



ATA DA 433ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU (28ª. ON LINE)

Aos **26 (vinte e seis) dias do mês de outubro de 2022 (dois mil e vinte e dois)**, às 9h30h, realizou-se a 433ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, 28ª. Reunião On Line gravada, sob a Presidência da Arquiteta Taciana Maria Sotto Mayor, Presidente da CCU. Estiveram presentes os Arquitetos: Marcos André Domingues da Silva, representante da URB/Recife; Ana Patrícia Uchoa de Queiroz, suplente do representante do ICPS; Gustavo Marques Lins, representante da SMAS; Nelson José Maricevich Ramirez, representante da CPRH; Silvana da Mota Rocha, representante da CONDEPE/FIDEM; Elka Porciúncula, suplente do representante da FIEPE e Ana Maria Moreira Maciel, suplente do representante do CAU/PE. Os Engenheiros: Rafael Tenório Simões, suplente do representante da ADEMI/Pe.; Flávio Domingues da Silva, representante do CREA e Maura Michaela Dellabianca Araújo, representante do SENGE/Pe. Além da Procuradora Flávia Castanheira do Nascimento, suplente da representante da PGM; do Administrador de Empresas Victor Tavares de Melo, representante da ACP e do Senhor Edvaldo Santos Pereira, representante do PREZEIS. Constatado o número regimental para deliberar a **Presidente** deu início à reunião, cumprimentando a todos e foi iniciada a apresentação pelo Arquiteto Urbanista Dr. Paulo Roberto de Barros e Silva e pelas Arquitetas Jhorrany Eustáquio de Oliveira e Patrícia Collier do **Processo digital nº. 8037497222 do CONJUNTO HABITACIONAL ALAMEDA DOS PÁSSAROS – TENDA**, referente ao Projeto Inicial para um Conjunto Habitação Multifamiliar (ALAMEDA DOS PÁSSAROS), a se localizar na Avenida da Recuperação – Passarinho. **Encaminhado à CCU: face ao Art. 62, §1º e Art. 110, IV, da Lei nº 16.176/1996 (LUOS – Empreendimento de Impacto).** Dr. Paulo cumprimentou a todos e disse: “É com alegria que volto a essa comissão técnica que tem o dever de analisar o processo para chegar no Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU. Digo que acho a CCU mais importante do que o CDU, e as pessoas estranham, digo: se não passar na CCU, não chega lá. Então, nós temos que passar pela CCU primeiro, que são aqueles que fazem a leitura no campo técnico de cada uma das áreas objeto de Estudo de Impacto. Há um ato preliminar Taciana, que queria deixar registrado, é que ao longo dos 25 anos, que a minha empresa faz Estudo de Impacto de Vizinhança, e é a primeira vez que nós estamos defendendo um Estudo de Impacto de Vizinhança para Habitação de Interesse Social. É algo muito importante, muito relevante, para todos nós. Esse é um momento que nos leva a repensar os caminhos que a habitação de interesse social pode tomar na Região Metropolitana. Não é no Recife, é na cidade grande dos 4.600.000 habitantes, e isso faz com que essa reflexão tenha desdobramentos, porque logo em seguida, nós temos um outro empreendimento, também na área de interesse social que será apresentado nessa reunião. Depois de fazer esse registro, que achava muito relevante, pelo fato de termos habitação de interesse social sendo analisadas na escala de impacto de vizinhança.” Foi colocada a apresentação em tela, e Dr. Paulo continuou. “**ALAMEDA DOS PÁSSAROS:** Projeto de um conjunto multifamiliar a ser construído na confluência da Rua Pereira Barreto e Travessa Pereira Barreto, no bairro do Passarinho – Recife. Podemos começar pelo conteúdo do regramento que determina o empreendimento de impacto, dentro do regramento que os EIV’s demandam, com seus anexos. Diria que cada vez mais, tem mais anexos, por conta do que vem dos estudos preliminares feitos pelas várias áreas, que olham para os empreendimentos de impacto. Então, nós temos que ter um volume de anexos muito grande, que justificam o que está dito no que diz respeito ao empreendimento em si e seus impactos na vizinhança. **Caracterização do Território:** Não se assustem com a imagem abaixo. Fui procurar o lugar do terreno, o lugar da vizinhança e a caracterização do território. É a primeira coisa que fazemos, quando se faz análise de empreendimento de impacto, caracterizar o território. O que vemos nessa imagem? Recife, Olinda e Paulista, uma cidade só, a cidade legal, um pouco verticalizada à direita, que é esse pedaço que está na borda da Av. Norte, entrando um pouquinho na Macaxeira e seguindo adiante até chegar na beira do Rio Capibaribe. No lado esquerdo, nós vemos o que digo sempre: a cidade real. Essa é a cidade real, que não tem mais limite entre Olinda, Paulista, Jaboatão, Camaragibe, São Lourenço. É isso aí, telhados, e agora não mais telhados, lajes.



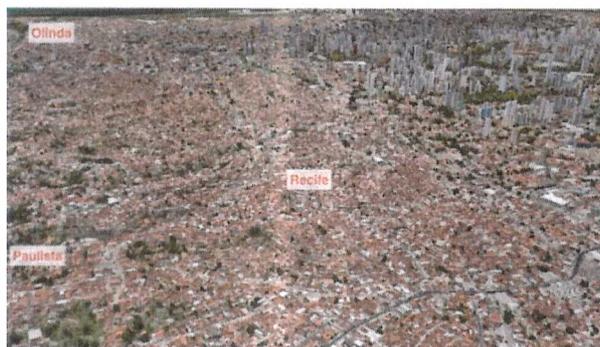


Imagem 1 - 2020: A Morfologia Urbana/Metropolitana

Olhando mais de perto na caracterização da vizinhança (Imagem 2), se sairmos da Av. Norte e chegarmos à Unidade de Conservação da Natureza - UCN Beberibe, junto de Dois Irmãos, percebemos o adensamento em Olinda, o adensamento mais ralo em Paulista, mas já fechando aqui mais para cima de Olinda já é uma coisa só, e alguns vazios. Esses são em Recife, os pedacinhos de vazios ainda existentes, alguns em fundo de vale, alguns em cumeeiras não ocupáveis, mas que serão ocupadas. O empreendimento está com esse território menor. Temos aqui Passarinho, Olinda, Recife, na borda chegando lá na Macaxeira e Nova Descoberta.



Imagem 2 – 2020.

Os espaços vazios em processo de ocupação. Déficit Habitacional no Recife em 2017: 70.000 moradias. Nesta outra (Imagem 3) vemos mais de perto. Olhando ao contrário, como se estivéssemos sobrevoando, a área de proteção de Dois Irmãos e do Rio Capibareibe, o que é que nós vemos? Vamos localizar o limite de Paulista, o limite de Olinda, o limite do Recife, aquele mar de telhados da cidade real, e aqui nessa ponta, esse triangulozinho é o empreendimento, numa área de 2ha. Esse é o empreendimento que vamos apresentar a vocês, localizado entre uma indústria de água mineral que tem nessa região, pequenas fábricas de algumas coisas e armazéns de logística. A cidade real chegando junto, está bem pertinho, em breve encostará como na BR-101 inteira, que é a Av. da Recuperação e que gostaria que recuperasse a cidade real, quem sabe um dia venha a acontecer, e esse pode ser um sinal de que é possível acontecer.



O Projeto

Imagem 3

Esse desenho da Imagem 4 fui eu que fiz há 40 anos atrás. Era assim antigamente. Como vocês são jovens, coloquei proposadamente, porque é o que vi nesta época, quando começamos a fazer escadaria e tentar regularizar a vida desses ocupantes que estavam nessa região.

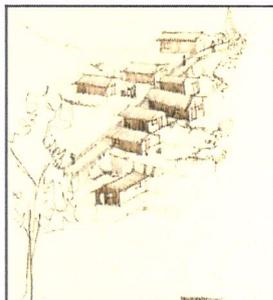


Imagem 4 – Desenho de 1980.

O que é que nós temos hoje? Essa é a cidade real. O que é que tem diferente da cidade legal? Na imagem vemos um pedacinho de prédios da verticalização, o adensamento ali se deu na vertical, na frente se deu na horizontal. Na horizontal, agora, com uma novidade: há 10, 15 anos nós tivemos a primeira laje, a segunda, a terceira e agora, está nascendo à quarta laje. Esses círculos amarelos da imagem, são 3 e 4 pavimentos, que nasceram em cima da unidade inicial de alvenaria. Cavam 50cm do morro que é mole, não pode receber muita água. Então, isso é a cara da crise, isso vai cair, não só porque vai chover muito e o morro vai afundar, porque está na beira de um barranco que tem pedra, mas porque não tem capacidade de suporte para essa estrutura que tem aqui em cima. Isso é um exemplo do que vem aqui: pedra, na borda dessa pedra você vai ter quatro andares, e esses quatro andares vão estar segurados num piso onde a água vai passar por baixo e vai trazer isso para o chão. O que aconteceu em Jardim Monte Verde é o que pode acontecer em qualquer um desses pedaços da cidade real. Nós precisamos, e todos os governantes estão quebrando a cabeça, nós arquitetos, urbanistas e construtores, olhar para isso, pois é algo muito grave, ao se liberar duas lajes sobre esse território sem que se tenha nenhuma área verde, nenhum solo natural, o escoamento da drenagem é ruim, os canais estão entupidos. Esse é o retrato de uma cidade que precisa um olhar diferente.



