



**Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU**  
**Ata da 198ª (Centésima Nonagésima Oitava) Reunião Ordinária**  
**Dia 25 de maio de 2012**

Às 09:30 (nove e trinta) horas do dia 25 de maio de 2012 (dois mil e doze), na sala de reunião do Gabinete da Secretaria de Controle e Desenvolvimento Urbano e Obras, reuniu-se o Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, sob a presidência da Dra. Maria José De Biase, presidente do Conselho. Havendo número legal, a presidente declarou aberta a reunião, fazendo a leitura da pauta: 1) Aprovação/ Assinatura da Ata da 197ª Reunião Ordinária, realizada no dia 27 de abril de 2012. 2) Apresentação da proposta do novo Projeto da COMPESA. Arquiteto Dr. Marcos Germano. 3) Apresentação da Proposta de Lei de Habitação de Interesse Social. Dra. Maria José De Biase, Secretária de Controle e Desenvolvimento Urbano e Obras. 4) Informes/Outros. Estiveram presentes os conselheiros: Dra. Maria José De Biase, Presidente do CDU, Dra. Taciana Sotto Mayor, suplente da Presidente, Dra. Márcia Vasconcellos Tavares de Melo, Assessora da DIRCON/SCDUO (titular), Dra. Emília Márcia Teixeira Avelino, Assessora da SCDUO (suplente), Dr. Jorge de Araújo Lima Filho, representante da Secretaria de Finanças (suplente), Dra. Flávia Cardoso Ferro, Assessora técnica da Sec. Assistência Social (titular), Dra. Andréa Karla Amaral de Galiza, Procuradora Judicial - Sec. Assuntos Jurídicos (titular), Dr. Otônioel Freire de Barros Neto, Gerente do Programa de Saúde Ambiental – Sec. Saúde (titular), Dr. Antônio Valdo de Alencar, Assessor Técnico GAB. EMLURB - Sec. Serviços Públicos (titular), Dra. Marta Rejane Lima, representante da Secretaria de Turismo (suplente), Dra. Débora Vieira Chaves Mendes, Diretora Presidente - URB/Recife (titular), Dr. Marco Aurélio de Farias Costa, representante da CEF (suplente), Dra. Ana Clara Bispo Salvador, representante da AGÊNCIA-CONDEPE/FIDEM (titular), Prof. Tomás de Albuquerque Lapa, representante do MDU/UFPE (titular), Dr. Gleyson Vitorino de Farias, representante da FEMICRO (suplente), Dra. Ana Carolina Wanderley Beltrão, representante do CORECON/PE (suplente), Dr. Augusto Ferreira de Carvalho Lócio, representante da OAB/PE (titular), Sr. Jorge Luiz Dantas Roma, representante da CUT/PE (suplente), Dr. Cristiano Felipe Borba do Nascimento, representante do IAB/PE (titular), Dr. Dr. Eduardo Fernandes de Moura, representante da ADEMI/PE (titular), e a Sra. Maria Lúcia da Silva, representante da FIJ. A seguir, Dra. De Biase deu posse aos conselheiros: Dra. Ana Carolina Wanderley Beltrão, como membro suplente, representante do Conselho Regional de Economia - CORECON/PE, e ao Dr. Eduardo Fernandes de Moura, como membro titular representante da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco – ADEMI/PE. Passando em seguida para o primeiro item da pauta - Aprovação/ Assinatura da Ata da 197ª Reunião Ordinária, realizada no dia 27 de abril de 2012. Ata aprovada. Prosseguindo, passou para o segundo item da pauta - Apresentação da proposta do novo Projeto da COMPESA, convidando o arquiteto Dr. Marcos Germano, para fazer a apresentação. Neste momento, o conselheiro Eduardo Fernandes de Moura- ADEMI/PE solicitou à presidente que após a apresentação, houvesse um posicionamento do Pleno, e registrado em Ata. “Para mim, não mais será necessário o projeto tramitar em todas as instâncias”. Passando o microfone ao arquiteto Marcos Germano. Dr. Marco iniciou a



