



**CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU**  
**Ata da 226ª (Ducentésima Vigésima Sexta) Reunião Ordinária**  
**Dia 27 de novembro de 2015**

Às 09:00 (nove) horas do dia 27 de novembro de 2015 (dois mil e quinze), 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 presidente, Dr. João Batista Meira Braga. Havendo número legal, o presidente declarou aberta a reunião, fazendo a leitura da pauta: 1 - Aprovação/Assinatura da Ata da 225ª Reunião Ordinária, realizada no dia 23 de outubro de 2015. 2 - Análise do pedido de vista da Classificação em Imóvel Especial de Preservação – IEP, do imóvel nº 640 da Rua Carlos Gomes, bairro do Prado. (Jockey Club de Pernambuco). Conselheira relatora do pedido de vista, Dra. Norah Helena dos Santos Neves, representante da Secretaria de Planejamento Urbano. 3 - Análise dos Processos nºs: 07.26129.1.15, 07.26131.6.15, 07.26167.0.15, 07.26171.8.15, 07.26172.4.15 e 07.26173.0.15 - Análise urbanística dos Projetos Iniciais para empreendimentos de uso misto (habitacional multifamiliar, apart-hotel e salas comerciais), a serem construídos nos lotes resultantes do loteamento aprovado sob nº 71.00008/14, modificado pelo projeto viário básico do Plano Específico para o Cais José Estelita, com frente para a Av. Eng. José Estelita, no bairro de São José. Projeto Novo Recife. Conselheiro relator, Vereador Aerto de Brito Luna, representante da Câmara Municipal do Recife. 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), Gestora de Acompanhamento de Processo – SEMOC (titular), Dra. Luzia Silmira Meira (Mira), Gerente de Licenciamento – SELURB (suplente), Dra. Eugênia Giovanna Simões Inácio Cavalcanti, Procuradora Judicial da Sec. de Assuntos Jurídicos (suplente), Dr. Carlos de Oliveira Ribeiro Filho, Secretário-executivo de Controle Ambiental – Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade (titular), Dra. Ana Cláudia de Sá Carneio Mota, Secretária-executiva de Infraestrutura - Secretaria de Infraestrutura e Serviços Urbanos (titular), Dra. Norah Helena dos Santos Neves, Secretária-executiva de Projetos Estratégicos – Sec. Planejamento Urbano (titular), Dra. Simone Vasconcelos, Gerente de Articulação da Sec. de Saneamento (suplente), Dra. Johana do Carmo Mouco, Diretora executiva de Planejamento e Projetos – URB/Recife (titular), Vereador Augusto Carreras, representante da Câmara Municipal do Recife (titular), Vereador Marcos Menezes, representante da Câmara Municipal do Recife (suplente), Vereador Aerto de Brito Luna, representante da Câmara Municipal do Recife (titular), Dra. Maria Lúcia Santos de Abreu Vasconcelos, representante da CEF (suplente), Dr. Ricardo Pedrosa Soriano de Oliveira, Coordenador da Assessoria Jurídica da Ag. CONDEPE/FIDEM (titular), Dr. Frederico Faria Neves Almeida, Superintendente do IPHAN/PE (titular), Dr. Antônio Benévolo Carrilho, representante do SINDUSCON/PE (titular), Dr. Gustavo Alberto Cocentino de Miranda, representante da FIEPE (suplente), Dr. Paulo José Pessoa Monteiro, representante da CDL/Recife (suplente), Dr. João Geraldo Siqueira de Almeida, representante da ACP (titular), Dr. José Antônio de Lucas Simon, representante da ABIH (suplente), Dr. Evandro de Alencar Carvalho, representante do CREA/PE (titular), Dr. Sylvio Romero Gouveia Cavalcanti,



representante do CREA/PE (suplente), Dra. Ângela Carneiro da Cunha, representante do CAU/PE (suplente), Dra. Ana Cláudia Arruda Laprovitera, representante do CORECON/PE (titular), Dr. Augusto Ferreira de Carvalho Lócio, representante da OAB/PE (titular), Dr. Marcos Antônio Levay Filho, representante da CUT/PE (suplente), Dr. Rodrigo José Cantarelli Rodrigues, representante do IAB/PE (titular), Dr. Alexandre José Ferreira dos Santos, representante do Clube de Engenharia de Pernambuco (titular), e o Dr. Ronaldo Coelho Filho, representante da Associação Habitat para a Humanidade Brasil (titular). Neste momento, o Dr. João Braga pediu desculpas por incidente entre um funcionário da Prefeitura e uma conselheira do CDU. Passando em seguida a palavra ao conselheiro Alexandre José Ferreira dos Santos, representante do Clube de Engenharia de Pernambuco. “Ao chegar hoje, para a reunião, fui abordado por duas vezes, por dois guardas, com atitudes autoritárias. Não vejo o porquê, uma reunião do CDU, ser cercada de seguranças. Não sei se temos intensão de fazer aqui algum ato ilegal ou imoral. Quero que seja registrado em Ata o meu profundo protesto por essa iniciativa que não cabe, nem no Conselho, nem na própria Prefeitura”. Voltando a palavra, o Dr. João reafirmou que a Prefeitura tomou algumas medidas devido ao que aconteceu na tramitação do projeto Novo Recife, na gestão passada. “O Conselho é democrático, mas tivemos que garantir o lugar dos conselheiros e dos arquitetos do Consórcio que irão apresentar o projeto. Mais uma vez, peço desculpas por alguma falha”. Neste momento, a conselheira Ângela Carneiro da Cunha, representante do CAU/PE, solicitou a palavra e falou que, “nos surpreende a forma de segurança feita e de como fomos abordados. Aceito as desculpas do senhor secretário, mas, não entendo o porquê isso foi feito. Assusta-me porque vivi esse sistema militar e por conta disso sofri muitas intempéries. Não aceito esse tipo de atitude. Quero que meu protesto fique registrado”. Em seguida, o presidente deu posse ao conselheiro Marcos Antônio Levay Filho, como membro suplente, representante da CUT/PE. A seguir, passou para o primeiro item da pauta - Aprovação/Assinatura da Ata da 225ª Reunião Ordinária, realizada no dia 23 de outubro de 2015. Ata aprovada. Prosseguindo, Dr. João Braga passou para o segundo item - Análise do pedido de vista da Classificação em Imóvel Especial de Preservação – IEP, do imóvel nº 640 da Rua Carlos Gomes, bairro do Prado. (Jockey Club de Pernambuco), convidando a conselheira relatora do pedido de vista, Dra. Norah Helena dos Santos Neves, representante da Secretaria de Planejamento Urbano, para fazer a apresentação do seu parecer. “Na reunião passada pedimos vista ao processo do Jockey no intuito de promover uma análise mais detalhada, devido à importância que esse imóvel tem para a cidade”. Fazendo em seguida a leitura do seu parecer. “PROCESSO: Classificação do edifício sede do Jockey Club de Pernambuco em Imóvel Especial de Preservação- IEP, fundamentada na Lei nº 16.284/97. Proposta apresentada na reunião do dia 23 de outubro de 2015 do CDU. PARECER REFERENTE ÀS VISTAS SOLICITADAS. SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO. A Secretaria de Planejamento Urbano, aqui representada pela conselheira Norah Helena dos Santos Neves, solicitou vistas ao Processo em questão, no intuito de promover no âmbito da própria Secretaria, uma análise mais detalhada do ponto de vista urbanístico e de viabilidade técnica. Nesse sentido, destacamos algumas indicações apontadas em reunião realizada entre a Secretaria de Planejamento Urbano (SEPLAN), a Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural (DPPC) e o Instituto da Cidade Pelópidas Silveira (ICPS), que deverão ser consideradas: 1. O reconhecimento dos valores