Imagem 5 – Google 2021 - Verticalização desordenada (até 4 pavimentos).

O olhar diferente passa por isso aqui, essa é a condição de topografia desses lugares, porque é uma topografia que nós vemos quando saímos um pouco de Paulista, de Jaboatão, nós vemos a topografia coberta por telhados, pessoas que têm que morar, e morar perto cidade. Quem mora aqui não pode morar em Carpina, em Vitória de Santo Antão. Mora aqui porque é o lugar de viver, de trabalho, de atração e de centralidade. Então, nós temos nesse lugar, essas condições de ausência de solo natural e essa condição de topografia, dramática. Isso é em todo esse conjunto gigantesco que vocês viram agora e que eu chamo de cidade real.



Imagem 6 - Topografia/fragilidade do solo.



Indo para o terreno propriamente dito e olhando para a vizinhança dele. **Caracterização da Vizinhança:** Vocês já viram a ocupação desse território, como ele está. Esse pontilhado laranja é onde está parando a ocupação. Tem ainda um vazio não ocupado e, ao lado de Paulista, ao longo da BR – 101 ainda há vazios, do lado direito e do lado esquerdo. A UCN Capibaribe protege razoavelmente, porque aqui na Guabiraba está se invadindo por trás, como também ao lado do rio. Então, o território tem como caracterização de vizinhança, algumas unidades fabris de pequeno e médio porte, armazéns de logística, a UCN e a proteção do Rio Beberibe que se dá muito mais na linha legal do que real, porque ele já está invadido em vários lugares e até coberto por passagens por cima dele de carros, em trechos chegando em Olinda.



Imagem 7

Desenho Esquemático – componentes marcantes.

Caracterização da Vizinhança: Agora, vamos entrar na área que é a demarcação do território de vizinhança. Essa grande mancha amarela, que atravessa e vai embora até chegar lá em Olinda e também em Paulista, e esse pequeno espaço dentro da Unidade de Conservação com a área não ocupável. Dentro desse espaço é onde será implantado o projeto que estamos analisando agora.

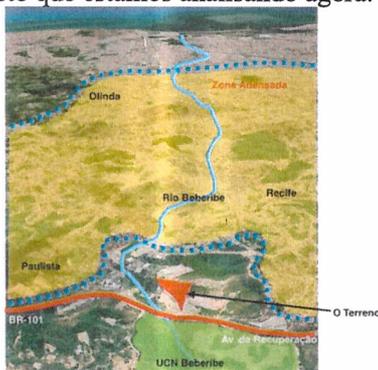


Imagem 8

A OPEI definiu como Área de Influência Direta essa mancha amarela da imagem abaixo, e o terreno está aqui, nesse triângulo. Foi dentro dessa área da OPEI que nós olhamos a vizinhança que vocês já viram. Temos duas OPEI's: uma aqui na borda de um pequeno equipamento e outro aqui de lado, fabril, nesse lugar à esquerda. Essa fábrica existe, é uma fábrica de gôndolas, tem uma outra fábrica de resíduos e uma fábrica de produção de água mineral. Esse vazio central tem alta declividade, muito semelhante ao restante do território.



Imagem 9 - Área de Influência Direta AID.



Os 04 blocos possuem 11 apartamentos no térreo e 12 apartamentos nos 14 pavimentos tipos, totalizando 716 unidades habitacionais. Os blocos apesar de serem de interesse social, possuem dois elevadores cada.



PLANTA PAVIMENTO TIPO DOS BLOCOS HABITACIONAIS

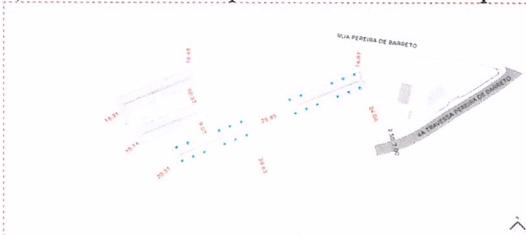


ELEVAÇÕES DOS BLOCOS HABITACIONAIS

A mancha rosa é onde o Rio Beberibe chega, a área de proteção está chegando dessa via para lá, e essa área outra área, é uma área da cidade obedecendo o coeficiente 2, com o gabarito livre e o coeficiente de solo natural baixo, e com uma condição de permitir a esse terreno, que é triangular, mas se conseguiu fazer dele uso expressivo da parte central, deixando todas as bordas livres, coisa que a imagem seguinte vai mostrar. O destaque já apresentado aqui do solo natural, nos leva a uma condição de implantação, também que busca a ventilação e uma boa iluminação. O sistema viário é bem condensado para as 150 vagas de automóvel, e, a concentração dos blocos é que, aparentemente poderia nos levar a uma proximidade ruim, nos dá uma condição muito confortável pela escala do terreno e pelos quatro blocos que vamos mostrar em seguida.



Impactos Potenciais - Ventilação e Iluminação: Do ponto de vista ambiental, nós estamos com aproximadamente 10,00m de afastamento entre os blocos, é como tivesse passando uma rua por aqui. Temos recuos confortáveis que variam de 10,00m a 39,00m nas bordas, o que dá uma área de aeração para os moradores, muito diferente do que temos nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, onde colam umas nas outras e ocupam o máximo de terreno, o que é que pode ser feito. São terrenos pequenos e, para morar, precisa colar nos dois lados. Neste caso, esse conjunto demonstra que sim, é possível ter qualidade ambiental, ventilação, iluminação em condições de valor, de preço, semelhantes inclusive, a locação de imóveis que tem por aqui. Então, essa é uma outra questão relevante a ser posta.



Impactos Potenciais - Meio Ambiente: Considerações Finais do RAP - A leitura do Relatório Ambiental apresenta uma ampla análise do território e potenciais impactos à vizinhança. Nas suas considerações finais explicita: “Além disso, por meio da análise das leis ambientais pertinentes, foi possível entender que o terreno em toda a sua extensão é ambientalmente viável. O mesmo não apresenta trecho com declividade acima de 45°, APPs de cursos d’água ou outras formas de restrição que resultam em áreas non aedificandi”.

O empreendimento está enquadrado dentro das regras de proteção ambiental, que são impostas para esse lugar. **Impactos Potenciais – Mobilidade:** Figura a esquerda – Delimitação da Área de Estudo: Temos uma demarcação que foi a demarcação da área de proteção, temos a Av. da Recuperação que é a BR-101 e uma via que faz a penetração e se integra à Estrada do Passarinho, aqui na frente. Basicamente, essa relação da Av. da Recuperação e a Estrada do Passarinho se dá aqui por trás. Foram feitas as análises viárias determinadas pela CTTU. Figura à direita - Sistema Viário: O terreno está localizado dentro desse conjunto, a via de acesso é a Rua Pereira Barreto, e ele está neste canto central. Nós vamos ver agora como se deu a análise de mobilidade para esse conjunto.

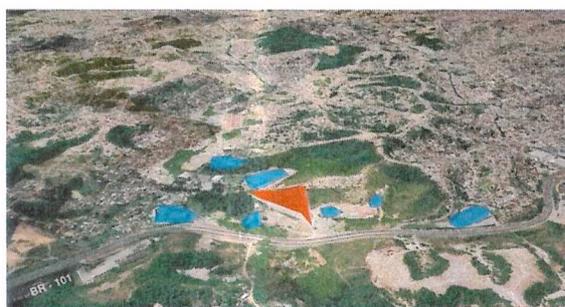




ACESSO PRINCIPAL AO CONJUNTO HABITACIONAL

PLAYGROUNDS ARBORIZADOS

O impacto que a primeira imagem causa é que você pode perceber que mesmo sendo habitação de interesse social, mesmo sendo Casa Verde e Amarela, ainda assim é um produto com 15 pavimentos é um produto de chegada, que dá a garantia de que o morador, com uma renda de até R\$ 2.500,00 pode morar nesse local. Na imagem ao lado são as áreas de lazer sempre bem arborizadas, que ficam próximas aos blocos com os salões de festa de cada bloco.” Dr. **Paulo** continuou: “Depois da Arquitetura, volto para mostrar os **Impactos Potenciais do Uso do Solo**: O empreendimento obedece a todo um conjunto de regramento de uso do solo. Não exigindo qualquer leitura especial, se enquadra plenamente e, além de se enquadrar, ele oferece algo muito importante para essa quantidade de telhados que nós estamos vendo aqui, vamos ver as áreas para uso do solo.



