



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

**ATA DA 386ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO
DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU**

Aos **07 (sete) dias do mês de agosto de 2018 (dois mil e dezoito)**, às 9h30min, na Sala de Reunião do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de Pernambuco – SINDUSCON realizou-se a 386ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, sob a Presidência da Arquiteta Dra. Taciana Sotto Mayor, Diretora da DILURB e Presidente da CCU. Estiveram presentes os Arquitetos: Gustavo Marques Lins, representante da SDSMA; Ana Patrícia Uchoa de Queiroz, Suplente do representante do ICPS/SEPLAN; Ana Cristina Assis de Oliveira, representante da CONDEPE/FIDEM; João Geraldo Siqueira de Almeida, suplente do representante da ACP e Alexandre Bahia Vanderlei, representante do IAB/PE. Os Engenheiros: José Antônio A. de Lucas Simón, representante da FIEPE; Genildo Mota Valença Filho, suplente do representante da ADEMI/PE e Frederico de Vasconcelos Brennand, representante do CREA/PE, além da Procuradora Paula Maria de Oliveira Mendonça, representante da PGM e Edvaldo Santos Pereira, suplente do representante do PREZEIS. Constatado o número regimental para deliberar a **Presidente** deu início à reunião agradecendo a disponibilidade do SINDUSCON em emprestar a Sala de Reuniões, já que a nossa, na Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano - SEMOC se encontra em reforma, sem previsão de conclusão. Pedindo a palavra, Dr. **José Antônio** de Lucas Simón disse: “Quero agradecer a presença de todos e dizer que nós do SINDUSCON, temos a casa aberta para atender a essas necessidades e, também, que uma das funções do Sindicato é servir à sociedade como um todo, não só aos seus associados. Somos uma entidade de classe e temos a obrigação de servir também a sociedade. Quanto à pauta, pedi a Taciana que houvesse uma inversão, porque acho que nós temos uma proposta feita pelo setor, defendida por mais de 20 entidades dos signatários desses mesmos pontos, e que é uma proposta para a cidade. Vocês não vão notar em absolutamente nenhum dos pontos, algum interesse setorial, particular, pois é uma proposta para a cidade. Exatamente contrapondo a questão do tempo, fizemos um estudo bem arrazoado, do que é o Plano Diretor, do que poderia mudar, e resumimos as mudanças nesses pontos. O nosso pedido de começar pela análise do processo em pauta, é que além de ir aos eventos e workshops, realizamos aqui com as entidades, que isso ficasse também colocado ao nível da própria Prefeitura, do grupo de estudo. Nós fizemos uma apresentação na própria Secretaria de Mobilidade, para que comece internalizando os pontos. Vocês vão ver que nós temos o levantamento dos pontos a serem mudados, e uma proposta de encaminhamento, a partir daí, a palavra fica aberta a todos, para os comentários. Esse é o motivo porque pedi a inversão, para começarmos pela análise do processo, pois, depois, teremos mais tempo para discutir nossa proposta para a revisão do Plano Diretor. Dra. **Taciana** falou: “Vou passar a palavra ao Dr. Roque Samúdio Álvares, que é o arquiteto autor do projeto, para que faça a apresentação dos **Processos nº: 07.25531.0.15 e 07.25532.7.15 da ASSOCIAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS JARDINS DE ALDEIA**, referentes ao Projeto Inicial para um conjunto habitacional unifamiliar isolado, a se localizar na Estrada da Mumbeca, PE 016, Km 8,5 – Bairro do Guabiraba. (ZAN Beberibe/ UCN Beberibe/SSA) **Encaminhados à CCU**: face a Lei nº. 16.176/96, Art. 62, § 1º e Art. 110, § IV (LUOS- Empreendimento de Impacto).” Em seguida, Dr. **Roque** iniciou cumprimentando a todos e disse: “Este projeto foi desenvolvido por muitas mãos, tais como os técnicos da Prefeitura que nos deram orientações a respeito do desenvolvimento desse projeto. Ele nasceu em 2012, quando um grupo de pessoas amigas se reuniu para tentar fazer um condomínio. Em 2013, encontramos o terreno na Estrada da Mumbeca, com pouco mais de 20 ha, na UCN Beberibe/Pau Ferro. Então, estabelecemos um critério sobre o que deveríamos fazer, queríamos um condomínio diferente. Vou mostrar em data show, um histórico de como as coisas aconteceram.” (Apresentação em anexo) Após a apresentação, Dr. Roque se pôs a disposição para tirar as dúvidas, juntamente com Dra. Evelyn Schor, coautora do projeto. A **Presidente** passou a palavra ao relator do processo Dr. **Genildo** Valença Filho, representante da ADEMI/PE, que iniciou dizendo: “A apresentação foi muito esclarecedora, muito objetiva, mas, como costume fazer nos últimos anos em



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

seguida, lerei meu parecer.” Pedindo a palavra, o representante da SDSMA Dr. **Gustavo** Lins falou: “Nós, da SDSMA fizemos o Licenciamento Ambiental bem detalhado por ser uma Unidade de Conservação. Só que me surgiu uma dúvida com relação à drenagem e gostaria que, se possível, Roque esclarecesse.” Usando a palavra, Dr. **Roque** falou: “Nesta planta tem um ponto azul e, nossa intenção é criar um lago, uma pequena represa com aproximadamente 300m², onde eventualmente, terá patos, peixes, etc., ficará na drenagem natural do terreno. A cota mais alta, na estrada, é de 104m, e a mais baixa é de 75m, em época de seca, na falta de chuva, não tem nenhuma nascente. Caso queiram consultar, nas fotografias do Google, vocês constatarem que não existe nenhum ponto d’água limpa e permanente neste local. Existe sim no outro lado da estrada, há aproximadamente 600m.” Pedindo a palavra, a representante da PGM, Dra. **Paula** Mendonça falou: “Preliminarmente, quero parabenizar o arquiteto pelo projeto e dizer da ousadia e do avanço que ele significa. Há aproximadamente cinco anos, tivemos dois Condomínios não aprovados no Município. Estou chamando de Condomínios, porque isso implica em copropriedade, em nome de uma pessoa jurídica. Vocês estão vendo a dificuldade que será gerir a copropriedade imobiliária numa área como essa, mas estão de parabéns em relação a tocar o projeto para frente. Minha orientação é para que todo esse otimismo não mude, venha a se apresentar como certa resiliência ou certo desânimo, quando da necessária obtenção da Licença de Construção. Os dois projetos que mencionei anteriormente, foram o Alphaville e o Rio Mar. Não foram aprovados enquanto condomínio, O Rio Mar teve outra solução comercial e nada de habitacional. O Alphaville foi aprovado enquanto loteamento, com muita dificuldade, com trilhas, orquidário, etc. Por que isso? Porque a Lei de Parcelamento do Solo exige que acima de 6,25ha haja o parcelamento. Vocês hoje estão podendo fazer isto pelas seguintes questões: Primeira: estas glebas já estavam aprovadas e agora estão transmudando o registro, mas muito cuidado com esta área conturbada, delimitem o que é Recife, o que é Camaragibe e o que é Paulista, para não ter problemas futuros. O projeto é muito bom para não chegar a esse óbice. Em Alphaville o resultado não foi o esperado, porque teve que ser loteado e, por aí, apresentou problemas que ficaram a cargo do empreendedor. Segunda questão: não está sendo exigido de vocês, o custo da infraestrutura, como diz a Lei de Parcelamento e a Lei de Uso e Ocupação do Solo. Esses outros empreendimentos tiveram, vejam os senhores, que lavrar uma hipoteca correspondente ao valor, porque a Lei de Parcelamento diz que “só será aprovado se garantida a execução da infraestrutura”. De que forma? Garantia real porque nós estamos falando de terra, com o valor pecuniário. Os senhores teriam que fazer um laudo avaliatório de toda essa infraestrutura a ser executada e garantida ao Município. E porque isso? Excesso de exigência do Município? Não, é para que o loteamento comece e não termine, e fique a garantia para o Município de que aquela área seria regularmente ocupada, não ficando a cargo do Município a futura execução da infraestrutura. Tem-se que ter um pouco de cuidado nisso para que vocês, mais adiante, não se sintam frustrados. É uma orientação positiva e meu voto vai ser acompanhando a Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto – OPEI. Sinto-me na obrigação, conversei antes com a colega Procuradora Dra. Eugênia Simões, e preciso ressaltar esta necessidade. Terceira questão: Isto só está sendo possível a partir da alteração que tivemos em 2012, seja da ZAN, seja da APA e a partir da própria Lei de uso do Solo, que permite que o licenciamento para a construção, se dê concomitantemente com a aprovação do RGI. Estou vendo que vocês têm muita pressa nisso, até para a viabilidade econômica, ambiental, comunitária do projeto. Então, não pode descuidar disso e ver como uma mera burocracia. O Município do Recife não pode aprovar projeto que seja localizado em outra área, ou em área não precisa doação de área limítrofe ou conturbada. Nós temos um grande conflito com Jaboatão, na área do Ibura, que está junto do Recife e, com relação à COHAB em Rio Doce, que até hoje não teve aprovação por causa do limite com Olinda. Então, cuidem disso, por que sem isso não terão aprovação. Gostei do projeto, acho que vocês avançaram do ponto de vista da área, pois estas glebas já estavam definidas e não estou falando em parceladas, as áreas eram em divisas. Na gleba de mais de 10 ha haverá o desmembramento, também mediante escritura e, se essa área maior não estiver escriturada no Município do Recife, acho que vai ser 5º. ou 6º. Cartório não vai ter como fazer a Escritura de Doação, e isso vai prejudicar o Projeto de Arborização. Então são essas orientações e

