



**CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU**  
**Ata da 213ª (Ducentésima Décima Terceira) Reunião Ordinária**  
**Dia 18 de julho de 2014**

Às 09:00 (nove) horas do dia 18 de julho de 2014 (dois mil e quatorze), na sala de reunião do gabinete da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano, reuniu-se o Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, sob a presidência do Dr. João Batista Meira Braga, presidente do Conselho. Havendo número legal, o presidente declarou aberta a reunião, fazendo a leitura da seguinte pauta: 1) Aprovação/Assinatura da Ata da 212ª Reunião Ordinária, realizada no dia 16 de maio de 2014. 2) Análise do Processo nº 07.07554.0.08 – Projeto inicial para implantação de um condomínio horizontal, residencial, inserido na UCN Beberibe, situado na Rua Capitão Benedito Bragança, nº 530, bairro da Guabiraba. Conselheira relatora arquiteta Ângela Carneiro da Cunha, representante do CAU/PE. 3) Apresentação da posição das Ações Mitigadoras, referentes aos Projetos de Impacto, que tramitaram no CDU, do ano de 2002, até a presente data. Dra. Carmen Assis, assessora do Gabinete da SEMOC. 4) Informes/Outros. Estiveram presentes os conselheiros: Dr. João Batista Meira Braga, presidente, Dra. Taciana Sotto-Mayor, suplente do presidente, Dra. Emília Márcia Teixeira Avelino (Mana), Assessora do gabinete da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano (titular), Dra. Luzia Silmira Meira (Mira), Gerente de Normatização – SELURB/SEMOC (suplente), Dra. Eugênia Giovanna Simões Inácio Cavalcanti, Procuradora Judicial da Secretaria de Assuntos Jurídicos (suplente), Dr. Romero Teixeira Pereira, Secretário-executivo de Unidades Protegidas– Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade (suplente), Dra. Ana Cláudia de Sá Carneio Mota – Secretária-executiva de Infraestrutura – Secretaria de Infraestrutura e Serviços Urbanos (titular), Dra. Flaviana Gomes da Silva, Gerente Geral de Planejamento e Projetos - URB/Recife (suplente), Vereador Aerto de Brito Luna, representante da Câmara Municipal do Recife (titular), Dra. Maria Lúcia Santos de Abreu Vasconcelos, representante da Caixa Econômica Federal - CEF (suplente), Dr. Tamar Ferreira de Lima, Gestor de Regulação e Ordenamento Espacial da Agência CONDEPE/FIDEM (suplente), Dra. Júlia da Rocha Pereira, representante do IPHAN (suplente), Dr. Antônio Benévolo Carrilho, representante do SINDUSCON/PE (titular), Dr. Paulo José Pessoa Monteiro, representante da CDL/Recife (suplente), Dr. Gleyson Vitorino de Farias, representante da FEMICRO/PE (suplente), Dr. Eduardo Fernandes de Moura, representante da ADEMI/PE (titular), Dr. José Antônio de Lucas Simón, representante da ABIH (suplente), Dr. Sylvio Romero de Gouveia Cavalcanti, representante do CREA/PE (suplente), Dr. Roberto Montezuma Carneiro da Cunha, presidente do CAU/PE (titular), Dra. Ângela Carneiro da Cunha, representante do CAU/PE (suplente), Ana Carolina Wanderley Beltrão, representante do CORECON/PE (suplente), Dr. Ricardo Jorge Pessoa de Melo, representante do IAB/PE (suplente), Dr. Alexandre José Ferreira dos Santos, representante do Clube de Engenharia de Pernambuco (titular), Dr. Henrique Marques Lins, representante do Clube de Engenharia de Pernambuco (suplente) e a Sra. Maria Lúcia da Silva, representante da FIJ (titular). A seguir, Dr. João Braga deu posse ao conselheiro, Dr. Sylvio Romero de Gouveia Cavalcanti, como membro suplente, representante do CREA/PE. Continuando, passou para o primeiro item da pauta - Aprovação/Assinatura da Ata da 212ª Reunião Ordinária, realizada no dia 16 de maio de 2014. Ata aprovada. Em seguida, o presidente inverteu os itens 2 e



