



PREFEITURA DO
RECIFE

Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU
Ata da 171ª (Centésima Septuagésima Primeira) Reunião Ordinária
Dia 24 de julho de 2009

Às 09:30 (nove e meia) horas do dia 24 de julho de 2009 (dois mil e nove), na sala de reunião do Gabinete da Secretaria de Planejamento Participativo, Obras e Desenvolvimento Urbano e Ambiental, reuniu-se o Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, sob a presidência da suplente do presidente, Dra. Maria José De Biase. Havendo número legal, a suplente declarou aberta a reunião, fazendo a leitura da pauta: 1) Aprovação/Assinatura da Ata da 170ª Reunião Ordinária, realizada no dia 19 de junho de 2009. 2) Discussão da proposta para o bairro da Boa Vista. Dra. Mira Meira – Gerente de Normatização/DIRURB. 3) Discussão das Ações Mitigadoras. 4) Informes/Outros. Estiveram presentes os conselheiros, Dra. Maria José De Biase, suplente do presidente, Dra. Márcia Vasconcellos Tavares de Melo, Assessora da DIRCON - SPPODUA (suplente), Dr. Fábio Henrique de Souza Macêdo – Assessor Técnico da Sec. Finanças (suplente), Dra. Flávia Castanheira do Nascimento, Diretora Geral das Procuradorias - SAJ (titular), Dr. Otoniel Freire de Barros Neto, representante da Secretaria de Saúde (titular), Dra. Jucineide França Vilar Paes de Andrade, representante da Sec. Serviços Públicos (titular), Dr. Fernando de Souza Paz, representante da Autarquia de Saneamento do Recife - SANEAR (titular), Dr. Isaac Azoubel Abram, representante da URB/Recife (suplente), Dr. Marco Aurélio de Farias Costa, representante da CEF (suplente), Dr. Tamar Ferreira de Lima, representante da Ag. CONDEPE/FIDEM (titular), Dr. Antônio Benévolo Carrilho, representante da FIEPE (suplente), Dr. Bruno Cortez Uchoa de Miranda, representante da ACP (titular), Prof. José Luiz Mota Menezes, representante do CREA/PE (titular), Dr. Antônio Alfredo Oliveira Lima de Menezes Júnior, representante do CORECON/PE (titular), Dr. Fernando Jardim Ribeiro Lins, representante da OAB/PE (titular), Dr. João Domingos Petribú da Costa Azevedo, representante do IAB/PE (suplente), Dr. Edgar Gomes da Silva, representante da ADEMI/PE (titular), Dr. Paulo Reynaldo Maia Alves, representante do Centro Josué de Castro/ABONG (titular) e a Sra. Maria Lúcia da Silva, representante da FIJ (titular). Em seguida, Dra. De Biase deu posse aos conselheiros, Dr. Marco Aurélio Mayrinck Estela de Melo, como membro titular, representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Pernambuco – SINDUSCON, e ao Dr. Antônio Benévolo do Amaral Carrilho, como membro suplente, representante da Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco – FIEPE. Em seguida, passou para o primeiro item da pauta - Aprovação/Assinatura da Ata da 170ª Reunião Ordinária, realizada no dia 19 de junho de 2009. Ata aprovada. Passando para o segundo ponto de pauta - Discussão da proposta para o bairro da Boa Vista, convidando a arquiteta Dra. Mira Meira – Gerente de Normatização/DIRURB, para fazer a apresentação. Dra. Mira iniciou falando que, “dando segmento a prática de apresentar ao CDU o que estamos desenvolvendo, qual o fechamento do trabalho a nível técnico, para juntamente construirmos juntos. Com as sugestões vindas do Conselho, iremos aprimorar o trabalho que estamos desenvolvendo na Diretoria de Urbanismo. No caso específico da ZEPH Boa Vista, temos na Lei de Uso do Solo, Lei nº 16.176/96, o anexo 11 onde define todas as condições de ocupação dos imóveis componentes das Zonas Especiais de Preservação Histórica”. Fazendo a seguinte apresentação: “PLANO ESPECÍFICO - SETOR DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL - ZEPH 08 BOA VISTA.



