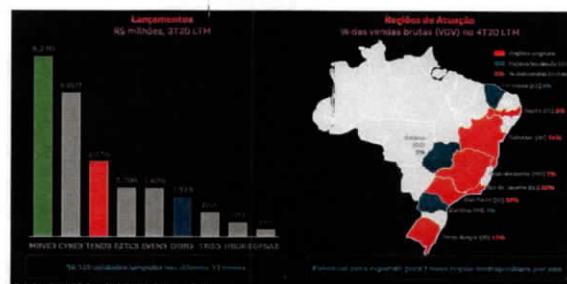




ATA DA 414ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU (9ª. ON LINE)

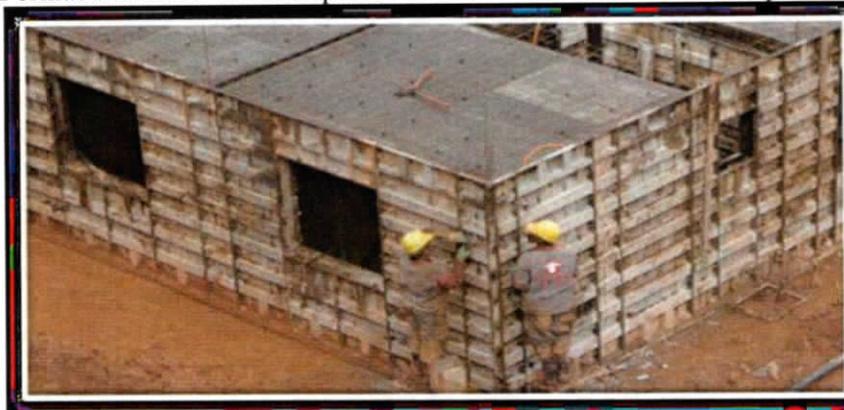
Aos **22 (vinte e dois) dias do mês de abril de 2021 (dois mil e vinte e um)**, às 9h30m, realizou-se a 414ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, 9ª. Reunião On Line gravada, por conta da Pandemia do Covid-19, sob a Presidência da Arquiteta Luzia Silmira Meira (Mira), suplente da Presidente da CCU. Estiveram presentes os Arquitetos: Lúcia de Fátima Soares Escorel, representante da URB/Recife; Gustavo Marques Lins, representante da SMAS; Silvana da Mota Rocha, representante da CONDEPE/FIDEM; Elka Porciúncula, suplente do representante da FIEPE; Beatriz Meunier Ferraz, representante do IAB/PE e Ana Maria Moreira Maciel, suplente do representante do CAU/PE. Os Engenheiros: Walter Longman, suplente da representante da CPRH; Rafael Tenório Simões, suplente do representante da ADEMI/PE; Maura Michaela Dellabianca Araújo, representante do SENGE/PE e Francisco Rogério Carvalho Souza, representante do CREA/PE. Além do Administrador de Empresa Victor Tavares de Melo, representante da ACP. Constatado o número regimental para deliberar a **Presidente** deu início à reunião cumprimentando a todos e disse: “Bom dia a todos! Vou começar me apresentando, pois na reunião passada não o fiz porque a maioria das pessoas já me conheciam. Sou suplente de Taciana que não vai poder participar porque tem compromissos junto com o Secretário, então, estou eu aqui junto com vocês. Vamos iniciar a reunião com a apresentação do primeiro processo que é o **Processo digital nº. 8150480419 da TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, referente Projeto Inicial para uma edificação habitacional multifamiliar Conjunto, a se localizar na Av. da Recuperação, Q. L.17-C – Guabiraba. **Encaminhado à CCU:** face o Art. 62, § Iº e Art. 110, § IV da Lei nº 16.176/1996. (Lei de Uso e Ocupação do Solo – **Empreendimento de Impacto**). É num terreno junto a outro empreendimento que nós já analisamos. Passo a palavra a Arquiteta Jhorrany Eustáquio de Oliveira e sua equipe, para que faça a apresentação.” Dra. **Jhorrany** iniciou compartilhando a apresentação e disse: “Vamos apresentar o Parque Recife – Condomínio II, que como Mira disse já passou por aqui o Parque Recife I. Esse Parque Recife – Condomínio II é um Conjunto Habitacional Multifamiliar a ser construído no Lote de Terreno Próprio Nº 17-C, situado na Área de Domínio Público, Av. da Recuperação, Guabiraba – Recife e fica na BR-101, ao lado da Cervejaria Heineken. Quem vai apresentar juntamente comigo é Weliton Luiz Costa Junior, Gerente Regional Tenda/PE e Mauro Buarque, especialista em Planejamento e Gestão Ambiental. Weliton vai falar agora da parte institucional da Tenda.” Iniciando, Dr. **Weliton** cumprimentou a todos e disse: “Vou passar de forma bem rápida uma atualização de números do que é a Tenda. É a terceira maior incorporadora de habitação popular do Brasil e atua em nove regiões metropolitanas do país.” Dr. **Weliton** começou a explicar os gráficos a seguir.



“Hoje, estamos fazendo o sistema “off site” que é a construção fora do terreno, que só vai para a obra para a montagem. Vai ser produzido em fábrica e os primeiros testes já estão sendo executados em São Paulo. Nossa intenção é expandir para o Brasil todo a partir deste mês. Nosso modelo construtivo é centralizado em um só, nós fazemos parede de concreto que é nosso maior “business”. A construção civil tem um peso mundial e quando olhamos para as empresas de capital aberto do país vemos que tem a maior eficiência e nos traz o menor custo construtivo. Conseguimos isso fazendo padronização. Temos basicamente três produtos todos com forma de alumínio, é o produto sem elevador; é o produto com um elevador até 10 pavimentos dependendo da legislação de cada município; e o produto com dois elevadores até 25 pavimentos. Em Pernambuco, ainda não, vamos começar a verticalizar agora, são basicamente esses três produtos. A escala com mais de 28 mil unidades lançadas por ano, um modelo totalmente integrado e uma demanda constante, não abrindo gargalos na produção, as formas nunca param nos faz ter sucesso. Nós compramos o terreno à medida que conseguimos dar vazão nas vendas e que a operação de obra vem na sequência, de forma que a produção nunca pare. Aqui em Pernambuco nós produzimos 04 (quatro) apartamentos por dia de forma ininterrupta, só não no domingo. Esse é o nosso modelo construtivo. Projetos altamente padronizados: produtos praticamente idênticos oferecidos em todas as regiões metropolitanas. Setor amplo e ineficiente permitiu à Tenda ser a empresa mais eficiente em custos com a abordagem industrial.

Formas de Alumínio – 04 aptos todos os dias

Apartamento Típico: ~40m² com dois quartos



Aspectos dos Edifícios Residenciais – Verticalização



Vou dar exemplos da velocidade e qualidade de nossas obras. Evolução física de obra Morada do Sol, na Guabiraba. Empreendimento composto por 16 blocos com 04 pavimentos, 256 unidades, 100% de vagas e com 11 meses de obra (entregue em 2018).



Em 2019, o déficit habitacional estimado para o Brasil foi de 5,876 milhões de domicílios, dos quais 5,044 milhões estão localizados em área urbana. Neste quadro pode-se ver o déficit habitacional do Recife. Região: Pernambuco = Urbano: 224.909; Rural: 21.989; Total: 246.898; 7,5% do total de domicílios permanentes e improvisados; 4,2% do total do déficit. Região Metropolitana de Recife (PE) = Urbano: 111.902; Rural: 1.373; Total: 113.275; 8,0% do total de domicílios permanentes e improvisados; 1,9% do total do déficit. Lançamentos no Recife: em 2018 – 2690 empreendimentos; em 2019 – 406 empreendimentos; em 2020 – 60 empreendimentos. Desde 2011, o déficit habitacional no Recife vem aumentando, isso nos diz que a formação de novos domicílios é maior do que a entrega. Não é uma particularidade de Pernambuco, mas do Brasil todo. As construtoras, os incorporadores e o poder público não conseguem entregar moradia na mesma velocidade que a formação de novos domicílios. Então, o déficit habitacional está sempre andando de lado, é uma grande demanda. Estou dando destaque a Região Metropolitana do Recife, porque Recife tem uma grande dificuldade de oferecer moradia para a baixa renda, que são imóveis até R\$ 120.000,00, R\$ 130.000,00. Neste quadro, temos dados da base de FGTS da Caixa Econômica, que mostra a quantidade de imóveis contratados com recursos do FGTS, ou seja, até R\$ 190.000,00, note que a cidade do Recife tem um número ínfimo de unidades contratadas neste valor, comparada com outros municípios. A maior demanda está em Paulista e em Jaboatão dos Guararapes. O que é que sugere? Quando você não oferta moradias na capital, tem uma migração natural para as cidades do entorno. Em Paulista vamos ofertar moradias abaixo de R\$ 130.000,00 e pretendemos fazer o mesmo no Recife. Aqui concluo a parte institucional e Jhorrany vai falar a sobre o empreendimento.” Retomando a palavra, Dra. **Jhorrany** disse: “Na verdade, apresentei as outras pessoas e esqueci de me apresentar: sou a arquiteta responsável pelo licenciamento na Regional de Pernambuco. O Parque Recife II está localizado na Área de Domínio Público situado na Av. da Recuperação (BR-101, sentido Recife), Q.L-17-C – Guabiraba. Como estão vendo na imagem, fica contíguo ao Condomínio Parque Recife I, que já foi analisado pela CCU e CDU, por trás do Posto BR e, ao lado da fábrica de Cerveja Heineken. Perto do empreendimento fica o acesso à Estrada da Mumbeca e ao Morada do Sol que é outro empreendimento nosso e que Weliton falou, a de Bola na Rede e a de Bom Clima.



