

Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU
Ata da 118ª (centésima décima oitava) Reunião Ordinária
Dia 07 de novembro de 2003

Às 09:30 (nove e trinta) horas do dia 07 de novembro de 2003 (dois mil e três), na sala de reunião do Gabinete da Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente – SEPLAM, reuniu-se o Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, sob a presidência da Dra. Norma Lacerda, suplente do presidente do Conselho. Havendo número legal, a presidente declarou aberta a reunião, fazendo a leitura da pauta: 1) Aprovação/Assinatura da Ata da 116ª Reunião Ordinária, realizada no dia 01 de agosto de 2003 e da Ata da 3ª Reunião Extraordinária, realizada no dia 15 de agosto de 2003, respectivamente. 2) Apresentação da proposta – Política Habitacional da Prefeitura do Recife – Dr. Demóstenes Andrade de Moraes. 3) Análise do processo nº 07.03752.2.02 – Boa Viagem Medical Center, rua Visconde de Jequitinhonha – Boa Viagem. 4) Análise do processo nº 07.31795.4.02 – Shopping Trianon, Av. Guararapes - Santo Antônio. 5) Outros. Estiveram presentes os conselheiros, Dr. Djalma Paes, Presidente, Dra. Norma Lacerda, suplente do Presidente, Dr. José Cavalcanti de Rangel Moreira, Diretor Geral da DIRCON/SEPLAM (titular), Dr. Elísio Soares de Carvalho Júnior, Secretário Adjunto da Secretaria de Finanças (suplente), Dra. Andréa Karla Amaral de Galiza, Procuradora Judicial do Município - SAJ (suplente), Dra. Petra Oliveira Duarte, técnica da Diretoria Geral de Planejamento – Sec. Saúde (titular), Dr. Dilson de Moura Peixoto Filho, Secretário de Serviços Públicos (titular), Dr. Carlos Eduardo Maciel Lyra, Assessor Especial da Secretaria de Saneamento (titular), Dra. Nancy Siqueira Nery, Diretora da Diretoria de Projetos Especiais – DPE/URB (suplente), Dr. Aubiérgio Barros de Souza Filho, representante da Caixa Econômica Federal (titular), Dra. Sílvia Maria Ramos de Oliveira, representante da FIDEM (titular), Dr. Marco Aurélio Mayrinck Estela de Melo, representante do SINDISCON (titular), Sr. Tomé Ferreira de Lima, representante da FEAMEPE (suplente), Dr. Huseyin Miranda Sipahi, representante do CORECON (titular), Dr. Márcio de Souza Rocha, representante do STIUEPE-CUT (suplente), Dr. Marco Antonio Borsoi, representante do IAB (titular), Dr. Enio Laprovitera da Motta, representante do IAB (suplente), Dr. Ronaldo Coelho Filho, representante do CENDHEC (titular), Sra. Elaine de Oliveira Santos de Farias, representante do Fórum do Prezeis (titular), Sr. João José da Silva, representante do Fórum do Prezeis (suplente), Sra. Maria Lúcia da Silva, representante da FIJ (suplente), e o Sr. Altamir Jorge do Espírito Santo, representante do MNLM/PE (titular). A seguir, Dra. Norma comunicou aos conselheiros que o presidente do Conselho, Dr. Djalma Paes, chegaria à reunião um pouco mais tarde. Em seguida, Dra. Norma deu posse à conselheira Petra Oliveira Duarte, como membro titular, representante da Secretaria de Saúde em substituição ao conselheiro José Carlos Almeida Júnior. Comunicou também, a necessidade do CDU indicar dois representantes (titular e suplente) para compor o Conselho do Orçamento Participativo. Prosseguindo, Dra. Norma falou que, a política habitacional é uma das atividades da revisão do Plano Diretor. “Essa atividade foi iniciada no âmbito do Habitar Brasil e complementada no sentido de ser direcionada para o Plano Diretor. Consideramos importante, aprofundar as reflexões em relação aos instrumentos que foram regulamentados no Estatuto da Cidade, e também, em termos de gestão”. A seguir, convidou o consultor Dr. Demóstenes Andrade de Moraes, para apresentar a Proposta da