Empreendimento
Fábricas

Vazio Urbano

a) Área do terreno: 19.289,03 m²; b) Solo Natural legal: 30%, projetado: 58% (11.269,00 m²); c) Coeficiente de utilização legal: 2 (máximo), projetado: 1,36; d) 14 pavimentos tipo + pavimento térreo (4 blocos); e) 716 unidades habitacionais (36,00 m² cada). O que é que esses números nos trazem? Se compararmos com a cidade legal, esse é um produto da cidade legal, se comporta como um produto assemelhado àqueles que vimos com a densidade populacional verticalizada. A diferença é que quem vai comprar esse empreendimento tem o perfil de renda baixa, recebendo um salário mínimo, pagando uma prestação de R\$ 500,00 aproximadamente, e um condomínio de R\$ 150,00 aproximadamente. Então, é uma nova oferta para habitação de interesse social, que se enquadra na legislação, que atende ao regramento e que oferece algo que nós não conseguimos mais fazer naquele mundo de telhado, que é ter solo natural em escala, ter áreas verdes e ter afastamentos confortáveis entre os blocos. A imagem seguinte diz respeito ao componente ambiental. **Impactos Potenciais - Meio Ambiente:**



O acesso não se dá propriamente pela Rua Pereira Barreto, mas sim pela 4ª Travessa e, nós temos daqui para lá, 85,00m que serão implantados com calçadas nos dois lados, o talude terá que ser feito para a proteção e a implantação desse trecho da via.



4ª Travessa Pereira Barreto. (fonte: Autora)

Após vistoria em campo e análise da área de estudo, o Ponto 1A foi desconsiderado, pois a 4ª Travessa Pereira Barreto atualmente é uma rua de terra e sem muitas condições de tráfego, como mostra figura acima. Com isto somente o ponto 2A será considerado para fins neste relatório. **Impactos Potenciais - Mobilidade - Sistema Viário:** Nas imagens abaixo temos a BR – 101 (Av. da Recuperação) e a Rua Pereira Barreto. Os estudos de qualificação de cada uma dessas vias, demonstra claramente que as vias aqui dentro são ainda em barro, algumas com estreitamento evidentes por conta da ampliação das áreas habitacionais, e outras ainda passíveis de ocupação. Essa Rua Pereira Barreto tem pavimentação em todo o seu trecho. A via que vai ser pavimentada, nós fizemos a análise de acessibilidade da BR até chegar a esse ponto, conforme determinado pela CTTU.



ITEM	DESCRIÇÃO DAS VIAS	CATEGORIA FUNCIONAL	CONDIÇÃO DA VIA	Nº DE FAIXAS (TOTAL)	DIMENSÃO PISTA DE ROLAMENTO	DIMENSÃO CALÇADA	TRAVESSIA DE PEDESTRE	ARBOREZAÇÃO	ILUMINAÇÃO
1	BR 101/AV. DA RECUPERAÇÃO	ARTESIAL PRINCIPAL	PAVIMENTADA	4	7m + 7m	ACOSTAMENTO 2m	NÃO	ESCALSA	SUFICIENTE
2	R. PEREIRA BARRETO	LOCAL	PAVIMENTADA	2	5,9m	2,00m	NÃO	ESCALSA	SUFICIENTE
3	4ª TRAVESSA PEREIRA BARRETO	LOCAL	TERRA	-	3,0m	SEM CALÇADA	NÃO	MEDIANA	INSUFICIENTE
4	R. ENGENHEIRO ARNULFO FALCÃO	LOCAL	PAVIM/TERRA	2	3,5m	SEM CALÇADA	NÃO	ESCALSA	INSUFICIENTE

Impactos Potenciais – Mobilidade – Transporte: 1. A região em estudo é atendida pela parada 2 na Rodovia BR 101/Avenida da Recuperação com a Rua Pereira Barreto, e as paradas 3 e 4 na Rodovia BR 101/Avenida da Recuperação, sentido Recife. 2. A parada 1, está a 695m, mas não será utilizada pois as mesmas linhas que passam nela, passam na parada 2. 3. A parada 2, que provavelmente será a mais utilizada pelo empreendimento, está a 396m de distância. 4. As paradas 3 e 4 estão a 575m de distância da entrada do empreendimento, mas que também passam as mesmas linhas que passam na parada 2. Linhas de Transporte que atendem a região:



Parada de Ônibus	Código	Linha
Parada de Ônibus 1	601	PARQUE RESIDENCIAL BOLA NA REDE/ MACAXEIRA
	901	TI ABREU E LIMA/ TI MACAXEIRA
Parada de Ônibus 2	601	PARQUE RESIDENCIAL BOLA NA REDE/ MACAXEIRA
	901	TI ABREU E LIMA/ TI MACAXEIRA
	902	MIRUEIRA/ MACAXEIRA
	948	ARTHUR LUNDGREN II/ MACAXEIRA
	1906	TI PELÓPIDAS/ TI MACAXEIRA
Parada de Ônibus 3	1964	TI IGARASSU/ TI ACAXEIRA
	601	PARQUE RESIDENCIAL BOLA NA REDE/ MACAXEIRA
	902	MIRUEIRA/ MACAXEIRA
	948	ARTHUR LUNDGREN II/ MACAXEIRA
Parada de Ônibus 4	1964	TI IGARASSU/ TI ACAXEIRA
	601	PARQUE RESIDENCIAL BOLA NA REDE/ MACAXEIRA
	901	TI ABREU E LIMA/ TI MACAXEIRA
	1906	TI PELÓPIDAS/ TI MACAXEIRA



Transporte/Circulação: Aqui análise de nível de serviço e os 150 veículos que saem daí, quando se distribui ao longo do tempo e ao longo do dia são residuais. São números absolutamente iguais, praticamente não há diferença de mudança na mobilidade do ponto de vista da circulação e do fluxo, porque é muito pequena a quantidade de veículos distribuídas ao longo do dia, para entrar e sair do empreendimento.

Graus e níveis de serviço com o empreendimento e para 10 anos.

VIA	TRECHO	CLASSE HIERÁRQUICA	GRAU DE SATURAÇÃO ATUAL SEM EMPREENDIMENTO	GRAU DE SATURAÇÃO ATUAL COM EMPREENDIMENTO	GRAU DE SATURAÇÃO FUTURO (10 ANOS) SEM EMPREENDIMENTO	GRAU DE SATURAÇÃO FUTURO (10 ANOS) COM EMPREENDIMENTO	
1	BR 101/ AV. DA RECUPERAÇÃO (SENTIDO PAULISTA) - MOV. 1	ENTRADA E SAÍDA DA RUA PEREIRA BARRETO	ARTERIAL PRINCIPAL	1,15	1,31	1,80	1,96
2	R. PEREIRA BARRETO/ BR 101 - MOV. 2	SAÍDA DA RUA PEREIRA BARRETO PARA A BR 101	ACESSO (LOCAL)	0,11	0,63	0,17	0,69
3	BR 101/ R. PEREIRA BARRETO - MOV. 3	DA BR 101 PARA A RUA PEREIRA BARRETO	ACESSO (LOCAL)	0,12	0,64	0,18	0,70

Grau de saturação atual.

VIA	TRECHO	CLASSE HIERÁRQUICA	NÍVEL DE SERVIÇO ATUAL SEM EMPREENDIMENTO	NÍVEL DE SERVIÇO ATUAL COM EMPREENDIMENTO	NÍVEL DE SERVIÇO FUTURO (10 ANOS) SEM EMPREENDIMENTO	NÍVEL DE SERVIÇO FUTURO (10 ANOS) COM EMPREENDIMENTO
1	BR 101/ AV. DA RECUPERAÇÃO (SENTIDO PAULISTA) - MOV. 1	ENTRADA E SAÍDA DA RUA PEREIRA BARRETO	ARTERIAL PRINCIPAL	F	F	F
2	R. PEREIRA BARRETO/ BR 101 - MOV. 2	SAÍDA DA RUA PEREIRA BARRETO PARA A BR 101	ACESSO (LOCAL)	A	A	B
3	BR 101/ R. PEREIRA BARRETO - MOV. 3	DA BR 101 PARA A RUA PEREIRA BARRETO	ACESSO (LOCAL)	A	A	A

Grau de serviço atual.



Nessa imagem acima, a área de acesso é um detalhe dela, há uma solicitação da UNAV de dar um melhor formato a esse canto aqui, que vamos atender para esse giro, mas é um acesso confortável porque essa via é uma via praticamente exclusiva. Nós vamos sair daquela esquina e entrar na seguinte, como vamos mostrar na sequência. Essa imagem abaixo nos mostra os **Impactos Potenciais - Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural**: Na imagem A vemos os quatro blocos que estão nessa esquina. Vemos aí uma fábrica, tem outra pequena fábrica em implantação, tem uma retirada de água mineral, tem duas áreas de logística e depósito, ou seja, nós estamos dentro de uma área de terreno que tem essas condições de impossibilidade, de grande declive nos dois lugares, dificultando implantar qualquer coisa e tem uma área de proteção já em razão ao Rio Beberibe, que chega até essa borda.