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

apresentação, mostrando imagens da localização do Projeto a ser instalado na Rua da Aurora, 777, Bairro de Santo Amaro. Em seguida, mostrou plantas do Uso do Solo, da Implantação, da Vista da Rua Mário Melo, do Pavimento Térreo, da Rua da Saudade, do Pavimento Vazado, dos Apartamentos Tipos (A e B), das Fachadas das Ruas João Lira, Aurora e Vista do Rio Capibaribe. Para concluir, apresentou o **RESUMO DO PROJETO**: ÁREA DO TERRENO: 8.560,64 m<sup>2</sup>, ÁREA PRIVATIVA TOTAL: 42.000,00 m<sup>2</sup>, NÚMERO DE BLOCOS: 02, NÚMERO PAVIMENTOS TIPOS (A): 30, NÚMERO PAVIMENTOS TIPOS (B): 36, TOTAL DE UNIDADES: 264, NÚMERO DE VAGAS APT. TIPO A: 360, NÚMERO DE VAGAS APT. TIPO B: 288, NÚMERO DE VAGAS TOTAIS: 648. **QUADRO DE ÁREAS**: TÉRREO: 1.800,00 m<sup>2</sup>, 1º PAVIMENTO GARAGEM: 4.500,00 m<sup>2</sup>, 2º PAVIMENTO GARAGEM: 4.500,00 m<sup>2</sup>, 3º PAVIMENTO GARAGEM: 4.500,00 m<sup>2</sup>, 4º PAVIMENTO GARAGEM: 4.500,00 m<sup>2</sup>, PAVIMENTO TIPO A (LÂMINA): 800,00 m<sup>2</sup>, PAVIMENTO TIPO B (LÂMINA): 700,00 m<sup>2</sup>. (Apresentação em anexo). O arquiteto Marcos Germano solicitou à Dra. De Biase que o novo projeto mantivesse o mesmo número do processo já existente, alegando que com isso a tramitação fluiria mais rápido. Concluída a apresentação, Dra. De Biase deu início ao processo de discussão passando a palavra à conselheira Andréa Karla Amaral de Galiza, representante da SAJ, que perguntou ao arquiteto do projeto sobre os afastamentos, o coeficiente e taxa de solo natural. Passando em seguida a palavra ao conselheiro Jorge Luiz Dantas Roma, representante da CUT/PE, que perguntou também, ao arquiteto, responsável pelo empreendimento, quem iria executar a obra do habitacional, como também, da sede. Dando continuidade, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro Eduardo Moura, ADEMI/PE, que solicitou e justificou que o projeto ora apresentado poderia dispensar algumas tramitações e voltar a ser analisado pela CCU, DIRURB e CDU. A seguir, Dra. De Biase passou a palavra ao arquiteto do empreendimento, Dr. Marcos Germano, que respondendo à conselheira Andréa Galiza, falou que, "os afastamentos cresceram e muito, em relação às duas propostas. Na proposta inicial era o afastamento exigido por lei, o frontal com 10,75m, e agora estamos propondo o afastamento de 30m. O afastamento lateral estava como determina a lei, 9m, hoje, com 14m. No tocante à área verde tínhamos 20% de área verde, hoje estamos com 32% de área verde. Em relação ao coeficiente foi reduzido para 5%. Respondendo ao conselheiro Jorge Roma sobre a responsabilidade da construção, o processo será feito através de licitação. O interessado, para adquirir o terreno do habitacional, terá que, obrigatoriamente, construir a sede. Todos esses procedimentos estão sendo elaborados pelo setor jurídico da COMPESA". Passando em seguida, a palavra à conselheira Ana Clara Bispo Salvador, representante da Agência CONDEPE/FIDEM, que solicitou um esclarecimento sobre a distância entre os edifícios. Continuando, a presidente passou a palavra ao conselheiro Cristiano Felipe Borba do Nascimento, representante do IAB/PE. "É bom saber, não ter nenhuma construtora envolvida. Preocupa-me um pouco a transposição do padrão de construção, pelo fato de ser numa área do Centro, com vários edifícios já instalados. Por que mudar tão radicalmente?" Dra. De Biase passou a palavra ao arquiteto Marcos Germano para os esclarecimentos necessários. O arquiteto respondendo à conselheira Ana Clara informou que o recuo é de 10m, e que os blocos não estão defronte um do outro. Ao conselheiro Cristiano, falou que, "a solução anterior era muito densa realmente. Pensávamos num processo de



