

Ao CDU – Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife.

Processo n. 8035436622

Interessado: Expometal/José Gonçalves Dantas ME

1. Breve relatório

Trata-se de pedido de legalização de reforma do imóvel n. 200 da Rua Pereira Barreto, no bairro de Passarinho, Recife. Segundo o interessado, no documento denominado “memorial de impacto”, “as áreas acrescidas tem mais de 5 anos de construídas”. Diga-se, ainda, que esse imóvel resultou do desmembramento da Granja Santa Maria e foi adquirido por José Gonçalves Dantas em 2006, conforme certidão do Registro de Imóveis, a qual confirma a existência de uma estrutura já construída por ocasião da aquisição.

Foram analisados os pareceres da CTTU, de 13.06.2022; da Unidade de Normatização e Análise Viária, de 18.12.2023; e da CCU, de 07.02.2024. Buscou-se também analisar o link do processo enviado, tendo-se observado de forma mais detida a certidão do RGI, o documento denominado “Memorial de Impacto” e o documento sobre a OPEI.

Buscou-se, ademais, informações sobre o antigo processo indeferido n. 0719904017, a partir do qual o interessado apresentou réplica com o fim de obter a referida legalização, porém a informação recebida foi a de que esse processo data de 2017 e não está acessível porque era físico, mas que foi indeferido por decurso de prazo.

É o relatório. Passo à análise.

2. Síntese dos Entendimentos anteriores

Dos pareceres da Unidade de Normatização e Análise Viária, de 18.12.2023, e da CCU, de 07.02.2024, colhe-se as seguintes conclusões:

- (i) O empreendimento em questão é de uso misto, envolvendo atividades de indústria, comércio e habitação, e está situado na ZAC - Zona do Ambiente Construído Restrita e na ZAN - Zona do Ambiente Natural Beberibe, segundo o Plano Diretor n. 17.511/2008.

- (ii) O empreendimento foi classificado como Empreendimento de Impacto por apresentar área de terreno superior a 3 hectares, nos termos do art. 61, da Lei no 16.176/1996.
- (iii) De acordo com o projeto arquitetônico, a área do terreno é de 178.574,76 m² e a área total de construção é de 13.086,34 m², sendo que 4.161,32 m² correspondem ao acréscimo de área objeto da legalização.
- (iv) Em resposta à solicitação para Orientação Prévia de Empreendimento de Impacto (OPEI), o Instituto da Cidade Pelópidas Silveira informou que este processo de regularização da edificação com atividade já instalada não se enquadra nas determinações estabelecidas no Decreto n° 27.529/2013. Contudo, a não apresentação da OPEI não dispensaria a análise do impacto causado pelo empreendimento e o eventual estabelecimento de ações mitigadoras e compensatórias para a aprovação do projeto.
- (v) Por se tratar de atividade em funcionamento, foi apresentada a devida documentação: Licença de Operação, Alvará de Localização e Funcionamento (Definitivo) e Atestado de Regularidade dos Bombeiros. Também foi apresentada a aprovação da Emlurb para as instalações da lixeira.
- (vi) O processo foi analisado pela Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife (CTTU) que emitiu o Parecer Técnico GGMH/CTTU no 021/2022 favorável ao empreendimento. A CTTU acatou a documentação apresentada, sem a necessidade de estudos específicos sobre demanda e capacidade para o tráfego do local, pois considera que os possíveis impactos decorrentes do funcionamento da atividade já foram absorvidos ao longo dos anos. O projeto também foi analisado pela Unidade de Normatização de Análise Viária (UNAV)/SELIC, tendo atendido todas as exigências formuladas.
- (vii) Ambas as instâncias de análise consideraram que os impactos foram absorvidos no local e por isso foram favoráveis ao projeto sem a necessidade de ações mitigadoras.

A imagem da área nos dá a ideia da dimensão do terreno e da área ocupada e construída.



Mapa com a localização do empreendimento.

2. Empreendimentos de Impacto x Processo de Legalização

A legislação municipal permite a legalização de empreendimentos irregulares e essas iniciativas de regularização devem ser aplaudidas. Contudo, o empreendimento é de impacto e veio para o CDU por essa razão.

A LUOS diz, em seu art. 61, parágrafo único, que “são considerados Empreendimentos de Impacto aqueles localizados em áreas com mais de 3 ha (três hectares), ou cuja área construída ultrapasse 20.000m² (vinte mil metros quadrados), e ainda aqueles que por sua natureza ou condições requeiram análises específicas por parte dos órgãos competentes do Município.”

Portanto, há três tipos de empreendimentos de impacto: (i) os localizados em áreas com mais de 3 hectares; (ii) os que possuem área construída acima de 20.000m²; e (iii) os que pela sua natureza são assim considerados.

Então, por mais que se queira dizer, no caso presente, que a área construída está muito aquém dos 20.000m², o empreendimento é de impacto porque está situado em gleba com mais de 3 hectares.

E, em sendo empreendimento de impacto, a legislação municipal exigia, à época do pedido formulado pelo interessado, o memorial justificativo de impacto (atualmente o EIV, conforme Lei Municipal n. 19.177/2023).

O documento denominado “memorial de impacto” apresentado pelo interessado possui 9 laudas, 4 delas com imagens das plantas da edificação que se quer

regularizar. Ao analisá-lo, é possível perceber rapidamente que o roteiro presente na Resolução 03/96 do CDU, para nortear a elaboração de Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto, não foi cumprido na íntegra pelo interessado.