Imagem A – O Empreendimento no Território

Na imagem B, olhando ao contrário vemos a área da UCN Beberibe que está à esquerda, vemos o despenhadeiro e a fábrica, as quatro torres estão colocadas nesse lugar. Ou seja, se olharmos o que vimos antes a direita, a Av. Norte, esse é um perfil assemelhado ao restante de toda a borda da área que apresentamos da cidade que chamo de cidade real, a grande cidade de térreo mais dois, térreo mais três que são as áreas de ZEIS que estão aqui por fora. Não há uma coisa que não seja a neutralidade da sua implantação diante do que hoje temos no território metropolitano.



Imagem B – Fachada Sul do Conjunto

Impactos Potenciais - Infraestrutura de Serviços: Foram formulados expedientes a COMPESA, CELPE, OI e EMLURB, objetivando a disponibilidade de atendimento. Neste sentido, o Projeto de Arquitetura e suas respectivas demandas estão protocoladas nessas concessionárias com indicação da capacidade de atendimento, na forma inserida no Anexo VI deste EIV. **Medidas Mitigadoras:** O conjunto de medidas mitigadoras identificadas no presente Estudo de Impacto de Vizinhança está agrupado em três componentes, a saber: a) Meio Ambiente: O Relatório Ambiental Preliminar, objeto da Licença Prévia inserida no Anexo VIII, propõe: 1. A adoção de vegetação do bioma Mata Atlântica em grande parte da área de solo natural do Empreendimento; 2. Implantação de arborização nas duas faces (calçadas) da Rua Pereira Barreto e parte da 4ª Travessa Pereira Barreto (na extensão do trecho a ser pavimentado); 3. Implantação de sistema de drenagem no ataludamento das bordas do terreno objeto da implantação do Empreendimento; 4. Implantação de reservatório de retardo para águas pluviais; 5. Implantação de piso permeável na área de lazer (77,40 m²). b) Mobilidade (Mapa XII e imagens a seguir); 1. Realização de obras de melhoria das calçadas, inclusive acessibilidade, da Rua Pereira Barreto (da BR - 101 até a interseção com a 4ª Travessa da Rua Pereira Barreto) correspondendo a aproximadamente 360 metros; 2. Implantação da pavimentação de aproximadamente 85 metros da 4ª Travessa da Rua Pereira Barreto, incluindo a calçada da face do

Empreendimento, drenagem pluvial; 3. Implantação de sistema de sinalização (horizontal e vertical) na Rua Pereira Barreto, para o tráfego desde a BR - 101 até a interseção com a 4ª Travessa da Rua Pereira Barreto; 4. Implantação de iluminação pública no trecho pavimentado da 4ª Travessa da Rua Pereira Barreto.



Inserção da Rua Pereira Barreto com a 4ª Travessa Pereira Barreto

Essa é a via principal que vem lá da BR - 101, vamos fazer o giro e implantar 85m de pavimentação em parte da 4ª Travessa Pereira Barreto, até chegar ao empreendimento. (Sugestão da UNAV/SELIC) para ampliação). Esse projeto viário já está analisado pela CTTU e aprovado na forma que a CTTU foi conduzindo as recomendações para ele. No entanto, há uma sugestão da UNAV, que nós vamos mostrar em seguida. A sugestão é que: ao invés de nós fazermos os 85m da pavimentação, façamos a ampliação desta via da 4ª Travessa, ou seja, mais 600m de extensão de pavimentação. Nós fizemos questão de dizer para a UNAV e estamos dizendo para vocês da CCU, que há uma inviabilidade em duas questões: primeiro, em vários lugares dessa via, como ela é de terra, há construções nos dois lados que nos levam a fazer desapropriações e, por outro, temos taludes que nos levam a fazer desapropriação para o ataludamento daquele grande declive que lá existe, nesses pontos que estão demarcados e que levam o empreendimento a assumir um ônus que é muito pesado no que se propõe. Porque nós vamos fazer uma extensão de via, ainda de baixa ocupação, já com áreas ocupadas em trechos de estreitamento e com taludes que estão com essa condição. Vão requerer um volume muito alto de recursos e, para isso, na planilha seguinte vou mostrar a vocês.



4ª Travessa Pereira Barreto (Sugestão UNAV/SELIC)

Fizemos um Orçamento Básico do que seria a extensão para implantação da via até o final da 4ª Travessa, e nos levou a R\$ 3.540.279,01 de custo adicional ao empreendimento. Se fossemos somar essa mitigação, só disso aí, corresponde a 6% do projeto das obras, o que nos faz solicitar a vocês que essa sugestão da UNAV, que é uma sugestão e não é uma dependência de funcionamento, mas de articulação e integração viária, para o futuro.

AÇÕES MITIGADORAS				
Nº	MEDIDAS	QUANT.	UND	TOTAL
1. PAVIMENTAÇÃO E DRENAGEM DA 4ª TRAVESSA PEREIRA BARRETO				
	EXECUÇÃO DE PREPARO E MELHORAMENTO DO TERRENO - PAVIMENTAÇÃO	4550	m²	R\$ 105,00 R\$ 477.750,00
	FATURAMENTO DIRETO - PAVIMENTAÇÃO	4550	und	R\$ 308,36 R\$ 1.403.043,64
	EXECUÇÃO DE RAMPAS ESTRUTURADAS, CALÇADAS DE PASSAGEM DE PEDESTRES NIVELADAS - EXTERNAS	3250	m²	R\$ 74,90 R\$ 243.425,00
	FATURAMENTO DIRETO - CALÇADA	3250	und	R\$ 22,89 R\$ 74.406,38
	EXECUÇÃO DE GUÍAS PRÉ-FABRICADAS	1300	m	R\$ 56,00 R\$ 72.800,00
	EXECUÇÃO DE SARJETÃO	1300	m	R\$ 56,00 R\$ 72.800,00
	QUEBRA DO PAVIMENTO, LIMPEZA E BOTA FORA	4550	m²	R\$ 148,00 R\$ 673.400,00
2. IMPLANTAÇÃO DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA				
	Implantação de iluminação pública do trecho pavimentado da 4ª Travessa da Rua Pereira Barreto, considerando 1 poste a cada 25 metros, portanto 32 postes	32	und	R\$ 11.557,45 R\$ 381.395,93
3. PROJETO DE SINALIZAÇÃO VIÁRIA				
	Projeto de Sinalização Horizontal e Vertical - Solicitada a Luiz da Planus	650	m	R\$ 97,06 R\$ 63.088,24
	Implantação de sistema de sinalização (horizontal e vertical) na Rua Pereira Barreto para o tráfego desde a BR 101 até a interseção com a 4ª Travessa da Rua Pereira Barreto	650	m	R\$ 120,24 R\$ 78.169,90
TOTAL				R\$ 3.540.279,01



