

PREFEITURA DO RECIFE
SECRETARIA DE POLÍTICA URBANA E LICENCIAMENTO
CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CDU



Ata da 284ª Reunião Ordinária

Online

Dia 22 de março de 2024

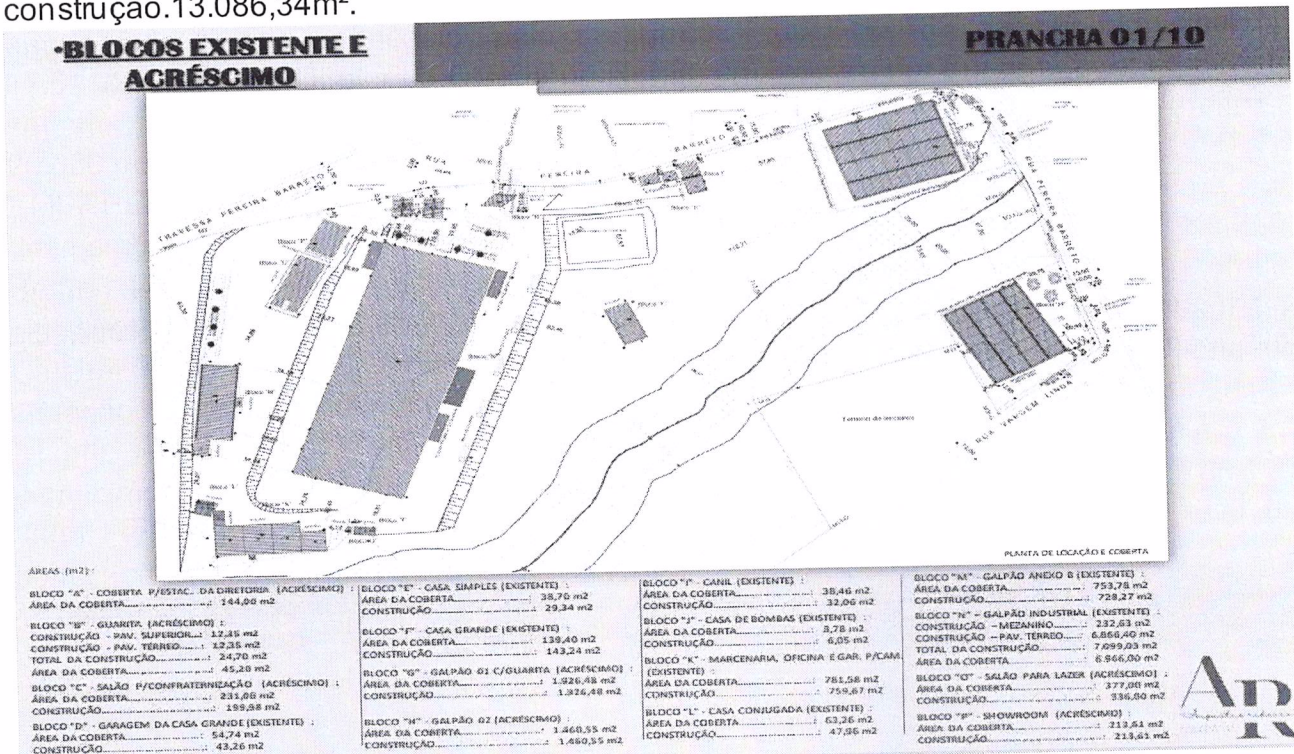
Às 09:00h (nove) horas do dia 22 de março de 2024 (dois mil e vinte e quatro) on-line, reuniu-se o Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, sob a presidência do Dr. Carlos Eduardo Muniz Pacheco, Presidente do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU. Havendo número legal, declarou aberta a reunião fazendo a leitura da pauta. 1 – Aprovação da Ata da 283ª Reunião Ordinária, realizada on-line, no dia 23 de fevereiro de 2024. 2 – Análise do Processo nº 80354366.22 - Projeto de Legalização de reforma, com acréscimo de área, do imóvel nº 200 do terreno resultante do desmembramento da Granja Santa Maria, situado na Rua Pereira Barreto, no bairro de Passarinho. (ExpoMetal). Trata-se de réplica do processo indeferido nº 07.1990.40.17. Conselheira relatora, advogada Dra. Sandra Pires Barbosa de Lucena, representante da Ordem dos Advogados do Brasil – OAB/PE. Apresentação do Projeto de Legalização da reforma, arquiteto Dr. Augustus Cezar Maciel Ribeiro. 3-- Informes/ Outros. Participaram da reunião: Dr. Carlos Eduardo Muniz Pacheco (que precisou se ausentar), Presidente do CDU, Dra. Taciana Maria Sotto- Mayor Porto Chagas, em Exercício do CDU, Dra. Emília Márcia Teixeira Avelino (Mana), Assessora Executiva de Licenciamento - Secretaria de Política Urbana e Licenciamento- SEPUL (titular), Dra. Luzia Silmira Meira (Mira), Chefe da Unidade de Normatização e Análise Viária- UNAV/ SEPUL(suplente). Dr. João Marcelo Duarte Araújo, Secretário Executivo de Projetos Especias- Secretaria de Finanças - SEFIN (suplente), Dra. Ana Cláudia de Sá Carneiro Mota, representante da Secretaria de Infraestrutura – SEINFRA (titular), Dra Eugênia Giovanna Simões Inácio Cavalcanti, Chefe do Núcleo de Urbanismo e Meio Ambiente- Procuradoria Geral do Município- PMG (suplente), Dr. Jefferson Rodrigues Maciel. Secretário Executivo de Gestão e Controle Ambiental – SMAS (suplente), Dra. Simone Silva Osias, Superintendente de Gestão e Articulação da Secretaria de Saneamento-SESAN (suplente),), Dra. Tercília Vila Nova Sodrê da Mota. Diretora de Integração Urbanística - URB (titulat), Dra. Maria de Fátima Ramos Lacerda, Diretora de Planejamento e Ordenamento Territorial- Agência CONDEPE/FIDEM (titular) Dra. Cláudia Maria Vasconcelos Oliveira, Superintendente Executiva de Governo Recife da Caixa Econômica Federal- CEF (suplente), Profa. Circe Maria Gama Monteiro, representante do Mestrado de Desenvolvimento Urbano- MDU/UFPE(titular) Dr. Marcelo de Brito Albuquerque Pontes Freitas, representante do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional-IPHAN/PE (suplente), Dr. Roberto Lemos Muniz, representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco- CREA/PE (titular), Dra. Ana Maria Moreira Maciel, representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Pernambuco CAU/PE (titular), Dra. Keynis Cândido de Souto, representante do Conselho Regional de Economia- 3ª Região-CORECON/PE (titular), Dra, Sandra Pires Barbosa de Lucena, representante da Ordem dos Advogados do Brasil - OAB/PE (suplente),