Algumas partes desse roteiro podem ser consideradas atendidas, já que o empreendimento funciona há anos, particularmente no que tange ao impacto sobre as infraestruturas e ao impacto sobre os transportes. Até porque, no caso dos transportes, tanto a CTTU quanto a Unidade de Normatização e Análise Viária analisaram criteriosamente o caso e foram favoráveis.

Mas, com a devida vênia, não dá para considerar atendida a referida Resolução no que tange à avaliação do impacto sobre o meio ambiente natural e urbano. Chama atenção frase em destaque no aludido memorial de impacto do interessado que diz “Por se tratar de um imóvel já construído, o empreendimento não causará nenhuma interferência ambiental na área de abrangência”.

Percebam: se o caso veio para o CDU por ser empreendimento de impacto e se a Lei da época do pedido do interessado exigia a apresentação de Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto, não importa que o empreendimento já tenha sido implantado e esteja buscando sua legalização; é necessário que a legislação seja cumprida e o documento apresentado na condição de Memorial de Impacto atenda seus requisitos mínimos.

E isso é necessário por dois motivos: primeiro porque não se exigir o mesmo padrão de exigências que se faz para aqueles que passam pelo trâmite do licenciamento de forma regular, significa privilegiar quem não se regularizou desde o princípio; segundo, porque é preciso avaliar sim se o empreendimento causa, nos dias atuais, impacto ao meio ambiente natural e urbano e de que forma.

Claro que o ideal seria que essa análise precedesse a implantação do empreendimento. Mas já que não foi assim e agora se busca legaliza-lo, deve-se realizar estudo para avaliar como suas instalações impactam hoje. O empreendedor que busca a legalização não deve ser premiado com a dispensa dos requisitos legais a que ele estaria sujeito se tivesse cumprido a legislação desde o princípio.

Entendam que não se está querendo aqui punir o interessado, mas simplesmente dizer que ele deve se submeter às mesmas regras a que se sujeitam aqueles que passam por todo o trâmite do licenciamento urbanístico, nem que seja se submeter àquilo que ainda faz sentido.

Pelos mesmos motivos, não concordo que o empreendimento em tela deva ser dispensado de passar por uma análise de mitigação, justamente para não se premiar quem se legaliza posteriormente em detrimento de quem busca a aprovação prévia dos órgãos licenciadores.

E nesse ponto vale lembrar que o CDU sempre discute mitigação nos empreendimentos de impacto. Porque seria diferente nesse caso?

A nova lei do EIV (Lei Municipal n. 19.177/2023), embora, como já dito, não se aplique ao caso presente, traz parâmetros para a mitigação que refletem o que já vinha sendo praticado pelo CDU, *verbis*:

Art. 17. Poderão ser determinadas pelo Poder Executivo Municipal, entre outras, as seguintes medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos negativos, a serem cumpridas prioritariamente na área de vizinhança identificada no EIV:

I - doação de terreno ou imóvel edificado para habitação de interesse social e/ou instalação de equipamentos públicos;

II - implantação ou adequação de aspectos da mobilidade e acessibilidade;

III - implantação de elementos de qualificação ambiental da interface entre o lote do empreendimento e o espaço público;

IV - recuperação de imóveis, fachadas ou outros elementos de interesse paisagístico e de patrimônio cultural;

V - execução de melhorias e ampliação de serviços ou redes de infraestrutura urbana;

VI - procedimentos que minimizem os incômodos decorrentes das obras e do funcionamento do empreendimento;

VII - realização de medidas de redução da emissão de gases de efeito estufa (GEE) e outras substâncias nocivas ao ser humano e ao meio ambiente;

VIII - cursos de capacitação profissional e apoio a projetos comunitários envolvendo a população na área de vizinhança do empreendimento;

IX - destinação de recursos mediante contribuição ao Fundo de Licenciamento e Controle Urbano para a execução de medida mitigadora e/ou compensatória definida na aprovação da Viabilidade de Empreendimento de Impacto.

§ 1º O órgão municipal competente indicará, a partir da identificação dos impactos decorrentes do empreendimento, as medidas mitigadoras e/ou compensatórias, submetendo-as à apreciação do Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU, para deliberação e definição das medidas exigidas.

§ 2º Nos empreendimentos em que forem necessárias medidas mitigadoras e/ou compensatórias deverá ser firmado Termo de Compromisso entre o interessado e o Poder Executivo Municipal, objetivando a realização de tais medidas.

§ 3º As medidas de que trata o caput deste artigo deverão estar relacionadas com os impactos decorrentes do empreendimento na área de vizinhança identificada no EIV do empreendimento proposto.

§ 4º As obras e instalações destinadas a mitigar e/ou compensar os impactos decorrentes da implantação de empreendimento deverão ser utilizadas para o fim previsto no EIV aprovado, vedado o desvio de finalidade.

Observe-se, finalmente, que todo o entorno da área construída, ou grande parte dela, é área verde, merecendo-se avaliar os meios físico e biótico aí presentes e o cumprimento da legislação ambiental e urbana para esse tipo de empreendimento.

4. Conclusão

Ante o exposto, sugere-se que esse processo não seja apreciado por esse Conselho ainda, por faltar elementos para isso, solicitando-se ao empreendedor que ele complemente o Memorial Justificativo de Impacto, especialmente no quesito impacto sobre o meio ambiente natural e urbano e legislação aplicável, após o que o processo deve retornar ao CDU para avaliação dos impactos e da pertinência ou não de se demandar alguma mitigação.

É o parecer, S.M.J.

Recife, 21 de março de 2024.



Sandra Pires