

# PARECER

DO: Conselheiros **Silvio Mendes Zancheti** e **Tomás de Albuquerque Lapa**

AO: Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU) do Recife

## 1. O empreendimento

Trata-se de um conjunto habitacional proposto para localização na Avenida Apipucos onde existiu o nº 687. O projeto prevê a implantação de 196 unidades habitacionais em oito torres e 645 vagas de estacionamento, em um terreno de 23.880,45 m<sup>2</sup>, totalizando uma área de construção de 50.519,14 m<sup>2</sup>. O conjunto de torres está assentado sobre uma plataforma **monolítica** com superfície coberta de 9.552,18 m<sup>2</sup>, composta por um pavimento no subsolo, com 94 vagas de estacionamento e outro semienterrado, com 551 vagas (Figuras 1 e 2).

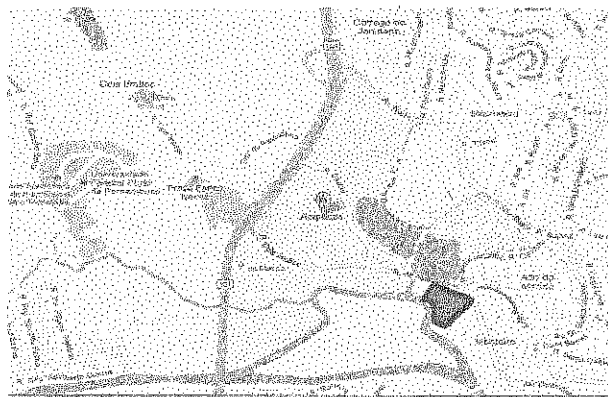


Figura 1: Localização aproximada do empreendimento (Fonte: googlemaps.br).



Figura 2: Imagem aérea da localização aproximada do empreendimento (Fonte: googlemaps.br).

## 2. Circunstância

O empreendimento foi projetado em um lote contido parcialmente no SPAN2 (Setor de Proteção do Ambiente Natural 2) e no SIC (Setor de Intervenção Controlada), segundo o atual Plano Diretor da Cidade do Recife.

*Observação 1: "Os setores de proteção do ambiente natural - SPAN, têm como objetivo principal a recuperação e conservação dos recursos ambientais, visando à proteção das nascentes, dos corpos e cursos d'água - Açude de Apipucos, Lagoa do Banho e canais tributários - e da vegetação remanescente da Mata Atlântica, de forma a compatibilizar atividades de educação ambiental, pesquisa científica e lazer em contato com a natureza." (Decreto Nº 22.460, de 01 de dezembro de 2006, art. 7)*

*Observação 2: "Os setores de intervenção controlada - SIC têm como objetivo principal o ordenamento e o controle do espaço urbano, com prioridade para o uso habitacional, de forma a garantir a integridade de suas paisagens natural e cultural e aquelas do seu entorno, admitindo a renovação de forma compatível com as características da APA." (Decreto Nº 22.460, de 01 de dezembro de 2006, art. 8)*

O lote foi desmembrado em duas unidades: o Lote 1A e o Lote 1B, cada um estando localizado numa das citadas zonas, de modo que uma parte do empreendimento ficou no Lote 1A, localizado na área do SIC, e a outra no Lote 1B, localizado na porção do SPAN2. Além disso, o Lote 1B está sendo ofertado, juntamente com mais 6.486,85 m<sup>2</sup> do Lote 1A, ao Município do Recife, para incorporação no Parque Janela do Capibaribe, com base na troca de índices urbanísticos (basicamente área construída e taxa de solo natural), para aumentar os números da parte a ser edificada. A área a ser doada para o parque perfaz um total de 9.986,85 m<sup>2</sup>.

A SPPODUA/Dircon (folha nº 17 do processo) questionou o fato do desmembramento gerar duas zonas distintas. Sugeriu que a área contida na zona SIC mantenha os parâmetros urbanísticos da zona de proteção ambiental que é a que originariamente classificava o local. A Secretaria de Assuntos Jurídicos, por meio do encaminhamento nº 02/2011/NUMA, não aceitou o questionamento da SPPODUA/Dircon. Em vez disso, acatou o artifício gerado pelo desmembramento que criou duas zonas para um local, ignorando os ditames que regem a Área de Proteção Ambiental.

### **3. Consequências do desmembramento**

O desmembramento realizado transformou uma área de proteção ambiental em duas áreas distintas, o Lote 1A e o Lote 1B. A primeira é uma área de construção e a segunda de proteção ambiental e cultural. Esse artifício permitiu o projeto de um conjunto habitacional numa área urbana onde a legislação, claramente, não o permitia, já que o lote originário, sem a divisão, era classificado como um Setor de Proteção do Ambiente Natural - SPAN.