CONSIDERAÇÕES INICIAIS: - Atendimento ao Requisito Especial do Anexo 11 da Lei de Uso e Ocupação do Solo Nº 16.176/96, alínea "U". - Promover a ocupação ordenada na Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural – ZEPH 08 estabelecendo parâmetros urbanísticos específicos para os Setores de Preservação Ambientais - SPA resgatando-os como áreas de transição entre os SPR e as demais zonas da cidade. - Identificação de imóveis significativos para a preservação. - Elaboração do Decreto de Regulamentação". Em seguida, apresentou o mapa da ZEPH 08, a ÁREA OBJETO DE ESTUDO – SPA. "CARACTERIZAÇÃO DAS SPA. SUPERFÍCIE: 216.763,94 m², QUANTIDADE DE SPA: 5, QUANTIDADE DE QUADRAS: 19, QUANTIDADE DE IMÓVEIS: 301. SETORIZAÇÃO DA ZEPH 08". Continuando, apresentou: "LEGISLAÇÕES: Municipal: • Lei Geral nº 13.957/79 - Criação das ZEPH; • Decreto nº 11.888/81 - Regulamentação da ZEPH 08 - Boa Vista; • Lei nº 14.511/83 - Uso e Ocupação do Solo incorporando as ZEPH no zoneamento da cidade; • Lei nº 16.176/96 – Uso e Ocupação do Solo consolidando as ZEPH; • Lei nº 16.284/97 – Imóveis Especiais de Preservação – IEP. Estadual: • Casa de Manuel Bandeira; • Conjunto Urbano da Rua da Aurora; • Prédio da Antiga Escola Manuel Borba (ex-combatente). Federal: • Matriz da Boa Vista; • Casa onde nasceu Joaquim Nabuco; • Igreja de São Gonçalo. METOLOGIA DO PROCESSO: Formação do banco de dados das quadras componentes. Mapas (Fontes: DSQF Finanças, Unibase, Imagem de satélite). Levantamento de campo: - fotográfico; - ajuste de informação cadastral; - número de pavimentos; - usos dos imóveis; - estado de conservação. Sistematização dos dados: • Elaboração e preenchimento de fichas: - características morfológicas; - imóveis de proteção; - condições de ocupação e aproveitamento do solo. • Elaboração de mapas temáticos; • Simulação da ocupação em 3D. Definição da unidade de estudo: • Adoção de estudo face a face. DIRETRIZES: • Reconhecer a diversidade da área promovendo o seu equilíbrio; • Promover uso e ocupação compatíveis com suas características física, social e cultural; • Resgatar elementos significantes do patrimônio construído; • Manter e incentivar o uso habitacional na área; • Dotar parâmetros urbanísticos específicos que atendam as diretrizes projetuais". Prosseguindo, apresentou os Produtos: "Atualização do mapa base da ZEPH 08; Imagem satélite, Ex: Quadra 110; Unibase da quadra; Mapas Temáticos; Quadra piloto em números: Quadra 110 - Setor 1555. ÁREA: 28.098,00m²; Nº IMÓVEIS: 81; SPR: 58; SPA: 23 (01 IEP e 07 Imóveis de Proteção Propostos); • USOS: PREDOMINANTE HABITACIONAL = 29 = 36,3%. • ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM = 51 = 63,8%. • Nº PAVIMENTOS: TÉRREOS = 52 = 65%. Características Morfológicas por face de quadra". Apresentando em seguida o PLANO ESPECIFICO DA BOA VISTA - ZEPH 8 CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS, SITUAÇÃO ATUAL (Tabelas), e as Condições de Ocupação e Aproveitamento do Solo (Proposta para discussão). Apresentou o modelo da Ficha para o cadastramento dos Imóveis de Proteção. Concluindo, fez as seguintes considerações finais: "• O trabalho apresentado subsidiou a proposta de Regulamentação para o SPA da ZEPH 08; • O levantamento atual abrange toda a quadra incluindo o SPA e SPR, quando continham os dois setores; • Recomendação para continuidade dos estudos na ZEPH 08, contemplando ações integradas de desenvolvimento sustentável, controle urbano e promoção social, incluindo os dois setores". Concluída a apresentação, Dra. De Biase deu início ao processo de discussão, passando a palavra ao conselheiro Prof. José Luiz Mota Menezes, representante do CREA/PE. "Considero o trabalho apresentado fantástico, porque se