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

3 da pauta, iniciando pela Apresentação da posição das Ações Mitigadoras, referentes aos Projetos de Impacto, que tramitaram no CDU, do ano de 2002, até a presente data, convidando a Dra. Carmen Assis, assessora do Gabinete da SEMOC, para fazer a referida apresentação. A arquiteta iniciou falando que, "recebi uma incumbência do Dr. João Braga, Secretário de Mobilidade e Controle Urbano, para que acompanhasse as ações mitigadoras dos projetos de impacto que tramitaram no CDU, ao longo de pelo menos dez anos. Como vocês sabem, esses processos levam um tempo tramitando em várias instâncias. E, até chegar à execução das ações mitigadoras, leva um tempo grande. Quanto ao prazo, não constava nos Termos de Compromissos, hoje, essa determinação é registrada. Antes, essas ações estavam condicionadas ao habite-se". A arquiteta iniciou a apresentando das ações por Regionais. Em anexo. Concluída a apresentação, Dra. Carmem Assis comunicou que estava à disposição para qualquer esclarecimento, caso não tivesse condições de responder, estavam presentes o Secretário, Dr. Braga, e também, a Dra. Taciana, Secretária-executiva da SELURB. Neste momento, o secretário falou da importância do trabalho elaborado pela arquiteta Carmem Assis, ressaltando que hoje, se tem o registro da posição das ações mitigadoras propostas por esse Conselho. Falou também que, "todas as mitigações aprovadas pelo Conselho, colocamos datas para as suas realizações. O início da execução está vinculado à licença de construção. E, a conclusão, determinada e registrada no Termo de Compromisso. Com multa pelo não cumprimento. Outra coisa, podemos observar as razoabilidades das ações propostas. Não há um peso desproporcional entre as ações propostas para os empreendimentos comerciais e residenciais. Concluída a apresentação e com entendimento de todos, não se fez necessário o processo de discussão. A seguir, Dr. João passou para o 2º item - Análise do Processo nº 07.07554.0.08 – Projeto inicial para implantação de um condomínio horizontal, residencial, inserido na UCN Beberibe, situado na Rua Capitão Benedito Bragança, nº 530, bairro da Guabiraba, convidando o arquiteto do projeto, Dr. Gláucio Vergueiro para fazer a apresentação visual. Neste momento, o conselheiro, representante do CAU/PE, Roberto Montezuma, solicitou a palavra, e falou: "ontem acordei com o telefonema do presidente nacional do CAU, querendo saber a posição, diante do que estava acontecendo em Recife, com repercussão internacional. De interesse da Nação brasileira. Perguntou qual a posição do CAU/PE, referente ao empreendimento Novo Recife, no Cais José Estelita. O CAU/PE quer contribuir de forma objetiva na transformação qualitativa da cidade do Recife. E, que pensar em fazer a cidade para todos é o nosso papel. Temos certeza, com segurança técnica, todos ganham. Os empresários, os pequenos investidores, o cidadão, enfim, todos ganham quando se tem uma cidade sobre a ótica do Plano Urbanístico, e sobre a ótica do Projeto Urbanístico. A ausência desses dois instrumentos gerou as cidades brasileiras como estão. As cidades não podem viver apenas através de Planos Diretores. Os Planos Diretores são situações abstratas, que geram uma ilegalidade, não gera uma legitimidade. Diante da criação do Conselho das Cidades no Recife, o CAU faz uma pergunta para uma reflexão. Quais, hoje, os papéis da CCU e do CDU? De forma objetiva, o CAU coloca o andamento dessa reunião, ela deve ser continuada, para que todos tenham tempo hábil de fazerem suas reflexões, sobre o destino desse Conselho e da Comissão. Assim, não vamos ficar fazendo as coisas de forma desestruturada". Acompanhando as colocações do conselheiro Montezuma, o conselheiro Alexandre José Ferreira dos Santos, também solicitou a palavra e falou que, "tudo que o conselheiro do CAU mencionou, eu estava querendo dizer no



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

momento que chegasse o 4º item da pauta da reunião – Informes/Outros. Mas, já que foi colocado anteriormente, quero registrar algumas estranhezas do Clube de Engenharia de Pernambuco, pelo fato do Conselho não ter sido convocado de forma extraordinária para que tomasse conhecimento, aqui, não através da imprensa, tudo o que estava se passando na cidade, em relação ao projeto Novo Recife. Lembro que, entre os documentos, existe o registro de uma reunião extraordinária realizada neste Conselho, que um dos lados envolvidos na questão, alega que esta reunião foi convocada de forma ilegal. Na sequência houve um fato muito grave. Tão grave, que o próprio prefeito Geraldo Júlio tomou para si, parte da condução para resolução dos impasses existentes. E apesar de tudo, o CDU não foi convocado. Tecnicamente continuamos alheios ao que está acontecendo na cidade. Isso é grave. Como bem falou o presidente do CAU, não é mais uma questão local, e sim, nacional, até internacional”. Com objetivo de fornecer uns esclarecimentos, o Dr. João Braga solicitou a palavra, e falou que, “cada um tem a sua função. O Conselho das Cidades, é que tem a obrigação de realizar um Plano a longo prazo. Muitos sabem, pois grande parte dos membros do CDU, pertencem também ao das Cidades. Nós no CDU, temos uma função específica, que é analisar todos os projetos de impacto que chegam à Prefeitura. A questão maior, urbanística da cidade, foi puxada para o Conselho das Cidades, vinculado à Secretaria de Desenvolvimento e Planejamento Urbano. A questão do Cais José Estelita está sendo tocado por este Conselho. O prefeito convidou várias instituições, muitas delas com assento no CDU, como: O IAB, o CAU, o IPHAN, e a OAB. O prefeito no comando, com o objetivo de fazer uma intermediação, entre as demandas de alguns setores da população, com o próprio núcleo empresarial. Mas, é bom que vocês lembrem, esse projeto foi aprovado por unanimidade nesse Conselho. Antes da nossa gestão. Mas, tramitado e aprovado. Logo, o CDU se pronunciou, como falei anteriormente, de forma unânime. Nesta gestão, demos apenas o prosseguimento às tarefas que competem a esse Conselho. Fizemos reuniões, decidimos, ampliamos as ações mitigadoras. Apresentamos ao Conselho cumprindo nossas obrigações como gestores desse Conselho e da Cidade. O papel do Conselho não deverá ser discutido aqui, pode ser no Conselho das Cidades, e até mesmo na Câmara dos Vereadores. O que não pode é o próprio Conselho discutir o seu papel, que na realidade ele já tem, até bem definido. Acredito que o prefeito não apóia a ideia de desarticular o CDU, e passar a tramitação dos processos para o Conselho das Cidades. De fato, seria uma burocratização desnecessária. Nosso Conselho é bem definido e consta com a participação de trinta entidades, com suas suplências respectivas. Esta gestão ampliou a participação das entidades nesse Conselho, a exemplo, do CAU, que ficou com a titularidade e suplência, passou a fazer parte também, com titularidade e suplência, o Clube de Engenharia de Pernambuco, o IPHAN, e, a ONG Associação Habitat Brasil para a Humanidade. Não concordo também, com a ação de paralisar as atividades do CDU. É uma obrigação legal deste Conselho, fazer a análise dos projetos de impacto. Se houver ao longo do tempo, alguma decisão com amparo legal por parte do Conselho das Cidades, para qualquer modificação, tenho certeza que será respeitada por todos. Todos nós ouvimos aqui, em maio do ano passado, enquanto discutíamos a nova vinculação e composição do CDU, que só deveríamos tomar qualquer iniciativa após a implantação do Conselho das Cidades. As coisas não podem ficar paradas. Os empresários seriam prejudicados e a cidade também. Seria do ponto de vista administrativo, um absurdo, essa paralisação. Vamos dar sequência ao que nos cabe, no CDU e na CCU, até enquanto as regras que nos regem. Se mudar, mudamos.



