



CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU  
Ata da 256ª (Ducentésima Quinquagésima sexta) Reunião Ordinária  
Dia 14 de junho de 2019

Às 09:00h (nove) horas do dia 14 de junho de 2019 (dois mil e dezenove), na sala de reunião da Secretaria de Planejamento, Administração e Gestão de Pessoas reuniu-se o Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, sob a presidência do 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 255ª Reunião Ordinária, realizada no dia 17 de maio de 2019. 2 - Apresentação dos principais Empreendimentos do Bairro da Boa Vista e Adjacências. Dra. Taciana Maria Sotto- Mayor, Diretora Executiva de Licenciamento e Urbanismo. 3 - Análise do pedido de vista do Processo digital nº 8067129318 – Projeto inicial para construção de um conjunto habitacional multifamiliar no lote- B, situado na Av. da Recuperação, no bairro da Guabiraba. Pedido de vista, conselheiro Dr. Rafael Figueiredo Bezerra, Procurador Geral do Município. 4 – Informes/Outros. Estiveram presentes os conselheiros: Dr. João Batista Meira Braga, Presidente, Dra. Taciana Maria Sotto-Mayor, suplente do Presidente, Dra. Emília Márcia Teixeira Avelino (Mana), Gerente de Processos Urbanísticos – SEMOC (titular), Dra. Luzia Silmira Meira (Mira), Chefe da Divisão de Normatização e Análise Viária - DILURB (suplente), Dr. Bartolomeu de Figueiredo Alves Filho, Auditor do Tesouro Municipal – Sec. Finanças – suplente, Dr. Rafael Figueiredo Bezerra, Procurador do Geral do Município - PGM (titular), Dr. João Domingos Petribú da Costa Azevedo, Presidente do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira- ICPS/SEPLAN (titular), Dra. Luciana Maria Félix de Queiroz Rio, Gerente de Assessoria Jurídica – Sec. de Saneamento – titular, Dra. Norah Helena dos Santos Neves, Diretora de Habitação - Autarquia de Urbanização do Recife – URB (titular), Dra. Maria de Oliveira Reynaldo, Supervisora de Filial Governo – Caixa Econômica Federal (suplente), Dra. Ana Cristina Assis de Oliveira, Analista em Gestão Funcional – Agência CONDEPE/FIDEM (titular), Dr. André Callou da Cruz, representante da FIEPE(suplente), Dr. Paulo José Pessoa Monteiro, representante da CDL- Recife (titular) Dr. Celso Ricardo Ribeiro dos Anjos, representante da ACP (titular), Dr. Eduardo Fernandes de Moura, representante da ADEMI/PE (titular), Dr. André Lima de Moraes, representante do CORECON/PE (suplente), Dra. Sandra Pires Barbosa, representante da OAB- PE (titular), Dr. Marcos Germano dos Santos Silva , representante do SAEPE (titular), Dr. Sérgio



Xavier dos Santos, representante do Clube de Engenharia de Pernambuco (titular), Sra. Maria Lúcia da Silva, representante da FIJ (titular) e o Sr. João José da Silva, representante do Fórum do Prezeis (suplente). Presente também à assessora do Vereador André Régis, Dra. Cláudia Aragão Soares. A seguir, Dr. João Braga passou para o item 1 da pauta - Aprovação/Assinatura da Ata da 255ª Reunião Ordinária, realizada no dia 17 de maio de 2019. Ata aprovada. Continuando, passou para o 2º item da pauta - Apresentação dos principais Empreendimentos do Bairro da Boa Vista e Adjacências. Dra. Taciana Maria Sotto- Mayor, Diretora Executiva de Licenciamento e Urbanismo. "Com tantos empreendimentos de impacto no Bairro da Boa Vista, e na área central entendemos ser importante ter a visão do conjunto e compartilhar com vocês este conhecimento. Passarei a palavra à arquiteta Carla Dias, Chefe da Divisão de Zonas Especiais da DILURB, que fez o levantamento e fará a apresentação". Dra. Carla Dias. "Bom dia a todos!! Nós Fizemos um apurado das principais obras que estão acontecendo, as que estão por vir, pois já tem projetos aprovados e alguns, inclusive, já licenciados, no Bairro da Boa Vista e adjacências. Pontuei todas num mapa geral. Alguns empreendimentos são públicos, outros privados. São eles: Mercado das Flores; Anexos do Mercado de São José; Requalificação da Conde da Boa Vista; Cais da Aurora/ Cais Sinhá Menezes; Faixa Azul na Av. Agamenon Magalhães e Passeios do Centro, todos públicos. Os privados: Centro de Oncologia do IMIP; Hospital Memorial Star; Oásis Boa Vista (Salesiano); Pátio Americano Batista; Chinatown; Moinho Recife; Hotel Marinas / Centro de Convenções; Projeto Novo Recife; Paço da Boa Vista e Paço Visconde de Goiana. Como bem falou Dra. Taciana alguns desses empreendimentos já tramitaram no Conselho e outros estão por vir. O Mercado das Flores, no Cais de Santa Rita, já executado. Uma iniciativa da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano. Local destinado ao comércio de floricultura, existiu no projeto uma atenção especial à acessibilidade, além da reforma, teve a inclusão de uma Praça de Alimentação, também acessível. Anexos do Mercado de São José como vemos na imagem, esse pessoal que comercializa ervas, que fica no entorno do mercado, serão relocados para outros imóveis". Neste momento, Dr. João Braga disse: "Essa obra será entregue agora em julho. Todos os imóveis na frente do mercado pertencentes a Prefeitura, serão utilizados para fazermos a transferência das 112 barracas existentes no local. Teremos uma Praça de Alimentação. São 194 feirantes e muitos ambulantes ao longo das Ruas das Calçadas, Direita e Tobias Barreto. Também será transferido o Mercado das Flores. Haverá uma alameda de serviços. Conseguimos, depois de muito esforço, que a CELPE energizasse o local. Ao final, haverá uma grande transformação nesta área. Todo o mercado será favorecido, como também várias ruas no seu