Política Habitacional da Prefeitura. Dr. Demóstenes iniciou sua apresentação falando que a idéia é apresentar a proposta preliminar e submetê-la à apreciação de todos no sentido de colher contribuições. "Apresentarei um brevíssimo diagnóstico com algumas reflexões sobre a questão habitacional no Recife. Propostas consensuadas e próximas a uma formatação de lei, como também, propostas de políticas setoriais. **Questões do Contexto Histórico:** Historicamente, a omissão do Estado em relação a uma necessária regulação das propriedades e sua ação direta, por meio de políticas de desenvolvimento urbano e habitacional, a partir de uma distribuição seletiva dos investimentos públicos, contribuíram para: - a ampliação das desigualdades sócio-econômicas; - a retenção especulativa da terra; - a diminuição das possibilidades de acesso ao solo urbano e à moradia para a população de baixa renda; - os conflitos fundiários e as situações de violação do direito à moradia. **Questões recentes para a política habitacional:** - reorientação das políticas de desenvolvimento urbano e habitacional – privilegiando a demanda coletiva das comunidades de baixa renda, a partir de programas alternativos; - crise fiscal-financeira nas décadas de 80 e 90; - esgotamento do padrão de financiamento da habitação; - os programas de estabilização, impondo limites significativos para as políticas sociais e para a política habitacional; - de regularização urbanística e fundiária de favelas e - de mutirões habitacionais. Aspectos sócio-econômicos e ambientais do Recife. No Recife, o padrão de ocupação, decorrente de fatores históricos (sócio-político-econômicos) e condicionado por características geomorfológicas (alagados e morros), evidencia uma aproximação geográfica entre setores socialmente muito distantes e com condições de habitabilidade muito desiguais. A cidade está marcada por acentuados níveis de pobreza e de uma profunda concentração de renda. 61,41% dos chefes de família ganham menos de 3 salários mínimos, não se constituindo numa demanda solvável por habitação. Aspectos sócio-econômicos e ambientais. A ocupação irregular de terrenos e a autoconstrução sempre foram as principais alternativas de acesso à moradia para a população de baixa renda no Recife. O recenseamento de 1913 já apontava que 43% das habitações eram mocambos. Problemas recentes: - a expansão e adensamento dos assentamentos de baixa renda nas áreas periféricas, acentuando problemas ambientais com substituição dos sistemas naturais por ocupações em situação de risco. - o adensamento de alguns assentamentos de baixa renda em áreas centrais, sobrecarregando a infra-estrutura existente e piorando as condições de salubridade e conforto ambiental. 66 Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS; 36 ZEIS com COMULs instaladas; 3 ZEIS com COMULs desinstaladas (Cel. Fabriciano, João de Barros e Greve Geral); 40 comunidades de baixa renda solicitando transformação em ZEIS (3 receberam parecer positivo em junho de 2002); 8 ZEIS solicitando instalação de COMUL e 2 ZEIS solicitando revisão de limites. Alguns aspectos sócio-econômicos e Ambientais. As necessidades habitacionais do Recife estão expressas: - no déficit habitacional - 12,54%, (47.327) - na inadequação quanto ao adensamento - 8,91% (33.639 domicílios); - no percentual de domicílios sem sanitário – 2,74% (9.342); - na inadequação de habitações quanto à infra-estrutura - 44,39%. A questão habitacional deve ser compreendida no âmbito do déficit de habitabilidade, envolvendo condições de inadequadas de saneamento ambiental, mobilidade / acessibilidade, à regularização normativa e fundiária entre outros. Para espacializar a questão da habitabilidade, necessidades e demandas, foi estabelecido como objeto privilegiado os assentamentos de baixa renda, já que estes devem ser prioridade para a intervenção da política habitacional, por concentrarem as piores condições de habitabilidade e a população mais