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

Apesar de termos ficados em 2013, seis meses engessados, aguardando a definição da Câmara quanto às mudanças da composição e vinculação do Conselho, ouvindo cobranças de todos os lados, mesmo assim, creio que não prejudicamos a nenhum empresário, nem tão pouco ao desenvolvimento da cidade”. O conselheiro Roberto Montezuma – CAU, voltou a solicitar a palavra e falou que, “o Regimento do CDU, no seu Art. 6º diz que: Compete ao CDU, em sua composição plena, além das atribuições que lhe foram conferidas pela Lei Orgânica do Município do Recife (LOR) e pelo Plano Diretor de Desenvolvimento da Cidade do Recife (PDCR), as seguintes: I - Exercer as funções de controle, acompanhamento e avaliação do PDCR, formulando proposições para sua revisão e atualização; ...Na qualidade de especialista em urbanismo, o Conselho de Desenvolvimento Urbano é, a autarquia responsável por isso, da qual legisla. Mitigação não existe em planejamento urbano, nem em plano urbanístico. Estamos cegos. Estamos com ações cegas. Este é o momento de mudança de paradigma. Não podemos fazer mais esse papel de cego. A autoridade nesse campo é este Conselho. A cidade está doente. Precisando de especialista em saúde pública, e não, simplesmente de curandeiros. Temos que ter o papel de pensantes nesse processo. É preciso sim, uma reflexão sobre o CDU. Essa é a nossa posição, e queremos que seja registrada em Ata”. Passando a palavra ao conselho Alexandre – Clube de Engenharia. “Lembramos que mesmo tendo havido algumas modificações nas atribuições do Conselho, da sua aprovação até hoje, o nome é o mesmo. Entendo que, como está havendo um procedimento formalizado junto ao prefeito, que pode redundar em modificações no Projeto Novo Recife, naturalmente queremos saber até onde pode ir essas modificações. Seria muito interessante que o Projeto Novo Recife já aprovado, e tudo indica será modificado, que tomemos conhecimento aqui, no Conselho. Naturalmente, os direitos adquiridos têm que ser reconhecidos. Se, existe alguma pendência de natureza jurídica, o fórum não é este”. Neste momento, o conselheiro Paulo José Pessoa Monteiro, representante da CDL/Recife solicitou a palavra e falou que, “sou solidário às palavras proferidas pelo presidente do Conselho. Dou meus parabéns por suas colocações. Desejo também externar um pensamento da Câmara dos Dirigentes Lojistas, não podemos permitir que movimentos informais, que instituições que representam classes profissionais, queiram direcionar as diretrizes de gestão da cidade, tentando paralisar a cidade, que os segmentos econômicos com reflexos na cidade sejam paralisados”. Em seguida, Dr. João Braga falou que, “como quem está cuidando das negociações que dizem respeito ao Projeto Novo Recife, é a Secretaria de Desenvolvimento e Planejamento Urbano, vou convidar o Dr. Alexandre, Secretário da pasta, e Dra. Eveline, presidente do Instituto Pelópidas Silveira, para que na próxima reunião do Conselho, eles expliquem até onde, essas mudanças podem ocorrer. Vocês precisam compreender que o prefeito Geraldo Júlio criou novas funções para a administração da Prefeitura do Recife, cujo secretário Alexandre tem a finalidade de discutir a cidade e seu planejamento urbano. Pelo que entendo, a Prefeitura vai apresentar aos empresários responsáveis pelo Projeto Novo Recife, as diretrizes urbanísticas propostas para aquela área”. Neste momento a conselheira Ângela Carneiro, representante do CAU/PE, falou que, houve modificação no CDU, na sua composição e vinculação, mas, suas atribuições e competências permaneceram. Finalmente, o Dr. João Braga pôde passar o microfone para o arquiteto Dr. Gláucio Vergueiro, para que o mesmo fizesse a apresentação visual do Projeto em pauta. O arquiteto iniciou falando que, “este processo, como todos tiveram conhecimento, deu entrada na Regional pertinente no ano de 2008. Projeto para construção de um