entorno". Retomando a palavra, Dra. Carla Dias apresentou imagem da Requalificação da Conde da Boa Vista. "Esta obra já foi iniciada. Uma iniciativa da EMLURB. As estações de BRT serão relocadas para a área central e haverá bicicletários nas vias transversais". Complementando, o presidente disse: "A Conde da Boa Vista vai ganhar um canteiro central. Todas as estações existentes serão relocadas e serão construídas duas novas estações de BRT. O pedestre será o maior beneficiado. Os camelôs serão retirados das ruas. O projeto tem o objetivo de desestimular o carro de passeio. A Rua Dom Bosco vai ter um acesso à direita, facilitando o trajeto dos ônibus. Um projeto ousado, baseado em muitos estudos". "Retomando a palavra, Dra. Carla informou que o Cais da Aurora/ Cais Sinhá Menezes, estão aguardando recursos. Um projeto interessante, pega toda a frente do rio, e vai da Princesa Isabel até a Avenida Norte. Terá varandas de contemplação, área de esporte, arena ao ar livre e também comércio e alguns equipamentos". Neste momento, a conselheira representante da URB, Norah Helena dos Santos Neves, falou: "A concepção do Cais da Aurora terá uma visada para o rio. A Rua Mamede Simões será pedestrianizada. Esse projeto, como todos sabem, já foi apresentado no CDU". Em seguida, Dra. Carla apresentou imagem de outra obra em estudo, a Faixa Azul da Avenida Agamenon Magalhães. "A faixa azul vai pegar toda a avenida, na borda direita do canteiro central". Neste momento, Dr. João Braga disse: "Para isso será necessário fazer intervenções no Derby, no Parque Amorim, na Joaquim Nabuco e na João de Barros". Retomando a palavra, a arquiteta apresentou imagem dos Passeios do Centro. "Uma iniciativa da URB, já iniciada próximo à UNICAP. Mais uma vez, uma atenção especial à acessibilidade, com equipamentos voltados aos deficientes". Neste momento, a conselheira Norah da URB disse: "Esse projeto não só contempla a área da Boa Vista. Está sendo feito em toda a cidade do Recife". Retomando a palavra, Dra. Carla iniciou a apresentação dos empreendimentos privados. "Esse é o Centro de Oncologia do IMIP, localizado em frente ao IMIP, com projeto já aprovado". Neste momento, o presidente informou que as obras do Centro já começaram". Continuando, Dra. Carla apresentou imagem do Memorial Star, recentemente tramitado e aprovado no CDU. Trata-se de empreendimento hospitalar de serviços múltiplos. Essa outra imagem é do Oásis Boa Vista, no terreno do Colégio Salesiano, em tramitação na Prefeitura. Super complexo construtivo, com atividades comerciais e edificações habitacionais. Está inserido em um IPAV. O empreendimento resguarda o prédio existente do colégio e permite uma integração da Ilha do Leite com a Dom Bosco. Um projeto muito interessante. Este é o projeto do Pátio Americano Batista. A ideia inicial é integrar a área externa pública à área interna do empreendimento. Também está inserido em um IPAV. Todo o



muro do lado da Dom Bosco será retirado. O colégio também será preservado. O projeto está em fase de OPEI, inclusive o primeiro OPEI digital. Parabenizo aqui toda a Secretaria de Mobilidade, Dr. Braga, Dra. Taciana e todos os envolvidos. O Chinatown, trata-se de uma reforma com ampliação de área. A construção é um IEP- Imóvel Especial de Preservação. Trata-se de Empreendimento comercial, cujo projeto está em tramitação e será analisado no Conselho. O Moinho Recife instalado na Rua Dr. José Mariano com a Rua da Glória, também já passou no CDU e teve o seu projeto aprovado. A ideia principal é integrar essa massa construtiva enorme ao convívio da cidade. Um complexo comercial com hotel, área de convivência e habitacionais". Neste momento, o presidente disse: "Uma das ações mitigadoras desse empreendimento é fazer mercado do conjunto Pilar para alocar os comerciantes do entorno". Continuando, a arquiteta apresentou imagem da localização do Moinho Recife, na Rua São Jorge nºs 215/240. Apresentando em seguida outro empreendimento: o Hotel Marina e o Centro de Convenções, no Cais de Santa Rita, projeto já aprovado". Em seguida, o presidente informou que está sendo resolvidas uma série de questões burocráticas, contratuais. Na última reunião interna, eles comunicaram que iriam iniciar as obras pelo Hotel Marina. Um projeto interessante, localizado no Cais de Santa Rita e já aprovado há algum tempo. Com a construção do Centro de Convenções, a área será dinamizada". Retomando a palavra, Dra. Carla apresentou imagem do projeto Novo Recife". Neste momento, Dr. João Braga disse: "Projeto aprovado e recentemente iniciado. Beneficiará as áreas de São José, Afogados, Imperial, Santo Antônio, Cabanga. O projeto trará um efeito muito positivo na urbanização da área. Uma das ações mitigadoras, será a recuperação dos 28 galpões existentes próximo ao Viaduto de Cinco Pontas, destinados ao poder público. Toda margem do rio, com início no Cabanga, se tornará um parque verde". "Dra. Carla: "O empreendimento será de uso misto. Não existirá muros, permitindo uma integração de toda a área. Estes outros dois empreendimentos são da CONIC: o Paço da Boa Vista e o Paço Visconde de Goiana, com obras em andamento, e ficam no terreno do antigo Colégio Nossa Senhora do Carmo, na Barão de São Borja, Boa Vista. Concluindo, sou membro de uma família de comerciantes da Boa Vista, avô, tios, pais e irmãos, comerciantes até hoje. Boa Vista foi o bairro que morei toda a minha infância e que, portanto, faz parte da minha vida e por isso torço muito por ele e por toda área adjacente, então, fiz uma singela homenagem ao bairro.