Paula Mendonça

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

nada implica em condicionamento. Vai uma orientação técnica correta, do que os senhores devem seguir.” Pedindo a palavra, a representante da CONDEPE/FIDEM, Dra. **Ana Cristina** falou: “Queria esclarecer a sua preocupação com relação aos RGI’s, todos eles foram apresentados e minuciosamente analisados, e mandados para o Instituto para fazer a OPEI. Nossa preocupação era quanto à questão dos 70 ou 80% do solo natural, se a área já tinha sido parcelada sem os 70%, mas confirmamos que tinha, foi minuciosamente analisado. Outra preocupação foi com relação à Lei nº. 6766/1997 e a Lei de Parcelamento do Solo Estadual, nº. 9999/1997 que a regulamenta, e se refere a loteamento, não é condomínio, você doa a área e essas áreas são totalmente privativas. Então, a Lei de Parcelamento nº. 6766/97 não precisa doação de área. O que foi que ocorreu? Na UCN não pode parcelar. Então, para não parcelar, surgiu outra Lei que diz: “pode parcelar desde que o que exceder, cerca de 5%, seja doado ao Município”. É o que está acontecendo aqui, nenhum deles foi enquadrado como Loteamento, todos foram como Condomínio, e dentro de uma concepção louvável que implantou o projeto onde existia uma vegetação rarefeita, com a preservação do verde. O que me deixa feliz é a instalação deste Condomínio que é uma forma de mantermos a área preservada. Essas duas preocupações, não sei se consegui explicar, mesmo porque ele não conseguiria entrar porque não teria IPTU, estaria registrado em Recife, entraria com um processo, isso é óbvio. E as questões dos limites do Município, isso também é visto na FIDEM. Os limites municipais do processo estão todos definidos como Recife, faz parte da Região Metropolitana, da área urbana do Recife.” Pedindo a palavra, Dr. Roque, autor do projeto disse: “Com relação a questão do RGI, nós temos das cinco glebas, quatro com a escritura definitiva no 3º. Cartório, isso inclusive, já está no Processo de Demarcação na CELIC, e a 5ª. Gleba, temos uma declaração do Cartório, que está em processo de escrituração. Ainda, nós vamos entrar pós demarcação, para fazer o desmembramento da escritura definitiva.” Continuando, Dra. **Taciana** passou a palavra ao relator, Dr. Genildo, que leu seu parecer.

PARECER DO RELATOR: À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “1. **SOLICITAÇÃO:** Projeto Inicial para um conjunto habitacional unifamiliar isolado, Lei nº. 16.176/96, Art. 62, § 1º e Art. 110, § IV (LUOS- Empreendimento de Impacto) na Estrada da Mumbeca, PE 016 - Km 8,5 - Guabiraba. (ZAN Beberibe). 2. **HISTÓRICO:** Condomínio Horizontal. 3. **CONSIDERAÇÕES:** Viabilidade CELPE, ok. Viabilidade COMPESA através de poço artesiano, ok. Viabilidade EMLURB, ok. Viabilidade telecomunicação de todas as operadoras, ok. SDSMA- Licença Prévia, ok, inclusive aceite de área doada pelo empreendedor para a municipalidade. CTTU, anuência favorável, ok. 4. **CONCLUSÃO:** Favorável a aprovação conforme parecer da Secretaria de mobilidade e Controle Urbano.” Em, 07/08/2018. a) Genildo Mota Valença Filho, representante da ADEMI/PE. Em seguida, Dra. **Taciana** colocou em votação o parecer e exarou o parecer da Comissão. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário, por unanimidade de seus membros, se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, acompanhando o parecer do relator e encaminha ao Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, por se tratar de Empreendimento de Impacto. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 07/08/2018. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente e demais membros presentes. Usando a palavra, a **Presidente** falou: “Vamos passar para o segundo ponto da pauta, que é a apresentação dos **“Temas Estratégicos para Debates sobre a Revisão do Plano Diretor”**, pelo Arquiteto Urbanista Dr. Paulo Roberto de Barros e Silva. Antes, Dr. José Antônio quer falar, já que esta apresentação foi uma solicitação do SINDUSCON.” Dr. **José Antônio** iniciou dizendo: “Como falei anteriormente, esta apresentação foi pedida por nós, para que fosse apresentada na CCU, no CDU e no Conselho das Cidades, mostrando os pontos estratégicos, por onde passa nossa proposta para a Revisão do Plano Diretor. A realidade é que nós estamos tendo uma série de trabalhos, no sentido de identificar as discussões e colocar um projeto onde tenhamos o diagnóstico e a solução, centrando nisso a discussão dos diversos pontos do Plano. Conforme falei antes, nós temos mais de 60% dos artigos congelados em legislações como: Constituição Federal, Estadual e Municipal, e no Estatuto da Cidade. O que você tem para mudar no Plano é cento e poucos artigos, e nós nos