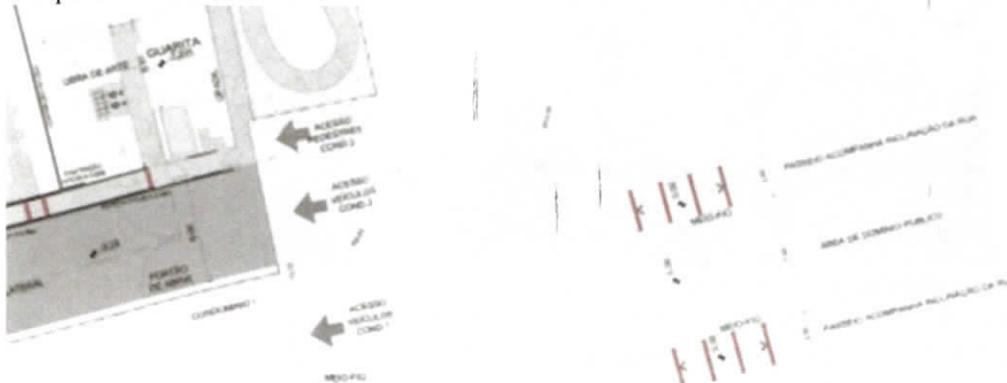
Bom, esse empreendimento foi fruto de uma retificação com vários desmembramentos como mostra esta outra imagem. O Lote 17-C é a segunda parcela desmembrada, com área de 26.873,30m². Essa retificação e esse desmembramento foram aprovados junto com a FIDEM e a Prefeitura do Recife. Vale destacar que o Lote-F é uma área doada para implantação de Equipamento Público (mitigação do Condomínio Parque Recife I), bem próximo do Lote-F que, junto com o Condomínio Parque Recife II terão acesso através da área de domínio público e da alça de acesso do DNIT, que vamos detalhas mais na frente.



O Condomínio Parque Recife II é composto por: 25 (vinte e cinco) blocos de 05 (cinco) pavimentos, todos térreo mais 04 (quatro), sem elevadores, que é o que a Legislação permite. Nesses 25 (vinte e cinco) blocos temos 500 (quinhentas) unidades habitacionais, sendo 15 (quinze) adaptados para Portadores de Necessidades Especiais-PNE. As Áreas de Lazer são compostas por: Playground, Áreas Gourmet com Churrasqueiras, Fitness Externos em diversos locais e Salão de Festas com Churrasqueira. Temos 01 (uma) vaga de Carga e Descarga, 125 (cento e vinte e cinco) vagas de automóveis e 125 (cento e vinte e cinco) vagas de bicicletas, que estão distribuídas ao longo da área comum do empreendimento, através de Bicicletários. Temos o plantio de 80 (oitenta) árvores dentro do próprio empreendimento, excetuando aquelas que são exigidas para a Área de Estacionamento. Na parte de trás, temos uma área de Preservação Ambiental, decorrente da sucessão da mata existente, onde vamos implantar o empreendimento.



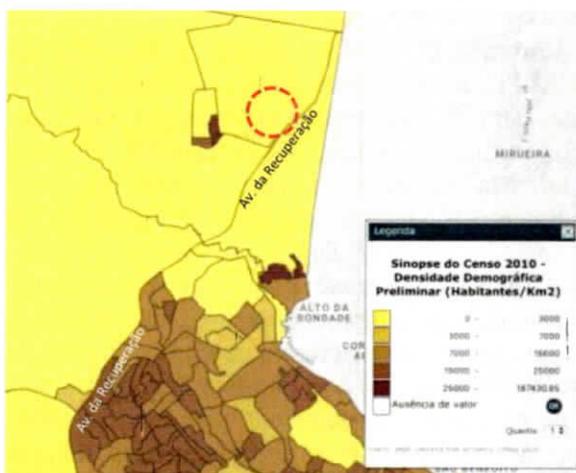
A unidade habitacional tem 41,80m², em duas tipologias: Tipologia 01 com 02 (dois) dormitórios e a tipologia 02 com 01 (um) dormitório, adaptável para Portadores de Necessidades Especiais-PNE. Como vocês estão vendo, o Banheiro e a Despensa são maiores para o giro da cadeira de rodas. Abaixo tem uma imagem preliminar do acesso ao empreendimento, pois precisamos absorver algumas exigências do processo, principalmente da UNAV.





O Portão ficará recuado cerca de 5,00m da testada do terreno com toda superfície vazada por gradil, voltada para o logradouro e com geometria ajustada para atendimento aos raios de concordância exigidos. Terá acesso ao Condomínio I e ao Condomínio II.” Foram mostradas algumas imagens das Áreas de Lazer, do Play Ground, das Áreas Gourmet com Churrasqueiras, dos Bicletários, e mostrou as aprovações. Hoje, já têm as aprovações da: OPEI; Demarcação/Desmembramento do terreno aprovado pela FIDEM e pela Prefeitura; Aprovação de Lixeira; Viabilidade de Energia; Viabilidade de Esgoto; Viabilidade da ANATEL; Licença Prévia; Supressão da Vegetação; Projeto de Acesso DNIT. Em tramitação para aprovação: Aprovação de Projeto Inicial de Arquitetura; Registro da Demarcação e Parcelamento no Cartório de Imóveis; Viabilidade de Água; Autorização de Terraplanagem; Aprovação da Extensão de Rede Abastecimento de Água (DNIT/COMPESA); Aprovação do Tanque de Retardo; Licença de Instalação; Alvará de Construção; Corpo de Bombeiros. Dra. **Jhorrany** falou: “Agora, vamos falar na Localização e Equipamentos Públicos do Entorno, passo a palavra à Mauro Buarque para fazer a apresentação.” Dr. **Mauro** iniciou cumprimentando a todos e disse: “Como vocês devem ter visto, Jhorrany já falou, esse empreendimento é uma sequência, nós já fizemos uma apresentação não só do Estudo Ambiental que foi para as duas etapas do empreendimento, a Licenças Prévia dos dois empreendimentos, como também o Estudo de Impacto de Vizinhança. É um empreendimento que está dentro de todo regramento urbanístico, dos parâmetros estabelecidos pelo Plano Diretor vigente à época do protocolo. Como Jhorrany falou, a região que o empreendimento está inserido é uma área com reduzida ocupação urbana, nós temos no entorno algumas manchas urbanas que funcionam como apoio ao próprio Condomínio, duas comunidades bem próximas e outra se formando na Estrada da Mumbeca. Tem também várias outras ocupações com condomínios multifamiliares horizontais.

Urbanização da área de influência indireta



A localização do empreendimento fica também dentro de uma Unidade de Conservação Estadual, é importante fazer esse registro, e o empreendimento está compatível com essa Unidade de Conservação Estadual. Também próximo, não no Município do Recife, tem alguns núcleos urbanos no Município de Paulista, como a proximidade do bairro Jardim Paulista. Mais ao Sul, nós temos o Bairro de Passarinho, em que se encontra toda estrutura urbana para dar suporte ao funcionamento do nosso Condomínio. Nós

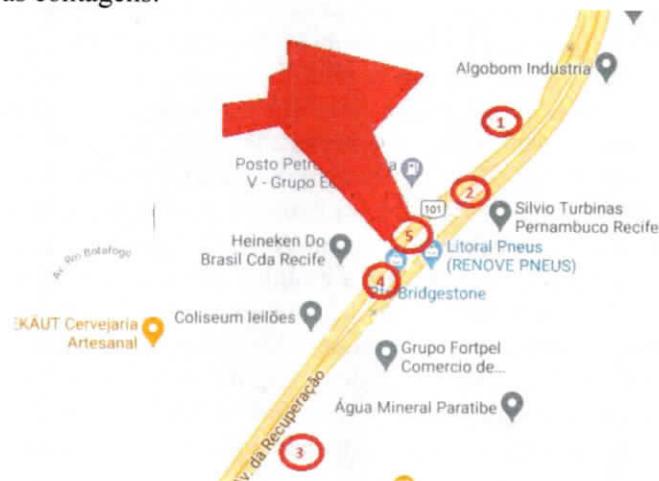
localizamos dentro desse mapa, a oferta de serviços disponíveis numa distância média de 2,5 km, alguns equipamentos urbanos públicos e privados tanto de educação como de saúde – UPA e USF em funcionamento, com capacidade para absorver a população que vai ser alocada no empreendimento. Os equipamentos de maior complexidade costumam ter um raio de abrangência maior que aquele de 2,5 km até 5 km, considerado para a área de influência indireta, a exemplo de hospitais e UPA's mais estruturados, que não se caracterizam como equipamentos de vizinhança.” Usando a palavra, Dra. **Jhorrany** disse: “Aqui vamos falar um pouco sobre os Impactos Potenciais: Uso do Solo, Meio Ambiente, Transporte, Mobilidade e Infraestrutura. Com relação ao Uso do Solo o terreno está inserido na Zona de Ambiente Construído Restrita (ZAC-R) que tem por objetivo: estimular a consolidação de tipologias habitacionais, garantindo o direito à moradia digna; estimular a habitação de interesse social, que é o que a Tenda faz, nós fazemos habitações de interesse social que garanta à população uma moradia digna. Como vocês podem perceber, nós não seguimos o exigido para essa zona na questão de Solo Natural, onde o exigido é 20% e estamos colocando mais, 62%. Quanto a Área de Construção Privativa exigida é 2%, e nós utilizamos 0,78%. O empreendimento tem perfil apropriado para a zona e promoverá uma ocupação ainda menos intensiva que o permitido pelas normas urbanísticas.”