**'BOA VISTA,  
Vou te contar,  
Que belo nome deram a ti...**

**A bela visão de tuas esquinas, ruas e casarões;  
Quantas histórias haverão de existir...**

**Acende tuas luzes,  
Resiste a teu tempo,  
Permanece viva,  
Floresce, renova, recria..  
Viva, sempre, BOA, viva, sempre, bela..  
Viva, sempre, BOA VISTA."**

Carla Dias

Apresentação em anexo. A seguir, Dr. João Braga parabenizou Dra. Carla Dias pela apresentação. Prosseguindo, passou para o item 3 da pauta - Análise do pedido de vista do Processo digital nº 8067129318 - Projeto inicial para construção de um conjunto habitacional multifamiliar no lote- B, situado na Av. da Recuperação, no bairro da Guabiraba. Pedido de vista, conselheiro, Dr. Rafael Figueiredo Bezerra, Procurador Geral do Município. Antes, o presidente lembrou que o processo já foi discutido na reunião passada. "Os arquitetos do empreendimento fizeram a apresentação visual do projeto e houve a antecipação de votos. Doze membros votaram a favor do projeto". Passando a palavra ao Procurador Dr. Rafael, que antes de fazer a leitura do seu parecer disse: "Primeiramente, gostaria de parabenizar a arquiteta Carla Dias pela belíssima apresentação. Vimos obras impactantes para nossa cidade, que com certeza vão acelerar nossa economia. Como esta é a 2º vez que participo de uma reunião do CDU, não sou muito conhecedor da matéria. Sou representado pela minha suplente, a Procuradora Dra. Andréa Galiza, que juntamente com a Procuradora Dra. Eugênia Simões, me deram uma aula permitindo assim que eu tivesse condições de elaborar meu parecer do pedido de vista. Lembro a todos que em 2016/2017, fizemos uma Lei para facilitar a construção na cidade do Recife, do programa Minha Casa, Minha Vida. De fato era algo muito difícil porque as construtoras alegavam que não conseguiam fechar a conta. Na realidade, foi um esforço grande para aprovação dessa lei. Conseguimos que as construções pudessem ter quatro andares sem a exigência do elevador. Nesse empreendimento, reduzimos a quantidade de vagas, tudo com o objetivo de viabilizar o projeto. Do outro lado não podemos esquecer que um empreendimento desse gera impacto. Dra. Norah Neves, Diretora de Habitação da URB e conselheira, especialista em assuntos urbanísticos, sempre diz: se simplesmente se coloca um habitacional num local sem

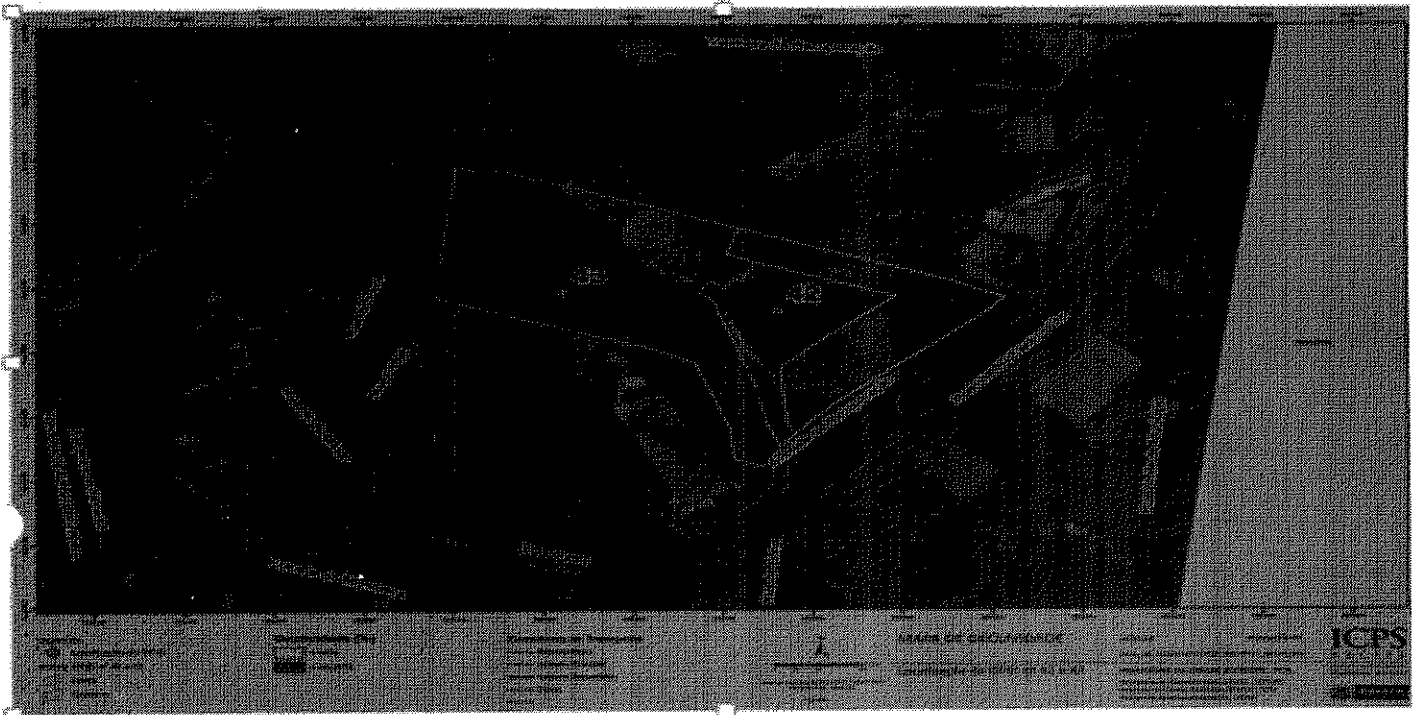
infraestrutura urbana, logo esse habitacional irá ocasionar problemas. No nosso voto, fizemos todas essas ponderações para respeitar o direito da construtora, mas também respeitar as pessoas que vão ali morar." Fazendo em seguida a leitura do parecer: "VOTO VISTA PGM. Processo digital nº 8067129318 - Projeto Inicial de Construção – Empreendimento de Impacto.1.