### **4. A análise de impacto realizada**

A análise de impacto realizada indicou efeitos negativos no tráfego de veículos. Foram requeridas modificações mitigadoras no projeto, que resultaram na abertura de uma via para acesso do tráfego gerado pelo próprio empreendimento. Essa proposta diminuiu só temporariamente o impacto negativo do empreendimento, mas não o elimina. Na realidade, o acréscimo do volume de automóveis anunciado pelo projeto é sem precedentes, sobretudo tratando-se de uma área com características ímpares a serem preservadas, impactando negativamente sobre a mobilidade urbana num raio de abrangência considerável.

## 5. Os impactos omitidos na análise

A análise de impacto realizada foi muito parcial e restrita, pois não considerou os atributos urbanísticos e históricos da área urbana onde se insere o empreendimento proposto.

Apipucos é, seguramente, a única área remanescente da rarefeita ocupação suburbana do Recife, datando do século XIX. É um bairro de origem antiga cujos valores culturais são de grande importância para todo o contexto urbano do Recife. Praticamente, todos os grandes escritores, historiadores e cronistas pernambucanos, como Gilberto Freyre, Flávio Guerra e Pereira da Costa, em textos sobre a ocupação suburbana do Recife, dissertam longamente sobre Apipucos. Um resumo da importância do local pode ser visto no extrato abaixo de um texto da historiadora Lúcia Gaspar, que tomou como fonte os referidos autores:

Segundo o cronista Pereira da Costa, o nome Apipucos aparece em um mapa do período colonial de Pernambuco, assinalando um encontro de dois caminhos que se conjugavam...

Pela origem do nome é possível que existisse um povoado indígena na localidade, antes da chegada dos portugueses.

As terras onde se situa hoje o bairro de Apipucos foram um desdobramento do antigo engenho São Pantaleão do Monteiro. No final de 1577, parte dessas terras foi subdividida, surgindo o engenho Apipucos, de propriedade do colono Leonardo Pereira. Depois o engenho passou para Dona Jerônima de Almeida e desta para Gaspar de Mendonça, que era seu proprietário em 1630, na época da invasão holandesa.

A localidade sofreu bastante com a invasão holandesa...

Com a Guerra da Restauração, o engenho de Apipucos ficou completamente abandonado, sendo restaurado, no entanto, depois do conflito.

Até o século XVIII, a paisagem era característica de engenho, mas a partir do século XIX, surgiram sítios e chácaras, onde os moradores do centro da cidade passavam os meses de verão. As águas do rio Capibaribe naquela região eram recomendadas para banhos medicinais.

Havia também na época o Hotel de Apipucos, localizado em um casarão que pertenceu depois a Delmiro Gouveia - a Vila Anunciada e onde hoje funciona a Unidade Central da Diretoria de Documentação da Fundação Joaquim Nabuco.

A procura pelo povoado por causa do clima ameno e dos banhos no Capibaribe levou à melhoria das estradas, sendo instalada no local a primeira companhia de transportes públicos, explorada pelo inglês Thomas Sayle, em 1841, e depois por um morador de Apipucos, Cláudio Dubeux. Eram diligências puxadas por cinco cavalos, com capacidade para aproximadamente 20 passageiros na parte interna e outros na parte de cima.

Em 1849, durante a Revolução Praieira, travou-se em Apipucos um dos maiores combates entre as forças legalistas e revolucionárias.

No século XX, o bairro ganhou uma nova configuração urbana: foi escolhido como local de residência pelos ingleses, que introduziram o hábito de construir casarões com jardins e utilizar a água como recurso paisagístico; foi instalada a Fábrica de Tecidos Othon Bezerra de Mello, conhecida como a Fábrica da Macaxeira; houve a ocupação dos morros e do loteamento Othon Bezerra de Melo nas margens do açude.

Além de Delmiro Gouveia, Apipucos teve outros moradores ilustres como o pintor Murillo La Greca, o jornalista Assis Chateaubriand, o historiador Alfredo de Carvalho, a família de Burle Marx, parentes de Demócrito de Souza Filho e o sociólogo Gilberto Freyre, cuja residência conhecida como o Solar de Santo Antônio, hoje abriga a Fundação Gilberto Freyre.

(Fonte: [basilio.fundaj.gov.br](http://basilio.fundaj.gov.br)).

O ofício do Iphan nº 0308/2010, em resposta ao Ofício nº 570/08 da SPPODUA/Dircon sobre o empreendimento, ressalta que o local possui "...características ambientais onde a

densidade de ocupação é baixa e sua topografia com vegetação densa, e açude formam um cenário tropical primitivo”.