desse imóvel como patrimônio por todos os órgãos da Prefeitura em que o processo para classificação como IEP tramitou; 2. A importância dessa área para a cidade, pela singularidade de sua extensão territorial e, sobretudo pela conservação da paisagem e identidade do bairro; 3. A dificuldade de se manter o uso, enquanto hipódromo, naquela área, nos dias atuais e a efetiva possibilidade de sua requalificação através da implantação de outras atividades; 4. A versatilidade de instalação de novos usos contemplados pela Lei dos Imóveis Especiais de Preservação (Lei nº 16.284/97-IEP), no seu artigo 10, segundo o qual "qualquer uso é permitido nos IEP, desde que não acarrete a descaracterização do imóvel, observados os requisitos de instalação estabelecidos na LUOS"; 5. A viabilidade para a instalação de novos usos compatíveis com o IEP ser de competência do poder público por meio da SEPLAN-DPPC; 6. O Jockey ser classificado como Imóvel de Proteção de Área Verde (IPAV), o que já determina que 70% das áreas verdes indicadas no cadastro municipal deverão ser mantidas, com a finalidade de amenização do clima, manter a qualidade paisagística da cidade, atender ao interesse público e ao bem-estar da coletividade, nos termos do artigo 101 da Lei nº 16.176/96-LUOS; 7. Enquanto IEP, a importância de não se incluir ressalvas adicionais de restrição de ocupação, além das previstas para o IPAV, evitando-se limitar futuras intervenções, públicas ou privadas, que possam comprometer a integração, articulação e dinamização da área; 8. Toda intervenção prevista para o local será precedida de análise especial dos órgãos competentes, conforme prevê o artigo 13 da Lei nº 16.284/97-IEP, objetivando o gerenciamento do poder público sobre qualquer modificação na área; 9. A garantia de que qualquer proposta urbanística e projeto para a área deverá ser aprovada nessa Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU), conforme prevê a legislação. Diante do exposto, registramos o parecer favorável desta Secretaria para a classificação do edifício sede do Jockey Club de Pernambuco em Imóvel Especial de Preservação- IEP, fundamentada na Lei nº 16.284/97, sem se fazer necessário impor restrições além das previstas em Lei. Recife, 16 de novembro de 2015. Norah Helena dos Santos Neves, conselheira do CDU, representante da SEPLAN". Concluída a apresentação, o presidente deu início ao processo de discussão, passando a palavra ao conselheiro Rodrigo José Cantarelli Rodrigues, representante do IAB/PE. "Tenho uma pergunta a fazer. Nos pareceres da DPPC, da CCU e também, da relatora do CDU, representante do CORECON/PE, destacam-se que o prado tem que ser mantido como uma área "non aedificandi", e no parecer do pedido de vista, da conselheira Norah, isso não fica claro. Por isso gostaria de saber, isso foi excluído, ou se está mantido? No item 7 do parecer do pedido de vista, diz: "Enquanto IEP, a importância de não se incluir ressalvas adicionais de restrição de ocupação, além das previstas para o IPAV, evitando-se limitar futuras intervenções, públicas ou privadas, que possam comprometer a integração, articulação e dinamização da área". A minha dúvida é se a área de Preservação de Área Verde – IPAV, é "non aedificandi". A conselheira Norah- SEPLAN, respondeu que, "no IPAV a indicação é que 70% da área verde cadastrada, deve ser preservada. A "non aedificandi" não faz restrições específicas à área do prado. No nosso parecer a preocupação foi não criarmos nenhum elemento que pudesse vir a engessar qualquer solução urbanística para a área. Na cidade temos alguns imóveis que foram transformados em IEPs e, que ficam abandonados, sem nenhuma requalificação do uso. Repito, nossa preocupação foi não impor restrições além das previstas em Lei. Fizemos isso de forma muito

tranquila, porque qualquer projeto para aquela área terá que passar pelo Conselho. Houve um questionamento voltado pra área jurídica, se nós não estaríamos legislando na hora que está criando área "non aedificandi". Talvez a SAJ pudesse se pronunciar para um maior entendimento. Não queremos transformar o imóvel em IEP e deixar uma área muito importante para a cidade, abandonada". Retomando a palavra, o conselheiro Rodrigo falou que, "a preocupação do IAB é que isso fique bem claro na decisão, porque o prado embora seja uma área vazia, é uma parte integrante do imóvel, muito importante, não pode ser alterado. Isso tem que estar muito claro". A conselheira Norah falou que talvez, algum arquiteto tenha alguma solução urbanística para o local. Um elemento que não comprometa a identidade do imóvel. Essa análise deverá ser feita pelo órgão competente, que é a DPPC, para em seguida, ser submetida ao Conselho. A Lei prevê essa análise especial. Não devemos criar restrições sem conhecer propostas". O conselheiro Rodrigo, retomando a palavra, falou que "o IAB gostaria que constasse em Ata, no parecer final, a importância do prado dentro do imóvel". Passando a palavra à conselheira Eugênia Giovanna Simões Inácio Cavalcanti – SAJ. "O parecer inicial da DPPC não tratava do prado por quê? Na hora da análise especial o órgão competente vai dizer o que é possível fazer na área. Na CCU, constou a sugestão do prado, e a DPPC não faz parte da CCU, mas não se opôs. Concordo com Norah, pois acho perigoso você pegar um ponto que já é IPAV pela Lei, com restrição bem forte, 70%, e propor exigências nesta área de 30%. Como bem falou Norah temos que ver também a função social do imóvel. A questão do prado será definida na análise especial, pelo órgão competente que é a DPPC". Em seguida, o Dr. João passou a palavra à diretora da DPPC, Dra. Lorena Veloso. "Quero fazer um reforço à questão da análise especial, enfatizar que a DPPC, num primeiro momento do parecer, não fez nenhuma menção sobre a área "non aedificandi". A intenção do IEP não é restringir, e sim, preservar, manter a memória urbana. E, nesse caso, como é uma análise especial, essa ambiência tem que ser mantida pelo projeto, e isso ficará a cargo da análise especial, mediante apresentação de uma proposta. O empreendimento será viável, não desmerecendo a classificação em IEP". Passando a palavra à conselheira Ana Cláudia Arruda Laprovitera, representante do CORECON/PE, que se reportando ao conselheiro Rodrigo do IAB, falou que, "nós, CORECON, acatamos o parecer da CCU, que foi favorável a transformar em IEP acompanhando o parecer da relatora, devendo a área interna do prado, ser preservada da forma como se encontra, ou seja, área "non aedificandi". Concluída a discussão, Dr. João Braga deu início ao processo de decisão, colocando primeiro em votação o parecer da conselheira relatora, Ana Cláudia Arruda Laprovitera, representante do CORECON/PE, que foi aprovado por 21 (vinte e um) votos a favor, nenhum voto contra e 01 (uma) abstenção pela classificação do mesmo como IEP. Segundo, o parecer do pedido de vista, conselheira Norah Helena dos Santos Neves, representante da Secretaria de Planejamento Urbano, que foi aprovado por 20 (vinte) votos a favor, nenhum contra, e 02 (duas) abstenções, retirando do IEP qualquer restrição além das legalmente previstas. O imóvel foi classificado em IEP, fundamentada pela Lei 16.284/97, sem se fazer necessário impor restrições além das previstas em Lei. Dando prosseguimento, Dr. João Braga passou para o terceiro item da pauta - Análise dos Processos nºs: 07.26129.1.15, 07.26131.6.15, 07.26167.0.15, 07.26171.8.15, 07.26172.4.15 e 07.26173.0.15 - Análise urbanística dos Projetos Iniciais para empreendimentos de uso misto (habitacional multifamiliar, apart-hotel e salas comerciais), a serem

construídos nos lotes resultantes do loteamento aprovado sob nº 71.00008/14, modificado pelo projeto viário básico do Plano Específico para o Cais José Estelita, com frente para a Av. Eng. José Estelita, no bairro de São José. Projeto Novo Recife. Neste momento, o conselheiro Alexandre Santos, Clube de Engenharia, solicitou a palavra para uns questionamentos. “Estamos diante de uma situação, no mínimo inusitada. Provavelmente o projeto Novo Recife foi o mais difícil desses últimos anos. Existem pessoas que questionam o projeto arquitetônico, outras o urbanístico. Na minha opinião, esse projeto ainda não está pronto para ser tramitado no CDU. Não me refiro ao projeto em si. Lembro-me que há um mês, em pauta na reunião do CDU, que foi suspensa pela denúncia da Polícia Federal, alegando que havia algumas irregularidades no processo do leilão. No dizer da Polícia Federal teria havido irregularidades que poderiam tornar nula a aquisição do terreno através do leilão. Tive a oportunidade de registrar em outra ocasião que esse projeto só deveria retornar ao CDU, quando tivesse resolvido todos esses questionamentos, que na realidade, são muitos. Além dos questionamentos sobre o leilão, existe hoje uma completa indefinição sobre a poligonal daquela área. Outro detalhe, a Transnordestina, a legítima cessionária da parte operacional daquele terreno, moveu uma ação de reintegração de posse, contra o Consórcio, alegando ser dona da área. Existe outra questão, o próprio IPHAN nos alerta que os pareceres arqueológicos ainda não foram definidos. A própria lei municipal que autorizou o projeto, o Ministério Público está movendo uma ação para sua anulação. Por tudo isso, no meu entender, é um contrassenso mobilizarmos o Conselho para analisar um projeto que poderá até não existir, não ser implantado, por questões jurídicas. Solicito que a reunião de hoje seja adiada. Caso minha solicitação não tenha sucesso, peço vista ao processo, adiantando que o Clube de Engenharia fará audiência pública, não para questionar o projeto arquitetônico, mas para definir se diante de tantos questionamentos jurídicos, este empreendimento poderá ser implantado na cidade”. O Dr. João Braga, se reportando ao conselheiro Alexandre Santos, falou que, “a Prefeitura só pede a regularização do terreno no momento da licença de construção. Isso vai acontecer posteriormente. Neste momento, qualquer crítica e qualquer dúvida em relação à propriedade do imóvel, não impede que continuemos com a análise. Primeiro iremos ouvir a apresentação dos projetos. Um procedimento que tomamos em relação a qualquer processo que tenha sido pedido vista no Conselho. O pedido de vista solicitado pelo conselheiro Alexandre, está concedido”. Passando em seguida a palavra à conselheira Eugênia Simões, SAJ. “Como foi colocada a questão jurídica, e como membro do Conselho, representante da Secretaria de Assuntos Jurídicos da Prefeitura, preciso fazer um esclarecimento em relação à questão jurídica. Sabemos que este processo é difícil, demorado, e estamos cientes de tudo o que está acontecendo com ele. Tomei precaução sabendo que haveria neste fórum esse tipo de questionamento, de fazer uma consulta expressa à Procuradoria Judicial da SAJ, perguntando se haveria algum impedimento do ponto de vista legal para realização desta reunião. Pois, se houvesse, seria a primeira pessoa a pedir ao Dr. João Braga que não realizasse a reunião. A procuradora jurídica, Dra. Laís Araruna de Aquino, elaborou um Relatório de Processos Judiciais a respeito de projeto “Novo Recife”, com cinco folhas. Peço que seja anexado ao processo. A conclusão do relatório diz: “Narrado o estado dos processos acima listados, verifica-se que não está em vigor qualquer decisão judicial que afete a esfera jurídica do Município no que toca à análise administrativa dos processos do Novo Recife. Ressalta-se, no entanto, que,

