

**Ata da 291ª Reunião Ordinária
On-line
Dia 10 de abril de 2025**

Às 09h10 do dia 10 de abril de 2025, em reunião on-line, reuniu-se o Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, sob a presidência do Felipe Martins Matos, Presidente do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU.

Observado o quórum legal, o Presidente declarou aberta a reunião e procedeu com a leitura da pauta:

1 - Aprovação da Ata da 290ª Reunião Ordinária, realizada on-line, no dia 13 de abril de 2025.

2 - Análise do Pedido de Vista da Viabilidade do Empreendimento de Impacto – VEI, Processo nº 80468462.24, que trata de um condomínio residencial unifamiliar, a ser construído na Estrada da Ladeira do Sereno, na Granja 23, desmembrada da Gleba 8, no bairro da Guabiraba, relatado em 21/02/2025.

3- Análise do Pedido de Vista da Viabilidade do Empreendimentos de Impacto (VEI), do Processos no 80508730.24, que trata de um condomínio horizontal para uso residencial unifamiliar e de lazer, o empreendimento, denominado NOVA ALDEIA – PAINEIRAS, localizado na Estrada da Ladeira do Sereno Q- Gleba B L-23, no bairro de Guabiraba, relatados em reunião no dia 21/02/2025.

4 - Análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI): Processo nº 80506240.24, referente à empreendimento habitacional multifamiliar proposto na Rua Amador Bueno, s/n, Galpão 081 A 0000, Pina.

Participaram da reunião Felipe Martins Matos, Presidente do CDU; Taciana Maria Sotto-Maior Porto Chagas, suplente do Presidente do CDU; Nayara Núbia Gouveia Leitão Haluli, Chefe da Unidade de Normatização e Análise Viária (UNAV/SELIC/SEDUL), na qualidade de suplente; Ana Cláudia de Sá Carneiro Mota, representante titular da Secretaria de Infraestrutura (SEINFRA); Eugênia Simões; Giovanna Simões Inácio Cavalcanti, Procuradora-Chefe do Núcleo de Urbanismo e Meio Ambiente da Procuradoria Geral do Município (PMG), titular; Simone Silva Osias, Superintendente de Gestão e Articulação Ambiental da Secretaria de Saneamento (SESAN); Gelisa de Lara Couto Basi, Secretária Executiva de Desenvolvimento Econômico e Inovação (SDEC), suplente; Luana Gentil de Barros Ferreira, representante suplente da Autarquia de Urbanização do Recife; Rodrigo

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

Coutinho, vereador do Recife, suplente; Gladis Margareth Jacobsen, representante suplente da Agência CONDEPE/FIDEM; Circe Monteiro Maria Gama Monteiro, representante titular do MDU/UFPE; André Callou da Cruz, representante titular da FIEPE; Ivson Santos Barbosa, representante titular do CDL; Gleyson Vitorino de Farias, representante suplente da FEMICRO; Eduardo Fernandes de Moura, representante da ADEMI-PE; Ana Maria Moreira Maciel, representante titular do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Pernambuco (CAU/PE); João Albuquerque da Silva, representante titular da OAB-PE; Sandra Pires Barbosa de Lucena, representante suplente da OAB-PE; Marcos Germano dos Santos Silva, representante titular da SAEPE; e Antônio Carlos de Moura, representante titular do Fórum do Prezeis.

Após a leitura da pauta, **o Presidente deu posse ao conselheiro ANTÔNIO CARLOS DE MOURA**, como membro titular, representante do PREZEIS.

Felipe Matos (Presidente) deu início ao item 1 da pauta - **Aprovação da Ata da 290ª Reunião Ordinária, realizada on-line no dia 13 de março de 2025.** O Presidente do CDU informou que a ata foi encaminhada aos respectivos e-mails e indagou aos conselheiros se havia alguma objeção à sua aprovação. Sem objeções, o Presidente declarou a aprovação da respectiva ata.

O Presidente deu prosseguimento, abordando itens 2 e 3 da pauta - **Análise do Pedido de Vista da Viabilidade do Empreendimento de Impacto – VEI**, Processo nº 80468462.24, que trata de um condomínio residencial unifamiliar, a ser construído na Estrada da Ladeira do Sereno, na Granja 23, desmembrada da Gleba 8, no bairro da Guabiraba, relatado em 21/02/2025 e a **Análise do Pedido de Vista da Viabilidade do Empreendimentos de Impacto (VEI)**, do Processos no 80508730.24, que trata de um condomínio horizontal para uso residencial unifamiliar e de lazer, o empreendimento, denominado NOVA ALDEIA – PAINEIRAS, localizado na Estrada da Ladeira do Sereno Q- Gleba B L-23, no bairro de Guabiraba, relatados em reunião no dia 21/02/2025, convidando Circe Monteiro Maria Gama Monteiro, representante da MDU/UFPE para fazer a leitura do parecer relativo ao seus pedidos de vista. Circe Monteiro Maria Gama Monteiro iniciou a leitura do seu parecer.

Circe Monteiro (MDU/UFPE) inicia afirmando que o Presidente Felipe deu a sugestão de que a prefeitura apresentaria uma defesa representando o lado da prefeitura, e que ela (Circe Monteiro - MDU/UFPE) faria às vistas ao processo. Alegou que Felipe (presidente) mencionou que havia duas discussões em curso: uma referente à suficiência das informações ambientais apresentadas na análise de viabilidade, e a outra relacionada à competência do município em se manifestar solo sobre o empreendimento, dado esta localizado na APA.

Essa análise apresentada por Circe Monteiro buscou trazer elementos substanciais para contribuir com a discussão no conselho, visto que a atribuição do conselho vai além da análise de competências técnicas, considerando também outros condicionantes qualitativos relevantes no processo.

Ela alega que as contribuições trazidas têm como objetivo enriquecer o exame, incentivando diretrizes mais adequadas e medidas eficazes de mitigação, em prol da proteção do ambiente urbano e natural — um desafio crescente que enfrentamos. Como urbanista e pesquisadora da Universidade Federal de Pernambuco, Circe Monteiro destacou seu desejo de contribuir nesse conselho com seu olhar técnico e com sua experiência no enfrentamento das mudanças climáticas, além da luta pela conservação da natureza, que sustenta a vida no planeta.

Afirmou também que participa de entidades internacionais, como a World Campaign da UN-Habitat, há cerca de três anos, e que tem alertado de forma desesperada que estamos demasiadamente atrasados na mitigação das mudanças climáticas. Segundo ela, há uma falsa percepção de que o problema climático depende em grande parte de pactos internacionais, como as COPS, políticas energéticas ou estratégias de sequestro de carbono.

Ela destacou duas premissas que têm sido muito constantes nas reuniões das Nações Unidas, a primeira é que essa luta pela sustentabilidade será vencida ou perdida nas cidades, isso porque a maior parte da população mundial vive em áreas urbanas e é nas cidades que concretizam as ações transformadoras, se tratando de grande papel de um poder local nesse enfrentamento. A segunda premissa também das instituições é de não deixar ninguém para trás. No one left behind, ou seja, essa pauta ambiental portanto não pode ser dissociada de uma questão social e o grande foco também deve recair prioritamente sobre as populações mais vulnerabilizadas pelos efeitos das mudanças climáticas.

Circe Monteiro (MDU - UFPE) aponta que o modelo de urbanização adotado atualmente se mostra extremamente inadequado. Segundo ela, as políticas de planejamento urbano não promovem a resiliência nem a capacidade de resposta rápida diante de eventos climáticos extremos, que se tornarão cada vez mais frequentes e intensos. Relatou que já somos testemunhas dos impactos causados por chuvas intensas e ondas de calor devastadoras, como o ocorrido em Porto Alegre no ano anterior. A extensão da destruição, segundo ela, evidencia o despreparo das cidades para impedir tais catástrofes.

No Nordeste, a perspectiva futura também é alarmante, com previsão de intensas ondas de calor, escassez hídrica, secas prolongadas e, conseqüentemente, crises econômicas, alimentares e sociais de grandes proporções.