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

detivemos em cima dos principais, para sugerir tanto as modificações quanto os encaminhamentos. Centramos isso num documento que contém dez pontos que hoje, não veem do setor da construção nem do setor do mercado imobiliário, veem de 22 (vinte e duas) entidades que o subscrevem. Foram mais de 30 (trinta) apresentações que nós fizemos em diversos fóruns onde nos foi pedida. Na realidade, hoje, isto é um documento de domínio público, em que estamos pautando a discussão destes pontos, pelo simples fato de que não podemos culpar o tempo, a falta de espaço, de estrutura, de participação. Nós vamos ter nisso uma base de participação para toda a sociedade. Ai, vocês detectam que não existe nenhum ponto, nenhum item, que denotem algum interesse setorial ou pequeno para a cidade, todos são macros e temos que discutir soluções para os nossos problemas urbanos e não poupa-los pela falta de planejamento. Vou passar a palavra ao arquiteto urbanista Dr. Paulo Roberto de Barros e Silva, que vai iniciar esta apresentação representando o REDEPROCIDADE que é hoje, a articulação que agrega todas essas entidades que subscrevem o documento.” Iniciando a apresentação, Dr. **Paulo Roberto** começou cumprimentando a todos e disse: “Vou fazer um registro da minha alegria pela proposta do condomínio que foi apresentada. A região da Guabiraba, Estrada da Mumbeca, corresponde a 25% do território do Recife, e é uma coisa meio largada, é como se o Recife não tivesse nada a ver com aquilo, com se fosse Aldeia, não Recife. Luto há uns 15 (quinze) anos para que se crie a GL7, só para tomar conta daquele lugar, que é meio sagrado e, infelizmente, é tão longe da gente, tão fora de passagem que o clandestino está ocupando. Agora, com o Google, nós podemos passear por cima e ver que a cada ano tem mais invasão, derrubando tudo e construindo clandestinamente. Então, fico muito feliz, quando vejo 80 (oitenta) pessoas querendo construir um condomínio, que com certeza, vão fiscalizar o entorno, parabéns. Quero fazer outro registro, esta Comissão é um lugar que faz parte da análise semifinal, para a final. Vejam bem, faz 04 (quatro) anos que esse pessoal começou essa luta, e agora, é que está chegando aqui. O que nós poderíamos fazer para que fossem apenas 04 (quatro) meses? Este é o desafio, não é das pessoas, é da estrutura de gestão que é assim, mas não deveria ser. Vocês são uns heróis, parabéns pelo que estão tentando colocar naquele lugar. Feito isso, vamos para o nosso trabalho. A ADEMI e SINDUSCON aqui presentes, representam mais de 20 (vinte) entidades que veem tratando da questão “Revisão do Plano diretor”. Esta é a razão desta apresentação, a cidade foi chamada para debater e propor, e passa por aqui. Temos um Plano Diretor que nasceu meio torto, porque nasceu obedecendo a uma Lei de Uso do Solo de 1996, com outra Lei de 2001, e é um caminho tortuoso para que se compreenda e precisa ser sim, o eixo condutor do planejamento urbano. Em seguida, nós temos que rever a Lei de Uso do Solo, que está muito velha e complicada. Ela tinha outro tempo, outro momento, outra lógica. A Lei de Parcelamento que foi muito bem colocada aqui precisa ser olhada. Ninguém sabia como fazer condomínio, pois não tinha, não existia, é uma figura que nasceu e está ai, desprotegida. Então, o parcelamento precisa vir, e mais, é preciso usar os instrumentos do Estatuto da Cidade, que são excelentes, indutor do desenvolvimento, mas continua se repetindo o instrumento desde que ele nasceu só faz se repetir o mesmo parágrafo. São essas as questões que nós precisamos ver e, esse conjunto passa por isso aqui. O Plano Diretor, se olharmos para dentro dele e fizermos uma análise, tem políticas e princípios, diretrizes setoriais e instrumentos urbanísticos, esse é o conteúdo dele. Como tem um pedaço de Uso do Solo, um pedaço de Parcelamento, um pedaço de outras coisas, ele é uma mistura. A revisão dele é analisar a dinâmica urbana em 10 anos, essa é a obrigação que nós temos. Nesses 10 (dez) anos, o que foi que esse documento, o Plano Diretor, trouxe do ponto de vista do planejamento urbano, de intervenção na cidade,



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

mudou o que? Primeiro, porque quando o Plano Diretor foi aprovado, houve 02 (dois) anos para o entendimento dele, depois, rodou mais 03 (três) ou 04 (quatro) anos, então, chegou a crise que está entrando no 4º ano. Na verdade, esse Plano Diretor não foi testado plenamente, com dinamismo contínuo de 10 (dez) anos. Qual é o impacto dele na cidade? É o que vamos procurar ver. Ai é importante ver que esta Lei de 2008, já sofreu essas alterações, e, vale dizer, que este plano que vem agora também vai continuar sofrendo alterações por mais 10 (dez) anos, porque a cidade é viva e mutante. Coisas virão, planos específicos de áreas virão, então, não perder de vista isso, e olhando para isso fizemos uma análise daquilo que foi dito agora por José Antônio. O conjunto de dispositivos do Plano está nestes quadros, são os Artigos do Plano que estão postos desta forma: Disposições Preliminares; Princípios Fundamentais, Diretrizes e Objetivos Gerais, até chegar naquilo que diz respeito aos Artigos que tocam no cotidiano e que precisam ser vistos. A partir do artigo 88 (oitenta e oito), nós vamos começar a ver o que precisa ser revisto, porque até lá, os 88 (oitenta e oito) artigos, dizem respeito à Constituição federal, Estatuto da Cidade, Lei Orgânica do Município. Quando nós viramos a página, isso precisa ser visto. Nesses 40% que precisam ser vistos, nós vamos olhar com mais atenção e veremos que tem 25 (vinte e cinco) artigos de Disposições Transitórias. Agora, são outras Disposições Transitórias, esses 25 (vinte e cinco) artigos vão ser necessariamente revistos, talvez acrescidos e objetos de discussão de consensos ou dissensos. As visões da cidade são diferentes e ai, vamos trabalhar os consensos, e o debate é para isso. Eu, que exponho, falando daquilo que essas 20 (vinte) instituições vêm discutindo em reuniões há mais de 03 (três), para quê? Para buscar aquilo que são temas estratégicos para o debate. Qual é o cuidado? É para não ficarmos numa "camisa de força" tentando resolver a cidade com o Plano Diretor, que é um instrumento de planejamento urbano. A palafita não se resolve no Plano Diretor, é uma doença urbana grave, mas, não vamos resolver ai, é preciso ir além. Estes temas foram objeto de uma discussão muito grande com as entidades, para buscar uma estratégia. O que é que essa revisão trás de fato, de coisas estratégicas que digam respeito à cidade? Até porque o setor da construção, ADEMI - Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário, SINDUSCON - Sindicato da Indústria da Construção Civil, SINAENCO - Sindicato Nacional das Empresas de Arquitetura e Engenharia Consultiva, empresas de Arquitetura e Engenharia, têm a visão do seu pedaço, mas, esse agrupamento não é do setor da construção urbana, nós temos um conjunto de instituições que querem discutir sim, a cidade. Então, os temas assim foram postos, olhando para o que se faria no planejamento urbano dentro do Plano Diretor." Dr. **Paulo Roberto** continuou sua explanação mostrando a proposta em meio digital (apresentação em anexo) e falou: "O 1º TEMA: MACROZONEAMENTO. A primeira proposta é que há três Macrozonas, hoje nós temos duas: uma ambiental e outra que fala do ambiente construído, moderado, acelerado ou restritivo. A proposta é mudar a leitura do que é o ambiente natural que hoje, está centrado na água, prioritariamente. O Rio Capibaribe é muito forte para nós, com a beira mar que são as praias. O que nós propomos? Fazer uma inversão, e aí vem Aldeia e Guabiraba, que estão para fora com 20% de território, que continua pela Várzea, desce, passa pelo mangue e chega na água. O pessoal da área ambiental sempre quis que pudéssemos ter Corredores Ecológicos juntando essas partes, vocês sabem disso. Para juntar falta pouca coisa, nós podemos ter uma Macrozona de ambiente natural consistente e, milagrosamente ainda é possível. Se prestarmos atenção, foi mostrado anteriormente um projeto para esse lugar, tem invasões e ocupações acontecendo nessa área. Se preservarmos essa área juntando tudo, ficará com outra feição. Vamos olhar para o projeto Recife 500 Anos, e isso é possível sim.