condomínio horizontal residencial no bairro da Guabiraba”. Apresentou imagem do ESIG com a localização, a planta de situação, de locação aproximada em foto aérea. Imagem do condomínio com ruas de acesso e empreendimentos do entorno, como a Fábrica Schincariol, comunidade Bola na Rede e outros. Apresentação em anexo. Concluída a apresentação, o presidente passou a palavra à conselheira relatora arquiteta Ângela Carneiro da Cunha, representante do CAU/PE, para leitura do seu parecer. **“PARECER DO RELATOR. CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU.** Processo: nº 07.07554.0.08. Interessado: Nehemias Fernandes de Almeida. Localização do Empreendimento: Rua Capitão Benedito Bragança, nº 530, no bairro da Guabiraba-Recife/PE. **Ao CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU.** Trata-se da análise e parecer de Memorial Justificativo de Impacto (MJI) de projeto para implantação de um condomínio horizontal de habitações unifamiliares com área superior a três hectares, desta forma, classificada como empreendimento de impacto. Segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), Lei 16.176/96, 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. Compete ao Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU) a análise e parecer do MJI na forma da resolução 03/96, que estabelece o roteiro de informações necessárias à elaboração do documento pelo interessado/empreendedor, para os fins previstos no art. 62 da LUOS. É importante registrar que a Secretaria de Controle e Mobilidade da Cidade do Recife se posiciona pela não obrigatoriedade da elaboração e apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança/Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) nos processos de Empreendimentos de Impacto, pelas razões e competências que lhes são pertinentes, e que, em relação a esta postura, em tempo o CAU/PE reitera sua posição contrária à da gestão municipal, apontando a necessidade de apresentação deste importante instrumento de política urbana, como previsto pelo Plano Diretor da Cidade do Recife (PDCR). **1. Histórico.** O Processo nº 07.07554.0.08 contém 131 páginas numeradas, correspondentes às fases de licenciamento até o seu encaminhamento ao CCU. E outras 12 páginas a serem inseridas até o presente momento. Ver tabelas com a trajetória do Processo:

Tabela 01 - TRAMITES DO PROCESSO de 2008 a 2013			
DATA	ORGAO	DISCRIMINAÇÃO	
02/05/2008	DIRCON/2ª	Ingresso para análise	2008
15/05/2008	DIRCON/2ª	Cota da Topografia	
02/06/2008	GLA/DIRMAN	Encaminhado à DIRMAN análise de terreno inserido em UCP	
25/03/2009	GLA/DIRMAN	Termo de Exigência	2009
27/08/2009	Requerente	Anexados documentos referentes ao cumprimento das exigências.	
01/09/2009	GLA/DIRMAN	Novo Termo de Exigência	
10/10/2009	GLA/DIRMAN	Anexados documentos referentes ao cumprimento das exigências	
25/01/2010	NUMA/SAJ	Esclarecer conflito entre lei 16.286/1997 e decreto 23.804/2008.	2010
26/02/2010	NUMA/SAJ	Anexado parecer (SAJ) pela impossibilidade de aprovação do condomínio	
24/03/2010	GLA/DIRMAN	Anexado parecer (DIRMAN) favorável ao projeto do pto. de vista ambiental.	
13/10/2010	Requerente	Anexado documento disposição de Doação de Terreno (nove hectares)	