no acórdão do TRF5a que cassou a primeira liminar deferida pelo juízo de origem, consta: “de obra só se cuidará quando todas as aprovações estiverem disponíveis”, i. é., obtidas as anuências dos órgãos federais. Ou seja, para a construção do projeto – para a expedição da licença de construção –, será necessária a prévia anuência desses órgãos”. Neste momento, o presidente solicitou que a secretária do CDU, enviasse por e-mail ainda hoje, este Relatório a todos os membros do Conselho. Passando em seguida a palavra ao conselheiro Frederico Faria Neves Almeida, representante do IPHAN. “Gostaria primeiro de me reportar sobre a questão arqueológica, que até o presente não foi apresentado nenhum parecer ou Relatório de salvamento dessas informações. Esse estudo foi dividido em cinco etapas, e a primeira etapa ainda não nos foi apresentada. A ausência desse estudo pode colocar em risco algum dano, no que diz respeito ao patrimônio arqueológico. Outra questão está mais além, falo agora não mais como superintendente do IPHAN, sim, como membro do Conselho. Uma questão que transcende a jurídica. Questão de ética. Como um conselho com a importância do CDU coloca em pauta a aprovação de um projeto que será construído num terreno que está em processo de investigação, por falta de esclarecimento de alguns dados. Por esta razão, entendo e reforço as colocações e o pedido de vista feito pelo conselheiro representante do Clube de Engenharia”. Em seguida, Dr. João Braga passou a palavra ao conselheiro Marcos Antônio Levay Filho, representante da CUT/PE. “Endosso as falas anteriores, pois na nossa avaliação, não é razoável se colocar em pauta, um projeto que está sob investigação da Polícia Federal. É um desrespeito às Instituições, um desrespeito ao caráter republicano do Estado. Concordo quando o conselheiro do IPHAN falou da questão que transcende a jurídica: a ética. Para tramitar no Conselho, ele tem que solucionar todas as irregularidades” Passando a palavra ao conselheiro vereador Augusto Carreras – CMR. “As palavras que foram colocadas pela conselheira, representante da Secretaria de Assuntos Jurídicos, o parecer do conselheiro relator, as informações contidas no Relatório dos Processos Judiciais do projeto Novo Recife, me deram a certeza que não existe nenhum impedimento de seguir a análise desse processo. Não existe nenhuma decisão jurídica, se assim tivesse, estaríamos desrespeitando. Existem investigações, não mandatos ou processos judiciais. Nenhum sentenciado. Em nenhum momento judicialmente foi solicitada à suspensão de análise desse processo. Quero me associar ao pedido de vista feito pelo conselheiro Alexandre Santos, para conhecer melhor o projeto. Dessa maneira terei mais segurança na minha decisão que será proferida, na próxima reunião. Não existe impedimento legal, nem muito menos falta de ética. Se houve ou não irregularidade na aquisição do terreno não é de competência da Prefeitura, nem deste Conselho. Será matéria de análise no momento da licença de construção”. Continuando, Dr. João Braga passou a palavra à conselheira Ana Cláudia – CORECON/PE, que reiterou as palavras proferidas pelos conselheiros que se manifestaram antes dela. “Na realidade é um projeto polêmico com muitos questionamentos jurídicos. Por esta razão, não me sinto em condições de proferir uma decisão neste momento. O CORECON não é contra a ocupação da área. Mas, enquanto não forem solucionados os questionamentos jurídicos, não iremos nos manifestar”. A seguir o presidente passou a palavra à conselheira Simone Vasconcelos, representante da Secretaria de Saneamento. “Se formos pensar em não analisar o que está sendo investigado pela Polícia Federal, vendo a questão da legalidade, aí o Brasil trava. Na realidade não existe a falta de ética em discutirmos, analisarmos o projeto. Estamos trabalhando na



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

análise urbanística do projeto. Para isso, não existe nenhum impedimento jurídico. Não existe nenhuma determinação judicial que impeça sua análise. Mesmo tendo um pedido de vista, já acatado pelo presidente, não impede que continuemos a analisar o projeto". Passando em seguida a palavra ao conselheiro Ronaldo Coelho Filho, representante da Associação Habitat para a Humanidade. "Reitero as palavras dos conselheiros Alexandre, Marco Antônio e Fred Almeida, como também, da representante do CORECON/PE. Na realidade não existe nenhum impedimento legal que impeça a discussão e análise do projeto. Aproveito a oportunidade de concordar e discordar ao mesmo tempo da conselheira representante da Secretaria de Saneamento. O Brasil está sob investigação por conta desse tipo de problema. Não podemos insistir em fazer determinadas coisas, porque no Brasil "as coisas" funcionam dessa forma. Em nenhum momento estou dizendo que o Consórcio agiu ilegalmente. Primeiro porque existe o princípio da presunção da inocência. Mas acho extremamente temerário aprovarmos um projeto e, mais na frente, ter a decisão jurídica da impossibilidade da sua implantação. Temos que ter cautela. Saber a veracidade dos fatos, para depois podermos tomar decisões. Mais uma vez repito, esse conselho não é legalista, e sim, político". Neste momento, o Dr. João Braga se reportando ao conselheiro Ronaldo, falou que, "suas palavras não representam a realidade no que tange o que está acontecendo no Brasil. No CDU não temos conselheiros presos, nem depondo na Polícia Federal. Não tem mensaleiro, não tem representantes de partidos corruptos, nem representantes de governo saindo algemados de suas casas. Estou há quase três anos neste Conselho. Em todas as nossas Atas, têm os registros de tudo que decidimos dentro da legalidade. Como presidente, escuto pacientemente a todos que se portam civilizadamente. Tudo no Conselho é feito de forma transparente. Não existem prevaricações que deixam a população anestesiada, esgotada das corrupções diárias. O conselheiro deve ter cuidado com suas palavras. Você foi infeliz quando mencionou que "ato como este, fez e faz o Brasil está como está". Não nos coloque nessa cerca podre, nessa política empobrecida que não estou nela, nem os conselheiros do CDU. Sua provocação foi totalmente desnecessária. A capacidade de ouvir e dialogar é uma constante nas reuniões deste Conselho". Em seguida o presidente retornou a palavra ao conselheiro Ronaldo – Habitat Brasil. "O secretário João Braga está interpretando minha fala de maneira equivocada. Não chamei ninguém aqui de ladrão, nem de corrupto. Ressaltei várias vezes que o Consórcio não estava agindo de maneira fraudulenta. O que falei foi: por questão de aprovar ações que estão sendo investigadas que o Brasil está como está". Dando prosseguimento, o Dr. João Braga passou a palavra ao conselheiro Augusto Ferreira de Carvalho Lócio, representante da OAB/PE. "Nós da OAB entendemos que não existe nenhum fato novo que tenha uma repercussão direta, jurídica, para o impedimento da análise do projeto. Estamos analisando o projeto. No Direito Imobiliário e no Direito Registral, no Brasil qualquer registro de propriedade pode ser questionado. Considero de muita sabedoria o pedido de vista. Devem ser analisadas as questões urbanísticas. Se for apresentado à OAB um fato novo, que tenha incidência para nulidade dos documentos que estão habilitando o processo, com certeza nos posicionariamos contrários à votação do projeto. Neste momento, não é o caso. Eu sou um dos poucos conselheiros que estava presente na tramitação em 2012, quando chegou uma decisão judicial, obedecida de imediato. A análise do processo foi suspensa. Para concluir, concordo com o presidente, os conselheiros do CDU têm que ser respeitados. São profissionais de áreas diversas



