio ao nosso Festival. A Associação dos Barraqueiros de Coco pretende continuar com a distribuição de cocos que faz para as creches Maria Carolina, a do Pina e outras. Desejo a todos um Feliz Natal e Próspero Ano Novo". Finalizando a reunião, Dra. De Biase comunicou que devido à solicitação dos conselheiros, o Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU entrará em recesso no próximo mês de janeiro de 2008. Retornando as atividades em fevereiro de 2008. 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, 14 de dezembro de 2007.

Maria José De Biase – Suplente do presidente




Taciana Maria Sotto-Mayor Porto Chagas – SPPODUA (suplente)



Andréa Karla Amaral de Galiza – SAJ (titular)



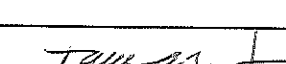
Antônio Valdo de Alencar – Sec. Serviços Públicos (suplente)



José Romero Campello Britto – Sec. Turismo (suplente)



Ângela Cristina Lins Caldas – SANEAR (suplente)



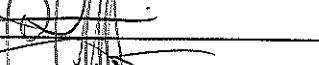
Isaac Azoubel Abram – URB/Recife (suplente)




Tamar Ferreira de Lima – Ag. CONDEPE/FIDEM (titular)



Antônio Benévolo Carrilho – SINDUSCON (titular)



Fernando Melo Catão – CDL/Recife (titular)




Bruno Cortez Uchoa de Miranda – ACP (titular)



Tomé Ferreira de Lima – FEAMEPE (suplente)



Ana Lúcia R. M. Fernandes da Costa – CREA/PE (suplente)




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



Fernando Jardim Ribeiro Lins – OAB/PE (titular)



Jorge Luiz Dantas Roma – CUT/PE (suplente)



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





PREFEITURA DO
RECIFE

Edgar Gomes da Silva – ADEMI/PE (titular)

Eduardo Fernandes de Moura – ABIH (suplente)

Paulo Reynaldo Maia Alves – CJC/ABONG (titular)

Marcos Francisco Barbosa – Fórum do Prezeis (titular)

Maria Lúcia da Silva – FIJ (suplente)

Edileusa Maria da Silva – MNLM/PE (titular)

Barbosa.

Maria Lucia da Silva

Edileusa maria da Silva