Plano Diretor do Recife (2008)

Usando a palavra, Dr. **Mauro** falou: “É importante destacar que o que estamos deixando de solo natural vegetado, como vocês vão identificar mais à frente, tem uma cobertura vegetal expressiva, isso dá um diferencial enorme ao empreendimento.” Continuando, Dra. **Jhorrany** disse: “Com relação à Infraestrutura nós temos: a viabilidade de Energia Positiva emitida pela CELPE; a viabilidade de Água Positiva com a perfuração do Poço e a execução da extensão de Rede para o abastecimento de água dos dois empreendimentos; a aprovação Ambiental do Poço que já foi emitida a perfuração e, a extensão de Rede também já foi aprovada pela COMPESA e pelo DNIT.” Dr. **Mauro** falou: “É bom destacar que essa infraestrutura que está sendo disponibilizada pelo empreendimento foi uma exigência da COMPESA. A implantação desse ponto de captação que, no futuro, vai ser operada por eles.” Dra. **Jhorrany** falou: “Isso, nós vamos executar o Poço e vai ser doado para a COMPESA, que vai administrar. Também é importante destacar, que esse Poço não só vai funcionar para o abastecimento dos dois empreendimentos, tem capacidade para tal, como para outras habitações ou empreendimentos que, porventura, vierem surgir nessa região da Guabiraba e na Estrada da Mumbeca.” Pedindo a palavra, Dr. **Weliton** falou: “A região tem uma deficiência no abastecimento de água, funciona com uma intermitência no regime de abastecimento, foi uma demanda da COMPESA e, de comum acordo, nós chegamos numa equação onde o projeto é superdimensionado para que, depois da doação, a COMPESA faça a distribuição para a comunidade.” Continuando, Dra. **Jhorrany** falou: “Com relação ainda à Infraestrutura, dado que a viabilidade de Esgoto é negativa para este empreendimento, estamos construindo uma ETE - Estação Compacta de Tratamento de Esgoto, logo ao fundo do empreendimento. Vocês estão vendo em tela, o modelo de como vai ser a nossa ETE, é o padrão que a Tenda usa. Vocês estão vendo como será o acesso ao empreendimento, dado que ele está às margens

da BR-101, temos a exigência de construir esse sistema de acesso com a requalificação da via marginal, que foi feito e aprovado. Hoje, o acesso que vem do lado seria só para o Posto, depois que nós construirmos, ele vai ter acesso para o Posto e para os nossos Empreendimentos, como também para a Estrada da Mumbeca. A preocupação do DNIT é com relação a entrada e saída, hoje foi colocado só entrada com parada de ônibus, a preocupação é por conta da segurança viária quando vai fazer o retorno. Com isso nós impedimos de fazer o retorno aqui.” Dr. **Weliton** falou: “Essa obra tem um valor bem significativo! Acho que foi o projeto mais demorado para ser aprovado pelo DNIT, demorou três anos. O orçamento também pesou muito para um empreendimento “Minha Casa, Minha Vida” ou “Casa Verde e Amarela”, e a ideia inicial do DNIT era dividir custos com essas empresas que usam as três entradas, como a Heineken, uma empresa que faz locação para Leilão de Carros e um Clube que tem logo mais à frente, que não têm seus acessos regularizados junto ao DNIT. As negociações não tiveram sucesso e a Tenda está assumindo todo esse custo sozinha, de fazer todo esse melhoramento viário.” Usando a palavra, Dr. **Mauro** disse: “Com relação ao Transporte, estou tentando substituir o pessoal que fez o Estudo de Impacto de Vizinhança e o Relatório de Impacto do Trânsito. O Professor não pode, pois está em aula, então, vou passar as observações, este vídeo também foi apresentado na aprovação do Condomínio I. O principal acesso se fará pela Via Local da BR 101, que foi recentemente recondicionada, tem uma infraestrutura bem consolidada e conforto que se pretende para a operação dos dois Condomínios. Como já vimos desde o início, é um condomínio com perfil de moradores com renda quase sempre A, B e C, chegando a D as vezes, e com a não utilização propriamente dita da utilização de carros. Então, temos uma demanda relativamente pequena de carros para essas Vias e Acessos, que já foram apresentados aqui. A operação dos empreendimentos não vai afetar a qualidade do Sistema Viário que está lá implantado. A Avenida da Recuperação já cumpre uma função de trânsito local, então não estamos acessando diretamente a BR, isso não vai reduzir a qualidade de operação da BR. Como se percebe pelas imagens em tela, que foram feitas no momento que fizemos a contagem de trânsito há um tempo, como já falamos, nós vimos durante a aprovação desse empreendimento, há quase três anos e quando foram apresentados há um ano e meio o Condomínio I, nós podemos perceber que o transporte público já tem sua estrutura implantada. A existência dessa rede de vias estruturadoras coloca o empreendimento em condição mais favoráveis em relação à mobilidade urbana, favorecendo as conexões com Recife, Paulista e Abreu e Lima. Existem três terminais de ônibus importantes em um raio médio de 6 km. É possível perceber que o atual sistema de transporte público coletivo atende a demanda que será gerada pelo empreendimento, mantendo o número de linhas e mesma quantidade de viagens por linha. O Grande Recife Consórcio de Transporte já atestou isso em ofício anexo ao processo. A Rodovia BR-101 foi recentemente recuperada, em todo o trecho do chamado Contorno do Recife, e as paradas de ônibus passaram por requalificação, foram implantadas mais paradas de ônibus que estão atendendo às normas especificadas pelo DNIT, possuem faixa de aceleração e desaceleração e oferecem conforto e segurança aos usuários do transporte público. Vocês estão vendo as imagens da contagem realizada nos dias 16 e 21 de agosto de 2018, tendo sido realizada contagens volumétricas classificadas de tráfego em dia típico, nos pontos definidos pela OPEI que circundam o terreno do empreendimento. O horário da realização da contagem foi entre 5h e 20h, porque nós vimos que tinha grande redução do tráfego após às 20h. Abaixo, os pontos onde foram feitas as contagens.



Neste quadro abaixo, estão as contagens de todos os veículos, carros, ônibus, motos e caminhões, e nós destacamos para cada uma das horas, de maior trânsito, que foi exatamente essa do final da tarde.

MOVIMENTOS POSSÍVEIS		AUTO	ÔNIBUS	MOTO	CAMINHÃO	HORA
1	Rodovia BR-101 seguindo em frente, sentido Recife	251	19	104	59	17:00 às 17:15
		303	14	111	59	17:15 às 17:30
		301	18	100	54	17:30 às 17:45
		352	16	33	60	17:45 às 18:00
2	Retorno na BR-101 em frente ao Posto Serra V, sentido João Pessoa	25	0	20	0	17:00 às 17:15
		24	0	16	0	17:15 às 17:30
		40	0	17	0	17:30 às 17:45
		22	0	19	0	17:45 às 18:00
3	Rodovia BR-101 seguindo em frente, sentido João Pessoa	260	8	30	45	17:00 às 17:15
		206	10	59	57	17:15 às 17:30
		187	9	56	49	17:30 às 17:45
		295	15	72	65	17:45 às 18:00
4	Retorno na BR-101 em frente à Heineken, sentido Recife	25	2	9	9	17:00 às 17:15
		28	2	12	8	17:15 às 17:30
		31	1	12	8	17:30 às 17:45
		30	1	6	4	17:45 às 18:00
5	Av. da Recuperação x Acesso ao empreendimento, sentido Recife	0	0	0	0	17:00 às 17:15
		0	0	0	0	17:15 às 17:30
		0	0	0	0	17:30 às 17:45
		0	0	0	0	17:45 às 18:00

Quanto aos níveis: nível de serviço A → das 05 às 06h e das 19 às 20h (durante 2 horas do dia); nível de serviço B → das 08 às 19h (durante 11 horas do dia); nível de serviço C → das 06 às 08h (durante 2 horas do dia). Percebe-se que, mesmo durante algumas horas no dia, a via apresenta nível de serviço C, a capacidade não é atingida. Ressalta-se aqui que nível de serviço C é considerado moderado e, portanto, tolerável para o fluxo diário. Durante a maior parte do dia (das 08 às 19h) a via se encontra no nível de serviço B, ou seja, apresenta boas condições de mobilidade e trafegabilidade. Assim, de um modo geral, pode-se afirmar que a via se encontra no regime de fluxo livre, em boas condições de tráfego e com boa folga de capacidade. Os futuros conjuntos habitacionais multifamiliares Parque Recife Condomínio Imperatriz e Parque Recife Condomínio Aurora vão contar com 250 vagas para automóveis (125 no Condomínio I e 125 no Condomínio II). Pela situação de folga em termos de capacidade da via apresentada, este número de vagas para estacionamento não possui o poder de promover grandes alterações em termos piores do nível de serviço e do fluxo de saturação. É mais provável que ele seja distribuído ao longo do dia, ou seja, normalmente os horários de pico concentram cerca de um terço do fluxo. Trata-se de uma rodovia de caráter regional, duplicada, recentemente requalificada e que suporta com tranquilidade o acréscimo de veículos a serem gerados pelos Empreendimentos. Sigo agora falando sobre o Impacto na Vegetação. É importante mencionar que será preservada uma área de 8.084,46 m² com vegetação em estágio médio de regeneração, proporcional à extensão da área suprimida, com as mesmas características ecológicas. Também, será realizado plantio de indivíduos arbóreos no Condomínio, dentro dos critérios estabelecidos pelo órgão licenciador. A implantação do Condomínio II ocupará trecho de vegetação em estágio médio de regeneração de Mata Atlântica e trechos de indivíduos isolados com predominância de espécies exóticas. Como Jhorrany falou já existem processos de autorização de supressão em tramitação. No inventário que nós desenvolvemos foram identificadas algumas formações florestais em que se assemelham a estágios de Mata Atlântica que está com porte médio e, por conta disso, a Secretaria de Meio Ambiente do Município demandou uma anuência do órgão ambiental estadual, a CPRH, que tem representação nesta Comissão, Dr. Walter Longman. Nesse mapa abaixo, na cor laranja, temos 9.259m² de indivíduos arbóreos isolados e capins; na cor rosa, temos 9.307m² de indivíduos em estágio médio de regeneração e na cor verde, temos 26.873,30m² de área verde totalmente preservada pelo Empreendimento, também em estágio médio de regeneração. A área rosa é onde o Condomínio vai ocupar.