Dr. Henrique Marques Lins, Presidente do Sindicato dos Arquitetos no Estado de Pernambuco- SAEPE (suplente), Dr. Eduardo Fernandes Moura, representante da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco- ADEMI/PE (titular), Dr. Ivson Santos Barbosa, representante da Câmara dos Dirigentes Lojista- CDL/RECIFE (titular), Dr. Gleyson Vitorino de Farias, representante da Federação das Associações de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte- FEMICRO (suplente), Sra. Maria Lúcia da Silva, representante da Federação das Associações, Conselhos e União dos Moradores do Ibura/Jordão – FIJ (titular), Dr. Clóvis Correa de Albuquerque Segundo (titular) e Dr. Osvaldo Ferreira da Fonseca (suplente) representantes do Clube de Engenharia de Pernambuco. A seguir, Dr. Carlos Muniz passou para o item – 1 da pauta - Aprovação da Ata da 283ª Reunião Ordinária, realizada on-line, no dia 23 de fevereiro de 2024. Ata aprovada. Em seguida o Presidente passou para o item -2 da pauta- – Análise do Processo nº 80354366.22 - Projeto de Legalização de reforma, com acréscimo de área, do imóvel nº 200 do terreno resultante do desmembramento da Granja Santa Maria, situado na Rua Pereira Barreto, no bairro de Passarinho. (ExpoMetal). Trata-se de réplica do processo indeferido nº 07.1990.40.17, convidando o arquiteto Dr. Augustus Cezar Maciel Ribeiro para fazer a apresentação do Projeto de Legalização da reforma. Antes da apresentação quero comunicar que ontem às 22:00h recebi uma convocação do Dr. João Campos, Prefeito do Recife de estar na Várzea pela manhã, A condução dessa reunião será feita pela minha suplente, Dra. Taciana Sotto- Mayor. Fiz essa abertura para agradecer o tempo que estive no CDU, as contribuições que vocês deram neste tempo foram muito enriquecedoras para mim. Como falei na minha primeira reunião tudo era muito novo, vocês me ajudaram bastante para termos as melhores decisões de forma democrática e sempre com diálogo, escutando vários segmentos. Quero agradecer em especial a algumas pessoas que contribuíram no dia a dia, na Secretaria como: Graça Sá Barreto, coordenando o grupo. Taciana Sotto- Mayor, Emília Avelino- Mana, Tarciana Medeiros todas me ajudaram muito. Fui presidente da EMLURB, passei pela Secretaria de Educação, Planejamento com negociação com Sindicato. Citarei apenas algumas pessoas que tenho muito carinho e respeito neste Conselho, Ana Cláudia de Sá Carneiro, Simone Osias, Ivson Barbosa, Eugênia Simões, craque na área ambiental. Terei que me desincompatibilizar no mês de abril próximo. Voltarei para o METROREC, em seguida assumirei minha cadeira de Vereador na Câmara Municipal do Recife. Mais uma vez muito obrigado por tudo. Estarei à disposição de vocês independente de onde esteja, Abraço forte.” Dando continuidade, Dra. Taciana Sotto- Mayor assumiu a presidência passando a palavra ao arquiteto do empreendimento, Dr. Augustus Ribeiro para fazer a apresentação do projeto de Legalização da reforma com acréscimo de área da ExpoMetal. O arquiteto comunicou que passaria primeiro a palavra ao Dr. Levi Salustiano da Silva, Gerente Comercial da empresa para uma breve exposição sobre a ExpoMetal. “Gostaria de falar um pouco das atividades que estão sendo desenvolvidas aqui na empresa, desde 2009, no ramo da metalúrgica fabricando expositores para lojas em toda Região Nordeste. Hoje, temos cerca de 140 empregos direto. Em dia com o fisco e todas as demais obrigações legais. Seu proprietário uma pessoa humilde, mas com muito esforço, dedicação e trabalho tem conseguido crescer com muita seriedade. Hoje, neste fórum estamos com a finalidade da legalização, para que possamos funcionar de maneira correta em todos os aspectos, Estamos lutando por esta legalização desde o ano de 2010, encontrando muitos entraves. Temos consciência da grande complexidade do