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

15/02/2011	NUMA/SAJ	Encaminhado para posicionamento com relação à Doação de Terreno	2011
26/02/2011	NUMA/SAJ	Anexado parecer da SAJ - Opina pela alteração do decreto nº 23.804/2008 para viabilizar o Desmembramento do Terreno e a Doação de parte dele.	
01/04/2011	NUMA/SAJ	Encaminhado novamente à SAJ - Interessado solicita revisão de Parecer.	
08/04/2011	NUMA/SAJ	Anexado parecer da SAJ – Reforçando o seu parecer anterior e orientando para a alteração do Decreto nº 23.804/2008	
02/05/2011	SCDUO	Anexado documento da Secretária de Controle e Desenvolvimento Urbano favorável ao projeto e esclarecendo que a conservação da área a ser doada ficará sob a responsabilidade do condomínio proposto.	
29/11/2011	DGP/SAJ	Anexado parecer da SAJ – Reitera os encaminhamentos anteriores.	
06/01/2012	DGP/SAJ	Apresentada a minuta do Novo Decreto ao Prefeito	
16/01/2012	Diário Oficial	Aprovado e publicado no D.O o Decreto 26.310/2012 inserindo o parágrafo único ao Art.10 do Decreto 23.804/2008. Ele admite o desmembramento com a finalidade de doação da parcela remanescente à municipalidade em condições estipuladas pelo executivo.	2012
29/05/2012	DIRCON/2ª	Instruir o requerente sobre o Termo de Doação do Terreno	
10/09/2012	Requerente	Anexada documentação solicitada pela DIRCON/2ª	
27/08/2012	DIRCON/2ª	Processo encaminhado para exigência – Memorial Justificativo de Impacto	2013
18/10/2012	Requerente	Anexado o Memorial Justificativo de Impacto	
07/05/2013	CTTU	Processo encaminhado para a CTTU	
25/07/2013	CTTU	Anexado parecer favorável da CTTU quanto ao sistema viário.	
05/09/2013	SELURB	Análise orientando quanto à largura das vias internas do empreendimento	
16/10/2013	SELURB	Incorporado parecer da SELURB/SEMOC favorável à largura das vias.	
25/10/2013	DIRCON/2ª	Encaminhado para informação das exigências	
02/12/2013	Requerente	Anexado novo Joo de Plantas o Memorial Justificativo de Impacto	

**Tabela 02 - TRÂMITES DO PROCESSO em 2014**

09/01/2014	Requerente	Anexada cópia de publicação do empreendimento no Diário Oficial /PE.	2014
11/02/2014	DIRCON/2ª	Aprovação do Desmembramento do Terreno-nº 72.00004/14	
13/02/2014	DIRCON/2ª	Nada consta contra o Empreendimento	
19/03/2014	SEMOC	Parecer da SEMOC favorável ao Empreendimento	
24/03/2014	SEMOC	Parecer da SELURB/SEMOC para encaminhamento a CCU	
25/04/2014	SEMOC	Anexado Parecer Urbanístico da SEMOC com encaminhamento do processo para a Comissão de Controle Urbano-CCU e para o Conselho de Desenvolvimento Urbano-CDU, para o parecer final.	
20/05/2014	CCU	Parecer do Relator – Representante da SMAS na CCU	
10/06/2014	SAJ	Anexado o parecer da SAJ dispensando a anuência da CPRH na fase atual de aprovação de projeto urbanístico.	
10/06/2014	CCU	Anexada ata da CCU se posicionando favorável ao empreendimento.	
14/07/2014	Requerente	Apresenta Cartas de Viabilidade da Celpe e da Compesa e ainda Termo de Outorga referente ao Poço.	
17/07/2014	CDU	Parecer do Relator – Representante do CAU/PE no CDU	

**2. Considerações.** 2.1 Sobre o Território: O empreendimento está situado no bairro da Guabiraba em rua transversal à Estrada da Mumbeca, via que liga a BR 101 à Estrada de Aldeia. Ela está inserida na Zona Especial de Proteção Ambiental 2 -



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

Guabiraba/Pau-ferro, instituída pela Lei Municipal Nº. 16.176/96 como Unidade de Conservação Municipal, declarada pelo decreto municipal nº 23.804/2008 como Unidade de Conservação da Natureza (UCN) - Beberibe, em conformidade com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza-SNUC. Posteriormente foi regulamentado o Decreto 26.310/2012, em parágrafo único e com a seguinte redação: *"Quando for necessário para a preservação ambiental, será admitido o desmembramento com a finalidade de doação da parcela remanescente à municipalidade, em condições estipuladas pelo Executivo."* A UCN Beberibe possui área de 3.736,14 hectares e está localizada nos Bairros da Guabiraba, Pau-ferro, Região Político-Administrativa 3, e onde se localizam as bacias hidrográficas dos Rios Paratibe e Beberibe. Nessa área temos a presença de nascente, mananciais e inúmeros fragmentos florestais da Mata Atlântica, se constituindo na reserva ambiental e cinturão verde do Recife conjuntamente com a reserva de Dois Irmãos, Mata do Governo do Estado (800 ha), e área privada (800 ha). Conforme o Art. 3º do decreto 23.804, a UCN Beberibe, tem como objetivos básicos: I - assegurar a sustentabilidade e, de acordo com o SNUC, a preservação dos sistemas naturais, especialmente os recursos hídricos e remanescentes de mata e seus ecossistemas associados, essenciais à conservação da biodiversidade; II - ordenar as atividades econômicas e culturais compatíveis com a conservação ambiental; III - disciplinar o processo de ocupação da área, considerando o disposto no inciso I deste artigo; IV - assegurar o descortino e/ou proteção de paisagens naturais e construídas. As condições de uso e ocupação do solo, bem como as intervenções físicas na UCN Beberibe, dependerão de anuência prévia do Órgão de Gestão Ambiental Municipal, respeitada a competência específica do Órgão de Controle Urbano do Município. O gabarito máximo permitido para as intervenções físicas não poderá ultrapassar 7,0m (sete metros) de altura e a taxa de solo natural mínima será no caso de 70% com coeficiente  $\mu = 1,0$ , por se constituir terreno parcelado com área inferior a 6,25 ha. Os projetos a serem implantados, na UCN Beberibe, deverão ser dotados de reservatórios para acumulação das águas pluviais, observando-se: I - As águas pluviais serão captadas na cobertura das edificações e encaminhadas a reservatório específico para serem utilizadas em atividades que não requeiram o uso de água tratada, proveniente da rede pública de abastecimento ou captada por poço profundo; II - Os reservatórios de águas pluviais deverão ser instalados dentro dos limites do lote, excluindo-se as áreas destinadas à reserva de solo natural; Os projetos a serem implantados, na UCN Beberibe, deverão ainda ser dotados de sistemas racionais e eficientes de coleta e de tratamento dos esgotos. São proibidas a introdução direta de esgotos sanitários e outras águas residuais nas vias públicas e/ou em galerias pluviais, além da introdução direta ou indireta de águas pluviais em canalizações de esgotos sanitários. Os sistemas, de que trata o parágrafo anterior, serão de responsabilidade dos proprietários de cada unidade habitacional ou dos representantes legais dos condomínios, nos termos da legislação em vigor, devendo ser aprovados pelo órgão competente de gestão ambiental municipal, ouvida a Secretaria Municipal de Saúde. Para fins de sua aprovação, independentemente da tecnologia a ser adotada, os sistemas de tratamento de esgotos deverão ter comprovadamente, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de eficiência do esgoto tratado. Os projetos, a serem implantados na UCN Beberibe, deverão contemplar equipamentos destinados à coleta seletiva e à gestão dos resíduos sólidos, sendo de responsabilidade dos proprietários de cada unidade habitacional ou dos representantes legais dos Condomínios. 2.2 Sobre o Empreendimento. No terreno