Legenda

-  Área do Condomínio 1
-  Individuos arbóreos isolados - 9.259 m²
-  Estágio Médio de Regeneração - 9.307 m²
-  Área preservada em Estágio Médio de Regeneração 8.084,46 m²
-  Área do Condomínio 2 - 26.873,3 m²

Por conta desta ocupação do empreendimento, o órgão estadual na análise dessa anuência, o processo de licenciamento concedido pelo Município, determinou que o Empreendimento vai precisar fazer uma doação de uma área, para compensação. A mancha verde desta outra imagem em tela, que fica no lado esquerdo, com 18.834,27m², será gravado na Escritura como Área de Compensação pela ocupação das áreas usadas pelo Empreendimento. Somando com a área de preservação que o Empreendimento vai deixar, teremos uma permanência bem acima do que vamos ocupar, quase três vezes a área que vai ser ocupada com vegetação mais adensada. Aqui conluo a minha apresentação.” Usando a palavra, Dra. **Jhorrany** disse: “Por fim, as Medidas Mitigadoras/ Compensatórias da implantação do Empreendimento. No que se refere a mitigação dos potenciais de impacto serão tomadas as seguintes medidas e construções: 1. Execução da Estação de Tratamento de Esgoto; 2. Plantio de 80 (oitenta) árvores na área comum, além das destinadas para o estacionamento que já é exigido por Lei; 3. Execução da Pavimentação e Drenagem da área denominada “Área de Domínio Público”, que dará acesso não só aos Empreendimentos como também ao Lote F, que será doado a esta municipalidade para a implantação de um equipamento público decorrente da Mitigação do Parque Recife Condomínio I; 4. Execução da Terraplanagem, Drenagem e obra civil do equipamento público destinado a comércio (Mercado Público- ou seja, na área doada vamos construir esse mercado), desde que, aprovado e licenciado por esta municipalidade. As aprovações, autorizações e licenças referente ao Mercado Público deverão ser emitidas em nome da Prefeitura e será de responsabilidade desta municipalidade o fornecimento das viabilidades de água, esgoto e energia, bem como a aprovação do Projeto de Incêndio no Corpo de Bombeiros, que é a liberação final para a ocupação desse Mercado já construído. Então, aqui termino a apresentação da Tenda com todos os impactos.” Dra. **Mira** agradeceu a apresentação e falou: “Agora queria que Jhorrany voltasse à imagem da implantação em que você falou no gradil e da concordância da curva de acesso.” Dra. Jhorrany assim fez e a **Presidente** falou: “Veja só, você falou do gradil e do portão vazado, perfeito! Mas o que nós falamos foi entre os dois Condomínios, na área de estocagem de carros, ter os dois portões recuados 5m, ou então, se tiver, ser vazado. Para justamente dar visibilidade para os carros que estão chegando de um Condomínio ou do outro, por conta das saídas que vão para uma única rua.” Dra. **Jhorrany** falou: “Entendi, o que acontece, fui atrás disso para saber se seria possível fazer. O que acontece, hoje nós temos aquela legislação do direito de vizinhança, são dois vizinhos estranhos sem o CNPJ da TENDA, e por conta disso o entendimento da parte jurídica nossa é que não consigo vazar os muros.” Dra. **Mira** falou: “Não é o muro todo, só nesta parte, você pode na sua implantação, abolir esse trecho, é uma opção de projeto dando mais visibilidade e amplitude para o acesso. Foi esse nosso objetivo em dizer que esse trecho onde há estocagem do carro, que ficasse vazado, mas se abolir, melhor ainda, porque quando os carros chegarem estarão visíveis, não tem problema de haver conflito. O Dr. **Weliton** pediu a palavra e disse: “A preocupação da Jhorrany foi uma discussão interna, inclusive nós padronizamos para todo Brasil, eu era totalmente contra, hoje a TENDA optou quando nós fazemos dois Condomínios. Imagine num complexo de 1.500 apartamentos de três Condomínios, um ao lado do outro. No passado nós fazíamos um muro só dividindo os Condomínios e veio uma orientação do jurídico dizendo que teríamos que fazer dois muros, um ao lado do outro, nas divisas porque são personalidades jurídicas distintas. É totalmente ante econômico, mas pela segurança jurídica, nós acatamos. Foram várias questões que discutimos internamente: quem é responsável pela manutenção quando é um muro só? Nós então decidimos fazer sempre dois muros apesar de ser ante econômico. O que você está colocando é uma

questão mais ampla, que dá para ser absorvida.” Dra. **Mira** disse: “É só um trecho que você vai abolir na implantação e fazer uma grande abertura de acesso. Pode até ser que o Condomínio depois de habitado, ache por bem deixar, mas eu até acredito que é melhor dar maior visibilidade evitando conflito abolindo este trecho. Abolir mesmo, em vez de colocar o gradil, fazer um grande acesso que vai dar maior amplitude. Era só essa questão. Alguém mais tem alguma dúvida para tirar com os apresentadores?” Pedindo a palavra, a representante da Agência CONDEPE/FIDEM, Dra. **Silvana** falou: “Como o Empreendimento está inserido na Unidade de Conservação Estadual, se vocês têm a análise de viabilidade do Conselho da APA, porque quando demos o desmembramento lá na Agência, fizemos uma consulta a APA Aldeia/Beberibe e ela encaminhou um parecer e nós colocamos a indicação no nosso Certificado dizendo: é preciso a Análise de Viabilidade do Conselho da APA. Como não vi na documentação, gostaria de saber se foi feito.” Dra. **Jhorrany** respondeu: “A análise da APA vem agora dentro da própria autorização da Ordem de Supressão de Vegetação – OSV.” Pedindo a palavra, Dr. **Mauro** falou: “Deixa eu complementar aqui. Isso é uma consulta que o órgão licenciador do Município precisa, dentro do entendimento dela, fazer ao órgão do estado. Nós temos um procedimento que está posto, do órgão municipal competente do licenciamento e ele estava criando o melhor momento para fazer essa consulta.” Usando a palavra, o Dr. **Weliton** disse: “Isso não é novidade para nós, já foi fruto de ampla discussão interna, tivemos várias reuniões com Carlos Ribeiro e Djalma. O que nós estamos desenhando agora, o texto legal diz que o agente licenciador é o Município e que deve dar Ciência ao gestor da APA. Nós estamos definindo nesse momento que, num Projeto de Supressão Ambiental, a Prefeitura vai remeter à CPRH para que dê sua autorização. Vai ser licenciado pelo Município com autorização da CPRH para atender ao texto legal, no que diz respeito a “dar ciência” para o gestor da APA.” Dra. **Silvana** falou: “Desculpe Weliton, mas não é uma questão de só de “dar ciência”. A Legislação Federal, tanto a Lei como o Decreto, dão competência ao Órgão Estadual para autorização de supressão porque, neste caso, é supressão de Mata Atlântica e para a autorização é necessário o Licenciamento Estadual. Também integro o Conselho da APA Aldeia/Beberibe e não é só “dar ciência”. Dr. **Welinton** continuou: “Nós tivemos uma dúvida enorme de quem seria a competência. Nós contratamos um parecer de um escritório de advocacia especificamente para isso, definir de quem seria a competência, pois existe um conflito vários textos legais. Nós fizemos reuniões conjuntas com os dois órgãos e nós colocávamos que precisávamos saber com quem licenciar, para nós tanto faz, o que não queremos é licenciar com um e depois ter um problema com outro. Vou deixar Mauro colocar melhor a questão.” Dr. **Mauro** falou: “Foi muito bem colocado por Weliton que desde o início, aqui quero fazer um registro muito importante, ele é quem assume o caminho da maior segurança jurídica, inicialmente, e de maior segurança técnica e por aí vai. Então, em nenhum momento houve qualquer tipo de não cumprimento de nenhuma norma que seja. A própria Lei da Mata Atlântica, coloca que “fragmentos de Mata Atlântica em áreas de região metropolitana, ele deixa esse ponto não exatamente tratado, e foi por isso que consultamos os dois órgãos, e o consenso é que a própria Lei Federal, a maior antes dela, a Lei do Sistema Nacional diz que o licenciamento não pode ocorrer em mais de um nível, apenas um órgão é quem licencia. Então, o que foi apontado aqui é que, de fato, o Município é o órgão competente para conduzir o Licenciamento Ambiental e, nesse processo, no caso específico da supressão de vegetação com a anuência do órgão estadual que é exatamente o que está sendo colocado nesse momento em que já foi apresentado e já foram sugeridas as Medidas de Compensação e Mitigação. O que Welinton e Jhorrany falaram é que nesse momento, onde de fato nós avançamos com o processo de aprovação do Projeto pelo Município, acredito eu, que o órgão Municipal competente pelo Licenciamento vai apresentar o projeto ao Conselho Gestor da APA para manifestação, que tem um período determinado na própria Legislação, que diz: não se manifestando até o fim desse prazo, está considerada a informação dada. Acredito que o Conselho da APA, como é bastante atuante, vai conseguir analisar em tempo e entender que no zoneamento da APA Estadual, essa atividade é compatível.” A **Presidente** falou: “Ou seja, isso será verificado quando do Licenciamento Ambiental, não é isso?” Dra. **Jhorrany** respondeu “Exatamente.” A **Presidente** continuou: “Então agora, na aprovação do Projeto, nós analisamos, mas a Licença Ambiental logicamente exigirá, quando for dar a Licença de Construção, se verá também essa aprovação pelo Conselho da APA.” Dr. **Mauro** falou: “Mira, acredito que a licença mais consistente para fazer essa solicitação, é na Licença de Instalação, porque a Licença Prévia aprovou de forma geral e quando formos fazer o Projeto de Implantação, aí sim, você tem mais argumentos e informações técnicas para fazer essa consulta.” Dra. **Mira** falou: “Retifico o que disse, não é na Licença de