Essa contextualização, segundo Circe Monteiro (MDU - UFPE), visa acentuar a urgência por novas soluções. Ressaltou que não se trata mais apenas de proteger o meio ambiente, mas de regenerar a natureza onde vivemos. Afirmou que somos, no presente, responsáveis pelo comprometimento ou pela preservação da vida das futuras gerações. “Coitados dos nossos filhos e netos — a situação que eles vão herdar não é nada animadora”, declarou.

Circe Monteiro (MDU - UFPE) informou que gostaria de compartilhar o aprendizado acumulado na análise de boas práticas no mundo inteiro, tendo acompanhado ações realizadas pelo TAC da ONU e em Dubai, por meio de concursos internacionais que buscam identificar práticas replicáveis. Uma das principais lições, segundo ela, é que essa é uma batalha coletiva, que exige cooperação em todas as escalas — local, nacional e internacional. Ressaltou que não há mais espaço para grupos fechados, que não escutam e não estão abertos ao diálogo.

Circe Monteiro chamou atenção para a relevância da APA Aldeia-Beberibe, dizendo estar extremamente preocupada com a situação, especialmente em sua condição de conselheira da CDU. Contou que vem acompanhando o tema há mais de quatro anos e alertou que, embora os licenciamentos estejam sendo concedidos a pequenos empreendimentos que ocupam áreas aparentemente inocentes, os efeitos cumulativos, a longo prazo, são extremamente preocupantes.

Circe Monteiro (MDU - UFPE) alega que, talvez, os elementos devam ser dimensionados de outra forma. Então, a APA Aldeia-Beberibe, é um remanescente da Mata Atlântica, o maior acima do Rio São Francisco. Circe Monteiro destaca que ele se encontra quase todo em território pernambucano. Trata-se de um ecossistema singular, com espécies ameaçadas de fauna e flora.

Circe Monteiro cita que Cintia Lima, gestora da APA, costuma dizer que tudo está interligado: sem fauna, não há floresta; sem floresta, não há água; e sem água, não é possível viver. A importância da floresta, reforça Circe Monteiro, reside principalmente no fato de ser a localização das nascentes que abastecem a Região Metropolitana.

Circe Monteiro (MDU - UFPE) menciona que a APA é uma unidade de conservação de uso sustentável, estabelecida por um decreto de 2010, com área de 31 mil hectares, distribuída entre oito municípios: Abreu e Lima, Araçoiaba, Camaragibe, Igarassu, Paudalho, Paulista, Recife e São Lourenço da Mata. Circe Monteiro (MDU - UFPE) ressalta que Recife abriga cerca de 30% do território da APA, o que pode justificar o maior número de atuações ali.

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

Ela lembra que, inseridas nesse bioma, há outras cinco unidades de conservação, como a Estação Ecológica de Caetés (Paulista), o Parque dos Dois Irmãos, e refúgios da vida silvestre como Miritiba (Sítio dos Pintos), Usina São José e Mata de Quizanga.

Essas características, segundo Circe Monteiro (MDU - UFPE), tornam urgente a efetiva observação do Plano de Manejo da APA, com foco na proteção da biodiversidade, ordenamento e ocupação do solo, e garantia dos recursos naturais.

Circe Monteiro (MDU - UFPE) reforça que o Plano de Manejo tem como pilar a proteção dos recursos hídricos e a melhoria da qualidade de vida das populações do entorno. Ela destaca que a existência de importantes cursos d'água levou à promulgação da lei que define a região como território de proteção de mananciais de interesse da Região Metropolitana.

Circe Monteiro (MDU - UFPE) observa que essa classificação decorre da capacidade da área de reter água em qualidade e quantidade compatíveis com o consumo, em razão de sua cobertura vegetal, relevo, e uso do solo. Ela enumera os rios que abastecem a região: Pilão, Utinga, Pitanga, Paratibe, Beberibe — além da barragem de Botafogo — e destaca também a existência de pontos de captação de água mineral.

Circe Monteiro (MDU - UFPE) argumenta que, apesar dessa riqueza, há pouca ou nenhuma menção à questão hídrica nos cursos de água que estão exatamente nessas áreas que foram analisadas. Ela reforça a importância do abastecimento hídrico na região metropolitana, reforça a necessidade dessa proteção de vegetação que atua na recarga dos mananciais e contenção de processos erosivos e salienta a necessidade de investimentos em saneamento, com o objetivo de reduzir poluentes lançadas nessas águas que são usadas para consumo.

Circe Monteiro (MDU - UFPE) destacou a situação atual das APAs, afirmando que, apesar do reconhecimento da função sistêmica dessas áreas, observa-se uma sucessão de ameaças à sua integridade.

Ela apontou duas ameaças significativas. A primeira refere-se a projetos de infraestrutura para a região e para o estado, com destaque para o projeto do Arco Metropolitano, que há anos está em discussão. O debate tem se concentrado principalmente nos traçados, buscando aquele que cause menos impacto à vida animal da APA. No entanto, Circe Monteiro (MDU - UFPE) ressaltou que qualquer traçado implicará em impactos consideráveis, funcionando quase como uma barreira entre as áreas da APA.

A segunda ameaça, considerada por ela ainda mais grave, é o projeto do Exército Brasileiro para implantação de uma Escola de Sargentos de Armas, que ocuparia 90 hectares da Mata Atlântica no SIMNIC, com previsão de desmatamento de

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

aproximadamente 200 mil árvores. O projeto prevê a concentração de cerca de 10.000 pessoas, entre alunos, professores, pessoal e famílias de militares, e o complexo residencial com 24 prédios de seis andares, vila olímpica, pátio de tiros, ginásio coberto, estacionamentos e pátio de formaturas. A conselheira classificou a obra como “mega”, ressaltando que se trata de uma intervenção de grande porte sobre uma área sensível da Mata Atlântica, o que considera inconcebível no atual contexto de emergência climática, considerando a possibilidade de eliminar uma parcela dessa mata de Pernambuco dentro dessa APA.

Ela destacou que essa luta vem sendo travada há vários anos, com a participação de governos federal e estadual, e sublinhou a atuação incansável de pesquisadores, cientistas e ambientalistas das universidades em defesa desse patrimônio natural. Circe Monteiro (MDU - UFPE) mencionou, ainda, que esses pesquisadores identificaram áreas alternativas nas proximidades para implantação do projeto militar, de modo a resguardar os mananciais que abastecem a região. Entre esses, ela citou o rio Tucá, que também abastece esse sistema, na qual estão agregando uma campanha enorme.

Informou também que há uma grande campanha em curso, que recentemente recebeu apoio de artistas como Silva, Otto, integrantes do Quinteto Violado e outros nomes de destaque regional, todos contribuindo para engajar a população nesta luta. A conselheira finalizou essa parte com um apelo para que o Exército honre seu papel de defensor da vida e da natureza, citando a frase do hino nacional: “Nossos bosques têm mais vida, nossa vida, no teu seio, mais amores.”

Circe Monteiro (MDU - UFPE) passou, então, a abordar um outro tipo de impacto ambiental, considerado por ela mais fragmentado, difuso e talvez mais perverso: a crescente construção de condomínios na região. Segundo seu relato, observa-se o aumento do número de empreendimentos, com lotes cada vez menores e projetos cada vez mais adensados. Com base em depoimentos de moradores de Aldeia, mencionou que já há condomínios sendo construídos com lotes de pouco mais de 300 m².

Ela alegou que não existe em aldeia uma fiscalização, planejamento e atuação por parte das prefeituras e do Estado. Alertou que os efeitos do adensamento populacional já são perceptíveis na qualidade de vida e no meio ambiente local, mas que, mesmo diante desse cenário, nenhuma ação concreta vem sendo tomada.

Destacou que enquanto o gestor da APA, o CPRH enfrenta um desafio enorme no monitoramento e fiscalização de intervenções e empreendimentos, sejam eles legais, ilegais ou irregulares, distribuídos por oito municípios. Por isso, segundo ela, torna-se imprescindível o conhecimento e o cumprimento das diretrizes estabelecidas pelo Plano de Manejo da APA, bem como da resolução do CONAMA. Reforçou que todas as instâncias locais devem adotar uma postura mais intercolaborativa com os demais órgãos, inclusive com o próprio CPRH.