O Ofício do Iphan ressalta, também, que “... a legislação atual não consegue preservar o Sítio Histórico de Apipucos merecendo, em nosso entendimento, uma urgente revisão nos parâmetros construtivos, sob pena da cidade perder um local com características ‘rurbanas’ como bem expressou Gilberto Freyre” (Ofício nº 0308/2010).

Na análise de impacto, também seria necessário considerar que o local detém um dos escassos espaços urbanos livres e amplos que conectam o rio Capibaribe ao tecido urbano profundo, isto é, cujo acesso não se dá somente pelas proximidades das margens. É esse atributo, associado à ocupação de baixa densidade construtiva, que mantém ainda o caráter natural e cultural do lugar.

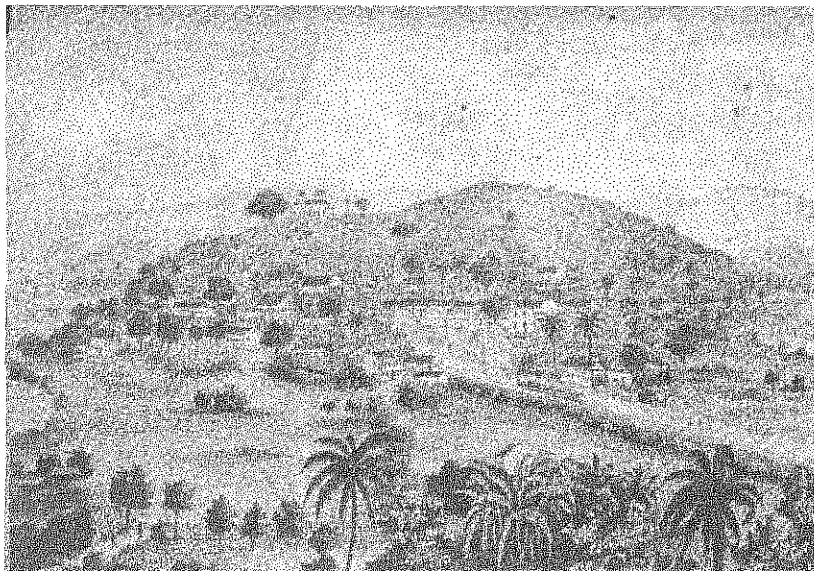


Figura 3: Vista de Apipucos em 1878. (Fonte: Álbum Pernambuco e seus Arrabaldes).

A Figura 3 mostra a litogravura intitulada Vista de Apipucos (1878) de Francisco Henrique Carls, constante do *Álbum Pernambuco e seus Arrabaldes*. Pela imagem, pode-se perceber que, ainda em 2012, é quase “milagrosa” a manutenção da paisagem de Apipucos, após mais de 130 anos de ocupação urbana, especialmente considerando a descaracterização dos atributos ambientais e culturais, em consequência da urbanização promovida pela Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Recife de 30/01/1997.

A análise de impacto desconsiderou completamente os atributos valorativos que caracterizam o Sítio Histórico de Apipucos. A regulamentação do Setor de Intervenção Controlada - SIC, onde passou a ficar situado o empreendimento após o desmembramento do terreno, afirma que o objetivo principal do setor é “o ordenamento e o controle do espaço urbano, com prioridade para o uso habitacional, de forma a **garantir a integridade de suas paisagens natural e cultural e aquelas do seu entorno**, admitindo a renovação de forma compatível com as características da APA”. A ênfase dada ao texto em negrito foi devida à necessidade de ressaltar que a legislação exige que qualquer empreendimento habitacional tenha como objetivo garantir a integridade das paisagens do lugar e do entorno.

De acordo com o Art. 88 do Guia Operacional da Convenção sobre a Proteção do Patrimônio Mundial Cultural e Natural da Humanidade (1972) da Unesco, da qual o Brasil é um país signatário, a integridade é definida da seguinte forma:

*"88. A integridade é uma apreciação de conjunto e do carácter intacto do património natural e/ou cultural e dos seus atributos. Estudar as condições de integridade exige, portanto que se examine em que medida o bem:*

- a) possui todos os elementos necessários para exprimir o seu valor universal excepcional;*
- b) é de dimensão suficiente para permitir uma representação completa das características e processos que transmitem a importância desse bem;*
- c) sofre efeitos negativos decorrentes do desenvolvimento e/ou da falta de manutenção."*

A integridade do Sítio Histórico de Apipucos depende, portanto, da permanência dos elementos necessários para exprimir os valores naturais e culturais do sítio, que estão expressos nos seguintes elementos ainda existentes:

- a) Passagem suave entre a urbanização mais densa da zona anterior, nas proximidades do Monteiro, para a urbanização de baixa densidade de Apipucos;
- b) Baixa densidade construtiva dos lotes;
- c) Vegetação característica de várzea;
- d) Ligação visual e física do Rio Capibaribe com o Açude de Apipucos e a urbanização da Avenida Apipucos;
- e) Presença das tipologias construtivas de valor patrimonial existentes no local (casario antigo, igreja e outros);
- f) Caráter suburbano da ocupação.