licitação que o mercado apresentasse um padrão diferenciado de ocupação. Tínhamos proposto 544 unidades habitacionais, a nova proposta serão 286 unidades. Pelo fato de ser no Centro, e ter a natureza residencial, vamos ter pessoas circulando no local". A seguir, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro Jorge Roma, que perguntou ao arquiteto da COMPESA, se as construções do habitacional e da sede estavam tramitando paralelamente. Obteve resposta positiva. Passando sem seguida a palavra ao conselheiro Augusto Ferreira de Carvalho Lócio, representante da OAB/PE, que recomendou uma aceleração ao processo. Concluída a discussão, Dra. De Biase informou que não haveria nenhum impedimento do processo manter o mesmo número e que, devido as mudanças, a nova proposta teria que tramitar na CCU, na DIRURB e no final, no CDU. Passando em seguida para o terceiro item da pauta - Apresentação da Proposta de Lei de Habitação de Interesse Social - Dra. Maria José De Biase - Secretária de Controle e Desenvolvimento Urbano e Obras e presidente do CDU. "O objetivo hoje, dessa primeira apresentação é colher/ouvir contribuições do CDU". Em seguida falou um pouco sobre a viagem recente à Florianópolis, comunicando que o Programa da Prefeitura que contempla Gestão de Risco (chuvas), "foi muito bem aceito, principalmente quando informamos que não tivemos registro de nenhuma morte até então. Isso nos leva a crer que estamos avançando no caminho certo". Passando para a apresentação da Proposta de Lei de HIS, propriamente dita. "PROJETO DE LEI QUE DEFINE PARÂMETROS PARA HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL - HIS, A SEREM IMPLEMENTADOS COM RECURSOS PÚBLICOS. Aplica-se aos empreendimentos públicos e reabilitação de edificações existentes destinados à utilização como habitacionais de interesse social - HIS, independente da zona onde esteja situado o imóvel. **O QUE MUDA? PARÂMETROS DE ACESSIBILIDADE:** Critérios específicos para vagas de veículos, calçadas, travessia de pedestres e parâmetros construtivos previsto na ABNT. **PARÂMETROS URBANÍSTICOS:** Prevê a reabilitação de edifício existente com a utilização dos mesmos parâmetros urbanísticos (Ex: Programa Morar no Centro). Coeficiente de construção máximo igual a 2 em qualquer zona. Para HIS edificados em corredor de transporte urbano principal o afastamento deverá observar 5 metros, independente da zona em que se encontrem. Edificações novas com no máximo 4 pavimentos. Previsão para instalação de equipamentos urbanos de uso comercial e serviços (uso misto). Previsão de área destinada a guarda temporária de lixo com variações de acordo com o número de unidades/bloco. Possibilidade de elementos divisórios com altura máxima de 1 m, a exemplo de muros, cercas e gradis em cada bloco. Previsão de bicicletário, vagas para motos e redução do número de vagas de veículos. Dispensa de guarita, portaria, central de gás e zeladoria. Previsão de caixa de correspondência para cada unidade habitacional em área específica. Uso habitacional e misto na mesma unidade desde que com acessos independentes. Redução da faixa "non aedificandi" para 15m. Inexistência de faixas "non aedificandi" para edificações próximas a canais subterrâneos. **PROJETOS VIÁRIOS:** Possibilidade de criação de Vias de pedestres com largura mínima de 3 metros, extensão máxima de 50 metros e interligação com vias veiculares, com revestimento diferenciado. Integração à malha de circulação existente. **EXIGÊNCIAS ESPECIAIS:** HIS com mais de 64 unidades deverão prever área de lazer ou equipamento comunitário projetado a atender na proporção de 1m<sup>2</sup> para cada 4 habitantes. Quando existentes equipamentos comunitários

próximo, o HIS fica dispensado de sua instalação. O HIS com área de construção acima de 20.000 m<sup>2</sup> ou em terreno com área igual ou superior a 3,0 ha. são classificados como empreendimento de impacto. O HIS ficam dispensados de executar medidas mitigadoras, salvo as ambientais. **DA GESTÃO SOCIAL DO HIS:** A gestão social do HIS, após a entrega da unidade, se dará através de ações integradas das diversas secretarias envolvidas na execução, por área de interesse, por um período de 12 meses. **DA FISCALIZAÇÃO DO USO DO HIS:** A fiscalização do uso do HIS, quanto ao projeto arquitetônico, caberá a DIRCON, mesmo quando em ZEIS. **DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS:** Os empreendimentos habitacionais já edificados serão objeto de aprovação e licenciamento através de análise especial".