PREFEITURA DO
RECIFE

pudesse ter sido feito um pouco mais atrás, não teríamos tantas coisas difíceis nessa cidade, a nível de circulação, de adensamento e outros. Em nível de qualidade de vida, o bairro da Boa Vista é importantíssimo. Nele, ainda vemos pessoas com cadeiras nas calçadas. Uma certa linha de vida com tranquilidade que não sentimos em outras partes. Gostaria de fazer algumas sugestões. A primeira, já existe um trabalho aceito cientificamente com relação ao Cemitério Israelita. Aquela área, um pouco atrás do Convento da Glória, cartograficamente comprovada é área do Cemitério. Os padres não devem esquecer que Jesus era judeu. A sugestão seria, a ampliação daquela área rigorosa, incluindo os terrenos ao fundo do Convento da Glória, na parte onde existia a residência do antigo governador Manoel Borba. Garantir que não se construa. Gostaria que o processo de renovação, de requalificação da Boa Vista fosse antecedido de uma história. Concluir toda história do bairro da Boa Vista, não publiquei devido a uma paralisação da própria Prefeitura na edição. A ficha apresentada pela arquiteta Mira poderia ser complementada pela própria Prefeitura, porque a ela está o IPTU. Existe um livro com registro de todos os proprietários (novos e antigos) dos imóveis da cidade. Logo, seria muito interessante que a ficha tivesse um espaço para o registro dos antigos proprietários dos imóveis. Assim, haveria uma evolução a partir da cartografia existente na Prefeitura. Isso foi feito com o bairro do Pilar, dele a Prefeitura tem registro de toda a evolução. Se tivermos um quadro de propriedade, ampliaremos a auto-estima dos moradores da Zona de Preservação Rigorosa. No bairro da Boa Vista, existiam fatos pitorescos: os católicos que não queriam ser confundidos com os judeus colocavam imagens de santos nas portas dos seus imóveis. Resumindo tudo, primeiro, seria interessante anteceder a questão da regulamentação na história do bairro. Segundo, que se faça à ficha completa, e não apenas a ficha do hoje, mas, procurando o ontem. Terceiro, que se inclua o Cemitério Judaico. Finalizando, quero elogiar mais uma vez o trabalho apresentado, importantíssimo". Passando em seguida a palavra ao conselheiro João Domingos Petribú da Costa Azevedo, representante do IAB/PE. "Inicialmente me deterei em três questões mais pontuais. Como ficará a questão dos lotes de esquina? Como foi pensada a questão de afastamento? Se há legislação do ponto de vista de afastamento sucessivo, ou se é um afastamento único? A simulação feita está estabelecendo caixas um tanto massudas. Outra questão mais específica também é, se existe algum tipo de condicionamento em relação ao remembramento de lotes. Continuando, a preocupação maior que deveremos ter, é que num certo sentido, talvez não criar espigões demais. Embora, em alguns casos específicos, por exemplo, as duas Torres da Moura Dubeux, prefiro elas como estão, do que três ou quatro Torres de tamanho menor. Temos que ter uma permeabilidade do espaço". Passando a palavra ao conselheiro Tamar Ferreira de Lima, representante da Ag. CONDEPE/FIDEM. "Tenho uma pergunta a fazer, a Prefeitura pensou em alguns dispositivos legais para a manutenção dos casarios, das fachadas? Pois, não adianta planos, regras se na prática os proprietários não tiverem incentivos para recuperar as calçadas, pintar suas fachadas. Esse dispositivo é fundamental. Outra pergunta, os casarios da rua da Imperatriz foram consideradas SPA ou SPR?" Neste momento a arquiteta Mira Meira respondeu que SPR, mostrando imagens anteriormente apresentadas. Passando em seguida a palavra ao conselheiro Paulo Reynaldo Maia Alves, representante do Centro Josué de Castro/ABONG. "São pertinentes as preocupações dos conselheiros Prof. José Luiz e João Domingos Azevedo. Para ser mais efetiva a colaboração do CDU, seria interessante que seus membros recebessem