Com esse olhar atento às fragilidades e riscos enfrentados por essa excepcional Área de Proteção Ambiental, pontuou que os procedimentos atuais de análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) representam uma grande oportunidade para a formulação de diretrizes que reforcem a sustentabilidade e a resiliência ambiental de toda a APA.

A conselheira lembrou que a EIV é um instrumento recente, com pouco mais de um ano, e que ainda está em fase de consolidação no âmbito do Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU), que busca formas de utilizá-lo da melhor maneira possível. Ressaltou que, anteriormente, os projetos só eram analisados na fase de licenciamento, quando já se encontravam consolidados, o que dificultava a proposição de mudanças. Agora, com a EIV, há a vantagem de se gerar diretrizes em estágio prévio, ampliando significativamente as possibilidades de se repercutirem recomendações efetivas.

Destacou que a EIV tem como objetivo promover a inserção harmônica dos empreendimentos no ambiente urbano, assegurando a preservação dos interesses coletivos e a justa distribuição de ônus e bônus no processo de urbanização. Destaca que a CPU é que coordena essa análise de viabilidade desse empreendimento e que promove também a participação multidisciplinar de órgãos, como a Compesa, Emlurb, Chesf, concessionárias, entidades competentes e instituições de serviços, como da sociedade civil no processo de análise.

A conselheira Circe Monteiro (MDU - UFPE) destacou que, com base nos impactos identificados e nos estudos apresentados no processo de viabilidade, são propostas diretrizes que devem ser submetidas à apreciação do Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU) para deliberação. Segundo ela, é necessário avaliar a pertinência e a sustentabilidade da implantação dos empreendimentos local em consonância com a legislação urbanística e ambiental vigente, conforme previsto em lei.

Comentou que a legislação permite que órgãos competentes poderão formularem exigências de complementação e correções durante a análise, embora reste indefinido quem seriam exatamente esses órgãos. Deu uma olhada nos processos da VEI que foram apresentados pelos dois e ver que ainda tem muita fragilidade nas análises.

Citou que algumas instituições, como o Instituto Pelópidas, apontaram ausência de informações básicas para embasar os pareceres. A SEMAS, por sua vez, declarou não ter condições de emitir parecer naquele momento, adiando essa análise para a fase de licenciamento. Outras análises técnicas se limitaram a dados quantitativos, como proporções de área construída e área livre, sem aprofundar os aspectos qualitativos e os efeitos ambientais dessas áreas.

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

Circe Monteiro (MDU - UFPE) expressou preocupação com algumas condicionantes propostas nos projetos, que sequer foram questionadas nas análises. Exemplificou com a proposta de deixar as ruas dos condomínios sem revestimento, supostamente para aumentar a permeabilidade do solo, o que pode resultar em escoamento de detritos para os cursos d'água locais. Outra proposta atribui a responsabilidade pela reciclagem dos resíduos sólidos às crianças dos condomínios, alegando que já recebem educação ambiental, o que considerou inadequado e simbólico da superficialidade das análises.

Mencionou ainda a proposta de destinar áreas de lazer sob faixas de servidão da Chesf, mesmo com proibição expressa da companhia quanto ao uso dessas áreas para permanência de pessoas.

De forma geral, não tem diretrizes alternativas verdadeiramente, sustentáveis ou restauradoras do ambiente natural, por exemplo uma medida mitigatória seria exatamente promover a arborização nas nascentes de várias áreas nessa APA, perto dessas áreas se ver que foram desmatadas em períodos anteriores e que precisam ser reflorestadas. Circe Monteiro (MDU - UFPE) deu prosseguimento a sua fala abordando a importância da cooperação entre setores e escalas institucionais, especialmente no contexto dos projetos situados na APA. Relatou ter consultado as legislações que definem as atribuições da CPRH e da FIDEM em empreendimentos localizados nessas áreas, e mencionou ter encontrado uma recomendação do Ministério Público, datada de outubro de 2024, provocada pelo próprio CPRH. Essa recomendação, direcionada à SEMAS e debatida em reunião com o então secretário Oscar, orienta que o CPRH seja ouvido em todos os processos de licenciamento — tanto os que envolvem estudos de impacto ambiental (EIA/RIMA) quanto os que não — quando situados dentro dos limites da APA.

Destacou que essa recomendação está anexada aos documentos e pode ser consultada pelos conselheiros, se houver interesse. Em seguida, compartilhou reflexões sobre sua experiência acadêmica e prática na área ambiental, citando, inclusive, sua coordenação em um projeto municipal voltado à recuperação ambiental do Rio Capibaribe, denominado PURA – Plano de Urbanização de Recuperação Ambiental.

A partir dessa vivência, Circe Monteiro (MDU - UFPE) enfatizou a importância de uma abordagem transdisciplinar para enfrentar os desafios da sustentabilidade urbana. Defendeu a inclusão de diferentes saberes – científicos, técnicos e tradicionais – no processo de formulação e avaliação de políticas públicas, ressaltando que os conflitos de opinião são naturais e, muitas vezes, necessários para gerar soluções verdadeiramente transformadoras.

Como sugestão ao conselho, propôs a criação de um grupo de trabalho multinível para harmonizar os procedimentos de licenciamento urbano e incorporar múltiplas visões nas análises, com participação da CPRH, FIDEM, entidades científicas e universidades. Citou,

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

como exemplo, a viabilidade de se solicitar pareceres a grupos de pesquisa especializados, como os da Universidade Rural, sobre impactos específicos de projetos, de modo a qualificar e ampliar o debate técnico.

Ressaltou ainda a ausência, nos projetos analisados, de informações sobre sua inserção nas zonas de controle ambiental definidas no Plano de Manejo. Relatou a dificuldade em sobrepor mapas e documentos dos empreendimentos a esse plano, o que dificultou sua análise.

Destacou também a importância de alinhar os critérios de avaliação dos projetos às metas climáticas globais, adotando parâmetros de resiliência urbana, tais como: eficiência energética, sistemas de drenagem sustentáveis baseados na natureza, e proteção de corredores ecológicos. Ilustrou esse ponto com um caso vivenciado por sua filha, moradora de um condomínio inserido em área montanhosa, onde houve recorrência de presença de animais silvestres devido à ruptura de um corredor ecológico, ocasionada pela urbanização inadequada.

Concluiu afirmando que a APA em questão representa um patrimônio natural inestimável e insubstituível, cuja proteção exige ação urgente, coordenada e tecnicamente qualificada. Enfatizou que cabe ao Conselho de Desenvolvimento Urbano assegurar que os processos de EIV transcendam a função meramente burocrática, consolidando-se como instrumentos efetivos de justiça ambiental e promoção da sustentabilidade urbana.

Finalizou reforçando que a sustentabilidade será vencida ou perdida nas cidades e que todos, e que nós estamos na cidade lutando para essa sustentabilidade ambiental. Colocou-se à disposição para esclarecimentos adicionais, agradecendo a atenção e a paciência de Felipe e de todos do conselho pela escuta.

Felipe Matos (Presidente) agradeceu a Circe Monteiro (MDU - UFPE), destacando especialmente do ativo importante da região metropolitana que é a APA Aldeia-Beberibe. Em seguida, solicitou a Rômulo, secretário executivo de Licenciamento Ambiental, que procedesse com a leitura de um arrazoado técnico elaborado pela Prefeitura sobre a competência para o licenciamento ambiental em áreas como a APA mencionada. Felipe (Presidente) esclareceu que o texto foi construído de forma conjunta entre a Executiva de Licenciamento Ambiental, o ICPS e a Procuradoria Geral do Município, por meio da atuação da Dra. Eugênia Simões (PMG).