Concluída a apresentação, Dra. De Biase deu início ao processo de discussão, passando a palavra à conselheira Andréa Galiza – SAJ, que perguntou se a Prefeitura estava prevendo uma diminuição da calçada da rua. Obteve da Dra. De Biase a resposta negativa. "A calçada diminuída será do arruamento". Neste momento houve muita conversa/discussão, onde cada conselheiro externou sua posição, seu entendimento. Tudo sem auxílio do microfone. Logo, sem registro. Percebendo a situação, Dra. De Biase solicitou que todos os conselheiros, no momento de suas falas, utilizassem o microfone para registro. Passando em seguida a palavra ao conselheiro Gleyson Vitorino de Farias, representante da FEMICRO, que iniciou sua fala perguntando se essa proposta ainda voltaria ao Conselho. "Tenho algumas colocações. É importante que o Poder Público monitore os espaços que serão destinados às habitações de interesse social. Concordo que a ocupação seja mista, moradia/serviço. Seria interessante que o Poder Público instalasse na localidade, por exemplo, postos de saúde, policial e unidade de ensino. Para que fosse feita a humanização da localidade. Muito interessante a integração com outras Secretarias da Prefeitura, facilitando produzir educação ao público alvo". Passando a palavra à conselheira Andréa – SAJ. "A legislação precisa ser revista. O que poderá viabilizar a limpeza. Fico feliz com o espírito da proposta. A ideia de integrar as pessoas à cidade é fundamental. Temos que separar o passado do futuro. A segregação é a maior responsável pela violência. Devemos construir com menos muro e com mais área verde. Parabéns! Vocês estão no rumo certo". Dando prosseguimento, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro Marco Aurélio de Farias Costa, representante da CEF. "Na Caixa existe uma caixa postal de comunicação, como também, para sugestões/contribuições. Na proposta ora apresentada, o trabalho social é fundamental. Precisa consolidar. Deixo a Caixa à disposição. Temos técnicos com competência e experiência nesse tipo de construção". Passando a palavra à conselheira Maria Lúcia da Silva, representante da FIJ, que criticou a proposta no que se refere a uma vaga de garagem para cinco unidades. "Se o Estatuto da Cidade fosse respeitado, não estaríamos discutindo assuntos menores. Teríamos habitação pra todos. Quem irá garantir os ganhos apresentados nessa proposta? Já que pobre não está no currículo do Poder Público. Outra coisa, todas as padronagens das habitações sociais vêm combinadas de Brasília. É um horror! Na cozinha, ou você coloca a geladeira, ou o fogão. No quarto a cama ou o guarda-roupa". Passando em seguida, a palavra ao Prof. Tomás de Albuquerque Lapa, representante do MDU/UFPE. "O CDU tem que se preocupar com a cidade. A proposta da HIS parece que há uma preocupação com a cidade. Deve se prover uma área de uso provisório, que garanta a integração com o sistema viário da cidade. Algo que, junto