Uma análise muito simples do impacto do empreendimento no Sítio Histórico de Apipucos e no seu entorno mostra, facilmente, que, na hipótese de realização do projeto, as condições de integridade serão rompidas, relativamente aos seguintes itens:

- a) O empreendimento cria um "maciço de concreto em meio a essa paisagem" como bem expressou o Ofício do Iphan. O lote onde o empreendimento propõe-se localizar é procedido (a Sul) e sucedido (a Oeste) por áreas de baixa e baixíssima densidade construtiva e minúscula taxa de ocupação dos lotes. No entorno não tão imediato, inexistem construções mediamente altas, sendo o gabarito predominante no sítio histórico o térreo e de dois pavimentos;
- b) A densidade construtiva do empreendimento é altíssima relativamente ao conjunto construído do entorno;
- c) A vegetação existente será em grande parte removida e apesar da análise de impacto não ver grande importância nesse fato, eliminará a continuidade visual, ambiental e cultural que a mesma vem garantindo ao sítio histórico, como bem pode ser visto nas Figuras 2 e 3;

- d) A ligação visual, elemento essencial neste caso, será rompida pela criação de um maciço de concreto, que conformará ao longo da Avenida Apipucos um paredão construído, contínuo, sem nenhuma permeabilidade visual entre a avenida e o rio, ou vice-versa, como pode ser visto pela Figura 4, que representa uma vista do empreendimento a partir da citada via.

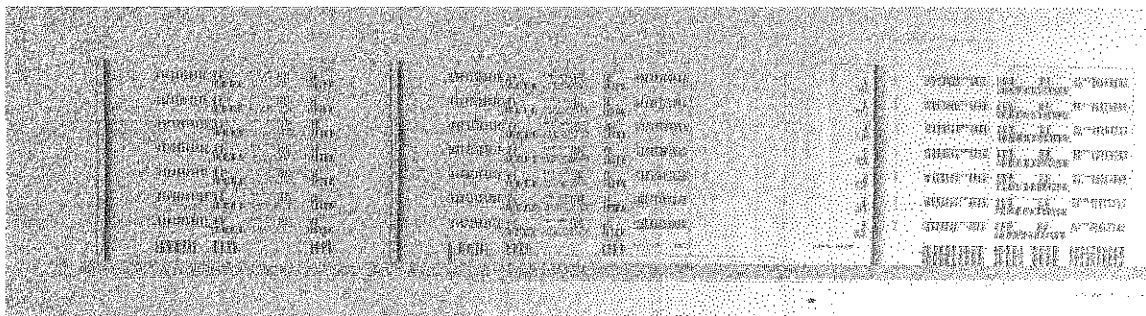


Figura 4: Vista do empreendimento a partir da Avenida Apipucos (Fonte: Prancha nº 15/16: Fachada Nordeste – Avenida Apipucos).

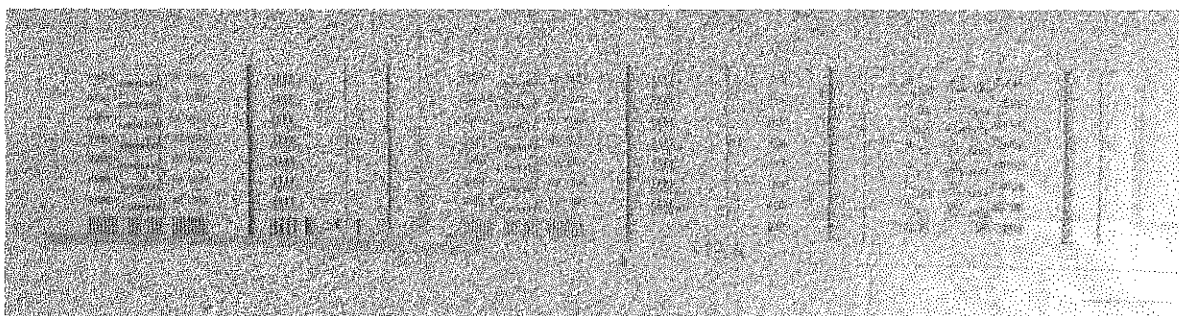


Figura 5: Vista a partir da rua projetada (Fonte: Prancha nº 16/16: Fachada Nordeste – Rua Projetada).