O empreendimento não aguenta isso, e aí pede que as mitigações já postas, sejam as mitigações definitivas. Por essa razão, não dá para colocar os custos dessa via na conta do empreendimento, que tem uma relação de ganhos muito diferente dos empreendimentos convencionais, que não são tão focados na Habitação de Interesse Social. Se colocarmos isso, o empreendimento não suporta do ponto de vista de viabilidade econômica, por isso pedimos que a sugestão não seja considerada, mas atenda as Medidas Mitigadoras que foram sugeridas anteriormente: 1. Qualificação de Mão de Obra: Será adotado um cadastro prioritário para a contratação de mão de obra durante a execução do empreendimento abrangendo a comunidade residente na área de influência indireta. 2. Aporte de investimentos/Geração de empregos R\$ 58,0 milhões, contemplando a geração de 220 empregos diretos e indiretos durante a obra e 10 empregos permanentes na sua operação entre porteiros, zeladores, e profissionais responsáveis pela limpeza. Esse é um empreendimento condominial a ser administrado pelos proprietários do apartamento a partir da entrega. **Conclusão:** O Projeto Alameda dos Pássaros é vocacionado para o público a ser atendido pelo Programa Casa Verde Amarela, Programa de Interesse Social focado nas comunidades que residem em habitações insalubres e ainda parte dessa população pagando aluguel que corresponde a prestação de aquisição de casa própria. A análise dos impactos demonstra que os indicadores urbanísticos foram atendidos plenamente. Não há restrições ambientais ou de mobilidade. Não há conflito ou impacto negativo à vizinhança. Trata-se de uma proposta inovadora, pelas características do Projeto Arquitetônico, cujos efeitos para as famílias adquirentes das unidades se apresentam benéficos em todos os sentidos. Isso é uma abertura para que novos empreendimentos surjam, e Recife tem grande dificuldade, mais do que os outros municípios da Região Metropolitana. A cidade não tem mais terrenos nesta escala de 1ha, de 2ha capaz de receber um empreendimento de interesse social, porque o custo é muito mais alto em função da cidade adensada que já está com carência de terreno. Portanto, somos de Parecer favorável ao Empreendimento Projetado, agradecemos a atenção de vocês e nos pomos a disposição para esclarecer o que for necessário.” Dra. **Taciana** falou: “Quero agradecer aos apresentadores! Este processo será relatado pelo representante da SMAS, Dr. Gustavo Lins, a quem passo a palavra.” Dr. **Gustavo** iniciou lendo seu parecer. **PARECER DO RELATOR:** “*Solicitante:* TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A. *Endereço:* 4ª. TRAVESSA PEREIRA BARRETO Nº. 80, PASSARINHO. Projeto inicial. Habitação Multifamiliar Conjunto (Empreendimento Casa Verde e Amarela). Área de Terreno: 19.289,03m²; Área de Construção Total: 31.997,06m²; Área de Solo Natural: 11.269,27m² (58,42%). Zoneamento: ZDS - Zona de Desenvolvimento Sustentável - Beberibe. *Características:* 04 blocos, 15 pavimentos e 179 unidades cada, totalizando 716 unidades. 151 vagas de estacionamento (sendo 04 de PCD, 09 de idosos e 01 vaga para carga e descarga, e mais 50 vagas para motos e 125 para bicicletas). População estimada de 2.820 moradores. *Encaminhamento à CCU* para análise e parecer quanto a implantação do Empreendimento de Impacto, atendendo ao disposto no art. 62, §1º. e art. 110, IV, da Lei nº. 16.176/1996. Constam no processo, entre outros, os documentos em destaque: OPEI nº. 113 - 8096004021, Licença Prévia - LP - 8003161122, EIV, Aprovação CTTU (04/10/2022), Parecer DNAV (19/10/2022), Viabilidade concessionárias: COMPESA, Neoenergia, Copergás, Telefonia (Anatel), etc. *Parecer:* Após análise dos autos, sou de parecer favorável à aprovação do empreendimento da forma como se apresenta. Devem ser observadas as condicionantes do Licenciamento Ambiental Municipal.” Em, 26/10/2022. a) Gustavo Marques Lins, representante da Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAS. **Gustavo** falou: “Quero chamar a atenção quanto a parte de vegetação. O terreno hoje, tem uma quantidade considerável de árvores e dentro do Processo de Licenciamento está tudo certo, mas só quero chamar a atenção para o fato que tem de tirar uma Autorização Ambiental para o caso de retirada das árvores que forem necessárias, e a própria Secretaria de Meio Ambiente vai propor a compensação.” A **Presidente** agradeceu e abriu para quem quisesse fazer alguma colocação. A representante da PGM, Dra. **Flávia** falou: “Só queria um esclarecimento para ver se entendi corretamente. Na apresentação ficou claro que está tudo dentro da legislação, mas não está sendo cumprida a ação mitigadora indicada pela UNAV, que pelo custo, solicitaram trocar as ações. O relator não concordou e entende que tem que exigir que se cumpra as mitigações sugeridas. É isso?” O **Relator** respondeu: “Concordei com o parecer da DNAV, lembrando que a Mitigação é definida pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU.” Dra. **Taciana** falou: “Vou juntar como sempre, três perguntas e depois passo para os representantes do empreendimento. Estamos votando o impacto em si, não a mitigação. A decisão, de fato, da mitigação é do CDU, mas nada impede que nós nos posicionemos se entendermos que

assim deve ser feito.” Pedindo a palavra, o representante do CREA, Dr. **Flávio** falou: “Habitação de Interesse Social é uma das prioridades do CREA. Estava na equipe de Adriano Lucena e fui o responsável por escrever o projeto “CREA na Comunidade” que visa, justamente, incentivo à Habitação de Interesse Social de diversas formas: seja pela ação governamental, seja pela ação do empreendedor privado. Isso é uma prioridade para nós do CREA, Paulo. Você conhece Adriano e podemos marcar para você falar disso, para nós colocarmos como uma estratégia do CREA. Como engenheiro, meu trabalho no dia a dia é a viabilidade econômica de empreendimentos imobiliários, e sei que é muito difícil a viabilização no Recife. Nunca consegui encontrar viabilidade econômica no Recife para viabilização de empreendimento dentro da linha da Casa Verde e Amarela. Sei o peso que tem isso e deve ser considerado, sei que é no CDU que se define as mitigações, mas temos que pensar seriamente em dar uma posição como CCU num projeto como esse.” Dra. **Taciana** passou a palavra a representante do CAU, Dra. **Ana Maria**, que iniciou cumprimentando a todo e disse: “Gostaria de fazer duas ponderações: a primeira, se eu bem compreendi, o ponto de ônibus mais próximo do empreendimento que está se propondo, ele passa há 100m da portaria do empreendimento? Também gostaria que a TENDA, fizesse um retrato da distância desse empreendimento para equipamentos urbanos como escolas e mesmo de empreendimentos que vão suprir as necessidades dos moradores. Gostaria que colocassem aqui qual o entendimento da Tenda sobre isso. Também, gostaria de pedir que fosse mais qualificada essa questão. A medida mitigadora que foi colocada pela UNAV é o calçamento do acesso do empreendimento que hoje é barro, tem um desenho bem orgânico, é isso? Porque se é o calçamento que dá acesso da BR – 101 à entrada do empreendimento, não entendo isso como medida mitigadora. Acho que é uma condição do projeto, por que as pessoas que vão estar nos edifícios vão chegar até a BR por uma estrada de Barro? Queria entender isso e que os empreendedores coloquem o entendimento deles, porque foi colocado aí, que é muito cara essa obra de acessibilidade e o empreendimento não suporta. Não entendo a pavimentação dessa via como ação mitigadora, mas como uma necessidade do empreendimento.” A **Presidente** agradeceu e disse: “Antes de passar aos representantes do empreendimento, queria pedir ao relator que lesse as ações mitigadoras citadas no parecer da UNAV.” Dr. **Gustavo** falou: “Vou ler direto do parecer da UNAV: *“Esta Unidade de Normatização e Análise Viária - UNAV, sugere como Ação Mitigadora que as obras de pavimentação, drenagem e iluminação pública, propostas pelo Estudo de Impacto para a 4ª Travessa da Rua Pereira Barreto, sejam estendidas por toda via, até a interseção com a Rua Engenheiro Arnulfo Falcão.”* Dra. **Taciana** falou: “Então, a ação mitigadora é exclusivamente a pavimentação, drenagem e iluminação pública dessa via por inteiro, desde a BR até a outra via. É isso Gustavo? Não tem outra mitigação proposta?” Pedindo a palavra, Dr. **Paulo** falou: “Não é isso não! Está havendo uma certa confusão entre as duas coisas. Posso esclarecer! A 4ª Travessa, olhando o mapa, ela hoje é uma via de barro, e que vai chegar numa outra via de barro há aproximadamente 600m de distância, que tem nesse caminho, partes com ocupação de residências e outros grandes declives para o buraco que existe defronte ao terreno. O que nós estamos propondo no projeto como mitigação e que foi acordado com a CTTU, é implantar 85m de pavimentação e calçada neste trecho da 4ª Travessa, porque a via principal, onde vai sair na BR – 101, já está pavimentada e o que vai se fazer nela é melhoria das calçadas nos dois lados, nós mostramos a imagem na apresentação e serviço de drenagem. Não vamos sair do empreendimento para irmos numa estrada de barro para a BR. Vamos fazer 85m de implantação de uma via, que vai chegar na via principal que está pavimenta (Rua Pereira Barreto), que segue até a ligação com a Estrada de Passarinho. Então, há uma diferença aí, o que a UNAV pediu foi que em vez de 85m que nós vamos ter que fazer para chegar no nosso empreendimento, ao nosso portão de entrada, estendesse a pavimentação mais 600m, hoje, com trecho com necessidade de desapropriação e de taludes de proteção muito grandes, que leva a esse investimento de R\$ 3.540.279,01 de custo adicional. A questão é basicamente essa, do ponto de vista do que a UNAV propôs, estamos pedindo que essa proposta de sugestão, não é uma demanda de obrigação mitigatória, que seja objeto de retirada para que não se tenha no CDU, que abrir essa discussão e que, com absoluta convicção, o empreendimento não aguentará fazer essa via, ele não será implantado se tivermos de fazer um trecho de via, que hoje não tem nenhuma relação de mitigação nem com ele, o empreendimento, nem com relação a vizinhança. Seria uma oportunidade de fazer aquela via, mas não há recurso para isso, inviabilizaria o empreendimento.” A **Presidente** falou: “Para que se entenda o que está sendo discutido, a proposta da UNAV é que se execute a via por completo, e a proposta dos empreendedores é que essa via termine na entrada do empreendimento.” Pedindo a palavra, o representante da FIEPE que se