serviço público. Em relação aos aspectos de segmentação, estamos funcionando desde 2011, bastante solidificado na área. Confiamos e temos certeza da idoneidade deste Conselho, e como também, que iremos sair daqui vitoriosos.” O arquiteto Dr. Augustus Ribeiro iniciou sua apresentação falando dos tópicos que serão apresentados: Introdução; Planta de Situação; Blocos existentes e Acréscimos (locação e Coberta) e Pranchas. “DESCRIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO APRESENTAÇÃO: Trata-se de Legalização de Reforma, em imóvel antigo, tendo como data da aquisição o ano de 2007, conforme consta da certidão do 3º Cartório de Registro Geral de Imóveis. As áreas acrescidas têm mais de cinco anos de construídas. ENQUADRAMENTO: O Empreendimento está enquadrado como de impacto, pelo parágrafo II do Art. 188 da Lei Municipal N° 17.511/2008, Plano Diretor da Cidade do Recife, em face de possuir uma área de terreno superior a 3,0 ha (três hectares), embora possua uma área construída bem inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) prevista em Lei. LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: A edificação está localizada no terreno resultante do desmembramento da Granja Santa Maria, localizado na Rua Pereira Barreto, N° 200, Bairro de Passarinho, nesta cidade, cujo acesso principal é pela BR-101 norte, classificada conforme o Plano Diretor na MANC Macrozona do Ambiente Natural e Cultural /ZDS -Zona de Desenvolvimento Sustentável(ZDS —Beberibe). A Planta de situação: zona: Zan Beberibe / Zac restrita IV R.G.I. matrícula nº 11910, em 01/11/2016 - 3º ofício uso: misto (residência + indústria + comércio) área de construção dos acréscimos: 4.161,32m². Área de construção existente: 8.925,02, área de Solo Natural: 1.63.199,30m², terreno: 178.574,76 m², Área total da coberta.: 13.098,62 m², Área total de construção. 13.086,34m².