Antes da leitura da nota por Rômulo (SEDUL - SELAM), Dra. Eugênia Simões (PMG) pediu a palavra brevemente para dirigir-se à Conselheira Circe Monteiro (MDU - UFPE), a quem se referiu como sua professora, afirmando compreender as colocações feitas por ela sobre a APA Beberibe. Ressaltou, no entanto, que foi feita uma nota técnica muito simples, em conjunto com o pessoal do licenciamento, apenas para entender que,

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

naquela área, o município também possui uma proteção ambiental — que, inclusive, em alguns aspectos, é até mais restritiva do que a da APA. Ressaltou que, no caso desse licenciamento ambiental, existe uma discussão muito grande sobre competência, mas que essa discussão não é exatamente sobre a competência do município para licenciar, já que, desde a Lei Complementar nº 140, de 2011, ficou estabelecido que o empreendimento deve ser licenciado por um único ente federativo, justamente para evitar problemas nesse processo. Destacou que, nesse caso específico, o licenciamento é de competência do município, porque a atividade está situada dentro do Município do Recife.

Pontuou ainda que aquela manifestação não se tratava de um parecer jurídico, pois a matéria não havia sido submetida formalmente à Procuradoria. Explicou que o campo de debate dentro do Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU) não é, necessariamente, sobre a legalidade, já que isso será avaliado ao longo do processo de licenciamento, onde todas as legislações — federal, estadual e municipal — deverão ser observadas. Destacou que a análise ali, no âmbito do CDU, diz respeito ao impacto, e que a nota técnica, conduzida pelo Licenciamento e pelo ICPS, a Procuradoria revisou, serve como um balizador para o debate, que considerou importante deixar claro naquele momento. Finalizou dizendo que esse balizamento seria importante para o debate que seria travado em seguida — um debate que, segundo ela, é enriquecedor para a cidade — e que, depois disso, seria feita a votação. Encerrou dizendo que aquele era apenas um esclarecimento inicial.

Em seguida, Circe Monteiro (MDU - UFPE) questionou se no parecer já estão levando em consideração a recomendação do Ministério Público. A conselheira Dra. Eugênia Simões (PGM) fez inicialmente um esclarecimento destacando que o documento em questão não se trata de um parecer, mas sim de uma nota técnica elaborada pelo setor de Licenciamento. Em seguida, comentou sobre a recomendação do Ministério Público, explicando que quando esse tipo de recomendação é feita à Prefeitura, existem basicamente três possibilidades de resposta: o município pode acatar a recomendação; pode responder informando que não vai acatar, apresentando as razões para isso; ou ainda, o procedimento pode seguir aberto, muitas vezes com audiência com o promotor para esclarecimentos.

Especificamente sobre esse processo mencionado, disse que tentou localizar a documentação no dia anterior, mas, por conta do tempo curto, não conseguiu. Afirmou que vai buscar localizar para verificar qual foi exatamente a resposta da Prefeitura, pois esse tipo de resposta é feito por um setor específico.

Circe Monteiro menciona que esse processo teve início em 2022 e, ao que tudo indica, já foi concluído com resposta do município.

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

Eugênia Simões (PGM) ressaltou que, conforme será melhor explicado por Rômulo (SELAM) na leitura da nota técnica, a CPRH integra a CCU, e que, anteriormente, quando os empreendimentos eram analisados com base na legislação de 1996, os processos passavam primeiramente pela CCU, o que permitia que a CPRH tivesse ciência do andamento, mesmo sem uma comunicação formal específica.

Contudo, com a recente mudança de legislação, o procedimento foi modificado, e a análise de viabilidade de impacto ocorre antes de todo o processo de licenciamento. Considerando essa nova dinâmica, reconheceu que a preocupação levantada quanto à cientificação formal da CPRH é pertinente, visto que os processos não passam mais pela CCU. Apesar de existir certa publicidade — já que os documentos ficam disponíveis em rede — considerou relevante avaliar formas de assegurar essa comunicação formal.

Por fim, concluiu que a nota técnica estava disponível e que passaria a palavra a Rômulo para realizar a leitura do documento, que subsidiaria a discussão a ser realizada em seguida.

Rômulo (SELAM) agradeceu à Dra. Eugênia Simões (PGM) por já ter antecipado parte das conclusões da nota técnica. Informou que faria uma leitura mais dinâmica do conteúdo, destacando os principais pontos, já que a Dra. Eugênia Simões (PGM) havia adiantado os aspectos mais relevantes.

Iniciou destacando que o documento trata-se de um parecer técnico da equipe de Licenciamento Ambiental, elaborado a partir das questões levantadas na reunião anterior do CDU.

Começou dizendo que, introdutoriamente, havia um breve arrazoado da questão da competência, porque esse ponto havia sido levantado, e era bom deixar claro que a competência, de fato, é do município, conforme todas as legislações que tratam dessa matéria. Citou a Lei Complementar 140, e destacou que a questão técnica implica na definição de competência conforme essa norma, que é nacional.

Disse que, vencido esse ponto, o documento passa a tratar especificamente da ciência ou não do órgão gestor da APA Beberibe. Complementando o que a procuradoria já havia trazido, esclareceu que a APA Beberibe é uma unidade de conservação de nível estadual, mas que também há uma unidade de conservação de nível municipal na mesma área. Ressaltou que existem essas duas proteções naquela área e que, ainda bem, é uma área de fato relevante do ponto de vista ambiental, social e urbanístico para a cidade.

Em seguida, entrou numa breve análise da Resolução CONAMA 428/2010, que foi a resolução citada na reunião anterior, e que traz a necessidade de ciência ao órgão gestor da APA. Leu o trecho da Lei Complementar 140 que fala da necessidade de cooperação

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

entre os entes nos processos de licenciamento ambiental. Explicou que, quando se trata de empreendimentos que não estão sujeitos a EIA/RIMA, o órgão licenciador deverá dar ciência ao órgão responsável pela administração da unidade de conservação.

Afirmou que é isso que a resolução trata, mas que ela não entra em aspectos muito práticos — como o conteúdo da ciência, de que forma ela deve ser feita, em que fase, quais os procedimentos. Isso não está estabelecido na legislação.

Disse que, nesse ponto, é possível beber de outras fontes e do próprio espírito da lei. O que a resolução prevê é uma ciência ampla, qualquer que seja ela, desde que possibilite que o gestor da APA tenha conhecimento da existência de um projeto a ser implantado naquela localidade. Explicou que essa leitura vem do parágrafo primeiro do artigo 5º, que determina que os órgãos licenciadores deverão disponibilizar na rede mundial de computadores as informações sobre os processos. Assim, fica claro que o legislador quis apenas garantir a possibilidade de conhecimento desses empreendimentos quando se trata de empreendimentos não sujeitos a EIA/RIMA — que é o caso analisado.

Reforçou que não há definição clara de como essa ciência deve acontecer, mas que há uma excelente indicação de como pensou o legislador. Observou que os processos de licenciamento hoje são todos eletrônicos e digitais, disponíveis para consulta na rede de computadores, o que garante o acesso amplo do órgão gestor da APA, como também já havia sido mencionado por Eugênia Simões.

Por fim, leu trecho da nota técnica que dizia que, até a promulgação da nova lei, a Comissão de Controle Urbanístico (CCU) e o CDU apreciavam os processos de projeto, e uma vez aprovados e deferidos, eles estavam aptos a requerer o alvará de construção para início da implantação. A partir da nova legislação, a aprovação do VEI passou a ser um condicionante para o licenciamento. Destacou que isso traz outra perspectiva, como Eugênia Simões já havia introduzido, e concluiu que, com relação ao cumprimento da resolução, o fato é que a CPRH tem assento.

Rômulo (SELAM) deu continuidade à leitura da nota técnica, afirmando que, em relação ao cumprimento da resolução, o fato é que a CPRH tem assento na CCU, por onde passavam os processos antes da apreciação pelo próprio CDU, ao longo de vários dos últimos anos — antes da modificação da Lei do VEI —, o que garantia acesso e ciência a todos os seus membros como conselheiros, inclusive.

Dessa forma, afirmou que a CPRH sempre teve pleno conhecimento dos processos de aprovação submetidos à CCU. Atualmente, considerando que a análise do VEI antecede a aprovação do projeto, ele disse que não vislumbra nenhum óbice a essa ciência quando da emissão da licença de instalação.