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

De que forma? O Corredor Ecológico só vai nascer se nós cuidarmos desse pedacinho para valer, com prioridade. Isso é estratégico, tem que tolher, proibir, induzir, incentivar. Palavras mágicas que vocês, do meio ambiente, sabem que precisam adequar. Essa proposta rebate a uma seguinte. A água desce o Rio Capibaribe, o Rio Tejió fazendo um desenho, um pedaço do Rio Beberibe, o restante é o canal. Então, não podemos pensar o Recife Água, sem pensar o Recife Mata, Mangue e Água. A proposta é olhar por inteiro na componente da Macrozona e, em seguida, sair dos coeficientes adotados como construtivos e passar para densidade populacional. São duas densidades: a densidade média e a baixa, com uma Macrozona, e outra densidade que tem uma cara mais adensada. Na Macrozona de média e baixa densidade, vai ser sempre assim, esse território não tem como ser diferente disso. O condicionante da área mais adensada, o território já faz isso: a topografia, o subsolo, as ZEIS, o parcelamento do solo, a mobilidade e o Aeroporto, dão essa cara para o Recife. A Macrozona de alta densidade, o território já está consagrado com adensamento verticalizado. Uma média de 20% do Recife é de espaços adensáveis, espaços subutilizados, e são esses vazios urbanos, dentro desse território, com possibilidade de maior adensamento. Esse é o desenho do que se dispõe como Macrozona de alta densidade, que corresponde a pouco mais de 20% do território do Recife. Esse macrozoneamento se propõe que se faça um esforço de redução para frente da setorização dele, é ponto setorizado e vocês vão ver de que jeito. Fiz isso também, para mostrar que acima do Plano Diretor atual, o que seria a Macrozona Ambiental e o Centro Expandido. Neste mapa, a Av. Agamenon Magalhães, é o Centro Expandido, e cada cor desta é um problema, que nós precisamos tentar enxugar, tentar unir essas áreas, simplificar esse zoneamento, essa setorização, sem perder a qualidade do que se quer, mas é necessário fazer um esforço nesse sentido. Vejam vocês como o Plano Diretor hoje, tem a sua cara, são 22 (vinte e duas) possibilidades de zoneamento e setorização que cada uma delas tem. Se pegar tudo isso, terá umas 200 (duzentas) coisas para serem analisadas, é muito complicado. Pode simplificar sim, mas é muito complicado hoje, por exemplo, separar um eixo secundário de um eixo local, não há quem consiga. A proposta é simplificar isso, de uma forma que possa ter uma leitura mais fácil para o cidadão comum, o dono do terreno, da casa, do apartamento, da loja, do estacionamento. O 2º TEMA: COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO. Qual é a proposta? Manter os atuais coeficientes e definir zonas receptoras propícias para adensamento/renovação urbanos, e operações urbanas consorciadas. Isso é instrumento de indução ao desenvolvimento, porque temos uma clara visão do baixo coeficiente de utilização. Nós vamos mostrar rapidamente um exemplo que hoje ocasiona uma fuga da classe média das áreas de coeficiente 2. Se fizermos um exercício para mostrar o que acontece com o coeficiente 2, comparando com 2, 3 e 5, num terreno de 4.000m², com uma troca em área de 15% (que hoje é a mais fácil), e uma remuneração do empreendedor de 18% (dividido por 4 que é o ciclo de 4 anos para construção), o que conseguiremos ver rapidamente? No coeficiente 5, mantendo 15% de troca de área e 18% de remuneração, o preço do m² com todos esses itens de custo, que são para cerca de 140 (cento e quarenta) empreendimentos imobiliários que nós levantamos no Recife, dará um preço de R\$ 6.400,00 (seis mil e quatrocentos reais) por metro quadrado. O mesmo terreno com o coeficiente 3 = R\$ 7.000,00 (sete mil reais) por metro quadrado. Para coeficiente 2 = R\$ 7.500,00 (sete mil quinhentos reais) por metro quadrado, a classe média já não pode comprar mais. Temos hoje nessa área dos 12 bairros - ARU, em oferta para venda 08 (oito) empreendimentos, cujos preços ofertados são: 7.500, 7.800, 8.000, 8.500, 9.000, 10.200 e 12.000 reais por metro quadrado que são preços da Av. Boa Viagem. Vai ter produto para a classe média alta e rica, que é o teto ofertado, os apartamentos pequenos de