vulnerável socialmente e sem acesso ao mercado formal. O atual Plano Diretor de Desenvolvimento do Recife. Como instrumento normativo e estratégico da política de desenvolvimento urbano (Art. 7º.) o Plano Diretor não vem orientando a ação dos agentes públicos e privados para um modelo de desenvolvimento urbano da cidade, que vise enfrentar este quadro de acentuadas desigualdades e de poucas oportunidades de acesso à moradia para a população de baixa renda. No Art. 4º Parágrafo Único CAPÍTULO II referente à função social da propriedade urbana, são consideradas *atividades de interesse urbano, a habitação e a revitalização de áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas com a instalação de usos indutores de desenvolvimento, entretanto, a não efetivação dos instrumentos que inibissem a especulação imobiliária e que induzissem a utilização de áreas vazias e subutilizadas com o uso habitacional não permitiu que a função social da propriedade urbana fosse cumprida nesta direção.* O atual Plano Diretor de Desenvolvimento do Recife As formas de atuação do poder público em âmbito municipal, descritas no Art. 124., prevêem a necessidade de uma atuação diversificada da Política Municipal de Habitação: - execução de programas de construção de moradias populares - de difícil viabilização por conta dos custos altos; - a promoção do acesso a lotes urbanizados; - a urbanização, regularização e titulação das áreas ocupadas por população de baixa renda, passíveis de urbanização. A ação mais significativa vem se dando no âmbito do PREZEIS, mesmo considerando os poucos recursos que não permitem impactos significativos. O padrão de urbanização do Recife exige intervenções nas quais a questão da habitação se insere: ou como objeto central; ou como componente importante de outras ações - saneamento integrado, defesa civil, proteção ambiental, sistema viário entre outros. Programas Integrados: - o Programa Guarda-Chuva que integrou o planejamento e as ações da CODECIR ao planejamento e às ações das secretarias e empresas responsáveis pelo Planejamento Urbano, Obras, Manutenção e controle Urbano, a partir das estações de morros. - O Programa Nossa Casa Recife. PROGRAMAS BÁSICOS: PROVISÃO - Produção de Núcleos Habitacionais; Promoção de Habitações Isoladas; e Produção de Lotes urbanizados; REGULARIZAÇÃO - Urbanização Integrada e Requalificação das ZEIS; GESTÃO - Gestão de Núcleos Habitacionais; DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL. PROGRAMAS DE ÂMBITO FEDERAL E ESTADUAL. Habitar Brasil - Bid; Prometrópole, Emergencial. Programas geridos pela CAIXA. PROGRAMAS E AÇÕES INSTRUMENTAIS: Auxílio Moradia; Operação Trabalho; Lei do PREZEIS; Planta Popular; Morar Legal. A Participação no atual Plano Diretor de Desenvolvimento do Recife. Pelo Art. 166., CAPÍTULO IX, do Plano Diretor, a participação da sociedade na gestão urbana se dará por meio do Conselho de Desenvolvimento Urbano e dos Conselhos Setoriais. Considerando a desarticulação entre os conselhos e órgãos setoriais e a especialização do Conselho de Desenvolvimento Urbano nas questões urbanísticas, é necessário que algumas alterações sejam promovidas. A composição deste conselho deve refletir seu papel de articulador as diversas políticas de desenvolvimento urbano e ambiental. Duas alternativas para a efetivação da participação no campo da habitação: - O CDU teria a atribuição de acompanhamento da PMH, instituindo em seu âmbito a Câmara de Habitação; ou - A criação de um Conselho Setorial de Habitação. O Fórum do PREZEIS deveria estar vinculado ao CDU, a partir da câmara de habitação ou do conselho de habitação. Para enfrentar o desafio. Os desafios para a efetivação de uma política municipal são diversos e expressam a necessidade de uma atuação, no âmbito do planejamento e da gestão que combine variados instrumentos que possibilitem a

construção de alternativas criativas. O ponto de partida deve ser: a Moradia como um Direito consolidando a concepção prevista nos tratados, pactos e declarações internacionais e nas legislações de âmbito federal, estadual e municipal. O caminho para o enfrentamento da questão habitacional no Recife passa necessariamente: - pela construção de uma visão preventiva e de estruturação que possa alicerçar uma atuação duradoura, a partir de processos democráticos e criteriosos de estabelecimento de prioridades, parâmetros e de tipos de ação; - pelo reconhecimento dos assentamentos informais pelo sistema geral de planejamento.

SEÇÃO Da Política Municipal de Habitação: Art. A Política Municipal de Habitação tem por objetivo universalizar o acesso à moradia digna mediante instrumentos e ações de regulação normativa, regularização urbanística e jurídico-fundiária e de provisão, visando promover condições adequadas de habitabilidade à população recifense, principalmente para os segmentos sociais vulneráveis, que não têm acesso à habitação a partir do mercado formal. "O direito à moradia será assegurado por Política Municipal de Habitação de Interesse Social, voltada para famílias com renda na faixa até três salários mínimos." (CARTA DE COMPROMISSOS PARA UMA POLÍTICA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DO RECIFE).