o projeto do Bairro, para que pudéssemos avaliá-lo melhor". Prosseguindo, Dra. De Biase passou a palavra ao Dr. Nilson Pereira – URB/Recife e à Dra. Mira Meira – DIRURB, para os esclarecimentos necessários. O arquiteto Nilson falou que, "algumas questões levantadas em relação ao parâmetro urbanístico e com a própria metodologia do trabalho, verificamos que no Setor de Preservação Ambiental da Boa Vista, existe uma diversidade morfológica muito grande. Existe uma área com característica da SPR, ou seja, remanescente do século XIX e início do século XX, que não havia sido contemplada no Setor de Preservação Rigorosa. Embora, possuísse todos os elementos que justificassem a criação dessa área. O que pretendemos foi no sentido de resguardar alguns desses elementos remanescentes nos SPAs. Por isso, foram criados os imóveis de preservação, de proteção. A normatização face a face se deu, primeiro pela diversidade da área. Na Quadra 110, voltada para a Rua José de Alencar, apresenta uma diversidade maior de ocupação. Com dois tipos de ocupações. A remanescente do século XIX e a linear do século XX. Os gabaritos consolidados nessas áreas foram mantidos. Os afastamentos serão determinados através de fórmulas. A simulação saiu com aquele aspecto massudo, foi exatamente a aplicação da fórmula, quando os afastamentos nos gabaritos 8 ou 9 metros estivessem neste mesmo tipo de ocupação". Neste momento, o conselheiro João Domingos – IAB/PE falou que, "se o que está sendo posto é uma simulação, para justamente julgarmos, o apresentado não está simulado, e sim, dissimulado, gerando uma barreira. Quando questionei sobre os afastamentos diferenciados, era que se estivesse posto 25cm para cada pavimento, nessa legislação específica, isso fosse aumentado para garantir uma condição de ocupação. A simulação apresentada ao meu ver precisa ser refeita, levando-se em consideração o afastamento para que se tenha uma visão melhor, se o índice existente é satisfatório, ou precisa ser maior". Retomando a palavra, o arquiteto Nilson Pereira falou que, "na verdade a simulação apresentada não teve um estudo mais detalhado. Precisa ficar bem esclarecido é que, cada quadra e cada parte de quadra têm parâmetros diferenciados em função de suas características morfológicas. Exemplo, em algumas quadras existem gabaritos até 35 metros. A justificativa de todo esse parâmetro é em função da característica de cada área e de cara parte de quadra. Em relação ao remembramento, tivemos também, essa preocupação, pois existem algumas quadras que foi permitido o remembramento com limite, em função da característica da área". Passando a palavra à arquiteta Mira Meira, que se reportando ao conselheiro João Domingos falou sobre a verticalização e a densidade construtiva. "Não sou contra a verticalização. Às vezes é melhor um edifício muito alto, do que uma série de edifícios baixinhos. Que além de aumentar a densidade construtiva, vai aumentar a densidade populacional. Com relação ao dispositivo que o conselheiro Tamar Lima falou da manutenção das fachadas, colocamos nos SPRs, que os proprietários pudessem utilizar das mesmas compensações e estímulos que têm os IEPs. Temos que pensar juntos sobre isso para fecharmos a proposta". Neste momento alguns conselheiros se pronunciaram sem o auxílio do microfone, logo, sem registro. A seguir, o arquiteto Nilson Pereira complementando, falou que, "a discussão de ser IEP ou ser SPR, como nomeamos os imóveis, foi e é uma discussão na equipe até hoje. Os conceitos são muitos parecidos. Na Boa Vista existem imóveis com características de lotes pequenos, pouco adequados a uma renovação urbana, com parâmetros muitos elevados e com características específicas. Existem nos IEPs também, imóveis que pertencem a essa tipologia que também permite grandes construções nas áreas remanescentes. Na