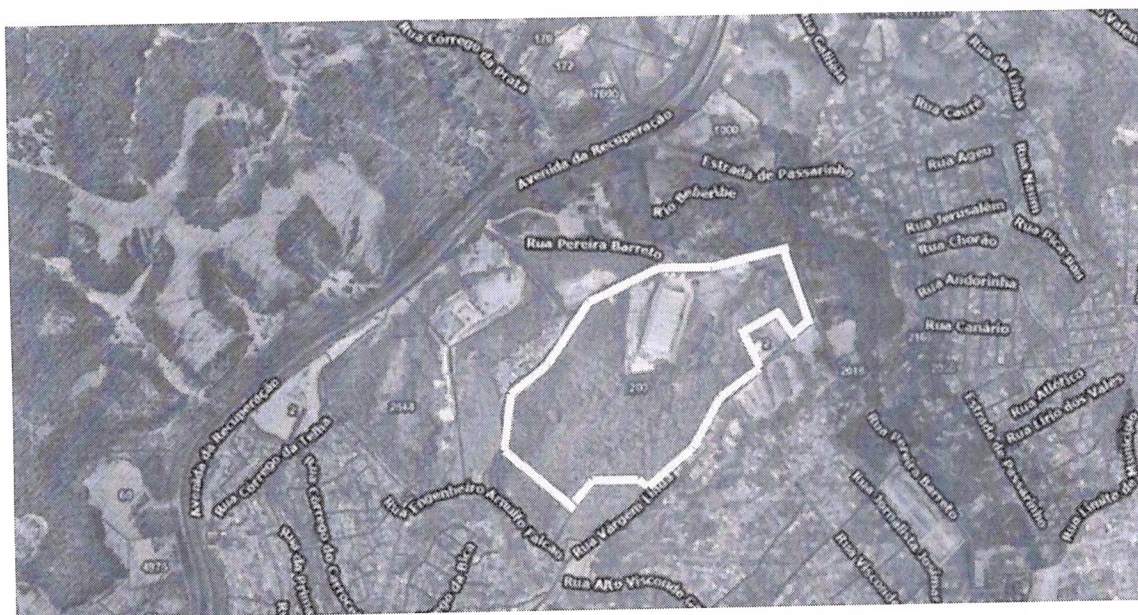
Bloco "A"- Coberta para Estacionamento da Diretoria (acréscimo) : área da coberta: 144,00 m². Bloco "b" - Guarita (acréscimo) : construção - pavimento superior.: 12,35 m². Construção - pavimento Térreo: 12,35 m². Total da Construção: 24,70 m². Área da coberta: 45,20 m². Galpão Industrial: Bloco "N"- Galpão Industrial (existente). Construção - Mezanino: 232.63m². Construção Pavimento Térreo: 6.866,40m². Total da construção:



7.099,03m². Área da cobertura: 6.966,00m². No Bloco "K" temos a marcenaria, oficina e garagem para caminhões (existentes). No Bloco Guarita e Estacionamento da Diretoria-áreas (m²). Bloco "a" - cobertura p/estacionamento. "O" temos Salão para lazer/Refeitório (existente). Anexo B- Pintura. Bloco "M"- Galpão anexo B (existente). Bloco . Blocos "P" Showroom (acréscimo). Blocos "I", "J", "L"- Canil (existente). Casa de Bombas e Casa Conjugada. Blocos "D"- Garagem e Casa Grande (existente). "E"- Casa Simples (existente). Bloco "F"- Casa Grande (existente). Bloco "C"- Salão para Confraternização (acréscimo). Bloco "G"- Galpão 01 com Guarita (acréscimo), e o Bloco "H" Galpão 02 (acréscimo). Apresentação, em anexo. Concluída a apresentação Dra. Taciana Sotomayor solicitou à conselheira relatora, Dra. Sandra Pires Barbosa de Lucena que fizesse a leitura do parecer. **" 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 têm 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 à 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 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 exige, 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 legalizá-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. Por que 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.” (assinado digitalmente). Concluída a apresentação do parecer Dra. Taciana Sotto-Mayor deu início ao processo de discussão passando a palavra à conselheira Profa. Circe Monteiro, representante do MDU/UFPE. “Tenho várias dúvidas. Esse projeto tem impacto à natureza. Não pode ser analisado apenas pelo tamanho da área. Temos que nos debruçar no tipo de atividade, na localização. Não existe uma justificativa ambiental. Não sabemos como estão sendo drenados, qual a destinação dos resíduos. Não sabemos para que tipo de atividade estão alugados os dois galpões. Qual o impacto gerado. Teria que existir uma série de medidas para garantir que não tenha resíduo químico poluente. Nada disso consta no processo, nem em lugar nenhum. Tem que existir salvaguardas ambientais. É impressionante a completa inexistência desse tipo de informações nesse processo. No parecer da conselheira relatora, Sandra Pires não existem, são ausentes. Na apresentação não foi dito nada sobre o meio ambiente.” Neste momento, a relatora Sandra Pires- OAB/PE, falou “que não viu no link do processo com análise ambiental.” Retomando a palavra à conselheira Circe Monteiro, disse: “a indicação da ZAN Beberibe, teria que ter um parecer da CPRH. A conselheira relatora falou que ficou perdida no processo, na questão de Zoneamento.” Continuando, Dra. Taciana Sotto-Mayor passou a palavra à conselheira Emília Avelino(Mana) da SEPUL. “Desde que recebi o link do processo para mim é sempre esquisito a legalização de empreendimento de impacto quando ele não necessita de OPEI, e também quando é impacto só pela área do terreno. Observei as atividades. Se a o terreno fosse menor do que 3 hectares, seria apenas analisado como Atividade Geradora de Impacto, e dentro do processo ele atende a APGI. O empreendimento está instalado há anos, e provavelmente os impactos já foram absorvidos, segundo os relatos existente no processo. Se o CDU propuser ação