SEÇÃO Da Política Municipal de Habitação. Art. A Política Municipal de Habitação tem como princípios: I - a Universalidade: considerando que todos os cidadãos têm direito à moradia digna e a condições adequadas de habitabilidade; II - a Equidade: reconhecendo a igualdade no direito de cada cidadão à moradia, a partir do atendimento às necessidades diferenciadas dos diversos grupos populacionais e sociais; III - a Redistributividade: estabelecendo prioridade aos segmentos de baixa renda, que não têm acesso ao mercado formal de habitação e que estão em piores condições de habitabilidade; IV - a Transparência: garantindo a divulgação ampla dos critérios, processos decisórios e ações desenvolvidos pela PMH; v - a Participação: instituindo processos e instrumentos que propiciem à sociedade civil condições para a participação irrestrita no planejamento, na gestão e no controle social da PMH.

SEÇÃO Da Política Municipal de Habitação. Art. São diretrizes para a Política Municipal de Habitação: I - a integração e coordenação dos projetos e ações da PMH com as demais políticas públicas de desenvolvimento urbano, econômico e social municipais, metropolitanas, estaduais e federais otimizando a utilização de recursos e favorecendo ações integrais, sustentáveis e de inclusão social; II - o fortalecimento do planejamento das ações, visando o aperfeiçoamento contínuo das intervenções para uma atuação progressiva, prolongada, abrangente e estruturadora; III - a descentralização do planejamento e da gestão da PMH, a partir da implantação de unidades técnicas desconcentradas, da constituição de redes de agentes comunitários para a gestão de proximidade e das instâncias regionais de participação; IV - a gestão democrática da PMH, a partir da valorização de instâncias (fóruns, conselhos, conferências etc.) e de processos participativos para o estabelecimento de prioridades e para o controle dos gastos públicos; V - a diversificação das ações de provisão (oferta e financiamento) de materiais de construção, melhorias habitacionais, lotes urbanizados, novas unidades habitacionais mediante promoção, apoio a iniciativas da sociedade e parcerias, considerando a realidade física, social, econômica e cultural da população a ser beneficiada; VI - a oferta de terras para a PMH, a partir de instrumentos de inibição da retenção especulativa da terra e da disponibilidade de imóveis públicos; VII - a ampliação e o fortalecimento do controle urbano, decorrente da articulação dos setores de controle urbano e de defesa civil com os setores de planejamento, obras e manutenção e com as redes de agentes comunitários ambientais e

de saúde visando a constituição de ações preventivas em relação às ocupações em locais impróprios (de risco e *non aedificandi*); VIII - a regularização urbanística e jurídico-fundiária dos assentamentos de baixa renda; IX - o desenvolvimento institucional, a estruturação e ampliação da capacidade institucional (a organização administrativa, o sistema normativo e institucional e os recursos técnicos e financeiros) para a formulação e a implementação de projetos e ações com eficácia social e eficiência gerencial; X - a reformulação e adequação do quadro jurídico-urbanístico e dos instrumentos regulatórios, visando a formulação de normas urbanísticas mais apropriadas às condições sócio-econômicas da população, a simplificação dos processos de aprovação de projetos e licenciamento de HIS e a redução de obstáculos à ação do setor público e privado para promoção de HIS. SEÇÃO Da Política Municipal de Habitação. Art. São ações estratégicas para a Política Municipal de Habitação: I - elaborar Plano Municipal de Habitação, que considere a necessidade de integração, articulação e coordenação dos diversos programas e ações de outros setores municipais e dos outros entes federativos; e que identifique as demandas, estabeleça critérios e defina prioridades e metas de atendimento, com participação social; II - elaborar Diagnóstico e implantar Sistema de Informações sobre as necessidades habitacionais, quantificando e qualificando as demandas (a partir de informações geoambientais, institucionais, urbanísticas e sócio-econômicas e dos cadastros de áreas de risco, ocupações irregulares) e definindo indicadores para avaliação permanente das necessidades e das ações; III - criar Unidades Técnicas Descentralizadas para planejamento integrado das ações habitacionais e de desenvolvimento urbano e para assistência técnica, jurídica, urbanística, arquitetônica, construtiva, ambiental e social gratuita para os grupos comunitários de baixa renda e moradores dos assentamentos com precárias condições de habitabilidade e em situação de risco; IV - adequar parâmetros urbanísticos, normas construtivas e procedimentos de aprovação de projetos nos assentamentos de baixa renda, para simplificar a regularização e facilitar a produção de HIS, preservando condições adequadas de habitabilidade, segurança ambiental, os sistemas de infraestrutura e os equipamentos públicos; V - implantar Sistema de Controle Urbano Integrado para os assentamentos de baixa renda com precárias condições de habitabilidade e para as ZEIS, priorizando as situações de risco e de danos aos sistemas de infra-estrutura e redes de serviço, articulando diversos setores da administração municipal e mobilizando outros agentes estatais e não estatais; VI - ampliar e diversificar a PMH, ações e promotores, a partir de parcerias com a sociedade civil e instituições governamentais para a promoção de HIS e regularização de assentamentos de baixa renda, visando a ampliação dos recursos e a produção de alternativas de menor custo e maior qualidade; VII - articular os programas de provisão de HIS e de regularização de assentamentos a programas e ações de geração de trabalho e renda e de qualificação profissional; VIII - aperfeiçoar a gestão dos recursos financeiros da PMH, mediante: a formulação de critérios e mecanismos para o estabelecimento de prioridades em função das necessidades habitacionais (situações de maior carência, risco etc.); e a garantia de efetivação do controle social, a partir do acompanhamento das instâncias de gestão democrática e da divulgação ampla das informações sobre beneficiários e o custos envolvidos nos programas habitacionais; IX - incorporar às ZEIS áreas contíguas não edificadas ou edificadas com imóveis subutilizados para que sejam construídas habitações destinadas ao reassentamento de famílias que estejam em áreas de risco, áreas *non aedificandi* e / ou áreas sob intervenção urbanística; X - reconhecer a