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

que atuam em suas instituições, e aqui no Conselho, com muita dignidade. As divergências sempre foram salutares, mas com civilidade. Temos pensamentos diversificados, mas com objetivo de somar". Passando em seguida a palavra ao conselheiro vereador Marcos Menezes – CMR. "Sinto - me bastante balizado com o parecer do meu colega Aerto Luna. Como o vereador Augusto Carreras é meu titular, sintá-se a vontade caso precise da minha ajuda na elaboração do seu parecer do pedido de vista. Quero lembrar a todos que fomos convocados para esta reunião para fazer a análise urbanística dos projetos. A titularidade do terreno terá que ser aprovada em outro momento". Dando continuidade, Dr. João Braga passou a palavra à conselheira Ângela – CAU. "Reforçando, estamos diante de um terreno com uma singularidade muito grande. A questão jurídica é importante, mas a visão urbanística é maior, mais relevante. Sempre nos posicionamos, tem que ser do maior para o menor. Tratar a cidade a partir do lote tem trazido muitos danos a própria cidade. Não é o caso deste, específico. Temos uma gama de arquitetos que vêm trabalhando há bastante tempo neste projeto. Na realidade, após o redesenho, o projeto mudou radicalmente, ficou muito melhor. O CAU, por ser uma autarquia federal, entende que não é o momento de colocar esse projeto no Conselho. Não sua apresentação, mas seu julgamento, pelo fato do mesmo está sob investigação. Um terreno numa parte muito importante na cidade do Recife, razão pela qual não devemos analisá-lo como um terreno qualquer. Por tudo isso, peço que não se coloque em votação, hoje, esse processo.". Nesse momento Dr. João Braga lembrou que os pedidos de vista (Clube de Engenharia e Câmara), já foram concedidos. Sem impedimento para prosseguirmos com análise do projeto. Por questão de ordem, iniciaremos com a apresentação dos projetos pelos arquitetos do Consórcio aqui presentes". Passando a palavra à conselheira Eugênia – SAJ. "Solicitei a palavra mais uma vez para registrar algo que me preocupa. Sei que esse processo é muito conturbado, que na cidade tem pessoas com opiniões diversas, mas, não analisá-lo, sem o mesmo não ter nenhum impedimento legal, me preocupa muito. Por quê? Não é em razão do Novo Recife, mas estamos abrindo um precedente, pois a maioria dos terrenos envolvem herdeiros, terceiros e a venda não é um processo fácil, não é feito de imediato. Os conselheiros que fazem parte da construção civil sabem muito bem do que estou falando. Fazendo isso, podemos estar gerando um problema judicial. Temos que refletir sobre isso. Temos que pensar qual o papel do Conselho". Passando em seguida a palavra ao conselheiro Ricardo Pedrosa Soriano de Oliveira, representante da Ag. CONDEPE/FIDEM. "Minha intervenção diz respeito à colocação do conselheiro Fred Almeida do IPHAN. Creio que passou pela cabeça de todos nós quando vínhamos pra essa reunião, certo desconforto em virtude dos noticiários, dos fatos que estão acontecendo. Esse desconforto que porventura ocorreu, ele foi absolutamente dissipado quando o órgão de controle normativo desta Instituição, que é a Procuradoria Jurídica do Município, órgão isento, legitimado, manifestou-se sobre esse tema, favorável ao prosseguimento dos trabalhos. É preciso que se entenda que a Procuradoria do Município é formada por pessoas isentas e legitimadas por concurso público". Dando continuidade, Dr. João Braga passou a palavra à conselheira Norah – SEPLAN. "Quero ressaltar a importância de escolher aquilo que a gente conhece. Será muito relevante a apresentação neste Conselho dos projetos. Hoje, depois do redesenho, o projeto ficou bem diferente do antes apresentado, pois sofreu várias alterações. Conhecê-lo melhor vai ser fundamental". Passando a palavra ao conselheiro Evandro de Alencar Carvalho, presidente do CREA/PE. "O

CREA/PE sempre terá por norma apoiar os empreendimentos sustentáveis, até porque essa é a nossa mola mestra. Se não houver empreendimentos, o CREA não terá o que fazer. Inclusive ele é um órgão legalizador. É lógico que irá sempre se pautar pela legalidade. Vemos os empreendimentos como algo necessário para o crescimento da cidade, para melhoria de vida das pessoas. Mas, confesso que estou mais tranquilo com a cessão do pedido de vista. Pois teremos um tempo razoável para um melhor posicionamento e, particularmente, terei tempo necessário para solicitar ao jurídico da minha Instituição um posicionamento, da legalidade ou não, devido haver uma ação de polícia. Para concluir, sou favorável à apresentação dos projetos”. Com o acatamento de todos, o Dr. João Braga solicitou aos arquitetos presentes que fizessem a apresentação dos projetos. Comunicando à secretária do Conselho, que ainda hoje fossem disponibilizadas, para todos, as apresentações que serão feitas. O arquiteto urbanista Dr. Paulo Roberto de Barros e Silva, antes da sua apresentação propriamente dita, com o objetivo de dinâmica de grupo, um relaxamento, pediu que levantasse a mão, aqueles presentes que eram arquitetos. Obteve como resposta, vinte arquitetos. “Meu objetivo é me sentir mais apoiado. Não estou discriminando nenhuma qualificação profissional. O que vou apresentar nesta tela, não tem nada de jurídico. Nada sobre processos que estão tramitando no âmbito judicial. Peço um esforço de mais ou menos 45 minutos para que eu e outros colegas arquitetos façamos as apresentações. Um ano atrás estávamos fazendo a apresentação do redesenho, a mudança do projeto original para esse que agora tramita na sua última instância. Para mim é muito importante, pois há dezesseis meses que estou envolvido com esse processo fantástico, para identificar e deixar naquele terreno algo de importância para os cidadãos e à cidade do Recife. Combinando desejo, aspirações de pessoas, com instituições, dos pensamentos mais variados com um produto imobiliário privado. Não é uma obra pública, que deveriam ser todas tramitadas neste Conselho. É um empreendimento particular que tem uma resposta a uma demanda da cidade. Nasceu nesses movimentos todos. O Projeto Novo Recife é uma coisa da cidade, surpreendentemente grande. Inicialmente falarei sobre a estrutura da apresentação. O PROCESSO: Compromisso com o entendimento; Redesenho; Lei 18.138/2015; Plano Urbanístico; Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV; Ações Mitigadoras. O produto: Urbanismo e Arquitetura”. Em seguida, o Dr. Paulo Roberto apresentou a proposta de procedimentos, assinada pela Prefeitura, UFPE, UNICAP, OAB/PE, CREA, CAU, IAB, ODR. Apresentou um roteiro de projeto: Prefeitura, Consórcio com suas premissas. Instituições/Movimento com os condicionantes urbanísticas/relevâncias: sistema viário, ambientais e sociais. Isso, com o entendimento roteiro de procedimentos. Diretrizes Urbanísticas. O redesenho/instituição/articulação. De um lado audiência pública, do outro Conselho da Cidade. O Projeto de Lei na Câmara dos Vereadores. O Novo Projeto. Em seguida, aprovação/licenciamento na Prefeitura. Continuando, o arquiteto falou sobre O RECIFE E A ILHA DE ANTÔNIO VAZ. O PLANEJAMENTO URBANO: SÉCULOS XX E XXI: 1936 - Decreto Municipal nº374 – Regulamento de Construções; 1961 - Lei Municipal nº 7427 – Código de Obras e Urbanismo; 1980 Plano de Desenvolvimento do Recife; 1983 - Lei Municipal nº14511 – Uso e Ocupação do Solo; 1983 - Plano de Desenvolvimento Metropolitano – Fundação de Desenvolvimento da Região Metropolitana/FIDEM - Governo do Estado de Pernambuco; 1991 - Lei Municipal nº15547 – Plano Diretor de Desenvolvimento da Cidade do Recife; 1996 - Lei Municipal nº16176 – Uso e Ocupação do Solo; 1998 -