mitigadora seria um castigo ao invés de mitigação. Quando Sandra colocou a questão do meio ambiente, a Licença de Operação foi dada pela SEMAS, e ela traz as questões das destinações dos vários resíduos produzidos. Tem uma parte da Licença Ambiental, que é a Licença de Instalação, que aborda esses temas mais profundamente, Mas, ele só pode solicitar a L I depois de ter o projeto aprovado. Seja interessante a UNAV se pronunciar sobre outros aspectos pertinentes as suas análises, Quanto a sobreposição do Zoneamento, está no parecer da UNAV, ele está colocado, mas fora da ZAN (Zona de Ambiente Natural). Pelo fato de o empreendimento ser APGI, e atender aos requisitos me deixa mais confortável para analisá-lo neste Conselho.” Passando a palavra ao conselheiro Eduardo Moura, representante da ADEMI/PE. “ Estou neste Conselho há anos e ainda não tinha visto um caso como esse. Quero parabenizar à relatora, Sandra da OAB. Pelo parecer bem legalista, é assim que deve ser. A Profa. Circe fez colocações muito pertinentes em relação à questão da colocação dos resíduos, um ponto muito importante. No ambiente que o empreendimento está localizado, a questão ambiental é importantíssima. Com a explicações dadas pela conselheira Emília, Mana tirei algumas dúvidas que tinha. Muito pertinente quando ela mencionou que, se o empreendimento não tivesse 3 hectares de área, estaria aprovado, legalizado. Pelos pareceres que se encontram no processo, o empreendimento não tem nenhum impedimento, nem impacto. A informalidade é muito danosa. Achei muito frágil a apresentação do projeto. Se preocuparam muito em mostrar o que fazem, e esqueceram do contexto urbano. Acho que a solicitação da legalização pode ficar consignada às questões dos resíduos, geração de questões ambientais.” Neste momento, à conselheira Mira Meira, chefe da UNAV, disse: “A nossa análise em relação ao esse empreendimento, primeiro é um ”uso” apropriado por ser próximo a BR- 101, urbanisticamente falando. Se garante a acessibilidade mais fácil. Nossa segunda grande preocupação foi com relação a massa vegetada, que existe. Vimos pelo projeto apresentado que o empreendimento tem mais de 90% de área verde preservada, e está próximo à ZAN, razão que nos levou a termos muito cuidado com a área verde. Outra grande preocupação nossa foi que, uma vez que os pareceres dados em relação ao impacto, por ser um uso instalado há anos, o impacto já tinha sido absorvido. A preocupação em termo de vizinhança foi garantir que os acessos fossem feitos de forma a não trazer transtornos à população vizinha. Esse processo retornou 10 vezes à UNAV. Fizemos solicitações, pedimos esclarecimentos, explicações. Modificaram acesso, atendendo solicitação feita por nós. Pedimos informações até sobre o tipo de caminhão que usavam, qual a manobra. Verificamos in loco, com o objetivo de constatar o mínimo de transtorno. A área acrescida é muito pequena. Embora, mesmo pequena os acessos seriam importantíssimos nessa área, próxima a uma área de morro. Por todas essas razões nosso parecer foi favorável, em cima da preservação do verde, e da garantia da acessibilidade fácil.” Dando prosseguimento, Dra. Emília Avelino, passou a presidir a reunião, pois Dra. Taciana Sotto- Mayor precisou se ausentar, passando a palavra à conselheira Circe Monteiro-MDU/UFPE. “O CDU pode mesmo questionar procedimentos dados no processo pela Prefeitura. Tem que questionar outros olhares. Esse processo deveria ser analisado pelo impacto à natureza, não pelo tamanho da área. O impacto é a nível de Região Metropolitana. Sustâncias cancerígenas poluentes caem nesse riacho, o impacto é enorme. Não sabemos se as medidas aprovadas foram suficientes. Não existe esse registro no processo, A Prefeitura ao enviar um processo a ser analisado no CDU, tem