Construção, mas sim na Licença de Instalação.” Pedindo a palavra, Dra. **Silvana** da CONDEPE/FIDEM disse: “Não sei se estamos atropelando o processo, mas não seria o caso de nós de posse desse documento da APA, nós colocarmos em discussão este processo? Acho que o processo é inverso, deveríamos analisar quando estivesse com toda documentação necessária.” Dra. **Mira** falou: “Não, nós podemos analisar o processo e condicionar a apresentação do documento na Licença de Construção.” Pedindo a palavra, o representante da CPRH, Dr. **Walter** falou: “Concordo com Mira, ninguém está atropelando o processo. Acho que temos que analisar o projeto e, obviamente, na Licença de Construção é que vai se ter a concordância da parte ambiental.” Pedindo a palavra, a representante da URB/Recife, Dra. **Lúcia** falou: “Veja a dinâmica do processo, é tudo aprovado e chega no final, o Conselho da APA Beberibe se opõe que o projeto seja implantado na forma apresentada, acho que está atropelando. Primeiramente, teríamos a posição do Conselho da APA, para depois dar continuidade a análise. Por que na hora da instalação, com tudo pronto, tiver que fazer alguma alteração solicitada pelo Conselho da APA, será possível alterar esse projeto? Olha o prejuízo. Acho assim, a questão agora ela já estar inserida com o documento necessário, até porque a Legislação Federal, a Legislação Estadual e a Legislação Municipal, elas têm alguma coisa a respeito dessa situação. Então, acho que esta licença tem que ser vista antes.” Pedindo a palavra, o representante da SMAS, Dr. **Gustavo** disse: “Vejam, essa questão de competência é uma coisa muito discutida, vou sugerir que isso seja feita internamente com uma reunião entre os três órgãos competentes para resolver este caso. Não sou da área do Direito, mas a orientação que temos é que um Licenciamento Municipal, pois é uma Conservação Municipal e tem todas as regras para serem cumpridas e tem um Decreto no Plano de Manejo.” A **Presidente** perguntou: “Querida esclarecer, Gustavo você disse que deve ser ouvido antes ou na Licença de Instalação?” Ao que Dr. **Gustavo** respondeu: “Não, não estou me manifestando quanto a esse assunto, o que estou dizendo é que a FIDEM e a CPRH, procurem a SMAS para alinhar esse procedimento. Até segunda ordem o Licenciamento é Municipal.” Pedindo a palavra, a representante da PGM, Dra. **Eugênia** falou: “O que estou entendendo é que o que Silvana está colocando não é em relação ao Licenciamento, não sei se estou equivocada, mas para eles, como é na APA Beberibe, tem que ter o documento anterior, não é a Licença. Como Gustavo disse, a atividade é licenciada pelo Município, mas há uma dúvida muito grande quanto a supressão de vegetação, se seria de competência do Município ou do Estado, mas me parece que o que Lúcia colocou não é a questão do Licenciamento Ambiental, mas o parecer do Gestor da APA Beberibe.” Dra. **Silvana** falou: “Posso encaminhar para vocês o Parecer da APA.” Pedindo a palavra, a representante da FIEPE relatora do processo, Dra. **Elka** disse: “O processo deste Empreendimento (Parque Recife – Condomínio II) já é uma continuidade de outro Empreendimento (Parque Recife – Condomínio I) que está na mesma área e passou por todo processo de Legislação e nós aprovamos. Teve todos os pareceres, o pessoal da TENDA também veio apresentar, foi bem discutida essa área, inclusive a preservação da Mata Atlântica, a área de conservação da natureza, foi tudo muito bem discutido. Na análise deste projeto, inclusive fiz questão de recuperar toda esta avaliação anterior, para ter uma ideia do que nós estamos discutindo hoje nesta reunião da CCU, que é a aprovação desta segunda parte do projeto. A continuidade deste processo que vai para o CDU, não impede continuar com suas Mitigações e Compensações. É uma grande área, e como a TENDA disse que investiu uma parte enorme em custos, passaram três anos para fazer o projeto. Pensando no benefício para a cidade, nós não podemos prorrogar mais o prazo para análise deste processo porque o Empreendimento tem que andar e, realmente, se tiver que ir para o Conselho da APA, não impede que o processo esteja andando. O que temos que fazer como CCU é a análise do projeto para esta localização como habitação de interesse social. Então, se ele estiver atendendo, nós temos que dar continuidade, sem ficar retomando assuntos que são de outras etapas posteriores, não estamos atingindo o procedimento para o qual estamos na CCU. Estou dizendo isso porque recuperei todo o processo anterior do Parque Recife – Condomínio I, e a parte ambiental desta região foi uma das coisas que fiz questão de avaliar com muita segurança. Tem também o parecer da UNAV/SEL muito bom, muito detalhado, feito por Mira a quem quero dar os parabéns.” Pedindo a palavra, o representante do CREA, Dr. **Rogério** falou: “Vou dar meu posicionamento. Acho que temos que seguir os trâmites. Os trâmites de um processo são do Município, primeiro passa pela Aprovação do Projeto, mas na Licença de Construção, vem as licenças complementares. Então, não vejo nenhum tipo de impedimento de se analisar o projeto. Depois vem a questão do Licenciamento Ambiental, inclusive já somos acostumados a isso, já que é o Município que vai ser responsável pela concessão dessa licença, determinada pela Lei. Então, acho que não tem nenhum

impedimento em liberar o processo neste momento para efeito de Aprovação do Projeto, na Licença de Instalação terá as outras licenças pertinentes.” Pedindo a palavra, Dra. **Silvana** falou: “Só queria esclarecer que o Conselho se posicionou quando nós demos o Certificado de Desmembramento das Glebas 17-B e 17-C, no Certificado da Agência consta exatamente isso, que o processo deve ser encaminhado pelo órgão Licenciador Ambiental Municipal, ao Conselho da APA para análise de viabilidade. É o que tem dito no parecer da APA. Vocês estão falando como se tivesse que dar ciência ao Conselho da APA, mas não é, é um documento prévio. Acho importante nós termos esse documento antes de se posicionar. Como é que posso ser favorável ou não a um projeto, se não sei se a área está integralmente dentro de uma Unidade de Conservação Estadual. Por que não se escuta o órgão estadual?” A **Presidente** falou: “Deixe fazer uma pergunta. Quando da aprovação do Parque Recife – Condomínio I, qual foi o posicionamento da FIDEM? Consultou a APA? Viu alguma coisa para dar uma resposta final? Dra. **Silvana** respondeu: “Esta é a minha terceira reunião como representante da Agência nesta Comissão.” Dra. **Mira** então perguntou: “Quem estava presente? Aos interessados: quando foi analisado o outro Empreendimento, foi dito pela FIDEM alguma coisa com relação a APA Beberibe?” Usando a palavra, Dr. **Weliton** respondeu: “Não, não foi levantada nenhuma questão pela FIDEM. Internamente nós estávamos seguindo os trâmites e fazendo as consultas e a CPRH licenciou. O texto legal diz que o agente licenciador deve dar ciência ao gestor da APA. Nós chegamos a ter reuniões específicas com a Secretaria de Meio Ambiente do Município, cujo secretário era José Neves e antes, com Bruno Schwambach, para saber se a Prefeitura ia dar ciência ou não ao Conselho Gestor da APA, nos foi dito que não precisava, pois era Licenciamento Municipal. Nesse momento, nos sentimos numa situação de fragilidade e tentamos costurar uma situação conjunta. Então, no licenciamento do Poço Artesiano por exemplo, que já está totalmente legalizado, nós fomos ao CPRH e apresentamos todo o projeto que está licenciado. E agora, para supressão do Condomínio II, que tem alguns elementos em estágio médio, nós estamos fazendo uma solução conjunta. Estamos conversando com Djalma, com Carlos Ribeiro, da SMAS, contratamos a Dra. Renata Pimentel para fazer toda análise de competência, por onde deve ser tramitado. Então agora, no Condomínio II, nós estamos discutindo isso na LI e na Licença de Supressão. No Condomínio I não foi discutido isso.” Pedindo a palavra, Dra. **Silvana** disse: “Vou disponibilizar o nosso Certificado do Desmembramento das Glebas 17-B e 17-C e o Certificado da Agência. Quero dizer que o Conselho da APA precisa ser ouvido.” A **Presidente** falou: “Com relação a esse Parecer da APA Beberibe, gostaria de saber o seguinte: ele dá parecer negativo ou é só para ser ouvido com relação a supressão da vegetação?” Dra. **Silvana** disse: “Ele fala que o Conselho precisa ser ouvido “especialmente” quando há supressão de vegetação, fragmentação de habitat de fauna e movimentação, compactação.” Dra. **Mira** falou: “Veja só, com relação a isso é justamente na hora da implantação, aí minha pergunta é: com relação a esses aspectos não pode ser resolvido depois na Licença de Instalação? Meio Ambiente resolver com a APA Beberibe? Isso talvez não interfira na implantação.” Dra. **Silvana** falou: “Pode ser que não interfira, mas não podemos apostar nisso. Acho que seria mais interessante para nós ver o projeto completo, daria mais segurança e tranquilidade para avaliarmos.” Pedindo a palavra, Dra. **Elka** falou: “Acho que não tem como nós interrompermos o processo nem tem necessidade. Quando começaram a surgir as Secretarias Municipais de Meio Ambiente, o limite do que é estadual e do que é municipal ficou tênue, acho que deve haver uma discussão interna entre vocês para definir isso. Mas a Secretaria de Meio Ambiente da Prefeitura do Recife já analisou todas as pendências do projeto em relação ao meio ambiente, inclusive, todas as alegações dentro do Parecer da Prefeitura, foram muito boas. Acho que se tiver alguma colocação a mais, como estamos fazendo um trabalho de melhoria metropolitana, podemos dar continuidade ao processo sim, não impede que neste momento da análise da CCU, quanto a localização do Empreendimento neste local, possamos proceder a discussões maiores. Não vejo empecilho para continuarmos com essa discussão aqui, dando continuidade legalmente ao processo e passando para outras instâncias.” Dra. **Mira** disse: “Vou fazer uma sugestão. O Condomínio I foi analisado sem nenhuma colocação em relação a isso, mas pelo que a FIDEM leu com relação ao Parecer da APA e depois o Empreendimento pode anexar ao processo, com relação a supressão, fragmentação e movimentação com compactação sugiro que, e coloco para votação de vocês, é o seguinte, como Elka está dizendo: nós analisamos o Empreendimento e no nosso parecer nós condicionamos a apresentação do parecer favorável da APA Beberibe na Licença de Instalação. Porque de a APA se posicionar e modificar alguma coisa, o Empreendimento terá que fazer o ajuste. Não acredito que vá mudar completamente o projeto com relação ao parecer da APA.” Pedindo a palavra, Dr. **Walter** falou:

Como sou representante da CPRH, quero colocar que existe uma discussão que sempre vai para o lado jurídico, e aqui somos técnicos, mas o que entendo que deve ser preservado é que, infelizmente não se respeita muito, mas a Constituição Federal é clara, o uso do solo é privativo do Município, infelizmente existe uma interferência muito grande do Estado no Município. Quando o Município criou a Secretaria de Meio Ambiente, o Licenciamento passou a ser do Município, o Secretário da época aprovou o Condomínio I que foi analisado por três entidades: SMAS, UNAV/SEL e CPRH. Acho que deve ser feito como no Condomínio I, que não houve absolutamente nada, nenhuma contestação formal nem da APA nem da FIDEM. A SMAS licenciou porque achou que seria uma prerrogativa dela. Agora, nós votamos com a aprovação da Licença Prévia e depois, pode colocar o Parecer da APA e fazer o ajuste se, porventura pedirem, quando da solicitação da Licença de Instalação.” A **Presidente** falou: “Não tenho nenhuma dúvida que o Município não vai deixar de cumprir a legislação Estadual ou Federal.” Pedindo a palavra Dra. **Jhorrany** falou: “Com relação ao Parecer da APA, quanto a compactação, movimentação e supressão, essa etapa é analisada nas licenças ambientais, inclusive essas licenças só destravam, após a aprovação do projeto. Então, não temos como antecipar essa discussão sem o Projeto está aprovado, até porque a própria Lei Municipal diz que: para liberar a movimentação, supressão e terraplanagem preciso do projeto do uso do solo aprovado. O uso do solo diz que está certo, então vou ver a licença de terraplanagem, supressão e instalação. São etapas distintas que no final, se convergem, incluem o Alvará de Construção com a Licença de Instalação. A partir daí é que posso construir, posso implantar meu Empreendimento. Essa trava do parecer deveria ser vinculado as Análises de Instalação que são coisas a parte, distintas.” Pedindo a palavra Dr. **Mauro** disse: “A APA não vai dar um parecer favorável ou não, ela vai conhecer o projeto porque é assim que a Legislação determina. Ela pode dar algum tipo de contribuição para o processo de Licenciamento, até porque no Plano de Manejo, aquela é uma zona que esse tipo de atividade não está proibido, se estivesse indo de encontro ao que está definido para o zoneamento da APA tudo bem, mas nós não estamos. Quanto ao que Walter falou, o Município tem toda competência para a gestão de ocupação do seu território definido pela Legislação do Uso do Solo e a de Meio Ambiente é uma delas. Claro que podemos ter restrições por questões ambientais, mas nós estamos falando aqui que além da Lei da Mata Atlântica, a Lei do Sistema Nacional de Unidade de Conservação, que é o que está sendo colocado em xeque, elas estão sendo observadas quando nós pedimos a autorização de supressão, e que a CPRH disse que por força da Lei da Mata Atlântica, que é a Lei específica, que eu preciso me manifestar porque é um fragmento de área em estágio secundário médio em área urbana, em área de Região Metropolitana. É por isso que a CPRH pediu para ver, se não fosse esse motivo ela não seria nem consultada para emitir a anuência. Nesse caso a CPRH vai emitir a anuência. O que diz a outra Lei que está sendo colocada aqui pela FIDEM sobre a Unidade de Conservação que, diga-se de passagem, a Unidade de Conservação fala muito do tipo de contato que o órgão licenciador vai ter que fazer com o Conselho Gestor da Unidade de Conservação. É exatamente a categoria de manejo, nesse caso é APA, o Conselho da APA e a Lei faz um destaque especial para as APAS, é quando você tem um Empreendimento de fato, de potencial e porte poluidor, porque se não for nesses casos, isso não está dito explicitamente, está dito de forma lateral, tudo pode acontecer, porque em APA acontece de tudo: tem cidades, tem cemitério, tem aterro sanitário, tem todo tipo de ocorrência dentro de APAS. É por isso que os Planos de Manejo, inclusive de APAS, fazem o seu Zoneamento, o seu Plano de Manejo para gerir melhor esse território, e nesse caso para aquele trecho foi definido um setor que permite ocupações que não necessariamente são o objetivo principal da APA que é a preservação.” Dra. **Mira** falou: “Muito bem esclarecido, Mauro! Na minha visão acho que devemos continuar a analisar o Processo, mas gostaria de ouvir as outras opiniões e colocar em votação para saber se o Processo deverá ser analisado sem o Parecer da APA ou não, porque a Comissão é soberana na sua decisão.” Assim foi feito e o resultado da votação foi: (sete) votos a favor da continuação da análise do Processo: SMAS; CPRH; FIEPE; ACP; ADEMI; CREA; CAU; 01 (uma) abstenção: URB/Recife e 02 (dois) votos a favor de esperar o parecer da APA: CONDEPE/FIDEM e SENGE. Pedindo a palavra, Dr. **Weliton** disse: “Queria deixar registrado que fiquei com a sensação de que nós não tivéssemos cumprido com uma etapa do licenciamento e, de fato, nós não temos isso internamente. Estamos legalizando este Empreendimento, por incrível que pareça, por cerca de três anos, a culpa não é da Prefeitura, com quem temos conversado e andou muito bem. O problema foi com um vizinho que retardou o processo de desmembramento, por isso o projeto demorou tanto, mas é um projeto extremamente bem estudado, pois durou três anos. O processo iniciou pelo Plano de Manejo da área que não restringe este tipo de atividade. Nós questionamos a Prefeitura em algum momento se ela ia dar

ciência ao Gestor da APA, e a obrigação é da Prefeitura através de seu agente licenciador. Nós ficamos esperando que esta ciência fosse dada em algum momento, mas não acompanhamos. Vários processos foram licenciados na CPRH, de alguma forma, a ciência foi dada pela TENDA e pela Prefeitura. Por fim, para selar o processo com chave de ouro, nós tivemos ampla discussão do Condomínio I e foi totalmente aprovado. Então, internamente, temos toda convicção que as etapas foram devidamente cumpridas. Acho que a decisão de abrir para votação foi muito bem tomada!” **Dra. Mira** falou: “Vamos agora ouvir o parecer da representante da FIEPE, Dra. Elka, que é a relatora do Processo.” Dra. **Elka** iniciou lendo seu parecer. **PARECER DA RELATORA:** À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “1. *Solicitação:* Resposta a análise urbanística de projeto inicial para construção de um conjunto habitacional multifamiliar no lote 17-C, situado na Av. da Recuperação, no bairro da Guabiraba que se enquadra-se nos padrões do Programa Minha Casa Minha Vida e será implantado em dois lotes contíguos, mediante licenciamento de *dois processos urbanísticos distintos: o de nº 8067129318 (lote 17-B – processo já deferido) e o de nº 8150480419 (lote 17-C – processo em questão e que se trata de réplica do processo nº 8067129318).* Ambos os projetos foram enquadrados como “Empreendimento de Impacto” por apresentar área de construção superior a 20.000m². O empreendimento está situado na Zona de Ambiente Construído (ZAC) – Restrita IV, que tem como principal objetivo estimular a consolidação de tipologias habitacionais específicas para a geomorfologia da área, garantindo o direito à moradia digna, implantar mecanismos de combate à retenção imobiliária e estimular a habitação de interesse social. A implantação do condomínio irá ocupar as áreas de topo do relevo, sem modificar as feições naturais do terreno. As encostas serão preservadas, mantendo-se a expressiva cobertura vegetal e os fluxos naturais de drenagem até o fundo do vale. Foi encaminhada a Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto (OPEI) para possibilitar o ingresso do projeto na Central de Licenciamento da DILURB/SEMOC. O empreendimento localizado no lote 17-C, é identificado como “Condomínio 2” do Parque Recife. Serão 25 blocos de 5 pavimentos (térreo + 4 pavimentos), com 500 unidades (de 41,80 m² de área privativa), sendo 15 destinadas a pessoas com necessidades especiais. Terá edificações de apoio para serviços internos e de lazer, 125 vagas de veículos e 125 vagas para bicicletas. A população estimada é de 1.970 pessoas, entre moradores e visitantes.