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

Destacou, então, que, tendo em vista que o procedimento de aprovação do projeto de empreendimento de impacto, estabelecido pelo novo regramento, não prevê mais a submissão à CCU, a CPRH estaria, sim, ciente dos empreendimentos aprovados e poderia auxiliar o município na fiscalização dos empreendimentos em implantação naquela área de interesse.

Em caráter de esclarecimento adicional, afirmou que o plano de manejo da APA Beberibe é observado e respeitado durante a análise dos processos de licenciamento ambiental municipal que impactam a unidade de conservação. Ressaltou que as diretrizes objetivas da APA convergem com os mesmos conceitos estabelecidos no plano de manejo da área municipal, sendo respeitadas da mesma forma as proibições previstas.

Acrescentou que os processos de licenciamento observam todas as legislações pertinentes — sejam federais, estaduais ou municipais — e que, eventualmente, quando houver contraposição legal, existirão critérios distintos de entendimento sobre qual norma deve prevalecer. Contudo, frisou que, especificamente no caso das diretrizes e proibições, aquilo que se pretende para a APA Beberibe e para a unidade municipal converge, sendo uníssono o entendimento técnico.

Reforçou que se entende que o procedimento atual de análise está completo e em consonância com as normas aplicáveis ao processo. Observou, ainda, que a legislação passou por recente modificação no que se refere aos procedimentos de análise, razão pela qual não viu necessidade de maiores esclarecimentos adicionais.

Enfatizou que, em sua ótica — e, como explicou, na ótica do licenciamento ambiental, e não uma visão pessoal —, não existe obrigatoriedade de que essa ciência seja feita especificamente no momento da licença de instalação, pois ela já estaria muito bem abarcada dentro do que a legislação pretende.

Encerrando, afirmou que a nota é simples e objetiva, e que o intuito foi esclarecer os pontos necessários. Agradeceu a atenção de todos.

Em seguida, Felipe Matos reiterou, conforme já colocado na nota, que o entendimento do órgão técnico é de que o município possui a competência para fazer o licenciamento, e que o zoneamento municipal da área em questão é mais restritivo do que o da APA. Assim, quando o município licencia, já o faz em consonância com os preceitos da APA.

Finalizou esclarecendo que, de fato, dentro do novo procedimento de aprovação do VEI, foi criada uma lacuna. Lembrou que, anteriormente, a CCU avaliava o estudo de impacto antes da análise pelo CDU, e que, na CCU, a CPRH tem assento. Dessa maneira, entendia-se que a CPRH estaria ciente dos processos, ainda que não fosse notificada por meio de uma comunicação ativa por parte do Município, a CPRH estava

ciente. No entanto, com o novo procedimento adotado, os empreendimentos de impacto deixaram de passar pelo CCU, e, dessa forma, a CPRH deixou de ter ciência direta desses processos.

Reconheceu, então, a necessidade de correção e melhoria nesse ponto, afirmando que o município entende essa lacuna e que, no momento oportuno, será providenciada a devida ciência à CPRH.

Felipe Matos lembrou, ainda, a todos os conselheiros que os dois empreendimentos que tiveram pedido de vista já contam com licença prévia emitida pelo município. Reforçou que o entendimento do município é de que ele é, de fato, o órgão competente para o licenciamento ambiental desses empreendimentos.

A conselheira Circe Monteiro (MDU - UFPE) agradeceu o esclarecimento e afirmou: “É pra deixar que desde o início não havia uma questão questionando a competência do município, né?”. Explicou que a questão levantada em seu parecer dizia respeito, na verdade, ao procedimento adotado, e demonstrou satisfação ao perceber que o apontamento feito por ela foi compreendido, uma vez que havia, de fato, uma mudança nos trâmites.

Destacou que considerou o momento bastante oportuno, justamente por permitir esse tipo de reflexão e eventual alteração de condutas e práticas. Contou que foi por achar o debate enriquecedor que decidiu pedir vistas do processo, com a intenção de provocar uma reflexão mais ampla por parte dos envolvidos.

A conselheira Circe Monteiro (MDU - UFPE) comentou que, ao ouvir que o zoneamento municipal seria mais restritivo, ela foi ler o que estava previsto e acabou ficando pessoalmente decepcionada. Segundo ela, o zoneamento basicamente trata de percentuais de taxa de ocupação e da proporção entre área construída e área livre, e que a preocupação se limita a isso. Para ela, há aspectos muito mais relevantes que estão sendo deixados de lado.

Ela citou como exemplo algumas áreas que foram ocupadas recentemente, onde todas as ruas terminam em declives que levam diretamente a córregos. Segundo Circe Monteiro (MDU - UFPE), esse tipo de situação precisa ser considerado na análise, pois uma rua que escoar água diretamente para um córrego tem impactos ambientais importantes — e isso não tem sido olhado com a devida atenção.

Aproveitando esse contexto, ela sugeriu que este momento fosse usado como uma oportunidade para aperfeiçoar o processo. Propôs a criação de um grupo de trabalho dentro da prefeitura que pudesse discutir formas de incorporar esse olhar mais qualificado, inclusive considerando a possibilidade de solicitar pareceres ou análises

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

específicas de universidades, como forma de transcender uma análise puramente burocrática, baseada apenas em índices e cumprimento formal de exigências.

Ela observou que o que costuma acontecer é o processo chegar para o conselho, e, diante de qualquer questionamento, a resposta ser que “cumpriu todos os requisitos”. E, uma vez que cumpriu, está aprovado, como se não fosse necessário discutir mais nada. Mas, para ela, o papel do conselho é justamente provocar esse aprofundamento: pedir estudos complementares, discutir formas de ampliar as medidas de mitigação, pensar os impactos de forma mais abrangente.

Circe Monteiro (MDU - UFPE) concluiu dizendo que acredita que o CDU pode contribuir muito nesse sentido, ampliando o olhar sobre os processos — especialmente porque, na avaliação dela, os últimos casos analisados, como esses dois empreendimentos, não estavam trazendo discussões muito ricas. Quando ela falou em “fragilidade”, foi nesse contexto, estava se referindo exatamente a essa limitação do processo: olhar apenas se os requisitos formais foram cumpridos, sem considerar um quadro mais amplo, especialmente no que diz respeito às recomendações. Ela destacou que esse primeiro momento, quando os empresários apresentam os empreendimentos, poderia ser aproveitado para que eles já tomem conhecimento do que é uma APA, o que está sendo protegido, qual é a preocupação ambiental envolvida. Ou seja, transformar o processo em algo mais educativo e estruturado, com devolutivas que tragam substância e reforcem esse entendimento.

Ela ressaltou que não vê como algo positivo deslegitimar o papel da CPRH, que é um órgão que se esforça muito — mesmo com todas as limitações — para fiscalizar uma área muito extensa. Ela sugeriu a criação de um canal direto de colaboração e informação — algo simples, mas que poderia facilitar bastante o acompanhamento.

Finalizou dizendo que sua fala vai nesse sentido, e que ficou satisfeita ao perceber que o parecer apresentado também caminha nessa direção. Agradeceu e disse que estava feliz com esse alinhamento.

Felipe reiterou o compromisso da equipe ao identificar essa falha, é importante sim dar ciência à CPRH. Mas, ao mesmo tempo, ele reforçou a competência e a capacidade técnica do município para avaliar e licenciar esse tipo de empreendimento. Em seguida, observou que havia pedidos de fala por parte de duas conselheiras — Simone Osias (SESAN) e Sandra Pires (OAB-PE) — e passou a palavra para Simone (SESAN).

Simone (SESAN) fez uma breve intervenção, destacando que, além das considerações levantadas pela conselheira Circe Monteiro (MDU/UFPE) do ponto de vista da preservação ambiental, é necessário também ter cuidado com a segurança dos empreendedores. Ela pontuou que todas as diretrizes precisam estar muito claras, para

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

que não haja espaço para muitas interpretações subjetivas. Finalizou deixando esse alerta e, em seguida, Felipe passou a palavra para a conselheira Sandra Pires (OAB-PE).

Sandra Pires (OAB-PE) começou parabenizando pelo cuidado demonstrado nas análises, dirigindo-se tanto a Circe Monteiro quanto à equipe da prefeitura, especialmente ao Rômulo, reconhecendo o critério com que vêm conduzindo os processos.