Plano Diretor da Região Metropolitana – MetrÓpole 2010/Agência CONDEPE/FIDEM; 1999 - Projeto Capital: Uma proposta de planejamento estratégico para o novo milênio – Prefeitura da Cidade do Recife; 2008 - Lei Municipal nº 17511- Plano Diretor do Recife; 2015 - Lei Municipal nº 18138 – Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga. O QUE TEM EM COMUM: O USO DA TERRA: Tratam do Estelita de forma especial. Uma Área Estratégica para ocupação diferenciada; Porto, Aeroporto, Distrito Industrial, Terminal de Cargas; Centralidade/Densificação/Ocupação; Comércio, Serviços, Habitação. PARTICIPAÇÃO POPULAR: Audiências Públicas: 17/07/2014 - Audiência Pública realizada pela Prefeitura do Recife para apresentação das Diretrizes Urbanísticas orientadoras do Redesenho do Projeto Novo Recife. 27/11/2014 - Audiência Pública realizada pelo Consórcio Novo Recife para a apresentação do Redesenho tomando por base as Diretrizes Urbanísticas estabelecidas pela Prefeitura. 19/02/2015 - Audiência Pública realizada pela Prefeitura do Recife para apresentação e debates sobre a Minuta do Projeto de Lei do Plano Específico para Cais Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga. 10/04/2015 - Audiência Pública promovida pela Câmara de Vereadores para debater o Projeto de Lei do Plano Específico. APRESENTAÇÃO E DEBATES NO CONSELHO DA CIDADE DA MINUTA DE PROJETO DE LEI DO PLANO ESPECÍFICO: 14/01/2015 - Encaminhamento da minuta do Projeto de Lei aos membros do Conselho da Cidade. 30/01/2015 - Reunião Extraordinária do Conselho da Cidade do Recife para apresentação do Projeto de Lei. 12/02/2015 - Reunião ampliada da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente do Conselho da Cidade do Recife para debater o Projeto de Lei. 06/03/2015 - Reunião Ordinária do Conselho da Cidade do Recife (houve pedido de vistas, adiando a votação final). 19/03/2015 - Reunião Extraordinária do Conselho da Cidade do Recife para votação do Projeto de Lei do Plano Específico (aprovado por unanimidade 20 votos a favor e uma abstenção). Apresentou o Projeto de Lei do Plano Específico, com a representatividade do Conselho da Cidade (20 votos a favor). Em seguida, apresentou a tramitação do Projeto De Lei na Câmara dos Vereadores: 23/03/2015 - Início do processo de análise na Câmara de Vereadores do Projeto de Lei nº 8/2015 – Plano Específico. 04/05/2015 - Projeto de Lei do Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais Estelita e Cabanga, aprovado na Câmara Municipal do Recife (22 votos a favor e nenhum contra). 04/05/2015 - Sancionada pelo Prefeito do Recife a Lei nº 18138 referente ao Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga. Apresentando a seguir, a representatividade dos Vereadores que votaram a favor da Lei N°08/2015 (Plano Específico). Prosseguindo o arquiteto falou sobre a análise do projeto na Prefeitura: 1ª Regional/SELURB; EMLURB; CTTU; DPU/SELURB/SEMOC; Anuência CELPE/OI FIXO/COMPESA/COPERGÁS; Comissão de Controle Urbano-CCU (8 votos a favor, 1 contra, 1 abstenção). Análise do Projeto representatividade na CCU {8 votos a favor, 1 contra (IAB) e 1 abstenção (URB-RECIFE)}. Mencionou também, apresentação e debates do redesenho com instituições (período novembro/2014 a setembro de 2015): Imprensa (coletiva aberta para rádio, televisão e jornais); Lideranças Comunitárias do Coque, Coelhos e Pina. Dirigentes: ADEMI - Associação de Empresas do Mercado Imobiliário, SINDUSCON - Sindicato da Indústria da Construção Civil, CDL - Câmara dos Dirigentes Lojistas e ABIH - Associação Brasileira da Indústria de Hotéis, UNICAP, UFPE, Instituto de Arquitetos do Brasil; SINDUSCON (associados); ADEMI (associados); Instituto Pelópidas Silveira – IPS

(corpo técnico); IPHAN (corpo técnico); CDL (Diretoria); Agência CONDEPE/FIDEM (corpo técnico); CAU - Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo (Conselheiros); Câmara Municipal do Recife – Comissão de Meio Ambiente, Transito e Transportes. Secretários Municipais e Corpo Técnico de áreas relacionadas com o Planejamento Meio Ambiente e Controle Urbano da Cidade do Recife. CCU – Comissão de Controle Urbano da PCR. E nas redes sociais: O Consórcio vem utilizando as redes sociais através do *Facebook*, *Twitter*, *Instagram* e *YouTube*. Em julho de 2014 foi produzido um site e realizadas duas transmissões *online* das Audiências Públicas. Apresentou os EIXOS ORIENTADORES DO NOVO PROJETO: Diretrizes Urbanísticas/REDESENHO; Lei Municipal 18.138/2015 – Plano Específico Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga; Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto – OPEI (Instituto Pelópidas Silveira). Continuando, o Dr. Paulo fez a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança que foi enviado para todos os membros do Conselho, por e-mail. SUMÁRIO. 1 INTRODUÇÃO. 2 ENQUADRAMENTO DO EMPREENDIMENTO. 3. O RECIFE E A ILHA DE ANTÔNIO VAZ. 3.1 A origem da urbanização. 3.2 O Cais José Estelita. 3.3 As Intervenções Estruturais. 3.4 O Planejamento Urbano: século XX e XXI. 3.5 O Engenheiro José Estelita. 4. O PROJETO NOVO RECIFE: 4.1. Participação Popular. 4.2 Diretrizes orientadoras para o Novo Projeto. 4.3 O Loteamento. 4.4 O Plano Urbanístico. 4.5 Indicadores Gerais. 4.6 Os Empreendimentos Programados. 4.7 O Cronograma de Implantação. 5 IMPACTOS NA VIZINHANÇA: 5.1 Áreas de Influência. 5.2. Impacto sobre o Meio Ambiente. 5.3. Uso do Solo. 5.4 Equipamentos Urbanos e Comunitários. 5.5. Adensamento Populacional. 5.6. Valorização Imobiliária. 5.7 Transporte e Mobilidade. 5.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Cultural. 5.9. Matriz de Potenciais Impactos. 5.10 Medidas Mitigadoras. 6 CONCLUSÃO. Apresentou, em seguida, imagens da Ilha, do Enclave Urbano, da Gleba. Prosseguindo, apresentou o quadro com a população e densidade demográfica dos bairros de Santo Antônio, São José, Cabanga e Joana Bezerra, Censo 2010. Dentro do Plano Urbanístico, Dr. Paulo Roberto apresentou imagens das transformações na Ilha (Av. Dantas Barreto/Binário Entre Pontes/Binário José Estelita). Como também, as vias transversais e o parcelamento resultante. Continuando, mostrou uma planta com a repartição de uso público-privado. Imagem da Proteção do Sítio Histórico – linha de visada. E, uma imagem do escalonamento de gabaritos, que vão de 137 a 42 metros. Apresentou um quadro com os indicadores gerais, os empreendimentos programados, o programa de usos – Tipologia de Unidades Habitacionais. Mapa da área de estudo, de transporte e mobilidade. Em seguida, fotos de pesquisas de contagens classificadas, filmagens feitas pelo TECTRAN. Concluindo apresentou imagens da paisagem urbana e várias simulações do empreendimento Novo Recife. (Apresentação em anexo). Continuando as apresentações, Dr. Paulo Roberto, passou o microfone para o arquiteto Jerônimo da Cunha Lima, que juntamente com os arquitetos Alexandre Mações e Marco Borsoi, farão as apresentações dos projetos arquitetônicos. O arquiteto Jerônimo iniciou, falando que “depois de toda essa explanação geral que o arquiteto Paulo Roberto, brilhantemente fez ressaltou o trabalho que foi trazido para Recife, de simulação de tráfego. Deu muita segurança para que as coisas fossem realizadas. Com as simulações vemos tudo funcionando. A intenção dos arquitetos foi fazer uma cidade com a cara do Recife, e não fosse, por exemplo, um shopping. O projeto está baseado no que as pessoas da cidade sonham. Mas, ao mesmo tempo é uma revolução completa na maneira de se construir na cidade. É diferente porque

nós simplesmente destruimos o terreno. Temos os terrenos incorporados à área pública. O que é privado é a projeção do edifício no terreno. Nesse terreno temos seis empreendimentos, correspondendo ao número de quadras criadas". Apresentação em anexo. Em seguida, Jerônimo passou o microfone para o arquiteto Alexandre Mações. Referindo-se aos Lotes 2 e 3-A, o arquiteto apresentou as plantas de locações e cobertas, dos blocos A, B e C, situados nas ruas Senador F. Pessoa de Queiroz, Walter Azoubel Filho, Deputado Edgar Fernandes, Dr. George Latache, Manfredo Nigro e Av. Engenheiro José Estelita. Apresentou plantas baixas pavimentos térreos, com imagens de simulações dos três blocos. No bloco A, com apartamentos de 280m<sup>2</sup>. No bloco B, com 230m<sup>2</sup>. No lote 3-A, o bloco A, os apartamentos terão 210m<sup>2</sup>, o bloco B, com 175m<sup>2</sup> e, o bloco C, com 145m<sup>2</sup> e 135m<sup>2</sup>. Apresentação em anexo. Continuando o arquiteto Dr. Marco Antônio Borsoi fez a apresentação do Bloco 3-B, que dá continuidade e está dentro das ruas Dr. George Latache, Walter Azoubel Filho, Manfredo Nigro e Av. Engenheiro José Estelita. "A composição dos prédios é uma inovação do projeto. Assim, temos uma paisagem mais controlada". Apresentando várias plantas de pavimento baixo e térreo. Imagens de simulação do bloco e da área existente no entorno. Em seguida, Dr. Borsoi apresentou o Lote 4 com dois blocos A e B, dando para Alameda Dantas Barreto. O arquiteto apresentou várias plantas baixa, tanto do bloco A, como do bloco B, no Lote 4. (Apresentação em anexo). Para falar sobre o último Lote, o 5, o arquiteto Jerônimo fez a apresentação. O bloco terá 42 metros de altura, com dois edifícios dentro da área. Sobre a garagem existirá um Centro de Convenções. Apresentou imagens do prédio empresarial, como também, do Hotel Rio Centro, e um prédio com salas comerciais. "Temos que dar responsabilidade econômica por tudo o que está sendo construído". Em seguida, o arquiteto apresentou um vídeo sobre o empreendimento. (Apresentação em anexo). O Dr. João agradeceu a todos os arquitetos pelas excelentes apresentações. Convidando em seguida o conselheiro relator, Vereador Aerto de Brito Luna, representante da Câmara Municipal do Recife, para fazer a leitura do seu parecer: "Resposta ao Ofício nº 22/15 – CDU. À Prefeitura da Cidade do Recife, SEMOC - Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano, CDU - Conselho de Desenvolvimento Urbano do Recife. **PARECER AOS PROCESSOS: Nº 07.26129.1.15, 07.26131.6.15, 07.26167.0.15, 07.26171.8.15, 07.26172.8.15, 07.26123.0.15 PROJETO DE CONSTRUÇÃO PARA USO MISTO (HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, APART-HOTEL E SALAS COMERCIAIS).** Relator: AERTO DE BRITO LUNA. Interessado: Novo Recife Empreendimentos LTDA. Localização: Av. José Estelita, Bairro e São José, Recife/PE. **CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:** Os processos em análise referem-se aos projetos iniciais para construção de empreendimentos imobiliários de uso misto, denominado **Projeto Novo Recife**, a ser realizado nos lotes resultantes do loteamento aprovado sob o nº 71.00008/14, modificado pelo Projeto Viário Básico do Plano Específico do Cais José Estelita, com frente para a Av. Eng. José Estelita, no bairro de São José. A propriedade do Consórcio Novo Recife possui uma área de 101.754,27m<sup>2</sup> cujo loteamento resultou em 05 LOTES situados na área não operacional da esplanada ferroviária das Cinco Pontas, confrontando-se ao norte com a servidão da linha férrea e com a área operacional; ao sul com a Av. Eng. José Estelita; a leste com a área operacional e a oeste com a Rua Bom Sucesso, no bairro de São José, Recife/PE, totalizando uma área de 66.141,11m<sup>2</sup>. Nos termos do **Plano Diretor do Recife, Lei nº 17.511/2008**, o projeto é classificado como Empreendimento de Impacto, tendo em