que ter o máximo de clareza nos seus pareceres, Tem que dizer o porquê das coisas, explicar o projeto como todo. No projeto tem a análise de Transporte da área, mas a parte mais importante a ambiental não existe. (Infelizmente, por um tempo a fala da Profa. Circe ficou inaudível). ,,,,,,,,,, Outra coisa, no CDU não sabemos, não temos informação do projeto após decisão do Pleno. Um exemplo disso, foi na tramitação do Aeroporto do Recife, ficou determinado que a AENA em dois meses traria ao Conselho um novo projeto para análise. Processo em relação a demolição do antigo Aeroporto. Não estamos aqui para prejudicar os empreendedores, queremos que a Prefeitura apresente as evidências existentes, nas preocupações ambientais. Precisamos dessas informações para darmos satisfação à sociedade.” A seguir, Dra. Emília Avelino passou a palavra ao conselheiro Jefferson Rodrigues Maciel, Secretário Executivo de Gestão e Controle Ambiental da Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade – SEMAS. “Fui citado e posso trazer uma contribuição para o debate. Fiz uma análise na Licença de Operação, nela consta o relatório da técnica aos questionamentos hoje, em relação aos resíduos e outros. Pela análise da técnica que fez a vistoria, há evidências claras, inclusive prova documental, que normalmente são exigidas pela SEMAS, em relação à destinação final dos resíduos. E, ele vem sendo apresentado regularmente pela empresa, pelo requerente. Temos provas sobre o destino dos resíduos, do tratamento da água Isso vocês podem constatar no relatório da vistoria da técnica que analisou esse processo. Realmente, a apresentação feita pelo arquiteto do empreendimento foi limitada. Deixou muito mais dúvidas do que respostas aos questionamentos. Mas, a análise documental prova que a empresa está fazendo a destinação adequada dos resíduos, e que existe uma cisterna para o reaproveitamento da água. Existe uma empresa que recolhe o resíduo e faz o tratamento do esgoto, devidamente licenciada. O resíduo é classificado na classe 2. Tem vários elementos que apontam que está sendo feito de maneira correta. Como falei anteriormente tudo isso pode ser verificado na Licença de Operação, não, na Licença de Instalação.” Neste momento, a conselheira Circe do MDU/UFPE, falou que, “tudo isso que foi dito pelo representante da Secretaria de Meio Ambiente deveria estar no processo que a Prefeitura enviou ao CDU para ser analisado.” Dando continuidade, Dra. Emília, passou a palavra à conselheira Maria Lucia, representante da FIJ, que inicialmente se desculpou por só ter conseguido participar a partir deste momento. Agradeceu ao Secretário, Dr. Carlos Muniz pela interferência no agendamento com a Secretaria de Habitação. “Gostaria de saber, como é um terreno na BR101, onde existe um floresta, muita mata, qual a posição da Secretaria de Meio Ambiente.” O conselheiro Jefferson Maciel , representante da SEMAS disse:” não entendi se a pergunta feita diz respeito a esse projeto específico, ou a todos os outros em tramitação. Para esse específico não vi nada sobre erradicação de árvores. Na realidade ele apresenta 90% de área verde. Bem significativo. De uma forma geral para os empreendimentos implantados na cidade, ao necessitarem de erradicação, existe a legislação Municipal a cumprir. Temos critérios para autorização de erradicação de árvores. Quando ela está doente, quando tem risco de queda causando risco ao patrimônio e quando impede a implementação de um projeto legalmente aprovado. A erradicação é dada com base na Lei Municipal. Mesmo assim, verificamos se de fato é imprescindível sua erradicação. E, quando o requerente erradica, fica com o compromisso/ obrigação de plantar 02 (duas) outras árvores para cada árvore que erradicou. Uma compensação. Não damos autorização para erradicação de uma cobertura vegetal. A autorização é para árvores