**Relato do caso.** O presente processo refere-se à solicitação de aprovação do Projeto Inicial de um conjunto habitacional situado no Lote 17-B, na Avenida da Recuperação no Bairro da Guabiraba, nesta cidade e está submetido ao presente conselho por se tratar de empreendimento de impacto, nos termos do artigo 62, §1º da Lei Municipal nº 16.176/96. (Art. 62. A instalação de Empreendimentos de Impacto no Município é condicionada à aprovação, pelo Poder Executivo, de Memorial Justificativo que deverá considerar o sistema de transportes, meio ambiente, infraestrutura básica e os padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança. §1º O Memorial exigido no "caput" deste artigo será objeto de apreciação pela Comissão de Controle Urbanístico – CCU e pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU. O terreno onde se situa o empreendimento, lote 17B da Avenida da Recuperação, localiza-se no Bairro da Guabiraba, na Zona Noroeste da cidade, e na Região Político-Administrativa – RPA 3, possuindo as seguintes confrontações: pela frente com a Avenida da Recuperação, pela lateral esquerda com lote 17C da Avenida da Recuperação, pela lateral direita limitando-se com imóvel nº 6135 da Avenida da Recuperação e pelos fundos com imóvel não identificado. O tipo de ocupação proposto para a área, atende aos objetivos previstos para a zona em que se situa, de acordo com o plano diretor atualmente em vigor: 97. As Zonas de Ambiente Construído apresentam objetivos específicos por zona, discriminados a seguir: I - Zona de Ambiente Construído de Ocupação Restrita - ZAC Restrita: a) definir política específica que contemple o desadensamento, o reassentamento, o reflorestamento, a mobilidade, a acessibilidade, a segurança físico-social e a valorização da paisagem; b) estimular a consolidação de tipologias habitacionais específicas para a geomorfologia da área, garantindo o direito à moradia digna; c) promover a regularização fundiária; d) implantar mecanismos de combate à retenção imobiliária; e) estimular a habitação de interesse social; f) dinamizar as atividades de comércio e serviços locais, incluindo-as nos mecanismos de incentivos econômicos existentes; g) eliminar a situação de risco das áreas de urbanização precária, especialmente as sujeitas a desmoronamentos e alagamentos, promovendo obras de contenção e reassentamento, quando necessários; h) implantar espaços e equipamentos públicos, voltados à inclusão para o trabalho, esporte, cultura e lazer; i) promover ações de educação ambiental, voltadas para a recuperação, proteção, conservação e

preservação do ambiente urbano; j) priorizar investimentos para a melhoria da infraestrutura, principalmente saneamento ambiental; k) exigir a apresentação de laudo geológico e geotécnico do terreno, quando do parcelamento de glebas em áreas de morros e áreas de risco; e l) delimitar as áreas de encosta, passíveis de serem edificadas, em observância ao Plano Preventivo de Defesa Civil. Ainda no início da análise pelos órgãos do Município, o ICPS – Instituto da Cidade Pelópidas Silveira, no bojo da Orientação Prévia de Empreendimento de Impacto – OPEI, apontou a necessidade de fundamentação quanto à exigência de loteamento do terreno onde se pretende construir, pronunciando-se nos seguintes termos: “3.1. O artº 8º da Lei nº16.286/1997 dispõe que “será exigido loteamento de áreas de terrenos superiores a 6,25ha, quando destinadas a edificações para uso habitacional ou misto”. Solicitamos [ao requerente] apresentar os esclarecimentos quanto ao não atendimento deste dispositivo, ao órgão responsável pelo licenciamento urbanístico para posicionamento que, caso considere necessário, submeterá a parecer do jurídico, quando da aprovação do projeto”. A DILURB, por sua vez, respondendo a questionamento no mesmo sentido do técnico analista, entendeu dispensável o loteamento nos seguintes termos: “Em resposta ao questionamento do técnico analista em relação à aplicabilidade do Art. 8º da Lei nº 16.286/97, temos a considerar que, no caso específico, a gleba apresenta um relevo bastante acidentado, em sua maioria com declividades superiores a 30%, impossibilitando o parcelamento (loteamento) exigido pela legislação. Em contrapartida, a área edificável da gleba é inferior a 6,25ha e o conjunto habitacional proposto ocupa um percentual pequeno em relação à totalidade da gleba, destinando o restante da mesma à área de solo natural” (grifamos). Contudo, não obstante ser a DILURB o órgão competente para decidir em análise superior sobre as questões de licenciamento, a dúvida envolve questões de ordem jurídica, cuja análise compete à Procuradoria do Município e que requerem, no presente caso, uma atenção especial. Pois bem, em análise estritamente jurídica, ao menos em tese, seria possível a aprovação de loteamento em áreas com declividade superior a 35%, desde que realizadas obras destinadas a correção do terreno ou atendidas as exigências do órgão competente (artigo 3º, III da Lei Nacional nº 6.766/79 c/c artigo 4º, parágrafo único da Lei Municipal nº 16.286/97)<sup>1</sup>. Por outro lado, a proibição de loteamento em áreas de risco geológico visa justamente prevenir ocupações de risco, de modo que, simplesmente dispensar o loteamento

e, ao mesmo tempo, permitir a ocupação do terreno (em sua maioria de risco), fora do procedimento do loteamento, não pareceu ser suficiente para embasar juridicamente o processo. Por essa razão decidiu a PGM pelo pedido de vistas, optando pelo amadurecimento da questão, à luz das discussões ocorridas na última reunião. É o que nos parece importante relatar. 2º Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. [...] III – em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes; Art. 4º É proibido o parcelamento do solo. [...] Parágrafo Único. Excepcionalmente poderá ser autorizado o parcelamento do solo nos terrenos referidos nos incisos III a VI do “caput” deste artigo, quando o interessado comprovar que executou obras e serviços necessários à correção das condições desfavoráveis, de acordo com as exigências técnicas dos órgãos competentes do Município, do Estado e da União. 2. Voto. Após a análise mais acurada dos pronunciamentos técnicos constantes do processo, especialmente das Orientações Prévias de Empreendimento de Impacto – OPEI, bem como do Memorial de Impacto apresentado pela requerente, chegamos a conclusão de que é possível a aprovação do projeto, nos termos que serão esclarecidos a seguir. Isso porque, após conversas com os setores de licenciamento e, especialmente, diante da verificação da situação peculiar do terreno, concluímos que se trata realmente de área com característica muito peculiar, onde se tem claramente uma pequena poção edificável, cercada por área de significativa declividade e coberta de vegetação, cuja situação não parece ser, de fato, reversível. Área essa que, segundo o parecer elaborado pela DILURB “será destinada a solo natural”. Nesse sentido, veja-se a figura a seguir, extraída do OPEI:





Dessa forma, a exigência de loteamento parece, de fato, dispensável. Não obstante, cuidamos de verificar se haveria algum prejuízo para o Município diante da inexigência do procedimento, sendo importante destacar três pontos principais, levados em consideração pela legislação para que se implante esse tipo específico de parcelamento: a) oferta de sistema viário; b) percentual de área verde e c) área destinada a equipamentos comunitários (artigos 11 e 12, da Lei Municipal nº 16.286/97)<sup>3</sup>. (Art. 11 São requisitos para o loteamento: I – a reserva de áreas públicas destinadas à implantação das vias de circulação, equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes; II – quadras e lotes; III – reserva de faixa “non aedificandi” nos casos exigidos por legislação específica. Art. 12. Todo terreno a ser parcelado deverá destinar 35% (trinta e cinco por cento) de sua área total às seguintes finalidades, e nas proporções abaixo indicadas: I – 20% (vinte por cento) para o sistema viário (vias de circulação); II – 10% (dez por cento) para áreas verdes; III – 5% (cinco por cento) para equipamentos urbanos e comunitários. 1) Sistema Viário: Conforme se verifica da localização do terreno, a questão da permeabilidade viária não parece comprometida, justamente em face de sua característica peculiar, uma vez que não apresenta ocupação urbana na sua parte posterior que justifique a previsão de um viário mais robusto. Essa questão não passou despercebida do processo de licenciamento, de modo que tanto o ICPS (na OPEI) quanto a DILURB abordaram especificamente o presente tópico, fazendo uma série de exigências que devem ser cumpridas pelo empreendedor e, observadas estas, o sistema viário apresentado foi

considerado adequado, havendo, ainda, manifestação favorável da CTTU. 2) Área Verde: Por outro lado, a área verde que será mantida no terreno, conforme esclarecido no Parecer da DILURB, possui dimensão muito superior ao percentual exigido pela legislação, não parecendo haver qualquer prejuízo para a cidade nesse particular. Ressalte-se que o empreendimento deve cumprir todas as exigências para o licenciamento ambiental, independentemente dessa análise urbanística, não havendo, até o momento, qualquer oposição à sua instalação por parte dos órgãos ambientais municipais competentes. 3) Equipamentos Comunitários. Apenas em relação aos equipamentos comunitários é que não nos parece haver oferta suficiente que justifique a sua dispensa por parte do Município. Nesse sentido, destacamos o seguinte trecho do OPEI: “Próximo ao empreendimento também encontramos duas áreas de assentamento habitacional consolidado, de população de baixa renda, carente de infra estrutura básica e equipamentos públicos, caracterizada por edificações de até dois pavimentos, de ocupação irregular, predominantemente residencial, sendo observados a utilização também do uso misto com o comércio no térreo e a habitação no pavimento superior”. “O empreendimento está localizado em uma área remota com atendimento precário de transporte coletivo, na Avenida da Recuperação – BR-101, onde se apresentam boas condições de circulação viária no pico manhã e condições moderadas no pico tarde. Trata-se de uma área desconectada do tecido urbano e carente de serviços básicos e de abastecimento à população”. Por essa razão é que propomos, como medida mitigadora e com fundamento no artigo 62 da Lei Municipal nº 16.176/96 c/c artigo 89, XIII, § 1º do Plano Diretor atualmente em vigor, revisto pela Lei Municipal nº 17.511/2008, a oferta pelo empreendedor de 5% (cinco por cento) de sua área edificável para a implantação de equipamentos comunitários, que minimizem a carência de tais comodidades na área do empreendimento. É o nosso voto vista.

Rafael Figueiredo Bezerra, Procurador Geral do Município. Concluída a leitura do parecer, Dr. João Braga deu início ao processo de discussão passando a palavra ao conselheiro Marcos Germano dos Santos Silva, representante do SAEPE. “Primeiro me reportarei à apresentação dos Empreendimentos do Bairro da Boa Vista e Adjacências. Realmente, excelentes empreendimentos, tanto os municipais como os privados. Mas isso me deixa preocupado. A Prefeitura precisa rapidamente elaborar um projeto que conecte tudo isso. Estamos vendo uma colcha de retalhos, e a Prefeitura tem que elaborar um Plano Urbanístico, definindo como essas coisas vão ocorrer na cidade, de forma coerente. Caso contrário, fica aquela discussão de se olhar o próprio umbigo. Com relação ao parecer do pedido de vista, primeiro gostaria de fazer uma observação. Os conselheiros têm obrigação de ler o parecer, que deve ser remetido a todos,

antes da reunião. E, hoje, só tivemos conhecimento no momento da leitura. Ao chegar à reunião fiz essa cobrança à secretária Graça, e fui informado que o parecer não foi enviado porque a Procuradoria não remeteu o parecer à secretaria do Conselho. Outra coisa, estranhei ter sido retirada da pauta dessa reunião, a análise dos processos de Transferência do Direito de Construir- TDC. Em relação ao parecer do Procurador, gostaria de lembrar que o processo já tem outras medidas mitigatórias. Com essa nova ação mitigatória, talvez ultrapasse a disponibilidade. O empreendedor tem obrigação de oferecer no loteamento um pedaço de terra. O Município talvez não tenha planejamento e recursos para construir o equipamento. O empreendimento já tem as ações mitigadoras com os valores estabelecidos, feito assim a compensação." Passando em seguida a palavra à conselheira Ana Cristina Assis de Oliveira, representante da Agência CONDEPE/FIDEM. "Esse projeto ao chegar na FIDEM, veio para minhas mãos. Inicialmente ele tinha a gleba 17- A, com 132.151,40m<sup>2</sup>, e foi desmembrada em 3 glebas: Lote 17- B, com 77.831,91 m<sup>2</sup>. Lote 17-C, com 22.168,09m<sup>2</sup> e o Lote 17- D, com 32.151,40m<sup>2</sup>. O percentual construtivo é baixíssimo. A gleba apresenta um relevo bastante acidentado, em sua maioria com declividades superiores a 30%, impossibilitando o parcelamento(loteamento) exigido pela legislação. Lei Estadual nº 9990/87, no que diz respeito à preservação do relevo. Reserva de faixa preservação não edificável, ao longo dos cursos e corpos d'água existentes na área, com largura em conformidade com a legislação ambiental vigente; Reserva da faixa de domínio de 35,00m a partir do eixo da rodovia BR-101, além da faixa não edificável de 15,00m ao longo desta; Visto que a área em questão está totalmente inserida na Área de Proteção Ambiental APA Aldeia-Beberibe, conforme Decreto Estadual nº 34.692/10, deverá ser encaminhado ao Conselho Gestor da APA qualquer empreendimento pretendido para os lotes resultantes. Por ter trabalhado durante 9 anos na 2ª Regional, e ficado muito preocupada com o crescimento da área, hoje, Guabiraba. E Área de expansão não só da cidade do Recife, mas também de Camaragibe e Paulista. Por tudo isso tenho duas versões. Uma do empreendimento em si, não vejo como a realização desse condomínio. Mas concordo plenamente, tem que se ter o uso daquele local, antes que o degradem. Em Guabiraba algumas áreas estão se degradando." Dando continuidade, o presidente passou a palavra ao conselheiro João José da Silva, representante do Fórum do Prezeis. "Sobre o primeiro assunto apresentado, os Empreendimentos no Bairro da Boa Vista e Adjacências, o conselheiro Marcos Germano foi muito feliz quando mencionou que a Prefeitura urgentemente tem que elaborar um Plano Urbanístico para a cidade. Caso contrário, daqui um tempo teremos o centro tomado por arranha-céus. Em relação ao parecer do Procurador, o