Ela reforçou, no entanto, que mesmo que a unidade de conservação municipal, conforme colocado pelo secretário, pareça ser até mais rigorosa do que a estadual, isso não elimina a necessidade de se dar ciência ao órgão estadual — caso esse venha a ser o caminho adotado. Segundo Sandra, a manifestação da gestão da APA estadual é uma etapa importante, não apenas por zelo institucional, mas também como precaução para evitar possíveis nulidades no futuro, tirando isso, acha que o caminho está ótimo.

Felipe Matos (Presidente) retomou a palavra agradecendo à conselheira Circe Monteiro pela provocação e pelo parecer apresentado, destacando que apenas há 30 dias, foi incorporado às atribuições da sua Secretaria a análise do licenciamento ambiental.

Ele ressaltou a importância de todas as discussões que aconteceram com a Procuradoria, com os setores de licenciamento ambiental e urbanístico, ICPS, além de mencionar uma reunião que teve com o promotor Sérgio Gadelha, do Meio Ambiente. Segundo Felipe, esse diálogo contribuiu para consolidar um entendimento comum de que, embora o procedimento anterior pudesse, sob uma leitura estrita da legislação, ser considerado formalmente correto, ele não era o mais adequado.

Diante disso, afirmou que, com as mudanças recentes na legislação, compromete-se a garantir que, daqui em diante, a CPRH seja cientificada dos empreendimentos, e que será identificado o setor responsável por essa comunicação dentro da instituição. Contou ainda que essa foi uma recomendação feita diretamente pelo promotor.

Felipe (Presidente) concluiu destacando a justificativa apresentada pelo próprio promotor: se a CPRH não é informada do que está sendo licenciado, ela não tem como exercer adequadamente seu papel fiscalizador e auxiliar o município na proteção da APA, o que inclui a visita e eventual notificação de empreendimentos que estejam em desacordo com as regras ambientais.

Circe Monteiro (MDU/UFPE) pediu a palavra para esclarecer uma dúvida sobre o andamento dos processos discutidos. Ela lembrou que, na última reunião, os processos chegaram a ser apresentados, mas não foram votados porque ela havia solicitado vistas. Diante disso, manifestou a dúvida se, agora, com o parecer apresentado, os processos precisam retornar para nova apreciação formal pelo conselho.

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

Ela explicou que, no seu parecer, o que se sugere é justamente que algumas análises sejam mais consubstanciadas, já que há pontos que vão frontalmente de encontro a proibições previstas pela Chesf, por exemplo.

Circe Monteiro (MDU/UFPE) então perguntou diretamente: “Você sugere que eles entrem de novo? Que passem de novo? O que você sugere?”.

Felipe Matos (Presidente) respondeu explicando que a equipe do ICPS havia, sim, feito a análise dos processos à época, e que as questões apontadas como de insuficiência de informação estavam, em grande parte, relacionadas ao trâmite entre os órgãos internos da prefeitura.

Ele esclareceu que o procedimento atual funciona da seguinte maneira: o empreendedor dá entrada no AV (Análise de Viabilidade) no ICPS, e então o ICPS solicita pareceres de diversos órgãos da prefeitura. Alguns desses órgãos, inicialmente, podem indicar que não há informações suficientes para análise. Nesses casos, o ICPS solicita ao empreendedor que complemente os dados e, uma vez devolvidos, os envia novamente ao órgão, que só emite seu parecer quando julga que já há dados suficientes.

Dessa forma, segundo Felipe Matos (Presidente), se o parecer foi efetivamente emitido, entende-se que as informações necessárias estavam suficientes.

Ele destacou que, do ponto de vista técnico das disciplinas analisadas (como mobilidade urbana e urbanização), tratava-se de um empreendimento de baixo impacto. No entanto, como o projeto está inserido em uma unidade de conservação, o impacto ambiental ganha destaque. Mesmo assim, esse impacto foi considerado viável pela Secretaria de Meio Ambiente, que inclusive emitiu a licença prévia.

Felipe Matos (Presidente) reforçou ainda que a deliberação do CDU não é sobre a licença prévia — que já foi emitida — mas sobre a viabilidade do empreendimento, etapa necessária para que se prossiga com o licenciamento urbanístico e, em seguida, com a solicitação da licença de instalação (a última etapa do processo de licenciamento ambiental).

E lembrou que, embora a licença prévia tenha sido emitida antes da votação no CDU, isso não invalida o processo, pois essa etapa de deliberação trata da viabilidade em si, e não da licença ambiental prévia.

Felipe Matos (Presidente) concluiu dizendo, em suas palavras, que o empreendimento em questão, embora possa representar um risco de impacto ambiental, já teve licença prévia emitida pelo órgão municipal competente. Para ele, o que restaria agora, como correção no processo, seria dar a devida ciência à CPRH, o órgão gestor da APA.

Ele reforçou que essa retificação ainda pode ser feita dentro do prazo processual, e que a notificação da CPRH ainda está em tempo.

Felipe Matos (Presidente) orientou que, no momento da votação, todos os conselheiros deixem claro em sua fala como estão votando em relação aos dois projetos.

Ele pediu que, se forem favoráveis à Viabilidade do Empreendimento de Impacto dos dois, digam que votaram a favor de ambos; se forem contrários à Viabilidade do Empreendimento de Impacto, que digam que votam contra ambos; e, caso tenham posicionamentos distintos, que especifiquem qual projeto estão aprovando e qual estão rejeitando. O objetivo era evitar a necessidade de chamar os conselheiros duas vezes, simplificando o processo de votação.

Ao final, após as manifestações dos conselheiros, Felipe Matos (Presidente) confirmou o resultado: 17 votos a favor e 5 votos contrários, totalizando mais de dois terços dos votos favoráveis. Com isso, declarou que ambos os processos foram aprovados a Viabilidade do Empreendimento de Impacto

Felipe Matos (Presidente), após confirmar a aprovação dos dois processos anteriores, anunciou que passaria para o próximo item da pauta, que trata da análise da solicitação de viabilidade do empreendimento de impacto nº 8050.24.

Esse empreendimento é um habitacional multifamiliar, proposto para a rua Amador Bueno, galpão 081-A, no bairro do Pina.

Em seguida, ele convidou os responsáveis técnicos pelo projeto para fazerem a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV): o arquiteto Paulo Roberto de Barros e Silva, Fernando Macedo, e o engenheiro de trânsito Dr. Eduardo Cândido Vanderle Cândido Coelho. Felipe (Presidente) informou que o grupo teria 15 minutos para a apresentação.

O arquiteto Paulo Roberto de Barros e Silva iniciou a apresentação destacando que o empreendimento em análise é um conjunto habitacional multifamiliar, localizado no loteamento de Encanto Moça, no bairro do Pina. Trata-se de um conjunto que compõe o Estudo de Impacto de Vizinhança e inclui diversos elementos urbanísticos e ambientais.

Na macro-localização, o terreno está situado às margens do rio Mar, ao lado de dois conjuntos habitacionais – um ao fundo e outro lateral –, na borda da área de estuário dos rios Pina e Jordão. Esse território faz parte de uma área maior, com cerca de 600 hectares, que abrange também Brasília Teimosa, o outro lado do estuário e toda a chegada dos rios à frente.

O local do empreendimento – o Mood Pina – fica precisamente na porta de entrada dessa área. Era antes ocupado por antigos depósitos e armazéns de madeira, hoje abandonados. Como área de influência indireta, destacam-se as comunidades do Bode, Encanto Moça, o antigo Aeroclub, o Shopping RioMar, os estuários e uma significativa área de manguezal.

Na influência direta, é uma área de ocupação intensa – praticamente tudo já está ocupado, exceto esses armazéns desativados. Há disponibilidade de infraestrutura, acesso viário compatível e drenagem macro integrada à borda do estuário, que inclusive passa ao lado do lote. A caracterização da área mostra um território onde se combinam cultura, moradia e economia informal, com presença de equipamentos pesqueiros e famílias que ainda vivem na beira do rio."