isoladas.” Passando a palavra ao conselheiro André Callou, representante da FIEPE. “Concordo com a conselheira relatora Sandra da OAB quando fala da questão de se ter cuidado ao analisar os processos que chegam ao CDU. Observamos neste projeto, ora em análise, que a mata está preservada, que eles têm 90% de área verde, têm o cuidado com a preservação. Escutamos tudo que o Secretário Executivo de Gestão e Controle Ambiental da SEMAS, conselheiro Jefferson Maciel, falou. Os cuidados com os resíduos, com o tratamento da água, com prestação de contas operacional da empresa. Do outro lado do muro da empresa existe uma situação completamente diferente, que deveria ser olhada com mais cuidado. Bem na frente do empreendimento foi feita uma terraplanagem do curso d’água principal. Estamos discutindo uma indústria que se instalou há décadas. A apresentação feita no dia de hoje, foi só projeto, construção, não apresentou o cuidado que eles têm com o meio ambiente. É visual que eles têm esse cuidado, pelo google podemos ver com clareza. A preservação da mata é incrível. Temos uma indústria com um terreno bem demarcado, com o percentual atendido na área ambiental, que hoje, está sendo pleiteado sua legalização. Acredito que as análises após tudo que foi dito, serão mais favoráveis.” Prosseguindo, Dra. Emília Avelino passou a palavra à conselheira relatora Sandra Pires – OAB/PE. “ Continuo achando que as documentações ambientais deveriam ter sido trazidas ao CDU. O conselheiro Jefferson da SEMAS, está de fato nos ajudando a decifrar algumas coisas, mas ele está olhando as sínteses do sistema dele. O interessado deveria ter tido o cuidado de apresentar na explanação do projeto as questões ambientais. O que fez para cumprir a legislação Municipal. Outra coisa, faz parte do Memorial Justificativo de Impacto, que os conselheiros realmente se apropriem das informações para ter a certeza de como tudo foi feito na área, que não restem dúvidas. Acho maravilhoso que o particular esteja querendo se legalizar, e devemos querer ajudar a se legalizar, mas não significa que, no afã de querer ajudá-lo, façamos tudo rapidamente, sem observar os trâmites de todas as exigências. A parte ambiental ficou faltando. Tanto no Memorial de Impacto como na apresentação feita, hoje.” Passando em seguida a palavra ao conselheiro João Marcelo, representante da SEFIN. “Queria endossar o comentário da relatora, se existe uma exigência para um novo e essa exigência não foi cumprida para uma autorização retroativa, uma adequação de uma coisa que está pronta, se cria um cenário perigoso. A própria relatora destacou no seu parecer. Agindo assim, passaremos um recado para sociedade: primeiro fazer depois corrigir, porque o processo é menos burocrático. Isso no aspecto do controle urbano é um precedente perigoso. Me parece que o empreendimento tem um viés ambiental. O que está se exigindo é uma documentação complementar para que possa ser mais bem evidenciado, Endosso a posição da relatoria de que não temos todos os elementos para formar uma opinião.” Passando a palavra ao conselheiro Henrique Lins do SAEPE. “Me desculpem, não estou entendendo essa discussão .Nas colocações feitas pelos conselheiros André Callou, Eduardo Moura, e no processo que li, o uso já existe há bastante tempo. Uma legalização de uma pequena reforma, um galpão, uma guarida, Se não aprovamos esse projeto da forma como se encontra, teremos que cancelar o empreendimento como todo? Suspender a Licença de Funcionamento, embora ele esteja no local há vários anos? A Prefeitura concedeu o licenciamento, nunca houve reclamação. Todos os órgãos envolvidos concederam o licenciamento anteriormente, e hoje, por conta de uma pequena reforma, solicitando a legalização, iremos penalizá-los? Se não aprovamos essa pequena reforma, que a Prefeitura deveria ter observado que