com o bicicletário venha responder com o transporte público.” Em seguida o conselheiro fez comparações entre as unidades habitacionais apresentadas pela COMPEA e a proposta da HIS. Retomando a palavra, o Prof. Tomás perguntou ao conselheiro Marco Aurélio, representante da CEF, de que forma a Caixa iria se associar às Habitações de Interesse Social. O conselheiro Marco falou que, “foram assinadas algumas propostas do Pro Cidade, linha BID” Devolvendo a fala ao conselheiro Tomás Lapa MDU / UFPE, que perguntou qual o interesse dos empreendedores imobiliários nas HIS. “Gostaria de saber também, qual o cálculo de 1m<sup>2</sup> por 4 habitantes. Por que 1m<sup>2</sup>? Dra. Taciana, suplente da presidente e diretora da DIRURB, informou que essa proporção foi aconselhada pela equipe técnica do Pro-Metrópole. Dando prosseguimento, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro Eduardo da ADEMI/PE. “Como representante da ADEMI, temos uma preocupação e temos a consciência que muitos gostariam de morar no Centro. Existe essa demanda. A questão do estacionamento é uma grande barreira. Um local mais distante de sua unidade para estacionamento acarreta insegurança. No Município existe o Conselho Gestor do Centro, coordenado pelo Instituto Pelópidas da Silveira.” Passando em seguida a palavra à conselheira Ana Clara do CONDEPE/ FIDEM, que sugeriu instalação nas unidades habitacionais de paredes internas, para minimizar futuras reformas. “Chega a ser incoerente. O dimensionamento dos imóveis é mínimo. Ao mesmo tempo o Governo incentiva a compra de utensílios”. A seguir a presidente passou a palavra à conselheira Débora Vieira Chaves Mendes, diretora presidente da URB/ Recife. “Quando construímos os habitacionais, pensamos nas pessoas que irão morar. Sempre conheço antes a Comunidade. Quanto à integração, temos um bom exemplo, o Projeto do Pilar, com equipamentos coletivos, bem integrados, sem muros. Uma beleza! Quanto ao gabarito, minha sugestão, térreo mais 4”. Passando em seguida a palavra ao conselheiro Jorge de Araújo Lima Filho, representante da Sec. Finanças. “Tenho algumas considerações. O espírito da proposta é interessante. A legislação pensada na integração das pessoas com a sociedade. Na linha da integração, permite que possamos dar à legislação um tratamento diferenciado. Na proposta da HIS a finalidade não permite, não cabe ação mitigadora. Na visão do futuro, o passado deverá ter sua importância, até mesmo para uma avaliação. O trabalho social deverá ser feito, exigido até para a proposta de integração. Tem que haver uma mudança cultural. Por fim, parabênzo a Prefeitura pela iniciativa”. Continuando, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro Antônio Valdo de Alencar, representante da EMLURB – Sec. serviços Públicos. “Parabênzo também à Prefeitura pela iniciativa. Gostaria de complementar a ideia de um lugar reservado para estacionamento coletivo. Isso só funciona na cabeça do técnico. A proposta de habitacional misto vai funcionar bem. Quando defendo os cinco metros, é porque estaria definido o problema do estacionamento. Como também o acesso a todos os serviços públicos. Os passeios serão garantidos, questão de acessibilidade. Não se pode deixar ninguém ocupar as calçadas. Dentro da integração, os serviços podem ser feitos”. Passando em seguida, a palavra à conselheira Andréa – SAJ. “A preocupação da conselheira Ana Clara, também é minha. Hoje, temos vinte metros de afastamento. O risco de alagamento existe, é cultural. Preocupo-me mais com a taxa de solo natural. Na cidade está se permeabilizando tudo. Temos urgentemente de fazer a revisão da LUOS”. Neste momento, a conselheira Ana Clara falou de um estudo que está sendo feito na

Universidade sobre a LUOS, que poderá servir de suporte para a revisão da Lei. Concluída a discussão, Dra. De Biase, disponibilizou o e-mail do CDU ([gbarreto@recife.pe.gov.br](mailto:gbarreto@recife.pe.gov.br)), para receber novas contribuições. "Para que na próxima apresentação tenhamos mais subsídios. Finalizando, a presidente agendou a próxima reunião do Conselho para o dia 29 de junho. 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, 25 de maio de 2012.

Maria José De Biase – Presidente

Taciana Sotto Mayor – Suplente da Presidente

Márcia Vasconcellos Tavares de Melo – SCDUO (titular)

Emília Márcia Teixeira Avelino – SCDUO (suplente)

Jorge de Araújo Lima Filho – Sec. Finanças (suplente)

Flávia Cardoso Ferro – Sec. Assistência Social (titular)

Andréa Karla Amaral de Galiza – SAJ (titular)

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

Antônio Valdo de Alencar – Serviços Públicos (titular)

Marta Rejane Lima – Sec. Turismo (suplente)

Débora Vieira Chaves Mendes – URB/Recife (titular)

Marco Aurélio de Farias Costa – CEF (suplente)

Ana Clara Bispo Salvador – Ag. CONDEPE/FIDEM (titular)

Tomás de Albuquerque Lapa – MDU/UFPE (titular)

Gleyson Vitorino de Farias – FEMICRO (suplente)

Ana Carolina Wanderley Beltrão – CORECON/PE (suplente)

Augusto Ferreira de Carvalho Lócio – OAB/PE (titular)

Jorge Luiz Dantas Roma – CUT/PE (suplente)

Cristiano Felipe Borba do Nascimento – IAB/PE (titular)

Eduardo Fernandes de Moura – ADEMI/PE (titular)

Maria Lúcia da Silva – FIJ (titular)