vista que possui terreno superior a 3ha e a área total de construção superior a 20.000m<sup>2</sup>. A exploração imobiliária da região submete-se ao **Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga – Lei nº 18.138/2015**, que definiu as normas e requisitos para uso e ocupação desta frente d'água, considerando suas potencialidades paisagísticas, fisicoculturais e econômicas. Os lotes em questão estão inseridos na ZONA 5 (Z-5, criada pela LEI nº 18.138/2015), cujo objetivo é a reabilitação urbana controlada e o incentivo à instalação de novos usos e atividades. Atualmente, a área do Cais José Estelita encontra-se abandonada. A região enfrenta sérios problemas sociais, de higiene urbana e mobilidade. Vários imóveis estão em ruínas. O vazio urbano predomina em prejuízo à ambiência urbana e à dinâmica econômica e social da Cidade. Diante de tal cenário, em atendimento às especificações do Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga – aprovado pela Lei nº 18.138/2015, o Projeto Novo Recife propõe-se a construção de 13 torres de uso misto, com gabarito escalonado variando de 42m, nas proximidades dos galpões, a 137m, próximos ao viaduto Capitão Temudo (13 a 44 pavimentos). Os projetos contemplam 1.594 unidades habitacionais, com 16 tipologias de apartamento e com áreas que variam de 27,96m<sup>2</sup> a 512,97m<sup>2</sup>. A área total da construção é de 369.002,94m<sup>2</sup>, sendo 215.629,41m<sup>2</sup> de área privativa, 4.294 vagas de estacionamento, coeficiente de utilização de 3,26 (calculado sobre a área dos cinco lotes originais, conforme descrito no EIV), e uma população prevista de 19.482 pessoas. Da área total da gleba (101.754,27m<sup>2</sup>), 65.960,26m<sup>2</sup> serão de uso público. **INSTRUÇÃO DOS PROCESSOS E TRAMITAÇÃO:** Os processos administrativos foram instruídos com os seguintes documentos: Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto, Estudo de Impacto de Vizinhança, Plantas e Projetos Arquitetônicos, Licença Prévia, Ofício da FUNDARPE posicionando-se favoravelmente à proposta (acompanhado de PARECER TÉCNICO nº 13/2013), Ofício do DNIT posicionando-se favoravelmente à proposta, Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto – OPEI, elaborada pelo Instituto Pelópidas Silveira, PARECER TÉCNICO da CTTU opinando pela aprovação do estudo de tráfego, PARECER TÉCNICO da DPU/SELURB/SEMOC favorável ao parcelamento/arruamento do Projeto Novo Recife, PARECER URBANÍSTICO da SEMOC pela aprovação do PROJETO, PARECER, aprovado por maioria plenária do CCU, opinando favoravelmente a aprovação do projeto; TERMO DE COMPROMISSO Nº 01/2013 com a listagem das ações mitigadoras definidas pelo município, pelo IPHAN e complementada pelo parecer do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira na CCU; CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR do imóvel emitida pelo SPU; CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR do imóvel fornecida pelo 1º Registro de Imóveis do Recife; Comprovante de Intimação dos moradores dos lotes circundantes, confinantes ou defrontantes, através de publicação em Diário Oficial ou Jornal de grande circulação; RRT do Empreendimento; Certidão Positiva com Efeito de Negativa do Imóvel emitida pela Prefeitura do Recife; Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Novo Recife Empreendimentos LTDA; Em 19/06/2015 – os Processos foram distribuídos para análise na 1ª Regional/SELURB; Em 08/07/2015 – apresentada cota do serviço de topografia da Prefeitura solicitando a planta do Sistema Viário definido na Lei nº 18.138/2015; Em 27/07/2015 – Apresentado Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto (nos termos do art. 62 da Lei 16.176/96). Em 06/08/2015 – O projeto viário básico do Plano Específico para o Cais José Estelita, homologado em 04/08/2015 pelo Secretário da SEMOC e pelo ICPS,

foi encaminhado ao setor de topografia da Prefeitura; Em 14/08/2015 Foram enviados por meio digital o projeto e o EIV– Estudo de Impacto de Vizinhança para SELURB realizar a análise; Em 21/08/2015 – Anexado o Parecer Urbanístico da SELURB e envio para CCU – Comissão de Controle Urbanístico da Cidade do Recife. Em 08/09/2015 – Consta PARECER, aprovado por maioria plenária do CCU, opinando favoravelmente a aprovação do projeto. **ANÁLISE DE IMPACTO:** Para avaliação de Impacto foi elaborada pelo Instituto da Cidade Pelópidas Silveira a **OPEI - Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto**, que consiste na formulação de diretrizes urbanísticas integradas, por parte do Poder Público Municipal, com fins de orientar os empreendedores no processo de elaboração de projetos para Empreendimentos públicos e privados de Impacto no território do Recife. A Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto (OPEI) teve sua fundamentação na análise integrada dos seguintes aspectos urbanos: **1) uso e ocupação do solo no contexto urbano; 2) mobilidade e acessibilidade; 3) áreas de interesse social e equipamentos públicos; 4) ambiente cultural, natural e construído; 5) infraestrutura urbana e ambiental** (conforme art. 1º do Decreto nº 27.529/2013, que INSTITUI A OPEI e ESTABELECE AS DIRETRIZES E PROCEDIMENTOS PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS DE EMPREENDIMENTOS PÚBLICOS E PRIVADOS DE IMPACTO NO RECIFE). As Concessionárias Públicas e Privadas (CELPE, OI FIXA, EMLURB e COMPESA), por sua vez, se posicionaram pela viabilidade técnica do empreendimento, conforme informações do EIV. As Licenças Prévias emitidas pela SMAS – Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade possuem validade até DEZ/2016, sendo desnecessária a expedição de novas Licenças conforme informação constante do OPEI (elaborado com a participação da SMAS), por se tratar de loteamento já aprovado. Ressalte-se que a SMAS exigiu apresentação do PRAV – Projeto de Revitalização de Área Verde, a ser implantado até o término da construção, a fim de possibilitar o Termo de Conformidade, Licença de Operação e Habite-se. De acordo com o Ofício do IPHAN nº 321/2012, que ressalta a necessidade de ser declarado o valor cultural aos remanescentes da antiga linha da Estrada de Ferro, os lotes do Empreendimento não compõem a ZEPH-10 nem o polígono do entorno de bens tombados pelo IPHAN. Em 16/05/2015, reconheceu-se o valor histórico apenas da área operacional do Pátio Ferroviário das Cinco Pontas, que foi inscrito na Lista do Patrimônio Cultural Ferroviário. Tendo o IPHAN, após publicação no DO. Em 10/02/2014, foi designado responsável para acompanhar os trabalhos técnicos de arqueologia. Vale citar que a FUNDARPE, através do Parecer Técnico 13/2013, posicionou-se favorável à nova proposta de desenho urbanístico, reiterando a necessidade das medidas mitigadoras anteriormente elaboradas. Segundo a FUNDARPE, os 28 armazéns em forma de casario próximo ao Forte das Cinco Pontas devem ser preservados, bem como os vestígios arqueológicos a serem prospectados na área do empreendimento. Conforme o EIV, o empreendimento manterá nas edificações novas, um afastamento de 50,00m (cinquenta metros) com relação aos galpões históricos, atenuando o impacto visual. A CTTU em seu parecer nº 133/2015 concorda com os estudos de tráfego apresentados na circulação nos cenários, seja com a manutenção do Viaduto das Cinco Pontas ou com a sua retirada. A DPU/SERLUB avalia que os estudos apresentados pelo empreendedor representam uma melhora da mobilidade, capacidade de fluidez do tráfego, posicionando-se favorável ao sistema viário (parcelamento/arruamento), cuja implantação realizar-se-á em duas etapas: 1) Sem a