Além disso, a visibilidade da zona será comprometida no sentido Leste – Oeste, como pode ser visto na Figura 5, que mostra a opacidade visual do empreendimento. A perda deste eixo visual será decisiva para a descaracterização da área, pois representa o fim da vista histórica configurada na Figura 3 e mantida até hoje para usufruto tanto dos moradores quanto dos visitantes atuais e futuros do Recife.


- e) A tipologia utilizada no empreendimento está em completa dissintonia com a existente no Sítio Histórico de Apipucos. O empreendimento tem a forma de um maciço de concreto plano, com 9.552,18 m<sup>2</sup>, encimado por oito torres de oito andares. Essa tipologia, típica de conjuntos habitacionais, está em completa desarmonia com as tipologias existentes: casas de até dois pavimentos, isoladas no lote, edifícios de serviços de até dois pavimentos isolados nos lotes e grande área verde de entorno e igrejas isoladas nos lotes. A única exceção é representada pelo bloco da biblioteca Blanche Knopf, que está localizada, de modo discreto, em um edifício magistralmente implantado no lote da Fundaj, de forma tal que não é possível vê-lo de nenhum ponto do espaço público do Sítio Histórico de Apipucos.
- f) O caráter suburbano, ou 'rurbano', como afirmou Gilberto Freyre, não permanecerá após a construção de um conjunto habitacional vertical, com mais de 50.000 m<sup>2</sup> de construção, assentado sobre uma laje contínua de concreto de mais de 9.000 m<sup>2</sup>.
- g) A mobilidade urbana local será prejudicada, causando impactos negativos sobre a ambiência da área, além de trazer prejuízos para a cidade como um todo.

## 6. Parecer

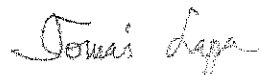
Nosso parecer é que o empreendimento **não seja aprovado**. Tal conclusão está alicerçada nos seguintes aspectos:

- I. O fato do desmembramento aparentemente gerar duas áreas distintas não modificou o fato de constituírem, antes e depois do desmembramento, um contínuo de solo urbano, ligado visceralmente a um Sítio Urbano Histórico, reconhecido por lei como tal, e protegido pela legislação de Uso e Ocupação do Solo como uma Área de Proteção Ambiental. Do ponto de vista urbanístico, não é aceitável que o desmembramento seja aplicado para dar suporte a uma reinterpretação do "espírito da lei". Ao elaborar a Lei o legislador reconheceu que a área é uma porção do território classificada como Setor de Proteção do Ambiente Natural SPAN - que "tem como objetivo principal a recuperação e conservação dos recursos ambientais, visando à proteção das nascentes, dos corpos e cursos d'água - Açude de Apipucos, Lagoa do Banho e canais tributários - e da vegetação remanescente da Mata Atlântica, de forma a compatibilizar atividades de educação ambiental, pesquisa científica e lazer em contato com a natureza". Não é admissível que uma ação cartorial venha modificar um fato real;
- II. A compensação que o empreendedor propõe para a Cidade - o acréscimo da área do Parque Janelas do Capibaribe - não elimina, ou mesmo suaviza, o impacto da perda irremediável dos valores culturais e ambientais do Sítio Histórico de Apipucos. O parque servirá, basicamente, como um jardim para os residentes do empreendimento, uma vez que a sua área será de 13.370,47 m<sup>2</sup> e a área de solo coberta pelo empreendimento será de 9.552,18 m<sup>2</sup>, enquanto a área construída será de mais de 50.000 m<sup>2</sup>;
- III. A transferência dos índices construtivos da área a ser doada ao parque para o empreendimento não se justifica, com base no argumento exposto no tópico I acima;
- IV. Mesmo considerando a hipótese equivocada de que o empreendimento possa se localizar em um Setor de Intervenção Controlada - SIC, o projeto proposto não atende aos ditames da lei que exige que o empreendimento mantenha "*a integridade de suas paisagens natural e cultural e aquelas do seu entorno, admitindo a renovação de forma compatível com as características da APA.*"

Recife, 26 de fevereiro de 2012



Silvio Mendes Zancheti  
Professor Titular da UFPE - Membro Substituto do  
Conselho de Desenvolvimento Urbano do Recife



Tomás de Albuquerque Lapa  
Professor Titular da UFPE - Membro Titular do  
Conselho de Desenvolvimento Urbano do Recife