Handwritten signature

Handwritten initials and marks



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). Então, essa é uma questão psicológica, nós não estamos dizendo o que é para fazer, nós estamos pedindo que se reflita sobre isso, o impacto dos coeficientes baixos em áreas do Recife, versus quem vai morar lá. Porque se não dá para fazer um empreendimento para a classe média e média baixa, não vai ser feito, vai ser feito em outro lugar. Essa é a nossa visão com relação ao coeficiente. O 3º TEMA: OUTORGA ONEROSA. É uma fantástica ferramenta de desenvolvimento urbano, mas foi má colocada, mal entendida, e não aplicada, quando o foi, desarrumadamente. É muito importante para o desenvolvimento urbano, para quem planeja a cidade. A proposta é que ela seja capaz de ser adotada, principalmente em territórios subutilizados e tendo o cuidado de ver como isso impacta a área privativa potencial. Aqui, não está se dizendo que é para ser coeficiente 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 ou 10. É olhar o instrumento e ver como ele pode ser aplicado na prática. Outorga Onerosa é aquele negócio que está hoje definido como o espaço do solo criado, está acima do terreno. Você tem o direito como proprietário, de construir o seu coeficiente de área total do seu terreno. Se o básico for 1%, seja de uma vez só, de duas, de três ou de quatro, você tem a inserção da Outorga de um coeficiente acima de um CA2, por exemplo, da Prefeitura, isso é dela e isso é do proprietário, que pode ser de 03 (três) andares, ou em 06 (seis) ou quantos forem. Isso é uma regra geral, simplória até. Adotar isso é uma forma para que a cidade ganhe e isso vem a ser instrumento de desenvolvimento. A Outorga deve ter um cuidado enorme em relação à Prefeitura "terreneira". O que é isso? Hoje, as relações são entre incorporadores, construtoras e o dono do terreno. As relações futuras serão: incorporadores, construtoras, dono do terreno e a Prefeitura, também dona do terreno. O terreno é um espaço aéreo, o cuidado é da Prefeitura. Então, é uma relação que em alguns lugares deu uma grande confusão, demorou em se entender, ficou frágil, incerto, inseguro. Entretanto, mas já temos outros exemplos, já tem muita coisa feita, sendo corrigida e ajustada, que se pode buscar e trazer para fazer com que a Outorga permita se vincular, à ação para Habitação de Interesse Social e Operações Urbanas Consorciadas. Esse é o fim principal e único da Outorga, usar para operação urbana que mexe com o pedaço do território, e usar para Habitação de Interesse Social. Nós temos 68 (sessenta e oito) mil Habitações de Interesse Social para construir no Recife, segundo o Plano de Habitação acabado de ser feito. Dessas 68 (sessenta e oito) mil, 5 (cinco) mil são precaríssimas, pois, estão dentro d'água. De onde virá o dinheiro? Tem Operação Urbana Consorciada, tem Outorga Onerosa. O que não pode é esse dinheiro ir para a receita municipal, se pegar a Outorga e ficarem olhando para ela, como se fosse muito dinheiro do mercado imobiliário, não vai mudar nada no Recife, porque vai cair no caixa único do tesouro. A solução é vincular e amarrar. Quando o pessoal fazendário vê esse quadro da receita total: 4; 5.5; 0.3; 1; 0.5 fica triste porque tem certeza que vão receber e ganhar muito dinheiro com a Outorga, mas a Outorga é um instrumento de desenvolvimento urbano. O 4º TEMA: TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR - TDC. Existe aí o Imóvel Especial de Preservação - IEP, os Imóveis de Preservação de Áreas Verdes - IPAV e as Unidades Protegidas - UP. Nós cidadãos, achamos que a sua casa ou o seu terreno deve ser preservado para o bem da cidade, e nada mais fazemos, ninguém faz nada para que ele mantenha o imóvel para o bem da cidade. Então, você tem aí todos os IEP's, todos os IPAV's e todas as UP's que são privadas, é patrimônio de uma família, tombada e eu tenho que cuidar, senão, o poder público pode mandar me prender. Então, a TDC teria que ser a justiça da injustiça que se fez ao longo dos últimos 40 anos. Que se mantenha a preservação, mas que se dê condições para a manutenção, usando o TDC do espaço aéreo, que será usado para fazer operações urbanas. Por isso, sempre faço questão de dizer: aqui está um IEP, teve um prédio

Handwritten signature
A
Handwritten initials



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

encima porque o terreno era grande, o IEP está preservado, bonito e quem passa vê a casa maravilhosa. Na Rua Amélia esquina com a Avenida Rosa e Silva, tem uma casinha linda que é um IEP e está abandonada, a proprietária faleceu e está em disputa judicial, a casa vai cair. Isso é um exemplo de que o IEP, enquanto marca e carimbo é legal, mas o efeito é danoso, porque ninguém mantém. Então, é preciso que se use a TDC. 5º TEMA: REGRAS DE TRANSIÇÃO. A outra coisa, mudando para a parte que diz respeito à aprovação do Licenciamento, se propõe a manutenção da Lei da Área de Reestruturação Urbana – ARU, que foi uma lei discutida por quase dois anos, para os 12 (doze) bairros do Recife, e que tem uma regra de transição. A proposta é que se coloque a mesma regra de transição da ARU, para o Plano Diretor em discussão, a Lei de 2001 para essa nova Lei. 6º TEMA: PARTICIPAÇÃO SOCIAL. Estou na CCU e entendo como um filtro da passagem para o Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, e um filtro de alta competência. Sempre me preparo para vir à CCU e sei que aqui, ele devolve, breca, manda corrigir, se vê, se revê, se refaz, é um grupo que exige mesmo e, se não estiver preparado, vai ter que voltar. É muito importante olharmos à CCU, o CDU e o Conselho da Cidade. Em 1961 a CCU já existia numa Comissão Especial da Lei nº. 7427, do tempo de Edgar Amorim e Pelópidas Silveira. Nesses 50 anos, sua estrutura foi sendo ajustada, mas manteve um princípio que foi: analisar aquilo que não era claro na base legal, era especial e tinha que ter um grupo para analisar, que não fossem apenas os técnicos da Prefeitura. Então, passava para outro nível, isso foi ampliando, foi incorporando os poderes de outras instituições, de meio ambiente, inclusive, agora que Planejamento com a Orientação Prévia de Empreendimentos de Impacto – OPEI tem que dar a partida, definindo por onde se deve caminhar. Qual é a nossa proposta? É não mexer com isso que está funcionando, tem uma regra muito evidente. Hoje, se sabe como é que precisa ser feito. Manter essa representação e essas distribuições é uma proposta na Participação Social, por uma razão: no Plano Diretor nós temos todos esses instrumentos, que dizem respeito à Participação Social, como condição de colocar o cidadão na discussão daquilo que diz respeito à Construção Urbana da Cidade. Isso está contido e deve se manter, na forma como está o Plano Diretor. 7º TEMA: ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS. É falar no drama urbano do Brasil. As cidades brasileiras têm hoje, mais ZEIS do que não ZEIS, porque as densidades populacionais das ZEIS são o dobro do restante das cidades, por uma razão: as ZEIS nasceram, ocuparam e tiveram que subir, verticalizar. Brasília Teimosa tem coeficiente 4 porque não tem mais espaço, não tem para onde ir, quero morar naquele território porque posso ir trabalhar a pé. É ali que está a desigualdade, é ali que está a crença da emergência social, é na ZEIS. E foi assim que o setor, os grupos que participaram pediram para olharmos para a ZEIS e trazer alternativas. A 1ª delas: é preciso sim, que a ZEIS que não tem lei nenhuma, tenha uma legislação de coeficiente. Quem mora nas áreas pobres, quem conhece os Coelhos, Brasília Teimosa, Coque, Bode, Caranguejo, que sabe que as ruas têm 1,50m ou 2,00m de largura, que sabe que as casas estão em cima do limite do seu terreno, que tem 4x5m. Se você coloca 4 pavimentos em cima de todo mundo, o 1º e o 2º andar serão inabitáveis, sem sol, vento, luz e lixo. Os condomínios que estão sendo feitas hoje, pelos órgãos públicos, para substituir ZEIS, estão com essa cara. Se olhar “Minha Casa, Minha Vida” de 4 pavimentos, o afastamento entre os blocos para área de ventilação, é quase nada, e o térreo é lixo. É preciso muito cuidado com isso, é preciso ofertar a substituição com dignidade, e aí é preciso ter regra. As ZEIS nasceram em 1980, de uma forma muito simples, tirando a lei existente de cima delas, porque não podia ter lei. Nem o Código Civil era respeitado, porque tinha que afastar 1,50m para abrir uma janela. Se tivesse 1,50m não daria para ter um quarto, então, é