Passou a palavra para o arquiteto Fernando Macedo que iniciou sua fala informando que o conceito arquitetônico do Mood Pina parte de uma proposta que evita o modelo tradicional de edifício garagem com torres sobrepostas. Em vez disso, optamos por espriar as três torres habitacionais e a torre de garagem pelo terreno, distribuindo os volumes e criando melhor integração com a paisagem urbana.

A torre de garagem foi posicionada em uma das extremidades do terreno, liberando o restante da área para as torres residenciais que tocam o solo, permitindo a criação de uma fachada ativa na Rua Albano Abreu. Isso garante uma relação direta entre as unidades no térreo e a calçada – mais conexão, mais segurança, mais urbanidade.

As torres foram orientadas no eixo norte-sul, garantindo maior permeabilidade visual e ventilação natural. Quem caminha pela rua pode visualizar o rio Tijipió entre os volumes, mantendo uma conexão visual e simbólica com a paisagem natural.

O lazer foi todo disposto na borda do rio, reforçando esse vínculo afetivo e histórico da cidade com suas águas. Concentramos nessa franja toda a área de lazer, permitindo essa vivência mais direta com o ambiente ribeirinho.

O coeficiente de aproveitamento ficou em 2,46 – abaixo do permitido. Trabalhamos com o solo natural exigido em lei, respeitamos o gabarito, e a proporção de uma vaga por unidade foi mantida. Teremos unidades de 1, 2 e 3 quartos, num total de aproximadamente 32.000 m² de área construída."

Passou a palavra para Eduardo Coelho na qual iniciou dizendo que "Seguindo a metodologia da Prefeitura, calculamos o impacto viário. No pico da manhã, teremos uma saída de 160 veículos e entrada de 40. No pico da tarde, o contrário: entrada de 160,

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

saída de 40. Esses números são superdimensionados – a experiência nos mostra que o volume real é menor.

O empreendimento está estrategicamente posicionado ao lado do RioMar, com fácil acesso à Via Mangue. O único impacto percebido é a utilização do acesso do shopping como via de passagem para alguns condutores, mas sem comprometer o nível de serviço das interseções. O tráfego gerado não exige alterações estruturais nem causa gargalos.

O local já é bem atendido por transporte coletivo, bicicletas e até mesmo serviços como mototáxi e Uber Moto. A infraestrutura está pronta para receber esse movimento."

Paulo Roberto afirmou que do ponto de vista da paisagem urbana, patrimônio natural e cultural, o que se observa é uma tendência clara de verticalização para moradias de classe média e média-baixa. O RioMar, com suas cinco torres empresariais, e a própria Via Mangue, já consolidam esse perfil. O Mood Pina está na ponta esquerda desse corredor de transformação, em um dos poucos terrenos ainda disponíveis com escala significativa para desenvolvimento habitacional.

Esse terreno é o último grande lote nessa margem do Pina. Do outro lado, Encanto Moça ainda tem áreas disponíveis, mas do lado de cá, tudo está praticamente ocupado. O Mood Pina se insere nesse cenário de adensamento controlado e previsto pelo novo Plano Diretor.

O investimento é da ordem de R\$100 (cem) milhões de reais, com geração de cerca de 528 (quinhentos e vinte e oito) unidades residenciais e 118 (cento e dezoito) empregos permanentes. Todas as concessionárias emitiram pareceres favoráveis. Como não foram identificados impactos relevantes, a Comissão de Controle Urbanístico pode definir as contrapartidas sociais e ambientais de forma pontual, voltada para o entorno imediato.

Alegou que a conclusão deles o empreendimento, do jeito que está proposto e no lugar onde está sendo implantado, se encaixa perfeitamente nas diretrizes mais recentes do Plano Diretor e da legislação de uso e ocupação do solo do Recife. A cidade tem buscado justamente isso: adensamento com verticalização em áreas estratégicas, e o que está acontecendo no Pina é um reflexo muito claro dessa tendência.

Informou que se passar por lá hoje, vai ver como o bairro já está mudando: onde antes havia casas unifamiliares, agora começam a surgir construções de térreo mais quatro pavimentos, às vezes duas ou três por quarteirão. O térreo das vias já está praticamente todo ocupado com atividades comerciais e de serviços, que atendem à população que está chegando. Isso mostra que a região está se transformando naturalmente de ambiente de uso misto, dinâmico e com vida urbana ativa.

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

Esse é um movimento que não está acontecendo só ali —também na Imbiribeira, na Avenida Norte, e em outras partes da cidade. E tem um fator fundamental que impulsiona esse processo: o programa Minha Casa Minha Vida, que viabiliza a moradia a um custo mais acessível do que o valor de aluguéis cobrados nesses bairros.

Então, o que a Prefeitura fez no ano passado trabalhou de forma propositiva para facilitar a chegada do Minha Casa Minha Vida em áreas bem localizadas, que são justamente as áreas que o Plano Diretor aponta como prioritárias para adensamento.

Esse empreendimento é resultado direto disso. Ele representa um avanço na democratização do acesso à moradia em regiões centrais, com boa infraestrutura, oferta de transporte público, comércio, serviços e oportunidades de trabalho. Ele favorece a permanência de famílias que já vivem na cidade, mas estão sendo empurradas para a periferia por causa dos altos preços de aluguel. E também atrair novas famílias que querem morar mais perto de onde trabalham, estudam ou acessam serviços.

Além disso, o projeto foi aprovado na Comissão de Controle Urbanístico e agora também no Conselho de Desenvolvimento Urbano, por atender plenamente aos parâmetros legais e urbanísticos. Ele não gera impacto significativo no sistema viário, está integrado à malha cicloviária da região, e ainda inclui medidas de mitigação como paraciclo público e capacitação de mão de obra local, com destaque para mulheres da comunidade — uma ação que tem sido referência inclusive nacionalmente.

Enfim, trata-se de um empreendimento que fortalece o entorno imediato, ao mesmo tempo em que contribui com a política habitacional e de requalificação urbana da cidade.

Agradeceu a atenção de todos e ficou à disposição para qualquer esclarecimento.

Dando continuidade à reunião, Felipe (Presidente) anunciou a concessão da palavra ao conselheiro relator Antônio Benévolo Carrilho. Esclareceu, no entanto, que, em razão de viagem do relator, o parecer seria lido em seu nome pelo conselheiro André Callou (FIEPE), conforme solicitado previamente. Em seguida, concedeu a palavra ao conselheiro André Callou (FIEPE) para a leitura do parecer.

Com a palavra, o conselheiro André Callou (FIEPE) procedeu à leitura do parecer, no qual foi favorável à sua implantação:

“Parecer Técnico do Empreendimento Habitacional Multifamiliar localizado no Lote 1-A, Quadro XXXII do Loteamento Encanta Moça, Bairro do Pina, Recife.

O Projeto em análise é considerado Empreendimento de Impacto, como determina a Lei Complementar no 02 de 23 de abril de 2021. Para tanto, a empresa MOURA DUBEUX

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

Engenharia submeteu a análise deste Projeto de Empreendimento Habitacional Multifamiliar denominado MOOD PINA, situado na Avenida Abreu Abramo, focado na oferta de unidades residenciais em Condomínio Habitacional contemplando além da moradia, atividades de esportes, lazer, estacionamento (veículos, motos e bicicleta), bem como portaria e serviços de apoio operacional.

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

De acordo com a Orientação Prévia – OPEI no 130, o bairro do Pina se apresenta como território em processo de expansão e permanente alteração na perspectiva histórico-cultural. Neste sentido, em terreno com Área de 13.463,00 m², contemplando três torres residenciais com 22 pavimentos (áreas variadas de 53,90 m² e 63,30 m²) totalizando 522 unidades de dois e três quartos, dispendo de áreas comuns, áreas de lazer, equipamentos de apoio ao Condomínio Residencial, 01 edifício garagem com cinco pavimentos, e ainda, cobertura em telhado verde. O seu enquadramento legal indica que o imóvel está na Macrozona do Ambiente Construído – MAC, na Zona do Ambiente Construído – ZAC, conforme apresentado na Figura 07 da presente OPEI.