utilização da Faixa da RFFSA, localizada entre a Av. Sul e o limite do terreno do empreendimento, em função da manutenção do Viaduto das Cinco Pontas. 2) Com a utilização da faixa da RFFSA, em função da demolição do Viaduto. Quanto à anuência do DNIT, através do Ofício nº 433/2014/DIF/DNIT, foi informado que o Pátio Ferroviário com a área Operacional é da sua propriedade. A parte não operacional pertenceu à SPU, sendo, posteriormente, arrematado pelo Consórcio, em Leilão. Conclui o DNIT, que para a aprovação dos projetos arquitetônicos do empreendimento não é necessária a sua aprovação, uma vez que não há interferência na linha férrea operacional. Sobre o IMPACTO das OBRAS cite-se as CONCLUSÕES do **Estudo de Impacto de Vizinhança** apresentado pelo Novo Recife, relacionando os principais efeitos dos empreendimentos em relação aos aspectos urbanísticos, sociais, ambientais e econômicos: **“6.1 ASPECTOS URBANÍSTICOS: Novos padrões urbanos** – Plena adequação à Lei nº 18138/2015 contendo “Plano Específico” para o território constituído pelo Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga, estabelecendo o zoneamento/setorização, bem como usos e parâmetros, com ênfase na definição de padrões urbanos requeridos para o planejamento do território. **Novos caminhos** – Articulação/integração da rede viária estrutural e local através do prolongamento da Avenida Dantas Barreto, da implantação do Binário Estelita e da conexão entre pontes – Joaquim Cardozo/Paulo Guerra/Agamenon Magalhães, e ainda, da implantação de nove vias transversais para veículos e pedestres. **Novos fluxos** – Eliminação de barreiras dentro da Ilha, abrindo o enclave urbano e assegurando permeabilidade e fluxos no território. **Reinserção urbana** – Implantação de um conjunto de espaços públicos conectados à malha urbana pré-existente, assegurando o pertencimento do território para o cidadão recifense. **Ampliação da conectividade** – Maior fracionamento do sítio e implantação de vias criando oito quadras (à semelhança da escala urbana usual na cidade). **Novos espaços de convivência** – Oferta de mais de 60.000 m<sup>2</sup> de área de uso público retirada da gleba original pertencente ao Consórcio e destinada a parque, praças, ciclovias, calçadas e equipamentos comunitários. **6.2 ASPECTOS SOCIAIS: Revitalização** – Interrupção do processo de degradação do território pela criação de oportunidades para a Ilha e exemplaridade para outras intervenções na cidade. **Ocupação** – Promoção efetiva da função social da propriedade pelo uso e ocupação adequados de vazio urbano estratégico localizado em área infraestruturada e subutilizada. **Recuperação territorial** – Uso ativo do território através da oferta de múltiplas tipologias habitacionais articuladas a um mix de produtos imobiliários voltados para o comércio, os serviços empresariais, turísticos, culturais e de entretenimento. **Repovoamento** – Implantação de unidades residenciais para cerca de 5.000 habitantes, e ainda, concentração de novas atividades atratoras de fluxos, serviços e negócios. **Inserção social** – Construção de 200 unidades de habitação de interesse social na Ilha destinadas a famílias ocupantes de comunidades carentes. Estas habitações estarão situadas dentro de um raio de 300 metros do terreno onde se localiza o Projeto Novo Recife. **6.3 ASPECTOS AMBIENTAIS: Ampliação da área verde** – Alargamento do parque da frente d’água, criação do futuro Parque Ferroviário (entre a Avenida Sul e o sítio do Projeto Novo Recife), ampliação do Parque do Forte das Cinco Pontas (com a demolição do viaduto e implantação da rotatória no entorno do Forte). **Resgate do Patrimônio Histórico Ferroviário** – Redescobrimto do Forte das Cinco Pontas, reconhecimento/localização da Estação Ferroviária, uso cultural ativo dos galpões tombados, manutenção de parte da rede

de trilhos, e utilização de equipamentos ferroviários no mobiliário urbano. **Nova paisagem conservada** – Compatibilidade das novas ocupações com a morfologia e o tecido urbano adjacentes, garantindo visadas ao Sítio Histórico de São José que preservam a paisagem. **Horizonte histórico preservado** – Escalonamento de gabaritos para as novas edificações através de verticalização controlada e não uniforme, respeitando o perfil atual da cidade e assegurando a compatibilização da nova ocupação na área contígua ao Sítio Histórico de São José. **Recuperação estrutural** – Reabilitação de estruturas urbanas existentes, dando-lhes uso sustentável e reforço a sua identidade – as três casas (café, livraria, artesanato), os dois tonéis (biblioteca, silo cultural), a oficina de eletrotécnica (anfiteatro) e os galpões históricos (espaço cultural). **Construção sustentável** – Promoção das condições de amenização e conforto ambiental por meio da utilização de soluções que privilegiem a sustentabilidade das edificações e do espaço urbano, como por exemplo o telhado verde, o solo natural e a arborização, e ainda pelo embutimento da rede elétrica. **6.4 ASPECTOS ECONÔMICOS: Novos polos** – Criação de um complexo de oportunidades e negócios – o “Parque das Cinco Pontas”, constituído por polos estratégicos no sítio e na Ilha: – O POLO DO FORTE – cultura /história/eventos/ entretenimento – O POLO DA “GRANDE PRAÇA” – turismo/convivência/comércio/gastronomia/serviços empresariais/habitação – O POLO DO CABANGA – comércio/turismo/ entretenimento/habitação. **Novos encontros** – Criação de espaços de convivência e serviços entre vias e frente d’água de apoio aos usuários dos empreendimentos e população em geral. **Novas moradias** – Oferta de variadas tipologias habitacionais com produtos imobiliários dispondo de áreas privativas variáveis, alcançando padrões de renda familiar e perfil diversificado de habitantes, totalizando 1.594 unidades. **Novas oportunidades** – Criação de fluxos permanentes de pessoas e geração de renda em razão da multiplicidade de atividades econômicas inseridas no programa de ocupação do sítio – hotelaria, entretenimento, gastronomia, cultura, serviços empresariais e comércio. **Novos investimentos** – Aplicação de mais de R\$ 62 milhões em obras e intervenções públicas na Ilha a título de mitigação pelos impactos externos decorrentes de sua implantação. **Visibilidade da história urbana** – Oportunidade para o resgate e incorporação dos atributos da “linha do tempo” – trajeto da Avenida Dantas Barreto (Palácio do Campo das Princesas à Bacia do Pina) e sua vizinhança histórico cultural desaguando na Grande Praça na borda da Bacia do Pina. **Novas perspectivas** – Viabilização de um ciclo de desenvolvimento para a Ilha, em especial os bairros de São José, Cabanga e Coque, estancando o atual processo de degradação em consequência de sua requalificação e renovação. **Novo impulso** – Geração de 2.000 empregos diretos permanentes e 6.000 empregos temporários (durante a implantação) e ainda, alocação de cerca de R\$ 1,5 bilhão em investimentos privados na economia do Recife. **Nova arrecadação** – Estimativa de geração de tributos pela Prefeitura do Recife decorrentes do Imposto de Transmissão de Bens e Imóveis (R\$ 40,0 milhões) e do IPTU – Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbano (R\$ 7,0 milhões/ano).” Ressalte-se por oportuno que o Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga – aprovado pela Lei nº 18.138/2015, juntamente com a proposta de REDESENHO do PROJETO NOVO RECIFE foram objeto de amplo debate público por meio de Audiências Públicas realizadas pela Prefeitura do Recife, Câmara Municipal e pelo próprio Consórcio. Além de debates no Conselho da Cidade e outras instituições. Através do PARECER URBANÍSTICO datado de 14 de agosto de 2015, a SEMOC considerou