encontrava presente, Dr. **José Antônio** de Lucas Simón, falou: “Bom dia a todos! Parabéns a Paulo e toda equipe pela apresentação! Acho que ficou bem claro o cerne dessa discussão, que é antiga. Concordo com Ana Maria que quando nós vamos fazer um empreendimento desse, nós temos que ter condicionantes, e a cidade tem que participar das condicionantes, e não só o empreendedor. Nós temos uma carência em Recife, de aproximadamente 70.000 habitações e não se faz, no dia a dia, absolutamente nada para que isso seja diminuído, ou de alguma forma colocado na pauta do Município. Quando você pensa num empreendimento, acho que Dr. Paulo começou de uma forma muito elegante, é uma das prioridades que o Recife tem que ter, que é Habitação de Interesse Social. Nós temos que investir nisso e nós vivemos na questão de melhoria do entorno e de atitudes de mitigação, em todos os empreendimentos, quando, na minha ótica, tem empreendimentos que suportam e empreendimentos que não suportam. No caso da Habitação de Interesse Social, ela é extremamente enxuta em termos de custo e, em termos de colocação de preço para venda, para que a maior parte da população possa aderir aos contratos do “Casa Verde e Amarela”. Então, quanto mais o Município insiste em onerar o empreendimento, menos viável eles ficam. Queria deixar para reflexão, que a própria TENDA já teve empreendimento inviabilizado por atitudes de mitigação. Acho que nós temos de repensar, quando estamos discutindo um empreendimento de impacto comercial, que mude a feição comercial do local, e quando estamos discutindo o interesse social, porque nós precisamos, de alguma forma, diminuir o nosso déficit habitacional, e a forma é com esse tipo de empreendimento, onde todo mundo fica orgulhoso de ver a tipologia, como é distribuído, o cuidado como é feito, para a dignidade da moradia. O apelo que faço é que nós, realmente, reflitamos e coloquemos nessa prioridade, que um empreendimento habitacional de interesse social não comporta mitigações tamanhas. Quero dizer que concordo com o pleito do empreendedor.” Dra. **Taciana** agradeceu e disse: “Quero dizer que ação mitigadora não é uma imposição, ela pode acontecer caso a CCU e o CDU entendam que cabe uma mitigação. Só para que todo mundo fique bem tranquilo nessa decisão.” Dr. **José Antônio** falou: “Só complementando, coloquei como uma reflexão para que não haja a inviabilidade futura do empreendimento, porque é obvio, se a CCU insiste e o CDU insiste, isso vai levar a uma inviabilidade. A reflexão de agora é nesse sentido, de que nós não iniciemos esse processo para não inviabilizarmos depois. Para entendermos desde a origem, o que nós estamos querendo do empreendimento, para que não chegue no CDU, e depois pode-se dizer: a CCU enviou, mas foi o CDU quem ratificou.” Pedindo a palavra, a representante da PGM, Dra. **Flávia** falou: “Estava aqui pensando e tenho uma sugestão a fazer: considerando que não compete à CCU definir a medida mitigadora, apenas sugerir; considerado que é razoável o pedido do empreendedor, sobretudo porque a proposta dele é pavimentar até o empreendimento; acho que poderíamos dividir essa votação. Primeiro, votar pela legalidade ou não do empreendimento, e pela medida mitigadora ser definida pelo órgão competente que seria o CDU. Não sei se é possível e nossos colegas concordariam.” A **Presidente** falou: “Podemos sim, antes vamos entender o que é a proposta da mitigação.” Mais uma vez, **Dr. Paulo** apresentou o que seria a proposta do empreendedor: asfaltar a 4ª. Travessa, da Rua Pereira Barreto até a entrada do Condomínio, que seriam 85m da pavimentação. A sugestão da UNAV seria continuar o asfalto da 4ª. Travessa por mais 600m de extensão de pavimentação. Dra. **Taciana** falou: “Vou colocar em regime de votação, mas antes vamos ver a solicitação da Procuradora. Flávia sugeriu que dividíssemos em duas partes: 1. Quem acompanha o relator, aí seria a mitigação completa como está no parecer da UNAV. 2. Quem concorda que a mitigação será a pavimentação e urbanização da via até o empreendimento. 3. Aprovar ou não o empreendimento e deixar a mitigação para decisão do CDU. Para ficar mais fácil a votação, quando Marcia chamar o nome, a pessoa diz se vota na opção 1, 2 ou 3.” Assim foi feito, e exarado o seguinte parecer. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Política Urbana e Licenciamento. “A Comissão em plenário por maioria de seus membros, com 12 (doze) votos favoráveis: URB, SMAS, ICPS, PGM, CPRH, CONDEPE/FIDEM, FIEPE, ACP, ADEMI, SENGE, CREA e PREZEIS, e 01 (um) contrário: CAU, se posiciona FAVORÁVEL ao pleito acompanhando o parecer do relator. Quanto a ação mitigadora, considerando se tratar de empreendimento de natureza social, ficou definido por maioria com 11 (onze) votos, que a Via deverá ser executada até a entrada do Empreendimento. Encaminha ao Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, por se tratar de **Empreendimento de Impacto**. Solicita homologação de V. Excia.” Este parecer foi aprovado em plenário e está proclamado pela Senhora Presidente. Em, 26/10/2022. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente da CCU e demais representantes presentes. Pedindo a palavra, **Dr. Paulo** agradeceu a aprovação do projeto e pediu licença para se retirar. Continuando, foi feita a apresentação do **CONJUNTO HABITACIONAL QUINTA DA BELA VISTA – USINA DE OBRAS, Processo digital nº. 8068717621**

referente ao Projeto Inicial para um Conjunto Habitação Multifamiliar a se localizar na Avenida Ministro Mário Andreazza – Várzea. **Encaminhado à CCU:** face ao Art. 62, §1º e Art. 110, IV, da Lei nº 16.176/1996 (LUOS – **Empreendimento de Impacto**). A **Presidente** passou a palavra ao Arquiteto Dr. Carlos Frederico de Lemos Moreira Lima para que iniciasse sua apresentação. Dr. **Carlos** iniciou falando: “Quero parabenizar Paulo Roberto pela apresentação, sempre dando uma aula do que é a área metropolitana, e com isso nós vamos poder focar mais no projeto em si, porque essas questões gerais já foram explicadas. A dificuldade que nós temos de encontrar terreno para implantar habitações de interesse social, é uma constante. Nós repetimos hoje, o que foi feito na década de 70, jogando na periferia da região metropolitana conjuntos habitacionais e quando temos uma oportunidade dessa, tanto no projeto dele como o nosso, de estar inserido dentro da cidade, sendo pioneiros nesse sentido, desse enfrentamento. Então, estamos apresentando um projeto capitaneado pela Usina de Obras, no âmbito do programa “Casa Verde e Amarela”, destinadas a pessoas com renda acima de dois salários mínimos e implantado num terreno de cerca de 5ha Trata-se do RESIDENCIAL QUINTA DA BELA VISTA, gleba 03 desmembrada da gleba “a”, bairro da Freguesia da Várzea, Recife-PE.



LOCALIZAÇÃO | ÁREAS PÚBLICAS NO ENTORNO IMEDIATO: mais de 42ha de área verde doados à Prefeitura da Cidade do Recife no processo de desmembramento da gleba “a”. Quase 8 ha de área de equipamento comunitário doados à Prefeitura da Cidade do Recife no processo de desmembramento da gleba “a”. Gleba 03. Condomínio Alphaville/ TIP



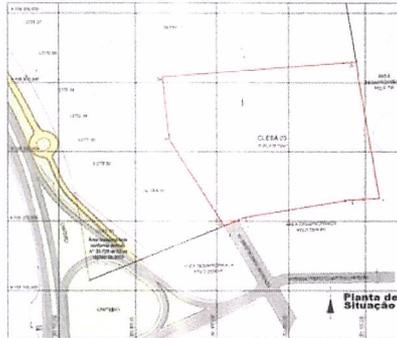
Quartel Exército/ Jardim Botânico do Recife

CHESF

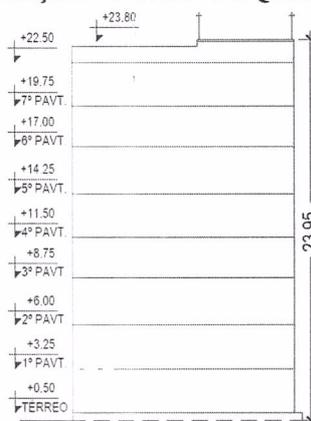
LOCALIZAÇÃO | EQUIPAMENTOS DO ENTORNO: Relação de Equipamentos a um raio de 3.5km do Empreendimento: Terminal Integrado de Passageiros (TIP); Jardim Botânico do Recife; Comunidade Obra de Maria; Instituto Ricardo Brennand; Oficina Francisco Brennand; Arena Pernambuco; Presídio Juiz Antônio Luiz Lins de Barros; Centro de Saúde Bidu Krause; Escola Professora Odete Antunes; Escola Thomás Lima; CHESF - Subestação JOAIRAM; Comando Militar do Nordeste – Exército; Escola Simon Bolivar; Escola Municipal Cecília Brandão; Paróquia Sagrado Coração de Jesus; Paróquia Nossa Senhora das Graças; Delegacia De Polícia; Creche Municipal Mundo Encantado; EREFEM Senador Novaes Filho; Unidade De Saúde Da Família Curado IV; UPA Médico Fernando de Lacerda – Curado; USF Coqueiral I e II; IIT/UPE - Instituto de Inovação Tecnológica; Condomínio Alphaville.



PLANTA DE SITUAÇÃO: O terreno tem acesso pela Av. Ministro Mário Andreazza, corta a Av. Prefeito Antônio Pereira e está bem próximo da BR – 232. É bom ressaltar que, quando foi feito o desmembramento ficaram muitas glebas próximas a BR, doadas à Prefeitura, aqueles 42 ha e os 8 ha para equipamentos comunitários, aprovados pela Prefeitura e com anuência da FIDEM. Apesar da Prefeitura do Recife exigir apenas 15% de contrapartida, nós demos uma contrapartida de 35%, incluindo a parte de área verde.