condomínio precisa estar junto aos equipamentos comunitários, que o transporte público chegue próximo, enfim, que tenha infraestrutura. Voltando à apresentação da arquiteta Carla Dias, quero falar um pouco mais sobre o Centro Oncológico do IMIP. Ele está invadindo a zona especial dos Coelhos, mexendo com a população da ZEIS." A seguir, Dr. João Braga passou a palavra ao conselheiro João Domingos Petribú da Costa Azevedo, presidente do ICPS. "Vou fazer uma fala e depois é importante que se faça um esclarecimento em relação às ações mitigadoras propostas, mencionadas na reunião passada. No voto do pedido de vista, o Procurador mencionou uma outra ação mitigadora. Existe duas questões: Uma obrigação quando se tem uma área maior do que 6,25h, ser parcelada. No parcelamento ficou bem claro três exigências: área verde, sistema viário e equipamentos públicos. A questão do sistema viário e da área verde está contemplada. Resta a questão do equipamento público. Entendo que isso não seja necessariamente uma ação mitigadora, mas pode ser entendida como tal para cumprir as exigências de um parcelamento. Nas ações mitigadoras mencionadas anteriormente ao longo do processo, foram citadas melhorias, seja construção de equipamentos públicos ou ampliação de algum já existente. Entendo que isso tenha que ser incorporado de qualquer forma." Dando continuidade, Dr. João Braga passou a palavra à conselheira Norah Neves da URB. "Achei muito pertinente a proposta de mitigação do Procurador no seu parecer (a oferta pelo empreendedor de 5% (cinco por cento) de sua área edificável para a implantação de equipamentos comunitários, que minimizem a carência de tais comodidades na área do empreendimento), fundamentada em leis municipais. Inclusive, registramos na reunião passada que se fazia necessário equipamentos públicos na comunidade. Talvez uma creche, pois a existente na Comunidade de Bola da Rede não tem condições de atender essa nova demanda. Outra coisa, precisará garantir moradia de interesse social com qualidade. É importante que se faça o habitacional, pois existe uma grande carência de habitação popular na cidade. Para terminar, quero dar um esclarecimento ao conselheiro representante do Fórum do Prezeis, João José. O Centro de Oncologia do IMIP foi aprovado no COMUL, não está invadindo a ZEIS, cumpriu todos os trâmites legais, aprovado como um equipamento de interesse da comunidade." Prosseguindo, Dr. João Braga passou a palavra ao conselheiro do pedido de vista, Procurador Dr. Rafael Figueiredo Bezerra para os esclarecimentos necessários. "Resumindo os questionamentos que surgiram, me sinto bastante contemplado com as falas dos conselheiros João Domingos e Norah Neves. Embora esse empreendimento seja importante pra cidade, um dos primeiros do programa Minha Casa, Minha Vida, destinado a uma faixa de classe social mais baixa, pela quantidade de pessoas que ali vão morar, será necessária

a construção de equipamentos públicos. Propomos como mitigação a oferta de 5% de sua área edificável, exatamente para construção desses equipamentos comunitários, que beneficiarão também as comunidades no entorno do empreendimento. Acho que tal oferta não inviabilizaria o empreendimento. Espero que o pessoal da TENDA perceba todo o esforço que fizemos para que o empreendimento fosse construído." Passando a palavra à conselheira Maria Lúcia da Silva, representante da FiJ. "Gostaria de fazer umas perguntas. A primeira, qual a faixa de renda necessária para a compra desses imóveis? A outra pergunta é para a conselheira Norah Neves, Diretora de Habitação da URB. Existe algum projeto habitacional para os desabrigados na cidade do Recife? Por oportuno gostaria de lembrar: quando a Prefeitura for construir casas para moradores de baixa renda, que seja num local seguro, com acesso a transporte público, posto de saúde e escola pública. Neste momento, o presidente passou a palavra à arquiteta do empreendimento Dra. Jhorrany Eustáquio de Oliveira." Em relação à faixa de renda, está em torno de 2.000 mil a 2.800 (dois mil e oitocentos). Quanto à questão da mitigação sugerida pelo Procurador, não posso dizer se a TENDA irá concordar. O processo já tem quatro mitigações. Creio que nosso orçamento não comportaria mais essa ação. Para vocês terem uma ideia o acesso que estamos fazendo já está em torno de 1 milhão de reais. Com certeza, a inclusão de mais uma mitigação poderá inviabilizar o processo. "Continuando, o presidente passou a palavra à conselheira Maria de Oliveira Reynaldo, representante da CEF. "O parecer da Procuradoria nos deu um espaço para uma discussão muito rica. Na realidade, além de nos preocuparmos com um empreendimento que irá beneficiar um número grande de famílias, temos também de verificar o impacto que poderá provocar na localidade. Tem que haver uma compensação pelo impacto provocado. Quando entendemos que a problemática é o tamanho do lote, de fato, imaginamos um condomínio que venha ser murado, mas terá que ter uma integração com a cidade. Concordo com a mitigação proposta no parecer do pedido de vista da Procuradoria, e não vejo que a mesma inviabilizaria. Na reunião passada, os interessados do empreendimento falaram que teriam um lucro de 11%. Só a título de esclarecimento, no programa Minha Casa, Minha Vida, faixa 1, quando não se atende o percentual de equipamento, o Ministério faz um adicional complementar possível de ser recebido pelo tomador, de 6%. Valor este que o Ministério destina para equipamentos comunitários." A seguir, Dr. João Braga passou a palavra ao conselheiro relator do pedido de vista, Procurador Dr. Rafael Bezerra. "Será uma pequena gentileza à construção de um equipamento comunitário urbano no valor de 5% da sua área edificável, que na realidade vai valorizar o empreendimento. Nós no Município como falei anteriormente, fizemos um