que os projetos atendem às recomendações e aos índices urbanísticos determinados na legislação vigente, salientando-se, contudo, a exigência quanto ao plantio de árvores a cada 4 vagas de estacionamento descoberto do Bloco A do Lote 1 e implantação de bicicletários nos pavimentos de garagem e paraciclo para visitantes em todos os lotes. Quanto as medidas mitigadoras, a SEMOC sugeriu que fossem adotadas às ações constantes do Termo de Compromisso de Adoção de Ações Mitigadoras nº 01/2013, celebrado entre o Município do Recife e o Novo Recife Empreendimentos LTDA. Por fim, a maioria plenária do CCU aprovou PARECER opinando favoravelmente a aprovação do projeto, condicionado ao atendimento das ações mitigadoras listadas no Termo de Compromisso de Ações Mitigadoras nº 01/2013, no Parecer da Gerência de Normatização/SELURB-SEMOC, em 14/08/2015, e no Instituto da Cidade Pelópidas Silveira- Secretaria de Planejamento Urbano em 08/09/2015, excetuando-se os itens contidos no parecer da Gerência de Normatização, quais sejam: *“Item 1 .... quatro interligações viárias entre Av. Eng. José Estelita e Av. Sul com transposição em nível de linha férrea,.... – “em face à ainda permanência da área remanescente do pátio ferroviário como área operacional, o que impossibilita a sua transposição até o momento.” Relatado no parecer ICPS. Item 7 .... Implantação de Túnel – Não haverá túnel em decorrência da criação do um binário.”* **CONCLUSÃO:** Por todo o exposto, considerando a viabilidade técnica do Empreendimento e que os projetos atendem às recomendações e aos índices urbanísticos determinados na legislação vigente, opino **FAVORAVELMENTE** à **APROVAÇÃO DOS PROJETOS**, condicionado ao atendimento das ações mitigadoras listadas no Termo de Compromisso de Ações Mitigadoras nº 01/2013 e transcritas no Parecer da Gerência de Normatização, em 14/08/2015, e no Instituto da Cidade Pelópidas Silveira em 08/09/2015, excetuando-se os itens abaixo relacionados: *“Item 1 .... quatro interligações viárias entre Av. Eng. José Estelita e Av. Sul com transposição em nível de linha férrea,.... – “em face à ainda permanência da área remanescente do pátio ferroviário como área operacional, o que impossibilita a sua transposição até o momento.” Relatado no parecer ICPS. Item 7 .... Implantação de Túnel – Não haverá túnel em decorrência da criação do um binário.”* É o PARECER, SMJ. Atenciosamente, AERTO DE BRITO LUNA, RELATOR”. Concluída a leitura do parecer, Dr. Joao Braga deu início ao processo de discussão, passando a palavra ao conselheiro Antônio Carrilho, representante do SINDUSCON/PE. “Minha interferência será rápida. O pedido de vista poderá ser coletivo?”. Dr. João Braga explicou ao conselheiro Carrilho que, quando existe mais de um pedido de vista, os quais serão concedido, mas o processo não sairá da secretaria do Conselho. Os conselheiros que pedirem vista terão que vir à Prefeitura para terem acesso ao processo. Passando em seguida a palavra ao conselheiro Frederico – IPHAN. “Gostaria de saber de quem será a responsabilidade de viabilizar, investir, pagar a implantação do sistema viário e do plano urbanístico”. Obteve resposta por Dr. João que será o Consórcio como uma das ações mitigadoras. “O próprio projeto já inclui várias ações viárias, inclusive a demolição do viaduto das Cinco Pontas, sob a responsabilidade do Consórcio”. Dando prosseguimento, o presidente passou a palavra ao conselheiro Augusto Lócio – OAB. “Minha colocação será devido a uma dúvida que surgiu após a fala do conselheiro, representante do IPHAN. Para o IPHAN existe alguma pendência? Pois no resumo do processo que recebemos, existe um ofício do IPHAN que diz: “Deve ser ratificada a posição da Superintendência Estadual do IPHAN em Pernambuco a ser declarado o valor cultural aos remanescentes da

antiga linha da Estrada de Ferro – Recife ao São Francisco (Recife ao Cabo), especificamente ao trecho classificado como operacional sob a responsabilidade da Transnordestina Logística”. Como também, já existia uma anuência do IPHAN em relação ao projeto”. O conselheiro superintendente do IPHAN, Frederico Almeida, falou que, “a única pendência é a parte arqueológica. A parte operacional, o IPHAN já se pronunciou favorável. A Lei nº 11.483/2007, dispõe sobre a revitalização do setor ferroviário. No Art. 1º diz: Fica encerrado o processo de liquidação e extinta a Rede Ferroviária Federal S/A – RFFSA, sociedade de economia mista instituída com base na autorização contida na Lei nº 3.115/1957. Quanto ao parecer arqueológico, como falei anteriormente, o IPHAN ainda não recebeu”. Neste momento, o arquiteto Paulo Roberto falou que, “pedimos desculpas pela não entrega do relatório que deverá ser finalizado no final deste mês. O laboratório arqueológico foi implantado, vem sendo cumprido o planejamento montado. O trabalho está em curso e o laboratório até já resgatou peças que estão protegidas na forma como o IPHAN orientou”. Passando em seguida a palavra ao conselheiro Marcos Antônio – CUT. “Senti falta, no momento das apresentações do Consórcio, de informações a respeito do conjunto habitacional que será construído, no total de 200 unidades habitacionais. Gostaria de ter conhecimento de qual o tamanho que terá os apartamentos, sua localização, como também, os critérios de acesso, e, de quem será a responsabilidade da manutenção. É uma ação mitigadora ao processo, que infelizmente não ouvimos nada a respeito”. O arquiteto urbanista Paulo Roberto informou que, “realmente está prevista a construção dessas unidades habitacionais dentro das ações mitigadoras do processo, no padrão dos que estão sendo construídos no bairro de São José: Térreo mais três pavimentos, com unidades entre 50 e 52m<sup>2</sup>. A Prefeitura está estudando o terreno, fará a desapropriação, que é de sua competência”. Não havendo mais conselheiros inscritos, o presidente finalizou a discussão e agendou para o dia 18 de dezembro a reunião para análise dos Pedidos de Vista do Projeto Novo Recife. 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, 27 de novembro de 2015.

João Batista Meira Braga – Presidente

Taciana Sotto-Mayor – Suplente do presidente

Emília Márcia Teixeira Avelino (Mana) – SEMOC (titular)

Luzia Silmira Meira (Mira) – SEMOC (suplente)

Eugênia Giovanna Simões I. Cavalcanti – SAJ (suplente)

Carlos de Oliveira Ribeiro Filho – SMAS (titular)

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

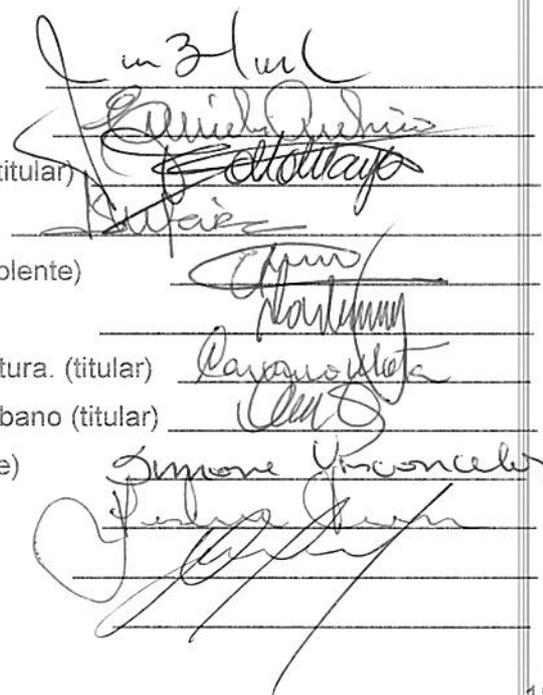
Norah Helena dos Santos Neves – Sec. Planej. Urbano (titular)

Simone Vasconcelos – Sec. Saneamento (suplente)

Johana do Carmo Mouco – URB/Recife (titular)

Augusto Carreras – CMR (titular)

Marcos Menezes – CMR (suplente)



Aerto de Brito Luna – CMR (titular)

Maria Lúcia Santos de A. Vasconcelos – CEF (suplente)

Ricardo Pedrosa Soriano de Oliveira – Ag. CENDEPE/FIDEM (titular)

Frederico Faria Neves Almeida – IPHAN (titular)

Antônio Benévolo Carrilho – SINDUSCON/PE (titular)

Gustavo Alberto Cocentino de Miranda – FIEPE (suplente)

Paulo José Pessoa Monteiro – CDL/Recife (suplente)

João Geraldo Siqueira de Almeida – ACP (titular)

José Antônio de Lucas Simon – ABIH (suplente)

Evandro de Alencar Carvalho – CREA/PE (titular)

Sylvio Romero Gouveia Cavalcanti – CREA/PE (suplente)

Ângela Carneiro da Cunha – CAU/PE (suplente)

Ana Cláudia Arruda Laprovitera – CORECON/PE (titular)

Augusto Ferreira de Carvalho Lócio – OAB/PE (titular)

Marcos Antônio Levay Filho – CUT/PE (suplente)

Rodrigo José Cantarelli Rodrigues – IAB/PE (titular)

Alexandre José Ferreira dos Santos - Clube de Engenharia PE (titular)

Ronaldo Coelho Filho – Habitat para a Humanidade (titular)