Quando nós vamos para o empreendimento em si, são 896 unidades, num único condomínio subdividido em três condomínios, onde cada um tem sua portaria, cada um tem sua área de lazer. São servidos por um sistema viário, que prolonga a Av. Ministro Mário Andreazza, e cuja área embaixo na imagem, fica fora dos acessos privativos dos Condomínios, e que por exigência da UNAV, vamos fazer constar em Escritura Pública, que esta é uma área privada, mas de acesso público irrestrito. Na elevação vocês veem que o prédio obedece ao gabarito máximo permitido, são: térreo mais sete pavimentos. O recuo entre os prédios, é importante observar aí, exatamente no sentido de dar transparência e ventilação e uma paisagem mais amena, temos entre prédios dos condomínios = 50m e entre prédios internos na área mais próxima = 9m e entre prédios na área de circulação = 20m. Ocupamos bem o terreno, deixando 50% ou um pouco mais de área verde e também dando um bom distanciamento para o limite do terreno. O empreendimento é de apartamento de dois quartos, em duas modalidades, tem apartamentos de 43m² e 46m². Nas extremidades são 2 quartos com suíte e na parte central, 2 quartos. Tem serviço de área comum, de área de lazer, uma boa vegetação no seu entorno. **PLANTA DE LOCAÇÃO/ CORTE ESQUEMÁTICO DA EDIFICAÇÃO:**



ÁREAS	PROJETO
Área do terreno	50.218,72 m ²
Área de construção privativa	40.203,52 m ² (lt = 0,8)
Área de uso comum	6.444,39 m ²
Área total de construção	46.647,91 m ²
Área de solo natural	25.232,37 m ² (50,24 %)

Foram cumpridas todas as exigências feitas no OPEI, mais de 30 recomendações, apenas duas nós não assimilamos, haja vista a peculiaridade do empreendimento que é de interesse social e precisa de um processo construtivo extremamente econômico. Foi solicitado que os tetos fossem verdes e a parte de energia fosse toda embutida. Isso aí nós não conseguimos compatibilizar, as outras solicitações foram todas acatadas no desenvolvimento do projeto. Tivemos todas as **ANUÊNCIAS E PARECERES FAVORÁVEIS AO**



EMPREENDEDIMENTO: • Licença Prévia Ambiental obtida através de processo nº. 8148854819; • OPEI nº. 114 aprovada Instituto da Cidade Pelópidas da Silveira; • publicação sobre o projeto em jornal de grande circulação, na data de 23/06/2022; • anuências de concessionárias e órgãos de serviços públicos: COMPESA, NEOENERGIA PERNAMBUCO, CLARO E EMLURB; • parecer técnico nº. 24/2022 do setor de Licenciamento em Unidades Protegidas – SLAUP / Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade - SMAS; • parecer técnico GGMH / CTTU – nº. 029/2022 em 02/08/2022; • parecer urbanístico do processo nº. 8068717621 - Unidade de Normatização e Análise Viária - UNAV/SELIC/SEPUL em 07/10/2022. Vale ressaltar que, durante esse projeto houve muito diálogo com a Prefeitura, no sentido de nós não termos que pleitear qualquer exceção, mas nos engajarmos nas limitações da Legislação imposta e, principalmente no final, houve uma interação muito grande e todas as recomendações feitas no parecer da UNAV, foram absorvidas no projeto, de forma que nós chegamos aqui com a tranquilidade de que essa análise e esse processo andou passo a passo com o diálogo que nós conseguimos manter com a Prefeitura do Recife. Tivemos aí uma série de mitigações. **As AÇÕES MITIGADORAS ASSUMIDAS PELO EMPREENDEDOR DURANTE O PROCESSO DE LICENCIAMENTO:** • plantio de mudas nativas da Mata Atlântica no empreendimento; • construção de Reservatórios de Retardo; • construção de Depósitos de Resíduos próximos aos acessos; • implantação de Programa de Coleta Seletiva; • construção de Emissário de Esgoto até o PV existente na Rua Prefeito Antônio Pereira; • construção de Adutora com mais de 1km de extensão para abastecimento de água; • construção do prolongamento da Av. Ministro Mário Andreazza (trecho Av. Prefeito Antônio Pereira e gleba 03) incluindo calçada, ciclovia, arborização e sinalização vertical e horizontal. Ressaltando aqui que essa solicitação da UNAV, nós estamos incluindo nesse item, a elaboração e execução do projeto viário para a intercessão da Av. Prefeito Antônio Pereira com a Av. Ministro Mário Andreazza prevendo o prolongamento do canteiro do Viaduto até a 408, eliminando a possibilidade de giro à esquerda na descida do Viaduto e, a possibilidade de cruzamento da Av. Prefeito Antônio Pereira. O retorno na Av. Prefeito Antônio Pereira nós fizemos próximo ao TIP, de forma que há uma proposta de organização desse fluxo de veículos. Nós temos neste empreendimento, 642 vagas para veículos quando temos 896 unidades habitacionais, apesar da Prefeitura ter liberado essa questão de estacionamento. Então, para organizar todo esse fluxo de veículos previsto, foi acordado com a UNAV juntamente com a CTTU. É bom lembrar que temos: vagas para visitantes, paraciclo, vagas para bicicletas, tem ciclovias, tem carga e descarga para caminhões, deixamos duas vagas de estocagem na frente de cada Portaria, portões corrediços, todos os equipamentos foram atendidos dentro das exigências que foram colocadas. Também foram assumidas pelo empreendedor: • entendimento com o Grande Recife Consórcio de Transporte para implantação de duas paradas de ônibus na Av. Prefeito Antônio Pereira e respectiva faixa de pedestres; • execução dos Sistemas de Acesso para veículos particulares e para veículos de carga, integrados e dimensionados de forma compatível com os fluxos da via local da rodovia; • doação de uma área de 500m² para construção de uma Unidade de Saúde pela Prefeitura; • doação de uma área de 500m² para construção de um Módulo de Ensino pela Prefeitura. Por fim, foram mostradas imagens das perspectivas do empreendimento. Abaixo, temos uma vista do empreendimento, onde conseguimos observar a distância que temos entre os prédios.



Nestas outras imagens vemos umas amenidades que estamos oferecendo.



Nós estamos fazendo um Conjunto Habitacional de Interesse Social, mas totalmente integrado com o que há de mais moderno, e as demandas que são cada dia mais trabalhadas nesse tipo de empreendimento. Vale ressaltar a satisfação por nós estarmos fazendo isso na Cidade do Recife. Esse empreendimento e o que Paulo Roberto apresentou antes, são uns dos poucos empreendimentos dessa natureza, haja vista que a grande maioria deles, estão sendo implantados na periferia da cidade. Houve uma interação muito grande para que tivéssemos o melhor resultado possível. De uma forma geral é isso que queremos colocar.” A **Presidente** parabenizou e agradeceu pela apresentação e falou: “A relatora deste processo é a representante da FIEPE, Dra. Elka Porciúncula a quem passo a palavra.” Dra. **Elka** iniciou lendo seu parecer. **PARECER DA RELATORA:** “À Comissão de Controle Urbano – CCU. 1- *Solicitação:* Resposta à análise do processo nº 8068717621 referente a análise urbanística de projeto inicial para construção de um conjunto habitacional multifamiliar no imóvel denominado Gleba 03, desmembrado da Gleba “A” do terreno próprio, situado na Avenida Ministro Mário Andreazza, no bairro da Várzea. está situada na Zona de Ambiente Natural – ZAN Capibaribe, com sobreposição da Unidade de Conservação da Natureza - UCN ARIE Mata das Nascentes, componente do Sistema Municipal de Unidades Protegidas – SMUP, devendo atender ao disposto no Decreto nº 33.824/2020. O imóvel também está inserido no Setor de Sustentabilidade Ambiental 1 - SSA1. Encaminhado a CCU por ser Empreendimento de Impacto, localizado em área superior a 3 ha (três hectares) e por apresentar área de construção superior a 20.000m² e foi elaborada a Orientação Prévia - OPEI, atendida sob o nº 8096058321, como também o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV. Também submetido à CCU pela utilização de sistema pressurizado para o abastecimento de água, conforme prevê o art. 130, parágrafo único, da lei 16.292/1997. O empreendimento “Quinta da Bela Vista” consiste em um conjunto habitacional multifamiliar enquadrado no Programa Federal Casa Verde e Amarela, sendo sua localização bem servida pelo Sistema de Transporte Público Coletivo de Passageiros da Região Metropolitana do Recife (STPP/RMR), com paradas de transporte público próximas ao empreendimento, também a 600 metros encontra-se o Terminal Integrado de Passageiros (TIP), que dispõe de um centro comercial e de transporte coletivo municipal, intermunicipal e interestadual, nos modais de ônibus e metrô. Os acessos ao empreendimento serão realizados pela Rodovia BR-408 e pela Av. Prefeito Antônio Pereira, que trabalham com bons níveis de serviço. Segundo o Relatório de Impacto de Trânsito e Transportes – RITT “impacto do empreendimento no trânsito do seu entorno não é relevante.” O conjunto habitacional é composto por 14 blocos de 8 pavimentos, totalizando 896 unidades habitacionais com metragens de 43,29m² e de 46,45m². Cada bloco apresenta 8 apartamentos por andar e sua respectiva área de convivência e lazer. O conjunto habitacional está subdividido em três, com acessos independentes por uma rua interna e sem comunicação viária entre as partes. O estacionamento tem 642 vagas, sendo 22 vagas especiais e 30 para visitantes, além de 9 vagas para operações de carga e descarga, também é dotado de ciclovia interna e possui 226 vagas de bicicleta, sendo 208 para moradores e 18 para visitantes. As guaritas foram recuadas de modo a gerar área de estocagem para 2 veículos e não interferir na circulação viária. O empreendimento possui área total construída de 46.647,91 m² e população estimada de 3.584 pessoas. As áreas verdes do empreendimento, que correspondem a 50% do solo natural, estão bem distribuídas pelo terreno, estando intercaladas entre os blocos e no estacionamento. O projeto também apresenta reservatórios de retardo de escoamento das águas pluviais.