são previstas cinquenta e duas (52) Posses para a implantação de unidades habitacionais com gabarito máximo de dois (2) pavimentos e altura não superior a sete (7) metros. As Partes Comuns são compostas por vias internas em solo natural, limitadas por meio fio, estacionamento com cinquenta e duas (52) vagas para automóveis de passeio, guarita com 58,2m<sup>2</sup>, salão de festas com 345m<sup>2</sup>, depósito para lixo com 14,5m<sup>2</sup>, e ainda cisterna e castelo d'água com capacidade respectivamente de 90.000 litros e 44.550 litros.

**Tabela 03 QUADRO DAS ÁREAS\***

*Fonte: Projeto de Arquitetura ITEM	ÁREA (m <sup>2</sup> )
TERRENO ORIGINAL	142.257,00
ÁREA DO TERRENO DOADA	80.065,00
ÁREA DO TERRENO REMANESCENTE	62.192,00
ÁREADE SOLO NATURAL	50.483,00
ÁREA DAS POSSES LOCALIZADAS	23.154,00
ÁREA DE CONSTRUÇÃO MÁXIMA DAS POSSES LOCALIZADAS	18.320,00
ÁREA DE CONSTRUÇÃO DOS EQUIPAMENTOS DE USO COMUM	523,00
VAGAS DE AUTOS	208

2.3 Sobre o Memorial Justificativo de Impacto. Após leitura detalhada do MJI constata-se que, os responsáveis técnicos pelo documento são conclusivos sob os seguintes aspectos analisados: - Meio Ambiente Natural – *“pouca relevância no impacto sobre o meio natural e construído local”* - Sistema de Transportes – *“não serão alterados os níveis de serviço dos fluxos de tráfego da área”*. - Infraestrutura Básica – *“pouca relevância no impacto sobre a infraestrutura básica instalada”*. 2.4 Sobre as Anuências dos Órgãos Responsáveis pela viabilidade técnica do licenciamento urbanístico do empreendimento temos: - A resposta da Secretária de Assuntos Jurídicos de Recife – SAJ para Comissão de Controle Urbano – CCU, datada de 10 de junho de 2014, sobre a necessidade de anuência da CPRH, na fase de licenciamento urbanístico foi: *“...entendo despcienda a anuência da CPRH na fase atual de aprovação de projeto urbanístico, devendo o empreendimento submeter-se a licenciamento ambiental”*. - A carta ONMN 036/2014 sobre o fornecimento de energia para a área, onde os responsáveis técnicos da CELPE respondem; *“existe viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica para o condomínio Vale do Bouganville”*. - A carta de nº 375/2014 sobre a viabilidade técnica, para abastecimento com água do empreendimento Condomínio Vale do Bouganville, onde os responsáveis técnicos da GNM Norte/Compesa respondem; *“ o SSA Bola na Rede, não possui vazão e pressão suficientes para atender a demanda requerida”* e sugerem duas opções para o abastecimento de água da área. Foi feita a escolha pela Opção 1, abastecimento através de poço a ser operado pela Compesa e anexado ao processo, o Termo de Outorga nº 138-P/14 da Agencia Pernambucana de Águas e Clima do Estado de Pernambuco, dando autorização administrativa para o uso de água resultante da captação de Poço Tubular Profundo com vazão de 40m<sup>3</sup>/dia, localizado na área do empreendimento. **3. Conclusão.** Da análise do projeto proposto, ressalte-se o tempo levado pelo empreendedor para a viabilização de seu projeto, já superior a seis anos. O projeto inicialmente faz uma doação de 56,28% da área (80.065,00 m<sup>2</sup>) para o município, constituída de mata existente, reduzindo a gleba a ser trabalhada para