A OPEI 130 indica que “o Projeto do Empreendimento deverá considerar os objetivos e diretrizes da ZAC, conforme os Artigos 60, 61 e 62, da ZAC Orla, Lei Complementar 02/2021”. Na figura 01 da OPEI, percebe-se que o imóvel está situado nas Ruas Amadeu Bueno e Abreu Abramo, ao lado do Shopping Rio Mar.

CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

Na Área de Influência Indireta, o presente Estudo de Impacto de Vizinhança contempla quatro perfis urbanos, como:

- Comunidade do Bode/Encanta Moça;
- Gleba Original do antigo Aeroclube Encanta Moça;
- Trecho Oeste composto pelo Shopping Rio Mar e cinco torres empresariais;
- Estuário dos Rios Pina, Jordão, Tejió e Capibaribe.

Na Área de Influência Direta, são destacados no Estudo a ocupação intensiva, a disponibilidade de serviços públicos e existência de infraestrutura. Trata-se de reconhecer ainda a existência de comércio e serviços, conjuntos habitacionais de baixa renda, palafitas e um acelerado processo de transformação urbana – adensamento de usos mistos, residenciais e empresariais.

O PROJETO DE ARQUITETURA

No desenvolvimento do Projeto, foram consideradas as diretrizes da Lei Complementar, contemplando a “plena ocupação em imóvel que apresenta cerca de 85% de galpões e o

restante de piso de passagem/estacionamento de veículos de carga”. Assim, o partido arquitetônico considerou plenamente a legislação vigente, inclusive o Cone de Voo da Aeronáutica, bem como os afastamentos/recuos determinados pelo Relatório de Impacto Ambiental. O seu enquadramento legal atende plenamente às recomendações do Plano Diretor Municipal, destacando-se o recuo frontal para garantir o acesso de veículos orientados pelas duas vias, o posicionamento das torres no sentido norte/sul, e o edifício garagem para liberar solo natural e áreas comuns de lazer.

No que se refere aos parâmetros legais, foram adotados: coeficiente de utilização 2,46 (quando o máximo é 3); faixa de solo natural 26,85% (quando o máximo é 25%); gabarito 65,42 metros (sendo o limite de 70 metros); vagas de estacionamento 543 veículos (não há definição de limite).

IMPACTOS POTENCIAIS

O uso do solo obedece ao que determina o Plano Diretor Municipal, enquadrando o empreendimento de acordo com as regras por ele estabelecidas. O Meio Ambiente foi objeto de Estudo Técnico Ambiental – ETA, caracterizando os componentes a serem atendidos na implantação do Projeto, seja do Meio Biótico e do Meio Físico. Para tanto, o ETA afirma que a classificação dos impactos deve ser adequada aos múltiplos segmentos que se apresentam durante a construção e na sua operação.

Para a Mobilidade, considerando os eventuais impactos na circulação, o Estudo afirma que “tendo a insignificância do tráfego gerado pelo empreendimento em comparação com o volume habitual de veículos nessa região, não foram observados alteração do conjunto do sistema viário. Dessa forma, conclui-se que o impacto provocado pelo Empreendimento, em relação a todos os indicadores analisados, é irrelevante, não acarretando consequências expressivas para o sistema viário da área em estudo.” Quanto ao aspecto Transporte Público de Passageiros, constata-se que a região, em especial, a Área de Influência Direta, é bem servida desses serviços, não demandando a criação de novas linhas ou modificação da geometria das vias.

No tocante à infraestrutura cicloviária, são reconhecidas duas na proximidade com estrutura própria – a Via Mangue e a Avenida República Árabe Unida. De acordo com os estudos de mobilidade, pode-se reconhecer que “o empreendimento não gera impacto potencial significativo e, portanto, não há necessidade de implementar proposições resultantes de mitigação em consequência da sua implantação”.

A leitura dos potenciais impactos na Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural reconhece o processo de expansão e adensamento recente, decorrente de dois aspectos: a centralidade do Shopping RIO MAR e suas cinco torres empresariais; e a implantação da Via Mangue. A transformação do território responde ao estabelecido no Plano Diretor Municipal, de maneira a promover intervenções no segmento das palafitas criando

conjuntos habitacionais na gleba do antigo Aeroclube, e outras áreas do bairro do Pina, vocacionadas para adequação ao processo de mudança.

A análise dos Aspectos Socioeconômicos retrata um processo de geração de empregos, de ocupação por novos serviços e atividades comerciais demonstrando que o território em análise apresenta uma projeção positiva, inclusive no tocante ao empreendimento, onde serão gerados empregos durante a obra e na sua operação, além do aporte de recursos privados de cerca de R\$ 100 milhões. Neste sentido, haverá a continuidade de valorização imobiliária na região. A demanda por infraestrutura decorrente da Implantação do Empreendimento está posta favoravelmente nas Cartas de Anuência das Empresas Concessionárias dos serviços, anexadas a este Estudo de Impacto.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, deve-se reconhecer que o Empreendimento é adequado para o território e acrescenta ao processo de transformação a oferta de moradia para 522 famílias. Portanto, somos favoráveis à sua implantação.”

Em seguida, foi aberta a palavra aos conselheiros para manifestação. O conselheiro Antônio Carlos de Moura (Prezeis) solicitou esclarecimentos sobre as ações mitigadoras previstas. A resposta foi prestada pelo Arquiteto Paulo Roberto, que explicou que, entende que, como não foram identificadas questões relevantes em termos de mobilidade, meio ambiente, valorização imobiliária ou demandas das concessionárias, cabe à prefeitura definir as ações mitigadoras que considerar necessárias. Isso tem sido a prática habitual quando não há elementos evidentes que exijam mudanças específicas. Assim, este conselho pode deliberar com base nesse entendimento, e, como a prefeitura costuma fazer, propor medidas mitigadoras voltadas ao entorno imediato do empreendimento, ou seja, à área de vizinhança direta.

No entanto, Felipe Matos (Presidente) esclareceu que no parecer da equipe de análise da Prefeitura do Recife, aponta como Medida Mitigadora a implantação de paraciclo de uso e acesso público com capacidade para 10 (dez) bicicletas e sua conectividade com a malha cicloviária, que poderia ser implantando na área pública da Rua Abreu Albanio, interligando assim a malha existente.

Na sequência, o conselheiro Eduardo Moura (ADEMI-PE) declarou seu impedimento para votar em razão do conflito de interesses, uma vez que o empreendimento é de responsabilidade da empresa da qual faz parte. Aproveitou o momento para destacar a atuação da empresa em iniciativas de sustentabilidade, especialmente no treinamento de mão de obra local, com ênfase em mulheres da região, como medida de mitigação social.

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

O Presidente reiterou ainda o compromisso do empreendedor de realizar a capacitação da população local. E por fim, indicou que inicialmente não havia compreendido que o empreendimento se enquadra como Minha Casa, Minha Vida. E por isso, aproveitou o momento para relembrar aos conselheiros que na Legislação do EIV, consta que a mitigação dos empreendimentos do Minha Casa, Minha Vida conforme previsto em lei, é a própria produção habitacional para população de baixa renda.

Encerradas as discussões, foi iniciada a votação nominal dos conselheiros presentes. Registraram-se 17 votos favoráveis, sem votos contrários ou abstenções (exceto o impedimento previamente declarado por Eduardo Moura - ADEMI-PE).

Resultado: o empreendimento foi aprovado por unanimidade entre os conselheiros presentes, tendo sido atingido o quórum mínimo necessário.

O presidente Felipe (Presidente) parabenizou os empreendedores e, não havendo mais assuntos a tratar, declarou encerrada a 291ª reunião do Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU), agradecendo a participação de todos.

Não mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada, eu Beatriz Camilly Ferreira Borges, Chefe da Divisão de Apoio ao CDU, lavrei a presente Ata, a qual será assinada e proclamada pelo Presidente em virtude da sua realização on-line.

Recife, 10 de abril de 2025.

FELIPE MARTINS
MATOS:072788
03497

Assinado de forma digital
por FELIPE MARTINS
MATOS:07278803497
Dados: 2025.05.08
11:36:58 -03'00'

FELIPE MARTINS MATOS

**Secretário de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento – SEDUL.
Presidente do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU.**