Handwritten signature

Handwritten mark

Handwritten marks and signature



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

preciso que se tenha o cuidado de evitar que esses 302 hab/ha que já existe em Brasília Teimosa, que está com coeficiente de 2, 3 e 4 que é subir 4 (quatro) lajes, continue crescendo, porque ele pode chegar a 600 hab/ha se subir as 4 (quatro) lajes. Vai chegar se não houver um controle, dá para ter regra, que compreendam que existe a Lei. Não dá para fazer Lei de ZEIS sem que a comunidade esteja participando do debate. O Bairro de Boa Viagem é o mais adensado e o coeficiente de densidade populacional é de 163 hab/ha e Brasília Teimosa 302 hab/ha, tem alguma coisa errada aí. Por que é isso? Simples, por ser uma ZEIS e ter nascido como nasceu na resistência para ocupar aquele solo, as áreas de uso público, verdes, vias são fora dos padrões convencionais. Quando vamos para Boa Viagem, vemos outra coisa, porque tem afastamento, tem rua, tem praça, tem área de rua com 12, 20m, enfim, a densidade é metade de Brasília Teimosa. Isso é bom ou ruim? É preciso olhar. Boa Viagem pode ter 300 hab/ha? Talvez, se não for o carro predominante na mobilidade. Porque, no final de semana, Boa Viagem é uma maravilha. Não é que falte rua, é que sobra carro. Então, é preciso olhar para isso com essas preocupações. Por isso, que se fala aqui como proposta, que a ZEIS tenha de partida o Usocapião Urbano, a titularidade dos imóveis, que a ZEIS possa ser parte daquilo que chamamos Operações Urbanas Consorciadas. As pessoas que estão em Santo Amaro, que tem um trabalho recente feito pela Prefeitura, que estudou o que fazer nessa área toda, têm uma condição de ter o seu bem, o seu patrimônio regularizado, registrado. Agora, tem uma Lei de Condomínios Horizontais, que faz com que o Cartório obrigue a registrar, a legislar sobre isso. Então, é preciso que se olhe para isso com o olhar de que esses Corredores Estruturais têm um valor que podem dar a essas pessoas a condição de fazer a Operação Urbana e resolver a vida de quem está lá dentro. Se aqui tem TDC, se pode fazer com que o projeto que está feito, proposto, numa Operação Urbana Consorciada pela Prefeitura, que é dar uma arrumada nesse pedaço de território, que mostra que isso aqui é muito ruim, mas pode ser feito com dignidade de vida, com condição de habitação, sem ser um lugar de criar coisas ruins. A proposta é essa, tem a coragem de olhar para as ZEIS, cuidar delas como se cuida do resto da cidade e não fazer de conta que elas não existem. Isso é uma proposta, é possível? Vamos lá conversar se é possível, a Operação Urbana pode vir com a TDC, e a Prefeitura estabelece o quanto pode vir e para onde vai. É isso que se propõe com relação às ZEIS e com a Habitação de Interesse Social.

8º TEMA: HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL. O plano de Habitação de Interesse Social está praticamente pronto, e tem coisas do tipo: precisamos de 68.000 (sessenta e oito mil) unidades, das quais 5.000 (cinco mil) precárias, que estão no Bode, Ilha de Deus, Tejipió, etc. Em 1982, existia na Av. Beira Rio, a Favela do Papel que foi incendiada e depois reocupada. Não é possível que vire governo e não tomem uma providência, faz 12 (doze) anos que se constrói um Conjunto Habitacional para 6 (seis) famílias atingidas pelo incêndio. É porque não é prioridade, porque ninguém vê, é preciso ter um lugar para Habitação de Interesse Social. O Rio Capibaribe em breve vai ser fechado com as palafitas, se não forem dadas as condições que devem ser feitas. A Prefeitura começou timidamente a construir alguns Conjuntos, mas precisa fazer um carimbo e dizer: Área Destinada a Habitação de Interesse Social, e nesse carimbo se coloca 5.000 (cinco mil) unidades residenciais de forma digna, decente, pode ser no Bairro de São José, junto ao Coque, basta planejar, programar, põe o recurso da Operação Urbana aí em cima e dá prioridade. Da mesma forma que as Estações do Metrô, que sai da Boa Vista e vai até Coqueiral, são do mesmo jeito que era há 40 anos. Por que não se faz aí uma área de Habitação de Interesse Social? E aí o preço da desapropriação cai e você pode ampliar um projeto junto do Metrô, que não aumenta muito a população, porque não mora ninguém perto. Então, essa proposta

Paula Mendonça

A
P. Mendonça



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

vem junto com Habitação de Interesse Social e mais, incentivo do Plano Diretor, que os recursos que são cobrados para Habitação de Interesse Social, sejam todos eliminados, qualquer incentivo, mais que isso, tanto o ITBI do Município, quanto as transferências de recurso de mitigação e contrapartida, deveriam ir a sua grande maioria, para o Fundo de Habitação Social. Para nós, para nosso setor, para esse grande agrupamento, ou cuida disso ou a cidade vai continuar passando pelo que passa hoje, com 600.000 (seiscentas mil) pessoas tendo a dificuldade de viver, de morar. Vejam bem, em 10 (dez) anos, a Prefeitura do Recife conseguiu botar por ano de 0.10 a 0.83%, ou seja, menos de 1% ao ano, não vai resolver o problema, não há possibilidade se não houver uma cultura. Do ponto de vista de Operações Urbanas o que se pretende é que elas sejam abertas e livres na sua escala, no seu tamanho e no seu lugar, porque são objetos de planos específicos. Determinada área do território de 1ha, de 5ha, de 10ha, de 20ha, pode ser objeto de um plano específico, possível em qualquer lugar, desde que a lei específica assim o comprove. No final, a Metrôpole não pode ter o seu Plano Diretor pronto daqui a 6 (seis) meses, 1 (um) ano e o Recife não fazer a sua adequação. Vamos ter que correr atrás, porque a região metropolitana não conseguiu chegar com seu Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado – PDUI e quando esse ficar pronto terá que ser revisto. Estamos determinando como proposta, que sejam 6 (seis) meses de revisão. Do mesmo jeito que, naquele que diz respeito à inserção dos componentes de usos comuns, em especial o Plano de Transporte Metropolitano. Essa é a visão que o Recife teve, mas ele é um pedacinho dessa cidade maior, daí não esquecer a Metrôpole, para que o Plano tenha a sua condição de efetividade. Aqui encerro esta apresentação agradecendo a todos.” Usando a palavra, a Presidente Dra. **Taciana** falou: “Esta aberta a discussão, passo a palavra ao representante do IAB, que se inscreveu.” Usando a palavra, Dr. **Alexandre** disse: “Primeiro, quero parabenizar Paulo Roberto pela explanação clara e objetiva do Plano, parabenizar também os envolvidos pela iniciativa, acho que outros setores da sociedade não estão tão bem organizados, mas se tivesse várias sugestões dessas, nós teríamos uma contribuição muito grande para o Fórum. Pena que materializado, nós só tenhamos visto este, mas enfim, só queria fazer algumas observações. Primeiro, na minha visão, faltou falar mais na questão da mobilidade, mas enfim, senti falta disso. A outra observação é em relação às ZEIS. Preocupa-me um pouco, que nós proponhamos mudanças nas ZEIS, acho entendível totalmente e o argumento é forte, é muito louvável, mas me preocupo quando vejo você mesmo citou, que o problema desses Conjuntos até 04 (quatro) lajes, os andares embaixo ficam com muito lixo. Nós sabemos, urbanisticamente falando, que é um problema que está ligado basicamente, à tipologia, ou seja, as pessoas que moram naquele espaço não gostam de morar em prédios. As Favelas, essas Comunidades, são caracterizadas justamente por esses espaços, que são comuns de trocas, formando de acordo com suas relações pessoais. Então, a única ressalva que faço é que nós temos que ter muito cuidado para não permitir esse tipo de coisa. Acho estranho você mesmo apresentar uma tábula rasa num processo de revisão de Santo Amaro, de demolir todo um padrão e colocar 02 (dois) blocos de prédios, quando nós sabemos que atualmente, as operações em Condomínios mais bem sucedidas, como na Colômbia, esses exemplos todos, você chega à Comunidade, você faz um centro, coloca uma biblioteca, urbaniza a praça. Você tenta melhores condições de habitações para ela se transformar, e não, que seja demolida, dando espaço a uma tábula rasa, a um terreno vazio, que é outro ponto de vista do negócio. Entendo que, como o documento está patrocinado pelo setor da construção, estão beneficiando sua área. Lógico que a ADEMI talvez veja aquele território como uma possível abertura de mercado. Acho que não podemos cair no erro de continuar abrindo esses caminhos e eles ficarem todos