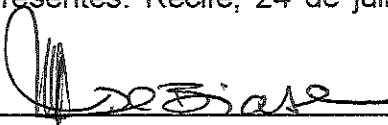
PREFEITURA DO
RECIFE

verdade é uma questão de nomenclatura. Pois o conceito é quase o mesmo. Em relação a uma das observações do conselheiro Prof. José Luiz, é importante registrar que durante todo o processo que estamos fazendo essa análise, sempre vinha a nossa discussão, a questão de ampliar a ZEPH no sentido da reminiscência do antigo Cemitério. Ficamos em dúvida se deveríamos adotar recomendações especiais para essa área. Muito boa a contribuição do Prof. José Luiz no sentido de delimitar essa área". Dando continuidade, e se reportando ao conselheiro João Domingos, a arquiteta Mira Meira falou que, "com relação ao parcelamento, tivemos discussão e começamos a fazer o cruzamento com a Lei de Parcelamento. A outra questão, em relação ao lote de esquina, usamos a legislação por face de quadra. Se o lote estiver na esquina, terá que atender a um afastamento frontal de uma face e o afastamento da outra. Podendo ser igual ou não, e bem específico por lote". Passando em seguida a palavra ao conselheiro Marco Aurélio da Farias Costa, representante da Caixa Econômica Federal. "Em relação ao comentário do conselheiro Tamar Lima, a CEF tem os produtos de revitalização dos Centros Históricos. Muito procurados pelo Projeto Monumenta com recursos do BID, no Bairro do Recife. Uma preocupação específica que tenho como cidadão se refere às calçadas. Na realidade tem que haver, com urgência, uma política voltada para elas". Neste momento o conselheiro Paulo Reynaldo – CJC/ABONG, falou sobre a decisão da CELPE de colocar os medidores fora dos prédios, "descaracterizando totalmente os imóveis. Tecnologia existe, logo, não necessário colocá-los fora dos imóveis". Em seguida, Dra. De Biase falou que, "quanto a conservação, manutenção e recuperação, existe legislação para isso. O Município não pode utilizar dinheiro público e aplicá-lo no particular. O problema é sério. Existem proprietários que devem anos de IPTU. A Prefeitura deverá dar algum incentivo a uma pessoa que deve imposto municipal? A operacionalização da lei é muito delicada, quando esbarra na condição econômica. Tem indivíduo que recebe o imóvel como herança, sem a menor condição financeira de recuperá-lo ou mesmo mantê-lo. Temos nos sentados juntos à Secretaria de Assuntos Jurídicos, com o objetivo de encontramos uma solução, juridicamente respaldada". Passando em seguida a palavra à conselheira representante da Secretaria de Assuntos Jurídicos, procuradora Flávia Castanheira do Nascimento. "Primeiro peço desculpas por ter passado grande parte fora da reunião, resolvendo um problema na Secretaria de Planejamento. A discussão que temos tido, Procuradoria da SAJ e DIRCON, não é só sobre os imóveis de preservação, mas em várias outras situações. Inclusive imóveis de particulares, que não são de preservação, mas que estão em péssimo estado de conservação, com laudo indicando perigo de cair. A Lei de Edificações determina as responsabilidades tanto do poder público como do particular. A lei diz também que o proprietário do imóvel para fazer sua manutenção, deverá ter, por exemplo, o IPTU num valor reduzido. Isso é polêmico. Pois ele poderá deixar de fazer a manutenção do seu imóvel para ter o IPTU mais baixo. Quando o imóvel não cumpre sua função social, existem várias medidas anteriores à desapropriação. Hoje, com a legislação vigente, não existe obrigação do Município em oferecer incentivos. O processo é muito difícil. A Prefeitura muitas vezes não consegue localizar o proprietário no endereço existente. Coloca uma chamada no Jornal, e o proprietário não aparece. Montamos um grupo de trabalho na SAJ, que detectou cerca de 300 imóveis abandonados, alguns de proteção. Por tudo colocado, não tenho ainda uma resposta concreta para dar ao conselheiro Tamar Lima, da Ag. CONDEPE/FIDEM. Sugestões são bem vindas". Neste momento, endossando a palavra da conselheira