PREFEITURA DO  
**RECIFE**

62.192,00 m<sup>2</sup>. Nesta, o projeto apresenta uma taxa de ocupação de 14,72%, correspondendo aos 9.158,00 m<sup>2</sup> de área máxima de construção térrea. O coeficiente de utilização apresentado é de 0,29 em detrimento ao coeficiente 1,00 permitido. A taxa de solo natural projetada é de 81,17%. Admitindo-se a construção das 52 residências com 4 quartos sociais, teremos uma densidade populacional prevista de 416 habitantes, o que nos apresenta 66 hab/ha para a gleba resultante e 29,29 hab/ha para a totalidade do terreno. Em visita ao local, constata-se que a área, de fato, é o último reduto do município com características ambientais relevantes, e por isso requer atenção redobrada do poder público na análise e deliberação dos projetos para o local. Com este olhar, entendemos que o projeto do condomínio residencial e intervenções físicas propostas, é compatível com o uso e ocupação do solo da UCN Beberibe, senão vejamos: baixa taxa de ocupação (14,72%), tratamento de esgoto com elevado grau de pureza (95%), gabarito de 7,00m de altura, baixa densidade habitacional (66hab/ha), alta taxa de solo natural (81%). Portanto, considerando o cumprimento por parte do empreendedor de todas as exigências processuais e legais; Considerando, o respeito e obediência a todos os parâmetros bem restritivos de uso e ocupação para a área; Considerando a doação de oito (8) hectares de mata existente ao município do Recife, assegurando a sustentabilidade e a preservação dos sistemas naturais, especialmente os recursos hídricos e remanescentes de mata e seus ecossistemas associados, essenciais à conservação da biodiversidade; O Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Pernambuco - CAU/PE se posiciona favorável à aprovação do empreendimento, nas condições que se apresenta SMJ. Em tempo, a UCN/Beberibe é também uma das regiões da nossa cidade, ameaçada pela expansão urbana desordenada. Registramos em visita ao local, ver Anexo 01, ocupações e construções irregulares incompatíveis com a preservação e o respeito ao meio ambiente local. Urge por parte do município, o estabelecimento de medidas enérgicas e instrumentos de fiscalização e controle sobre essa tão importante área de conservação da natureza. ÂNGELA CARNEIRO DA CUNHA. Conselheira Suplente, Representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Pernambuco – CAU/PE”. Concluída a leitura, o presidente solicitou a palavra para uma explicação. “No parecer da Gerência de Normatização da SELURB, houve uma exigência que gostaríamos de registrar. Que o Município defina, em documento próprio, as condições da preservação e manejo da área de mata desmembrada do Terreno original a ser realizada pelo condomínio, para obtenção da licença de construção. Isso é bem interessante, pois infelizmente, o Município é incompetente para bloquear as invasões. Desde que inauguramos uma parta da Via Mangue, colocamos uma patrulha que diariamente transita pelo local em três horáriosdia, para não haver invasão. Para vocês terem uma idéia, temos uma invasão por dia. Voltando ao projeto, se o condomínio doa aquela área, e fica para a Prefeitura fazer a fiscalização, vamos ter invasão. A responsabilidade sendo do condomínio, com certeza, será muito mais eficaz a fiscalização”. Neste momento, o Sr. Nehemias Fernandes de Almeida, empreendedor do condomínio, solicitou a palavra e falou que, “também sou morador da área há vinte anos. Quero deixar um registro, mais como morador do que empreendedor. Gostaria que a Prefeitura realizasse um mapeamento daquela região. No local existem muitas granjas. Todas elas registradas no Município de Paulista. Endosso que a Prefeitura e os membros do Conselho que são pessoas formadoras de opinião elaborassem algumas ações, para o reconhecimento da localidade como pertencente ao Município de Recife. Porque, como foi dito aqui várias vezes, se ficar do jeito que se encontra, a região vai se degradar. Um empreendimento