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

degradados. Temos exemplos atuais de cidades, que foram realmente transformadas a partir dessas intervenções, que permitem que as construções permaneçam e melhorem, e não sejam demolidas e substituídas por outras, é a questão tipológica.” Pedindo a palavra, o representante do CREA, Dr. **Frederico** falou: “Primeiramente quero parabenizar pelo trabalho, acho que foi bem esclarecido, só me deixando uma dúvida: como nós deveríamos planejar isso? Porque entra gestão, sai gestão e nós continuamos falhando nestas colocações. Acho que precisamos debater mais, abrir este Fórum, talvez até juntar com o CDU, para que nós debatamos realmente a importância do que queremos para a cidade, daqui a tantos anos. O projeto Recife 500 Anos, já deveria estar sendo debatido aí, agora. Na próxima 2ª feira, teremos uma audiência pública onde estaremos debatendo a Crise na Engenharia, convido todos vocês para que até lá, debatamos esses temas que está se colocando, e como poderíamos alavancar esse tema em outros Fóruns.” Pedindo a palavra, o representante do PREZEIS, Sr. **Edvaldo** falou: “Quero parabenizar o expositor e dizer que o PREZEIS hoje, é o maior instrumento de luta urbana que nós temos no Brasil. Atualmente, o PREZEIS Recife tem 68 (sessenta e oito) áreas ZEIS, 39 (trinta e nove) áreas com COMUL formada, e se analisarmos hoje, não sabemos o que é uma Legalização de Terra, o que é uma Política Urbana, nem o que é um Planejamento Urbano com áreas ZEIS. Quando a Prefeitura, em alguns momentos, quer entrar na área ZEIS, começa o conflito e nós temos, algumas vezes, o Ministério Público como aliado. Mas, sabemos que não anda muito, embora, haja força de vontade, a primeira coisa que se pergunta é: tem plano previsto para essa área? E nós nunca temos isso, por conta de uma estrutura, acho que nenhuma Prefeitura tem interesse em fazer em nível de ZEIS, principalmente dentro do PREZEIS. A minha pergunta é bem simples: na sua vivência as ZEIS hoje, são uma reserva de mercado para o grande empresário dessa cidade, ou não?” Usando a palavra, Dr. **Paulo Roberto** falou: “Vou responder primeiro ao meu colega do IAB. Não se colocou o tema transporte urbano nesta proposta, porque tem o Plano Diretor de Transporte Urbano que está aí, já discutido, debatido, nos posicionamos, formulamos questões que foram incorporadas, e está na sua reta final. Não se colocou, mesmo sabendo e reconhecendo que ele é a excelência do problema do ponto de vista da cidade. Essa é a razão. A segunda questão: ZEIS e PREZEIS. Quando se começou a discutir os temas estratégicos, de fez um debate numa mesa com várias representações, e saiu uns 50 (cinquenta) itens e temas. Teve tema ambiental, teve tem água, energia solar, etc e, aqui e acolá, aparecia à palavra ZEIS muito cautelosamente, porque se achava que iria dar confusão, mas não vai dar não. Ou nós olhamos para ZEIS e reconhecemos a sua existência, sua necessidade e a desigualdade decorrente da existência da ZEIS, ou não se tem o Recife que dizemos muito, nós queremos. São 600.000 (seiscentas mil) pessoas, são 64 (sessenta e quatro) áreas gigantescas. E aí, o que fazer? A primeira coisa, o mercado imobiliário não vai fazer nada, nem é área de reserva. Quem vai construir é o solo criado, vocês não estão olhando para o céu. A Prefeitura tem encima das ZEIS 2, 3, 4, 5, 6, 10 coeficientes. Quanto dá isso de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC para colocar no mercado? Dê zona para receber que eu compro o espaço aéreo e boto lá, é outra coisa. E se gera recursos, porque não tem jeito, se em 10 (dez) anos a Prefeitura não conseguiu gastar nem 1%? É por isso que não conversaram com vocês. Está no 4º mandato e não conseguiu terminar o Conjunto Habitacional Vila Brasil, atrás do Bode, com 150 (cento e cinquenta) habitações, que começou há 16 (dezesesseis) anos e não fica pronto. Então, é preciso repetir, e aí fala o arquiteto que tem a responsabilidade de um dia ter feito uma Lei, que tem um artigo, de 1979, e o Prefeito assinou, dizendo: 21 (vinte e uma) áreas do Recife, delimitadas de Casa Amarela, Ibura, Apipucos, Coque, Brasília Teimosa, não têm Lei. O Brasil inteiro