Quadro 02: Quadro de áreas

	PROJETO
Área do terreno	26.873,30 m ²
Área de construção privativa	20.897,50 m ² (μ = 0,78)
Área total de construção	23.813,55 m ²
Área de solo natural	16.772,01 m ² (TSN = 62,41%)

Fonte: Projeto arquitetônico.

2. *Histórico:* O processo passou por todas as etapas de análise na Central de Licenciamento / DILURB, a Unidade de Normatização e Análise Viária – UNAV e a CTTU, recebeu a viabilidade da CELPE, COMPESA, ANATEL / TIM, obteve o licenciamento ambiental junto à Secretaria Executiva de Controle Ambiental / SEMOC, fundamentadas nas legislações vigentes e no atendimento ao solicitado, seguimos com

as considerações. 3. *Considerações:* Trazendo as conclusões da análise da SEPUL/ SEL/ UNAV “o tipo e o porte do empreendimento são compatíveis com as diretrizes urbanísticas do zoneamento. O projeto não faz uma ocupação intensiva do solo, preservando a maior parte da vegetação existente e do relevo, coeficiente e taxas atendidos, observa que o uso habitacional no Corredor de Transporte Metropolitano facilita o deslocamento das pessoas e incrementa a ocupação diversificada, contribuindo para a dinamização e requalificação urbana. Assim, a proposta consolida tipologias habitacionais neste corredor, facilitando seu acesso através de via local, recebeu as anuências dos órgãos competentes no que diz respeito aos impactos sobre a infraestrutura bem como a Licença Prévia Ambiental e recebeu parecer favorável da CTTU, quanto aos impactos sobre o tráfego e transportes, e do DNIT, quanto à viabilidade para implantação do acesso, observou ainda que o incremento de população proporcionado pelo empreendimento contribuirá para a dinamização do comércio local. De acordo com o parecer de 09/04/2021 e as argumentações apresentadas, em anexo ao processo, pautadas em instrumentos legais, somos de parecer favorável a aprovação do projeto como apresentado, ratificando a solução proposta pela UNAV ou alternativa.” Em, 22/04/2021. a) Elka Porciúncula, representante da Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco - FIEPE. A **Presidente** perguntou se ainda havia alguma dúvida. Como não houve manifestação solicitou que desse início a votação do parecer. Assim o fez e foi exarado o parecer da Comissão. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Política Urbana e Licenciamento. “A Comissão em plenário, por maioria de seus membros, com 07 (sete) votos favoráveis: SMAS, CPRH, FIEPE, ACP, ADEMI/PE, CREA, CAU; 01 (uma) abstenção: URB/Recife e 03 (três) votos contrários: CONDEPE/FIDEM, SENGE e IAB se posiciona FAVORÁVEL ao pleito acompanhando o parecer da relatora e encaminha ao CDU, por se tratar de Empreendimento de Impacto. Solicita homologação de V. Excia.” Este parecer foi aprovado em plenário e está proclamado pela Senhora Presidente, em virtude de estarmos em isolamento social motivado pela PANDEMIA do COVID-19. Em, 22/04/2021. a) Luzia Silmira Meira, Presidente da CCU e demais membros presentes. Prosseguindo, foi analisado o **Processo digital nº. 8029412321 de GIRLENE MUNIZ RAMOS DE ANDRADE**, referente à Análise Especial de Viabilidade de Instalação – REDESIM, para Comércio Varejista de Armas e Munições, a se localizar na Rua Diário de Pernambuco, nº. 129 - Santo Antônio. **Encaminhado à CCU:** face o Art. 45, § II (Análise Especial da CCU) e Art. 50, § I e II (APGI - nível de incomodidade 03) da Lei nº. 16.289/97. Dra. **Mira** falou: “O relator deste processo é o representante da ACP, Dr. Victor Tavares de Melo a quem passo a palavra.” Dr. **Victor** iniciou lendo seu parecer. **PARECER DO RELATOR:** À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “1. *Solicitação:* Viabilidade de Instalação para Atividade de Comércio Varejista de Armas e Munições. 2. *Considerações:* • Atividade potencialmente geradora de incômodo à vizinhança – APGI, por segurança. • Quanto à análise de localização, pode se instalar até o nível 03 de incomodidade. • Foi identificada no raio de 100 metros, a instalação de escolas, mas os imóveis confinantes; defrontantes e circundantes são 100% de uso Comercial, segundo o mapa do ESIG, em anexo. • Não foram identificadas posturas de fiscalização ou denúncia para a atividade. 3. *Conclusão:* Após análise de localização, verificamos que as escolas identificadas se trata da: Ultra Cursos (cursos profissionalizantes) e a Escola de Saúde do Real Hospital Português (cursos técnicos e profissionalizantes). A atividade em questão não é geradora de ruídos, por se tratar de uma loja de mostruário, não se enquadrando no Art. 51. Somos favoráveis à viabilidade de instalação, após analisar o parecer técnico da Unidade de Atividades Urbanas – UAU / SEL, pois atende ao Art. 45, § II (Análise Especial da CCU) e Art. 50, § I e II (APGI – nível de incomodidade) da Lei nº. 16.289/97.” Em, 22/04/2021. a) Victor Tavares de Melo, representante da Associação Comercial de Pernambuco – ACP. A **Presidente** perguntou: “Alguém tem alguma dúvida para esclarecer com o relator?” Como não houve mais nenhuma manifestação, a **Presidente** mandou fazer a chamada da votação e assim foi feito, exarando o seguinte parecer. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Política Urbana e Licenciamento. “A Comissão em plenário, por maioria de seus membros, com 09 (nove) votos favoráveis:

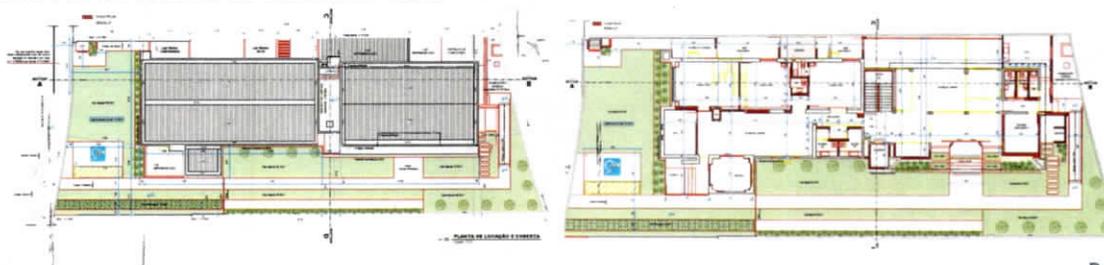


URB/Recife, SMAS, CPRH, FIEPE, ACP, ADEMI/PE, SENGE, CREA, CAU e 02 (duas) abstenções: CONDEPE/FIDEM e IAB se posiciona FAVORÁVEL ao pleito acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia.” Este parecer foi aprovado em plenário e está proclamado pela Senhora Presidente, em virtude de estarmos em isolamento social motivado pela PANDEMIA do COVID-19. Em, 22/04/2021. a) Luzia Silmira Meira, Presidente da CCU e demais membros presentes. Continuando, foi analisado o **Processo digital nº. 8075431920 de BRUNO RODRIGUES LOURENÇO**, referente ao Projeto Inicial para uma edificação habitacional multifamiliar isolada, a se localizar na Rua Amaro Coutinho, 655 – Encruzilhada. **Encaminhado à CCU:** face o Art. 80 e Art. 81, § 1º. da Lei nº. 16.176/96 (LUOS - escalonamento). Dra. **Mira** falou: “A relatora deste processo é a representante do CAU, Dra. Ana Maria a quem passo a palavra.” Dra. **Ana Maria** iniciou cumprimentando a todos e leu seu relato. **PARECER DA RELATORA:** “À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. 1. *Solicitação:* Trata-se de um projeto para construção de Habitacional Multifamiliar Isolado, com 21 unidades distribuídas em sete pavimentos tipos, um pavimento térreo e um pavimento de lazer. O citado processo foi encaminhado a essa CCU porque de acordo com o Parágrafo Único do artigo 81 da Lei 16.176/96, não é permitido o uso de afastamentos diferenciados “concomitantemente” com saliências sobre as fachadas, mencionadas no Art. 80 da mesma lei. 2. *Considerações:* Em análise das informações apresentada destacamos que: i) o projeto em tela apresenta 5 pavimentos com afastamentos iguais e dois onde foi utilizado escalonamento como previsto na Lei nº 16.176/96 (LUOS) em seu Art. 81. No entanto no entender da analista a solução adotada pelo arquiteto na estrutura fere o Parágrafo Único, quando utiliza como arremate do sexto e sétimo pavimento elementos verticais de composição contínuos (que sacam de 0,10 a 0,60cm) localizados no mesmo limite dos pavimentos inferiores. Vale destacar que os elementos verticais não implicam em aumento da área útil dos apartamentos tendo como única função a composição estética das fachadas. ii) O outro item solicitado foi a possibilidade de apresentar um único WC unissex acessíveis no pavimento de Lazer, em vez do exigido que são dois. O interessado argumenta que o empreendimento é de pequeno porte, e que o pavimento de lazer não dispõe de piscina, nem salão de festas, nem quadra o que motivaria o grande fluxo de pessoas e apresenta menos de 30% de ocupação do pavimento. 3. *Conclusão:* Concluimos que em função da análise das informações apresentadas somos de parecer favorável ao pleito do requerente.” Em, 22/04/2021. a) Ana Maria Moreira Maciel, representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU-PE. Dra. **Mira** agradeceu e perguntou: “Alguém quer fazer alguma observação?” Como não houve manifestação, mandou fazer a chamada da votação para exarar o parecer da Comissão. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Política Urbana e Licenciamento. “A Comissão em plenário, por unanimidade de seus membros, se posiciona FAVORÁVEL ao pleito acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia.” Este parecer foi aprovado em plenário e está proclamado pela Senhora Presidente, em virtude de estarmos em isolamento social motivado pela PANDEMIA do COVID-19. Em, 22/04/2021. a) Luzia Silmira Meira, Presidente da CCU e demais membros presentes. Continuando, foi analisado **Processo digital nº. 80423203.20 de FERNANDO LUIZ ALVES GUERRA**, referente ao Projeto Inicial para uma edificação não habitacional (Serviço Educacional), a se localizar na Rua Souza Bandeira, nº. 619 - Cordeiro. **Encaminhado à CCU:** face o Art. 84 da Lei nº. 16.176/96 (LUOS – alinhamento dominante). A **Presidente** falou: “O relator deste processo é o representante da SMAS, Dr. Gustavo Lins a quem passo a palavra.” Dr. **Gustavo** iniciou lendo seu relato. **PARECER DO RELATOR:** À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “Projeto Inicial. Não habitacional. Serviços de educação. Escola 1º e 2º grau. Endereço: Rua Catolândia, N°18 - Cordeiro. Escola 1º e 2º grau. Encaminhado à CCU face Art. 84 da Lei nº. 16.176/1996. Encaminhamento (extraído do parecer da Divisão de Análise de Processos de 08/04/2021). Solicito o encaminhamento do presente processo à CCU. Trata-se de um projeto inicial, para a construção de uma creche/escola, em um terreno com três frentes, uma das quais foi utilizado o Artigo 84, da Lei 16.176-96, alinhamento dominante na testada da quadra, os quais, segundo informação da

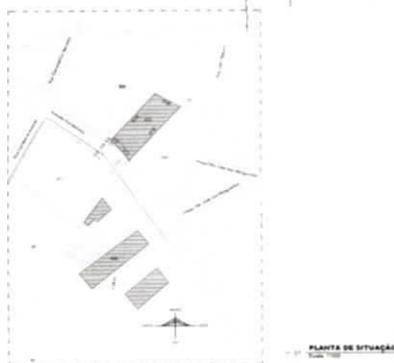
topografia, encontram-se nulos. O projeto em tela atende aos demais requisitos da legislação em vigor. Empreendimento com dois pavimentos. Lote com 3 frentes. Afastamento para a Rua Capacini projetado com 1,50m. O Art. 84 da Lei nº. 16.176/1996 diz: *Art. 84. Para as edificações com até 2 (dois) pavimentos, o afastamento frontal poderá obedecer ao alinhamento dominante na testada da quadra, conforme estudo específico, elaborado para o local, pelo órgão Municipal competente, por solicitação do interessado. Parágrafo Único. O estudo referido no "caput" deste artigo deverá ser submetido à apreciação da Comissão de Controle Urbanístico - CCU.* Ainda, segundo parecer de 21/09/2020, “poderá obedecer ao alinhamento dominante na testada da quadra conforme Art. 84 da Lei 16.176/1996 e de acordo IS nº 01/2003, com parecer da CCU.” *Parecer:* Após análise dos autos, sou de acordo com a aprovação do projeto da forma como se apresenta, sendo favorável à aprovação do afastamento para a rua Capacini com 1,50m, em conformidade com o art. 84 da lei nº 16.176/1996.” Em, 22/04/2021. a) Gustavo Marques Lins, representante da Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade. Dra. **Mira** agradeceu e perguntou: “Alguém quer fazer alguma observação?” Como não houve manifestação, ela mandou fazer a chamada da votação e assim foi feito, exarando o seguinte parecer. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Política Urbana e Licenciamento. “A Comissão em plenário, por unanimidade de seus membros, se posiciona FAVORÁVEL ao pleito acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia.” Este parecer foi aprovado em plenário e está proclamado pela Senhora Presidente, em virtude de estarmos em isolamento social motivado pela PANDEMIA do COVID-19. Em, 22/04/2021. a) Luzia Silmira Meira, Presidente da CCU e demais membros presentes. Por último, foi analisado o **Processo digital nº. 8080122020 de RENATA MARIA DE ASSIS SANTOS**, referente à Reforma com acréscimo de área para uma edificação não habitacional (Serviço Saúde), a se localizar na Av. Rui Barbosa, nº. 472 - Graças. **Encaminhado à CCU:** face o Art. 22, § 2º. da Lei nº. 16.719/01 (ARU – estacionamento em outro lote). Dra. **Mira** falou: “O relator é Dr. Rafael Tenório, representante da ADEMI/PE a quem passo a palavra.” Dr. **Rafael** iniciou lendo seu parecer. **PARECER DO RELATOR:** À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “1. *Solicitação:* Resposta a análise do processo de legalização da reforma com acréscimo da área, de uso não habitacional (clínica médica), no imóvel nº 472 da Av. Rui Barbosa, no bairro das Graças, ZAC Controlada II - ARU/ SRU 1.



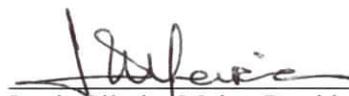
A proposta, com área total de construção de 766,40m², apresenta vagas de veículos em outro lote, com base no Art. 22, Parágrafo 2º da Lei nº 16.719/01, como se verifica na prancha PU_LR_ESTACIONAMENTO (outros anexos), na qual temos 25 (vinte e cinco) vagas indicadas no lote do imóvel nº 409, da Av. Rui Barbosa, dentro do raio de 100m de distância do lote objeto do pedido. O projeto apresenta ainda 01 (uma) vaga para PNE no interior do imóvel nº 472.



Consta anexo o contrato da locação das vagas com prazo de 01 (um) ano, renovável por igual período.



2. *Histórico:* O processo passou por todas as etapas de análise restando para sua aprovação à solicitação acima baseado nas defesas em anexos fundamentadas nas legislações vigentes e nos novos conceitos de mobilidade urbana, ainda disponibilizando vagas no lote 409 da avenida Rui Barbosa com distância dentro do raio de 100,00m do empreendimento conforme contrato de aluguel anexado, seguimos com as considerações. 3. *Considerações:* De acordo com o parecer da ULUR /SEL de 09/04/2021 e as argumentações apresentadas, em anexo ao processo, pautadas em instrumentos legais, somos de parecer favorável à aprovação do projeto como apresentado, lembrando que novos conceitos de ocupação da cidade devem desmotivar o tráfego de veículos, estimulando os transportes público e soluções alternativas.” Em, 22/04/2021. a) Rafael Simões, representante da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco – ADEM/PE. Dra. **Mira** agradeceu e falou: “Estou aguardando algum pronunciamento.” Como não houve nenhuma manifestação, a Presidente mandou iniciar à chamada da votação para obter o parecer desta Comissão. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Política Urbana e Licenciamento. “A Comissão em plenário, por unanimidade de seus membros, se posiciona FAVORÁVEL ao pleito acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia.” Este parecer foi aprovado em plenário e está proclamado pela Senhora Presidente, em virtude de estarmos em isolamento social motivado pela PANDEMIA do COVID-19. Em, 22/04/2021. a) Luzia Silmira Meira, Presidente da CCU e demais membros presentes. Nada mais havendo a tratar, a sessão foi encerrada às 12h30min, eu, Márcia Dantas de Oliveira, lavrei a presente ATA, a qual vai datada, assinada e proclamada pela Senhora Presidente, em virtude de estarmos em isolamento social motivado pela PANDEMIA do COVID-19. Recife, 22 de abril de 2021.



Luzia Silmira Meira, Presidente da CCU.

Demais representantes presentes:

URB/Recife – Lúcia de Fátima Escorel

SMAS – Gustavo Marques Lins

CPRH – Walter Longman

CONDEPE/FIDEM – Silvana da Mota Rocha

FIEPE – Elka Porciúncula

ACP – Victor Tavares de Melo

ADEMI/PE – Rafael Tenório Simões

SENGE – Maura Michaela Dellabianca Araújo

IAB – Beatriz Meunier Ferraz

CREA – Rogério Carvalho Souza

CAU – Ana Maria Moreira Maciel