como esse, ora em tramitação, com certeza vai valorizar a região. Temos tratamento de esgoto, o uso do solo natural. Quero parabenizar, pois a Prefeitura nos orienta com muita precisão sobre as exigências para a implantação do condomínio. Quanto ao tempo de tramitação, não foi só por parte da Prefeitura, mas também, pelo entendimento de um empreendimento desse porte, dentro de uma mata. Concluindo, criem ação para proteger a região, pois tem dois empreendimentos sendo feitos clandestinamente”. Neste momento, Dr. João Braga disse que ia manter contato com a Secretaria de Meio Ambiente para que ela tome de imediato, as providências necessárias. Passando em seguida a palavra ao conselheiro Romero Teixeira Pereira, Secretário-executivo de Unidades Protegidas da Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade. “Farei três colocações. A primeira em relação à fala de João Braga, já anotei e repassarei ao Secretário-executivo de Controle e Fiscalização, para que ele faça uma visita à área, constate os problemas apontados pelo empreendedor, e tende solucioná-los. A outra colocação diz respeito à recomendação citada pelo presidente do Conselho, do parecer da Gerência de Normatização da SELURB, que de fato possamos elaborar um documento formalizando o manejo e a conservação da área, pelo condomínio. Gostaria de colocar, pois não sei como é o procedimento formal, como será gerado esse documento. Será uma solicitação do Conselho ou da SEMOC?” Segundo a Dra. Taciana Sotto-Mayor, secretária-executiva da SELURB, a Regional já solicitou a documentação à Secretaria de Meio Ambiente, e o documento já foi elaborado. Nenhum conselheiro sentiu necessidade de se pronunciar, solicitar explicação, de fazer qualquer colocação em relação ao projeto. Por esta razão, o presidente do CDU colocou o parecer da conselheira relatora Ângela Carneiro da Cunha, representante do CAU/PE, em votação. O parecer foi aprovado por unanimidade. Finalizando a reunião, o presidente agendou para o dia 08 de agosto, a próxima reunião do Conselho, se comprometendo a convidar o Dr. Antônio Alexandre, Secretário de Desenvolvimento e Planejamento Urbano para fazer duas apresentações nesta reunião, duas propostas. Uma diz respeito às diretrizes urbanísticas para a Ilha Antônio Vaz. A outra, uma apresentação do Plano Urbanístico para a Vila Naval. 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 julho de 2014.

João Batista Meira Braga – Presidente

Taciana Sotto-Mayor – suplente do presidente

Emília Márcia Teixeira Avelino – SEMOC (titular)

Luzia Silmira Meira – SELURB (suplente)

Eugênia Giovanna Simões Inácio Cavalcanti – SAJ (suplente)

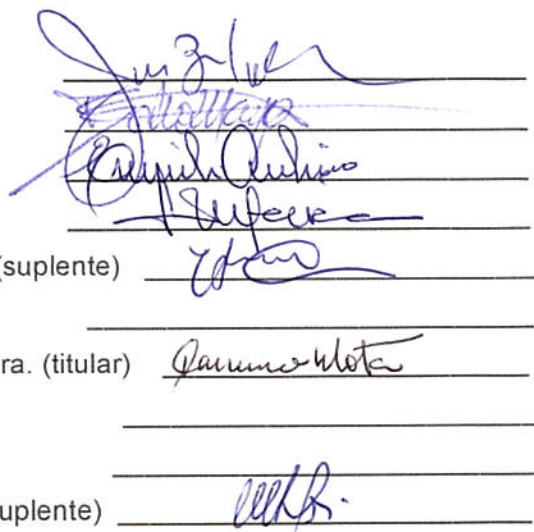
Romero Teixeira Pereira – SMAS (suplente)

Ana Cláudia de Sá Carneiro Mota - Sec. Infraestrutura. (titular)

Flaviana Gomes da Silva – URB/Recife (suplente)

Aerto de Brito Luna – CMR (titular)

Maria Lúcia Santos de Abreu Vasconcelos – CEF (suplente)



Handwritten signatures of the council members, including João Batista Meira Braga, Taciana Sotto-Mayor, Emília Márcia Teixeira Avelino, Luzia Silmira Meira, Eugênia Giovanna Simões Inácio Cavalcanti, Romero Teixeira Pereira, Ana Cláudia de Sá Carneiro Mota, Flaviana Gomes da Silva, Aerto de Brito Luna, and Maria Lúcia Santos de Abreu Vasconcelos.

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

*Tamar Lima*

Júlia da Rocha Pereira – IPHAN (suplente)

*Júlia da Rocha Pereira*

Antônio Benévolo Carrilho – SINDUSCON/PE (titular)

~~*Antônio Benévolo Carrilho*~~

Paulo José Pessoa Monteiro – CDL/Recife (suplente)

~~*Paulo José Pessoa Monteiro*~~

Gleyson Vitorino de Farias – FEMICRO/PE (suplente)

*Gleyson Vitorino de Farias*

Eduardo Fernandes de Moura – ADEMI/PE (titular)

~~*Eduardo Fernandes de Moura*~~

José Antônio de Lucas Simón – ABIH (suplente)

~~*José Antônio de Lucas Simón*~~

Sylvio Romero de Gouveia Cavalcanti – CREA/PE (suplente)

~~*Sylvio Romero de Gouveia Cavalcanti*~~

Roberto Montezuma Carneiro da Cunha – CAU/PE (titular)

~~*Roberto Montezuma Carneiro da Cunha*~~

Ângela Carneiro da Cunha – CAU/PE (suplente)

*Ângela Carneiro da Cunha*

Ana Carolina Wanderley Beltrão – CORECON/PE (suplente)

*Ana Carolina Wanderley Beltrão*

Ricardo Jorge Pessoa de Melo – IAB/PE (suplente)

*Ricardo Jorge Pessoa de Melo*

Alexandre José Ferreira dos Santos – Clube de Eng. Pernambuco (titular)

*Alexandre José Ferreira dos Santos*

Henrique Marques Lins - Clube de Eng. Pernambuco (suplente)

*Henrique Marques Lins*

Maria Lúcia da Silva – FIJ (titular)

*Maria Lúcia da Silva*