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

copiou, porque não tinha o que fazer, a única forma de proteger era criar a lei. Naquela época, tinha três vereadores fiscais da Prefeitura do Recife, porque tinham mais força que a polícia, e mandavam demolir ser tudo ilegal. Então, é preciso que se encare a ZEIS com a prioridade que ela requer. Lembrando: 1- O mercado não vai para as ZEIS. 2- As ZEIS não sairão do local em que estão. 3- A Prefeitura tem com a Operação Urbana Consorciada, o Espaço Aéreo, a Transferência do Direito de Construir, como produzir dinheiro para a Operação Urbana na ZEIS, essa é a questão. Alexandre, não há por traz do que está exposto aí, o interesse do mercado imobiliário. O mercado tem interesse sim, em áreas que sejam incentivadas e se libere territórios estratégicos, que tenha infraestrutura, tenha área vazia e possam ser ocupadas para pessoas que lá queiram morar. O mercado não constrói para quem não quer morar. Hoje, o recifense metropolitano quer morar no Centro Expandido, da Av. Agamenon Magalhães para dentro, até o Marco 0, porque tem todos os serviços, tem infraestrutura, não precisa gastar dinheiro com transporte, tem trabalho, tem escola e hospital. Desde que possa comprar e pagar, a classe média quer ir para lá. Atualmente, já tem muitos empreendimentos nessa área, é preciso que se olhe a cidade e desmistifique algumas coisas. O mercado vai para onde o comprador quer, e vai sim, ganhar dinheiro na sua atividade, porque é uma atividade privada, é preciso não se perder de vista isso. As ZEIS e o PREZEIS, que é importantíssimo, foi um avanço incrível que o Prefeito da época, Jarbas Vasconcelos, fez. Entendeu que precisava ter o PREZEIS para urbanizar, pois sem Plano de Urbanização não tem solução, e é um por um, cada ZEIS é diferente. A observação de derrubar e fazer um novo depende do que se vai propor. Por exemplo, se você tem um projeto para a ZEIS, do arquiteto Carlos Fernando Pontual, dá gosto de ver, agora, é preciso que as pessoas de lá, acreditem que vai ser feito mesmo. Acho que é muito importante ser posto como Edvaldo está colocando, com essa franqueza, que se põe em discussão. A partir daí vamos ver qual o melhor caminho. Existem instrumentos e ferramentas e tem que se dar prioridade a quem mais precisa. O Plano Diretor, e aí a questão do planejamento, não tem o poder de mudar, ele é Planejamento Urbano, vê para frente, ordena, organiza, propõe uma cidade em desenvolvimento, para frente.” Pedindo a palavra, o representante da FIEPE, Dr. **José Antônio** disse: “Só queria complementar. Primeiro, a intensão deste trabalho, Paulo deixou bem claro, que a questão de construção dentro da ZEIS, passa simplesmente pela contratação das casas, e não do espaço. A questão geográfica tem que permanecer que fique bem claro. Segundo se quiserem outra apresentação, no Fórum PREZEIS, na COMUL ou qualquer um dos membros que quiserem levar para a sua entidade, será aberta de forma democrática, as apresentações. A questão nossa hoje, colocada nessa apresentação e feita por essas entidades, não está envolvendo absolutamente nada de mercado imobiliário financiamento, etc. e tal. O que estamos discutindo é, ou nós vamos tocar nesses eixos para a execução do Plano, ou nós vamos nadar e morrer, com a mesma situação que nós estamos convivendo, com essa diversidade de Legislação. O que levantou a ideia para nós foi uma coisa simples: a cidade hoje, normal, regulada, onde nós da CCU ficamos aprovado projetos a cada 15 (quinze) dias, equivale a 17% da nossa área. O restante é simplesmente sem regulação, porque tem a área de solo natural, tem todas as outras interferências, de matas, morros, rios e ZEIS. E nós, como setor, não podemos conviver com uma cidade que já é exígua em termos de território e que só é regulada em 17%, que você regula por 4, 5 Legislações diferentes, num meio do lote. Voltando do passado quando você ia, nos anos 80, a uma RPA dessa da Prefeitura, e com o número do lote ou simplesmente na UNIBASE você tinha todas as interferências legais sobre aquele território, você ficava sabendo o que podia construir naquele terreno, tinha um relatório completo de tudo que podia construir

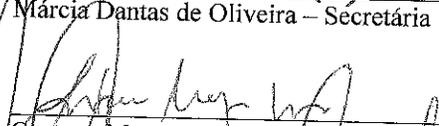


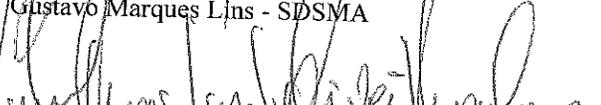
PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

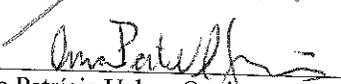
naquele lote ou em qualquer lugar, e quais as interferências que tinha que ser feitas. Estamos quase em 2020, na era da informação e não conseguimos ter um técnico analista capacitado para dizer de bate/pronto o que se pode fazer numa área da cidade do Recife. Não é porque o técnico seja despreparado, mas sim porque a legislação é complexa demais. O que nós propomos com pano de fundo de tudo isso, e essas entidades que subscrevem esse documento apresentado entenderam, é que tenhamos uma legislação, não digo única, mas uma legislação cartesiana para a cidade. E aí passa por tudo isso que hoje não é legislado. É basicamente isso para darmos o entendimento, que este documento, tem pé, cabeça e tronco.” Pedindo a palavra, a representante da CONDEPE/FIDEM, Dra. **Ana Cristina** falou: “Só quero lembrar que o que José Antônio falou, só foi possível na época da Lei de Uso do Solo nº 14.511, que foi a lei mais democrática que nós tivemos”. Pedindo a palavra, o Presidente da ADEMI que se encontrava presente, Dr. **Gildo Vilça** falou: “Quero encerrar a apresentação agradecendo a CCU, por ter concedido um espaço para apresentarmos as ideias do grupo que faz o REDEPROCIDADE. Acho que muita gente se acomodou e esperou a Prefeitura começar esse debate. Nós vivenciamos estes problemas no dia a dia, e: ADEMI, SINDUSCON e algumas outras entidades, já discutem isso internamente, principalmente quem participa da CCU e do CDU. Cientes do prazo da revisão do Plano Diretor, nós já estávamos conversando com a Prefeitura para fazer uma proposição, pois as ideias nós já tínhamos organizado, antes de abrir o processo, mas estruturamos em um “workshop” que realizamos. Sempre que tenho oportunidade, repito que acho que, não vale a pena perder o tempo de ninguém na discussão do prazo, de como, de quando. Se nós tivéssemos gastando esse tempo com proposições, teríamos avançado muito mais. Minha sugestão fica para que, quem tiver algo para contribuir, assim o faça, no lugar de reclamar. Quero agradecer e dizer que ainda estamos abertos a qualquer tipo de contribuição, é só nos procurar, e agregaremos essa nova contribuição.” A **Presidente** então falou: “Acho que podemos encerrar a reunião, agradecendo a participação de todos e lembrando que o Plano Diretor está sendo discutido na Prefeitura, sob a coordenação do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira. A CCU está aberta para ouvir as apresentações e propostas. O representante do IAB/PE colocou que também gostaria de fazer uma apresentação, mas não concluíram ainda às discussões, quando concluírem poderemos agendar e apresentar aqui na CCU. Poderemos discutir, debater, mas tudo está sendo feito no Instituto, e caberá a ele trazer a minuta, a proposta, para que discutamos. Por enquanto, estamos só levantando ideias. Obrigada pela presença.” Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a sessão às 12h30min, eu, Márcia Dantas de Oliveira, lavrei a presente ATA, a qual vai datada e assinada por mim, Senhora Presidente e demais Membros presentes. Recife, 07 de agosto de 2018.

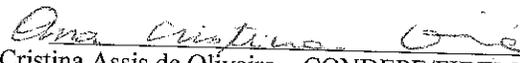

Márcia Dantas de Oliveira – Secretária


Gustavo Marques Lins - SDSMA


Paula Maria de Oliveira Mendonça – PGM


Taciana Sotto Mayor – PRESIDENTE

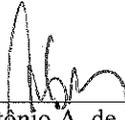

Ana Patricia Uchoa Queiroz – ICPS/SEPLAN


Ana Cristina Assis de Oliveira – CONDEPE/FIDEM



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

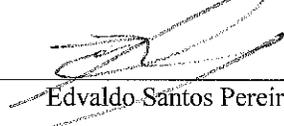

José Antônio A. de Lucas Simón – FIEPE


João Geraldo Siqueira de Almeida – ACP/PE.


Genildo Mota Valença Filho – ADEMI/PE


Frederico de Vasconcelos Brennand – CREA/PE


Alexandre Bahia Vanderlei – IAB/PE


Edvaldo Santos Pereira - PREZEIS