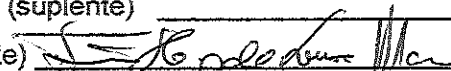

PREFEITURA DO
RECIFE

Flávia Castanheira, Dra. De Biase falou, "as sugestões realmente serão bem vindas. Estamos com dificuldades em resolver o que fazer com as ruínas urbanas. Talvez com os novos instrumentos jurídicos da Lei do Plano Diretor, como: o IPTU Progressivo, o Consórcio Ampliado, possamos avançar um pouco em algumas questões". Em seguida, em relação ao terceiro item de pauta – Ações Mitigadoras, comunicou aos conselheiros, "mais uma vez peço a compreensão de todos em deixá-lo para uma outra reunião, pois infelizmente não consegui finalizar todo o levantamento dos dados. As informações são diversificadas. Umhas nas Regionais, umas na URB/Recife, outras na SAJ. Não tive tempo suficiente para sistematizá-las e passar ao Conselho". Passando em seguida a palavra à vice presidente do Conselho de Assistência Social, Dra. Fátima Menezes para uns informes sobre a VII CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL. Período: 29 a 31 de julho de 2009. Local: Colégio Vera Cruz – Av. Rui Barbosa, 57, Graças, Recife. A Dra. Fátima comunicou que, "o objetivo hoje, no CDU, é solicitar a indicação de um representante do Conselho para participar da VII Conferência". Em seguida, os conselheiros presentes designaram o conselheiro do Centro Josué de Castro/ABONG, Dr. Paulo Reynaldo Maia Alves, para representar o Conselho de Desenvolvimento Urbano na Conferência. Finalizando a reunião, Dra. De Biase agendou para o dia 21 de agosto a próxima reunião do Conselho. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião e, eu Graça Sá Barreto, Secretária Executiva, lavrei a presente Ata, que vai assinada pelos conselheiros presentes. Recife, 24 de julho de 2009.

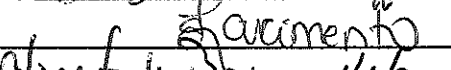
Maria José De Biase – Suplente do presidente



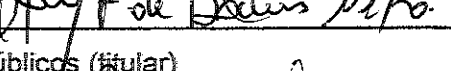
Márcia Vasconcellos Tavares de Melo – Sec. Planejamento (suplente)



Fábio Henrique de Souza Macêdo – Sec. Finanças (suplente)



Flávia Castanheira do Nascimento – SAJ (titular)




Otoniel Freire de Barros Neto – Sec. Saúde (titular)



Jucineide França Vilar Paes de Andrade – Sec. Serviços Públicos (titular)



José Fernando de Souza Paz – SANEAR (titular)



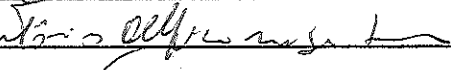
Isaac Azoubel Abram – URB/Recife (suplente)



Marco Aurélio de Farias Costa – CEF (suplente)



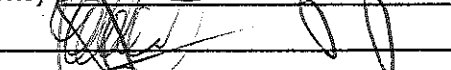
Tamar Ferreira Lima – Ag. CONDEPE/FIDEM (titular)



Antônio Benévolô Carrilho – FIEPE (suplente)



Bruno Cortez Uchoa de Miranda – ACP (titular)



José Luiz Mota Menezes – CREA/PE (titular)



Alfredo Menezes Júnior – CORECON/PE (titular)



Fernando Jardim Ribeiro Lins – OAB/PE (titular)

João Domingos Petribú da Costa Azevedo – IAB/PE (suplente)

Edgar Gomes da Silva – ADEMI/PE (titular)

Paulo Reynaldo Maia Alves – CJC/ABONG (titular)

Maria Lúcia da Silva – FIJ (titular)