estavam reformando, vamos suspender o funcionamento deles?” Dando continuidade, Dra. Emília Avelino, passou a palavra à conselheira Ana Cláudia de Sá Carneiro, representante da SENFRA, “Gostaria de propor uma sugestão, não sei se seria viável. Pelo parecer da relatora Sandra e por tudo que foi colocado, ratificado pelos conselheiros Circe e João Marcelo, sentimos falta de elementos no processo que veio para o CDU analisar, aprovar. O conselheiro Jefferson da SEMAS, colocou que na Licença de Operação está tudo funcionando plenamente, mas isso não está claro no processo. Se não seria o caso de haver uma nova reunião com todos os elementos para que possamos ficar tranquilos na aprovação, Seria uma reunião extra, logo, aconteceria breve.” Neste momento, Dra. Emília(Mana), disse: “estava dando uma olhada na Licença de Operação que faz parte do processo. Ela traz os relatórios às questões das destinações. O empreendimento não recebeu uma orientação prévia sobre tudo que seria necessário apresentar. Realmente, fica difícil sem a OPEI. No processo constam as informações questionadas, essencialmente na Licença de Operação expandida pela SEMAS. Na realidade, não estão postas pelo Memorial de Impacto.” Passando a palavra ao conselheiro Jefferson Maciel da SEMAS, “Gostaria de fazer uma colocação frente às colocações de Mana. Na verdade, não tive acesso as informações pela Licença de Operação, sim, através do processo. Nele tem os dados com todas as comprovações que estão sendo cumpridas as exigências colocadas pela LO. Minha leitura foi exatamente pelos documentos disponíveis a todos os conselheiros.” A seguir, Dra. Emília passou a palavra á conselheira Ana Cláudia de Sá Carneiro – SENIFRA, se reportando à Emília Avelino, disse: “Minha sugestão não foi de um novo Memorial Justificativo, sim, porque sentimos falta de elementos no processo que veio para o CDU analisar, aprovar. O conselheiro Jefferson da SEMAS, colocou que na Licença de Operação está tudo funcionando plenamente, mas isso não está claro no processo. Uma nova reunião com todos esses elementos registrados com clareza no processo.” Neste momento, Dra. Emília, falou que todos os documentos mencionados pelo conselheiro da SEMAS, Jefferson Maciel estão dentro do Processo. “Ontem quando recebi o parecer da conselheira relatora também sentir essas lacunas. Fui ao processo e achei todas as respostas.” Passando em seguida a palavra ao conselheiro Gleyson Vitorino, representante da FEMICRO.” Quero só falar da sugestão da conselheira Ana Cláudia da SEINFRA. Creio que ao invés de se fazer uma nova reunião, poderíamos consignar todas as falas que precisam ser esclarecidas, complementadas, como ação mitigadora ao processo, e assim realizar a votação no dia de hoje. Não sei se seria possível. “ Passando a palavra à conselheira relatora, Sandra Pires- OAB/PE. “ Gostaria de tirar uma dúvida com o conselheiro Jefferson. O que vi no processo foi a Licença de Operação com os condicionantes. Não vi nenhum relatório de vistoria feito pela técnica, na visita ao local.” O conselheiro representante da SEMAS, Jefferson Maciel respondendo à conselheira relatora, disse: “um empreendimento dessa natureza não recebe a licença sem a presença in loco da técnica para uma vistoria. No documento anexado ao processo redigido pela analista em relação aos resíduos de tinta, demolido o pó é reciclado. Quando isso não é possível os resíduos são recolhidos por uma empresa devidamente licenciada. Peço desculpas se não fui claro a princípio sobre estas questões.” Neste momento o Gerente administrativo da ExpoMetal, Dr. Levi Salustiano da Silva solicitou a palavra e falou sobre as atividades da empresa, do comprometimento com o meio ambiente. Apresentou a Licença de Operação com todas as exigências cumpridas. Falou

que sempre os técnicos da Prefeitura vão a trabalho à empresa elogiam a organização. Mencionou que tem muitas dificuldades para preservar a área, devido a comunidade tentar com muita frequência invadir, que por mais de uma vez tocaram fogo na mata, que eles chamam o Corpo de Bombeiros. Que sistematicamente cortam a cerca, que é refeita. Finalizando, o Gerente Administrativo da empresa falou que estavam à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais. Concluída a discussão, Dra. Taciana Sotto-Mayor deu início ao processo de votação da seguinte maneira: em votação o Projeto como foi apresentado X o Parecer da conselheira relatora, Dra. Sandra Pires Barbosa de Lucena, representante da OAB/PE. O projeto como foi apresentado obteve 10 (dez) votos a favor, e o Parecer da conselheira relatora, Dra. Sandra Pires Barbosa de Lucena, representante da OAB/PE, também obteve 10 (dez) votos a favor E, a votação teve 03 (três) abstenções. Como houve um empate à Dra. Taciana Sotto- Mayor que estava na presidência substituindo o Presidente Dr. Carlos Muniz que precisou se ausentar para acompanhar o Prefeito João Campos, utilizou o recurso do Regimento Interno do CDU, no seu Art 21º- “As deliberações serão tomadas por votação, na forma estabelecida neste Regimento, cabendo ao Presidente, além do voto pessoal, o voto de qualidade.” Dra. Taciana proferiu seu voto a favor do Projeto como foi apresentado. Logo, o Projeto apresentado foi aprovado. Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada, eu, Maria das Graças Montenegro Sá Barreto, secretária-executiva, lavrei a presente Ata, a qual vai assinada e proclamada pelo Presidente, em virtude da sua realização on-line. Recife, 22 de março de 2024.


TACIANA MARIA SOTTO-MAYOR PORTO CHAGAS

**PRESIDENTE EM EXERCÍCIO DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO -
CDU**