esforço grande para viabilizar este empreendimento. Se de fato a TENDA não concordar com nossa proposta de mitigação, não teremos mais nada a fazer. Eles poderiam até aproveitar a mão de obra já existente.” Em seguida, o presidente passou a palavra à sua suplente, Dra. Taciana Maria Sotto-Mayor, para uns esclarecimentos sobre algumas colocações feitas, não especificamente sobre o processo ora em análise. “Quanto ao Centro de Oncologia do IMIP, na época ele passou no COMUL, que concordou com sua instalação. Com relação aos processos de TDC, no procedimento construído internamente, só para lembrar: o Município até hoje só emitiu um Certificado. A partir desse nós definimos internamente um procedimento. Mas, ainda sem uma Portaria ou Decreto. A primeira TDC concedida foi com base na Lei Orgânica do Município que diz: o Município não pode impedir o cidadão de exercer o seu direito, só porque não existe um procedimento legal. Recentemente a Lei do SSA2 também permitiu que fosse transferido o direito de construir dos lotes inseridos no SSA2 para outra área. No procedimento definido internamente, existe um passo que é a consulta à Procuradoria Geral do Município. Achamos mais prudente inverter a ordem, primeiro à PGM, depois ao CDU, com o parecer mais técnico da questão jurídica. Por esta razão os processos foram retirados de pauta. Com relação ao parecer do pedido de vista, a secretária do Conselho, Graça Sá Barreto, pede para avisar que o parecer do Procurador só foi no dia de hoje. Por esta razão não foi enviado aos conselheiros. Com relação às ações mitigadoras que o conselheiro João Domingos solicitou que fossem apresentadas, posso ler neste momento a relação das ações propostas: 1 - Implantação de faixa de pedestres, incluindo a sinalização vertical e horizontal, na via local. 2 - Implantação de ciclofaixa em um trecho de 1,1km entre o empreendimento e a praça de Bola na Rede, utilizando a Estrada da Mumbeca. Após a leitura houve alguns questionamentos e a proposta sofreu uma reformulação, ficando: 2 - Implantação de ciclovia na via local da BR, transformando-se em ciclofaixa na Estrada da Mumbeca e via local de acesso. 3 - Execução dos sistemas de acesso dos dois condomínios para veículos particulares e para veículos de carga integrados e dimensionados de forma compatível com os fluxos da via local da rodovia que permite acesso direto aos condomínios, com requalificação da pista local, no trecho do acesso ao empreendimento até a entrada da Estrada da Mumbeca. 4 - Construção de Estação Compacta de Tratamento de Esgoto, tecnologia fornecida pela empresa Fibratécnica, para o processamento conforme legislação pertinente. 5 - Implantação da travessia de pedestres na BR-101 de acordo com as determinações do DNIT, devendo ser verificado o seu cumprimento quando da emissão do habite-se. 6 – Destinar área equivalente a 5% de sua área edificável para implantação de equipamento comunitário ou o repasse ao

Município, do valor equivalente”. Neste momento, a arquiteta do empreendimento, Dra. Jhorrany propôs que essa ação fosse trocada pela reforma de um outro equipamento comunitário existente na comunidade. O conselheiro João Domingos do ICPS, solicitou a palavra para um encaminhamento. “Pelas características do terreno do empreendimento, identificou-se uma certa dificuldade para o cumprimento dos 5% de área edificável, proposta do Procurador, conselheiro relator do pedido de vista. Já havíamos apontado anteriormente que não íamos conseguir uma ampliação, pois não sabemos se o terreno comporta ou não. Acho que isso deva ser resolvido no Termo de Compromisso, numa intervenção equivalente a 5% da área edificável do empreendimento. Podendo ser até a viabilização de um terreno para construção do equipamento público, na comunidade. Acho que assim, equacionáramos tudo”. Passando a palavra ao conselheiro João José do Prezeis. “Minha pergunta será voltada para o Centro de Oncologia do IMIP, nos Coelhos. Gostaria de saber se a ação mitigadora proposta para ZEIS, foi respeitada”. Dra. Taciana Sotto-Major respondeu que não houve ação mitigadora, pois o Centro não é um empreendimento de impacto, logo não tramitou no CDU. Prosseguindo, o presidente passou a palavra ao conselheiro Eduardo Fernandes de Moura, representante da ADEMI-PE. “Fui relator desse processo, vi as ações mitigadoras propostas. Lembro a todos que é um projeto do Programa Minha Casa, Minha Vida, num momento econômico ruim, 5 anos de crise, baixa economia, de grande dificuldade. Não sei se com o acréscimo de mais uma ação mitigadora, o empreendimento será viável. Ele pode sair do Conselho aprovado, mas inviável à sua construção/realização”. Em seguida, Dr. João Braga passou a palavra ao conselheiro Marcos Germano – SEAPE. “Vou pedir licença à conselheira Sandra Pires da OAB. Isso é uma questão legal. Está sendo apresentado uma aprovação de loteamento e uma aprovação de condomínio ao mesmo tempo. Na hora do ônus é loteamento. Você tem que ofertar os 5% da área edificável, no condomínio isso não é exigido. E o que está aqui aprovado legalmente é o condomínio, não um loteamento. Logo, não cabe esse tipo de exigência. Não estamos aprovando loteamento. Senão a Prefeitura teria a obrigação de manter a via inteira, fazer a iluminação e etc, tudo isso sairia da conta do condomínio para a conta do Município”. Passando a palavra à conselheira Maria Reynaldo – CEF. “Só para complementar a proposta de mitigação do Procurador dentro do condomínio não seria possível. Um equipamento público num terreno privado. Acho pertinente a proposta do conselheiro João Domingos, calcular o valor do percentual de 5%, e com este recurso construir um equipamento na redondeza do condomínio beneficiando toda comunidade local”. Neste momento Dra. Taciana se reportando à arquiteta do empreendimento, perguntou quanto