Planta de Locação e Coberta:



2- **Histórico:** O processo pela análise na Unidade de Licenciamento Urbano Integrado/SEPUL, em seguida recebeu o parecer Técnico SLAUP nº 24 da Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAS, e receber o Parecer Técnico GGMH/ CTTU nº 029/2022 favorável ao empreendimento e encaminhamento do processo à Unidade de Normatização e Análise Viária - UNAV/SELIC/SEPUL para o parecer datado de 07/10/2022 favorável ao empreendimento. Recebeu a viabilidade do sistema de abastecimento de água e para o sistema de esgotamento sanitário da COMPESA, disponibilidade da rede em suprir a nova carga sem necessidade de obras de melhoramento da Neoenergia Pernambuco, e possui cobertura da rede de telefonia móvel celular segundo a CLARO, também recebeu aprovação da EMLURB do projeto das instalações destinadas à guarda temporária dos recipientes coletores de lixo e obteve o licenciamento ambiental junto à Secretaria Executiva de Licenciamento e Áreas Verdes/ SMAS, através da Licença Prévia nº 8148854819. 3- **Considerações:** Acompanhando as considerações do parecer da Secretaria de Política Urbana e Licenciamento e a Secretaria Executiva de Licenciamento que “destaca a abrangência social e atendimento as camadas da sociedade que mais demandam por habitação, considera também que terá um impacto positivo sobre a dinâmica urbana do local, fomentando o setor de comércio e serviços no seu entorno imediato”. Somos favoráveis a aprovação do projeto como apresentado.” Em, 26/10/2022. a) Elka Porciúncula, representante da Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco – FIEPE. A **Presidente** perguntou se alguém teria alguma dúvida? Usando a palavra, a representante da PGM, Dra. **Flávia** perguntou: “Taciana, esse processo nós não vamos votar sobre mitigação, não é?” Ao que a **Presidente** respondeu: “Isso, é que o outro houve um questionamento do empreendedor.” Dra. **Flávia** falou: “Então esse nós vamos votar o projeto!” Dra. **Taciana** falou: “Sim, sem falar em mitigação!” Pedindo a palavra, a representante da CONDEPE/FIDEM, Dra. **Silvana** disse: “É só um esclarecimento quanto aos equipamentos comunitários, não vi na apresentação a localização deles.” A **Presidente** perguntou se mais alguém teria alguma dúvida. Como não houve manifestação, ela passou a palavra para o Dr. **Frederico** esclarecer e ele disse: “Você está se referindo as duas áreas de 500m² dentro do que foi doado à Prefeitura, que é quem vai definir para executarmos.” Dra. **Taciana** perguntou se alguém queria fazer mais alguma observação. Como não houve manifestação, ela mandou fazer a chamada da votação e assim foi feito, exarando o seguinte parecer. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Política Urbana e Licenciamento. “A Comissão em plenário por unanimidade de seus membros, com 13 (treze) votos, se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, acompanhando o parecer da relatora. Encaminha ao Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, por se tratar de Empreendimento de Impacto. Solicita homologação de V. Excia.” Encaminha ao Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, por se tratar de **Empreendimento de Impacto**. Solicita homologação de V. Excia.”. Este parecer foi aprovado em plenário e está proclamado pela Senhora Presidente. Em, 26/10/2022. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente da CCU e demais representantes presentes. Por último, foi analisado o **Processo digital nº. 8055063022 de ROSANA CLÉA CARVALHO DE ARAÚJO**, referente ao Legalização de Reforma com acréscimo de área para uma Habitação Unifamiliar Isolada, localizada na Av. Dr. José Rufino, nº. 2502, esquina com Rua Pery – Barro. **Encaminhado à CCU:** face ao Art. 84 da Lei nº 16.176/96 (LUOS - Alinhamento Dominante). Dra. **Taciana** falou: “Este processo seria relatado pelo representante da ADEMI, Dr. Rafael Tenório Simões, mas como ele não pode comparecer por motivo de viagem, enviou seu parecer e antecipou seu voto nos outros processos. Dra. Elka representante da FIEPE, vai ler o relato.” Dra. **ELKA** assim o fez. **PARECER DO RELATOR:** “1 - **Solicitação:** Resposta à análise do processo de legalização de reforma com acréscimo de área do imóvel residencial, unifamiliar, localizado à Av. Dr. José Rufino, nº. 2502, esquina com Rua Pery, no bairro do Barro, ZAC Planície 2. Segundo o Memorial Justificativo e RGI Mat. 31.414, 4º. Ofício a residência térrea, já possuía um

afastamento frontal para a Rua Pery reduzido, de 2,40m, no ponto mínimo. Foi solicitado analise a CCU a legalização baseada no Art. 84 (alinhamento dominante) da Lei nº. 16.176/96, uma vez que o 1º. pavimento apresenta a mesma redução no ponto mínimo. Foi verificado pela Unidade de Licenciamento Urbanístico - ULUR/SELIC que a face da quadra, com frente para a Rua Pery, é composta por 16 imóveis, dos quais apenas 02 (dois) possuem afastamento frontal para à via, estando os demais com afastamentos reduzidos ou nulos.



“Art 84: Para as edificações com até 2 (dois) pavimentos, o afastamento frontal poderá obedecer ao alinhamento dominante na testada da quadra, conforme estudo específico, elaborado para o local, pelo órgão Municipal competente, por solicitação do interessado. Parágrafo Único. O estudo referido no “caput” deste artigo deverá ser submetido à apreciação da Comissão de Controle Urbanístico - CCU.” 2 - Histórico: O processo passou pela análise Unidade de Licenciamento Urbanístico - ULUR/SELIC e encaminhado a CCU para parecer final. 3 - Considerações: De acordo com o parecer Unidade de Licenciamento Urbanístico - ULUR/SELIC e as argumentações apresentadas, em anexo ao processo, pautadas em instrumentos legais, somos de parecer favorável a aprovação do projeto como apresentado.” Em, 26/10/2022. a) Rafael Simões, representante da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco – ADEMI/Pe. Dra. Taciana agradeceu à Dra. Elka e perguntou: “Alguém tem alguma dúvida?” Como não houve manifestação, mandou fazer a chamada de votação, extraíndo o parecer a seguir. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Política Urbana e Licenciamento. “A Comissão em plenário por unanimidade de seus membros, com 13 (treze) votos, se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia.” Este parecer foi aprovado em plenário e está proclamado pela Senhora Presidente. Em, 26/10/2022. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente da CCU e demais representantes presentes. Como não havia mais processos a serem analisados, a **Presidente** agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião. Nada mais havendo a tratar, a sessão foi encerrada às 12h40min. e eu, Márcia Dantas de Oliveira, lavrei a presente ATA, a qual vai datada, assinada e proclamada pela Senhora Presidente, em virtude de estarmos em isolamento social motivado pela PANDEMIA do COVID-19. Recife, 26 de outubro de 2022.



.....
Taciana Maria Sotto Mayor, Presidente da CCU.

Demais Representantes presentes:

1. URB – Marcos André Domingues da Silva
2. SMAS – Gustavo Marques Lins
3. ICPS – Ana Patrícia Uchoa de Queiroz
4. PGM – Flávia Castanheira do Nascimento
5. CPRH – Nelson José Maricevich Ramirez
6. CONDEPE/FIDEM – Silvana da Mota Rocha
7. FIEPE – Elka Wanessa Gonçalves Porciúncula
8. ACP – Victor Tavares de Melo
9. ADEMI – Rafael Tenório Simões
10. SENGE – Maura Michaela Dellabianca Araújo
11. CREA – Flávio Domingues da Silva
12. CAU – Ana Maria Moreira Maciel
13. PREZEIS – Edvaldo Santos Pereira