seria o valor dos 5% de área edificável. A seguir, a conselheira Sandra Pires da OAB solicitou a palavra e disse: "Para completar o que o conselheiro Marcos Germano falou, do ponto de vista legal não é tão simples o fato de ter sido aprovado como condomínio. Legalmente deveria ter sido aprovado o loteamento também. Estamos aqui tentando chegar a uma interpretação plausível diante da legislação. A Procuradoria entendeu que não se tem elementos para se fazer efetivamente um loteamento, mas quer resguardar o exigido sobre loteamento para não prejudicar a administração pública. Uma fórmula de se interpretar o caso, não é simples". Neste momento, Dra. Taciana mencionou: "Até juridicamente ele não está claro mas deveria ter loteamento. A Lei de Parcelamento diz que deve ser loteado qualquer terreno acima de 6,25m, ao mesmo tempo a lei tem outros artigos que dizem que não é permitido lotear com grande declividade. Na realidade, acho que cabem os dois entendimentos". Em seguida, a conselheira Sandra da OAB, disse: "O que lembro do parecer do Procurador, ele disse que muitas vezes se tem condição de resolver um problema de declividade, tomando algumas medidas que a legislação prevê, acomodando o problema da declividade. Salvo engano, o Procurador falou que conversando com alguns órgãos, perceberam que no caso específico, não tinham como resolver o problema da declividade. Isso procede?" Dra. Taciana respondeu que sim. A declividade é tanta que é proibido ao Município permitir o aterro. Neste momento, o presidente disse: É interessante que fique na conta do condomínio a preocupação com a manutenção daquela área onde não se pode edificar. Para aproveitar o programa como todo foi necessário, segundo a TENDA, utilizar a área toda, e que os serviços para os moradores do condomínio poderiam ser prestados na localidade vizinha, Bola na Pede. Os edifícios poderiam ser restaurados, ampliados". Retomando a palavra a conselheira Sandra Pires da OAB, solicitou que fosse colocado novamente o parecer da Procuradoria na tela, o trecho que fala da declividade superior. O texto: "Em resposta ao questionamento do técnico analista em relação à aplicabilidade do Art. 8º da Lei nº 16.286/97, temos a considerar que, no caso específico, a gleba apresenta um relevo bastante acidentado, em sua maioria com declividades superiores a 30%, impossibilitando o parcelamento (loteamento) exigido pela legislação. Em contrapartida, a área edificável da gleba é inferior a 6,25ha e o conjunto habitacional proposto ocupa um percentual pequeno em relação à totalidade da gleba, destinando o restante da mesma à área de solo natural" (grifamos)." Dando continuidade, Dr. João Braga mencionou a preocupação em deixar o mais claro possível a redação da proposta de mitigação da Procuradoria - Destinar 5% da sua área edificável para implantação de equipamento comunitário ou o repasse, ao Município, do valor equivalente. "Esse valor equivalente não temos ainda.



Temos também que saber se cabe ou não no projeto. Temos que resolver essa questão, pois no condomínio existirá um número grande de moradores que vão demandar serviços públicos, prestados pelo Município, dentro ou fora da localidade. O serviço público terá que existir e terá que ter espaço *para prestação dele*. *Atendendo solicitação da arquiteta do empreendimento, Dra. Jhorrany Eustáquio* de Oliveira, vamos deixar mais uma vez a decisão/ votação para próxima reunião do Conselho a ser realizada no dia 19 de julho”. Neste momento, a conselheira Norah Neves, Diretora de Habitação da URB, respondendo à conselheira Maria Lúcia da FIJ sobre a possibilidade de habitação para os desabrigados, disse: “Uma política para atendimento a essas famílias caberia à SEHAB. O Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, aprovado no passado na Câmara Técnica de Habitação do Conselho da Cidade, tem como diretriz priorizar o atendimento habitacional a essas famílias de maior vulnerabilidade e risco, prevê alguns programas e projetos específicos. Nesse sentido, a URB já vem adotando nos seus projetos e ações o que preconiza o PLHIS, nas suas entregas de moradias. Por exemplo, no Casarão do Barbalho, 1% das unidades habitacionais, o que representa 04 apartamentos, está sendo entregue às famílias que possuam algum componente com crianças portadoras de microcefalia. E, ainda, mas 01 unidade habitacional para atender uma família em situação de rua”. Finalizando, Dr. João Braga agendou a próxima Reunião Ordinária para o dia 19 de julho de 2019. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião e eu, Graça Sá Barreto, secretária – executiva, lavrei a presente Ata, que vai ser assinada pelos conselheiros presentes. Recife 14 de junho de 2019.

João Batista Meira Braga – Presidente \_\_\_\_\_

Taciana Maria Sotto-Mayor – Suplente do presidente \_\_\_\_\_

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

Luzia Silmira Meira (Mira) – SEMOC (suplente) \_\_\_\_\_

Bartolomeu de Figueiredo A. Filho – Finanças (suplente) \_\_\_\_\_

Rafael Figueiredo Bezerra –PGM (titular) \_\_\_\_\_

João Domingos Petribú da Costa Azevedo – ICPS (titular) \_\_\_\_\_

Luciana Maria Félix de Queiroz Rio – Saneamento (titular) \_\_\_\_\_

Norah Helena dos Santos Neves – URB (titular) \_\_\_\_\_



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

Maria de Oliveira Reynaldo – CEF – (suplente) Maria de O. Reynaldo

Ana Cristina Assis de Oliveira – Ag. CONDEPE/FIDEM (titular) Ana Cristina Assis de Oliveira

André Callou da Cruz – FIEPE (suplente) André Callou da Cruz

Celso Ricardo Ribeiro dos Anjos – ACP (titular) Celso Ricardo Ribeiro dos Anjos

Eduardo Fernandes de Moura – ADEMI/PE (titular) Eduardo Fernandes de Moura

André Lima de Moraes – CORECON/PE (suplente) André Lima de Moraes

Sandra Pires Barbosa – OAB-PE (titular) Sandra Pires Barbosa

Marcos Germano dos Santos Silva – SAEPE (titular) Marcos Germano dos Santos Silva

Sérgio Xavier dos Santos – Clube Eng./PE (titular) Sérgio Xavier dos Santos

Maria Lúcia da Silva – FIJ (titular) Maria Lúcia da Silva

João José da Silva – Fórum do Prezeis (suplente) João José da Silva