consolidação de assentamentos ocupados pela população de baixa renda, instituindo-os como ZEIS, considerando os requisitos e critérios estabelecidos pela Lei do PREZEIS, de modo a garantir o direito à moradia para população destes assentamentos e a regularização urbanística e jurídico-fundiária; XI - promover a regularização jurídico-fundiária dos assentamentos de baixa renda, mediante os instrumentos da usucapião especial de imóvel urbano, da concessão do direito real de uso e da concessão de uso especial para fins de moradia, preferencialmente com ações coletivas, para as áreas que tenham sido objeto de intervenção urbanística ou que tenham definidos seus parcelamentos a partir de planos, programas e projetos habitacionais de interesse social. XII – instituir instrumentos de regulação para estimular a produção de HIS em terrenos vazios ou imóveis subutilizados localizados em áreas dotadas de infra-estrutura, priorizando as famílias que ocupem áreas em situação e risco e *non aedificandi*; XIV - priorizar nas Operações Urbanas Consorciadas o atendimento habitacional às famílias de baixa renda, incluindo os assentamentos precários próximos para promover a regularização urbanística e fundiária e as áreas vazias ou imóveis subutilizados para HIS, com prioridade para as famílias a serem reassentadas em função da operação; XV – promover e estimular a produção de HIS nas áreas centrais da cidade, articulando estas ações com processos de inclusão social da população de baixa renda que habita a região. Propostas em análise: - Parcelamento ou edificação compulsórios, o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública + Zona Especial de Interesse Social ZEIS II - Terrenos ou glebas não edificadas ou edificações subutilizadas seja transformada em ZEIS II situados em áreas dotadas de infra-estrutura e serviços urbanos, ou que estejam recebendo investimentos desta natureza, onde haja o interesse público na promoção de Habitação de Interesse Social – HIS, incluindo equipamentos e espaços públicos, serviços e comércio de caráter local. Requisito: definir o que é subutilização, com a caracterização dos imóveis sujeitos à sanção a partir de parâmetros (dimensões, tempo de subutilização, disponibilidade infra-estrutura etc.); Objetivos: - Induzir a urbanização e ocupação de terrenos vazios ou imóveis subutilizados em áreas infra-estruturadas; - Aumentar a oferta de terras urbanizadas para os mercados de baixa renda. Caso o proprietário não tenha condições de empreender ele pode requerer o Consórcio Imobiliário –necessidade do Poder Público ter recursos para viabilizar o empreendimento, no mínimo, lotes urbanizados. Propostas em análise: - Linhas de financiamento (micro-crédito, fundo rotativo) simplificadas e de baixo custo; - Sistema de Cadastramento Único de atendimento Habitacional; - Gestão de Núcleos habitacionais; - HIS (área máxima 50m² e área mínima construída 30m², 1 banheiro por unidade e 1 vaga de estacionamento para cada 2 ou 3 unidades geradas); - HMP (área máxima 70m² e área mínima construída 50m², 1 banheiro por unidade e 1 vaga de estacionamento para cada 1 ou 2 unidades geradas). - Consórcios Inverso; - Consórcio complementado por TDC; - Novos parcelamentos: doação ao município de 40% da área total, sendo 5% para lotes e 35% para uso público; - Desmembramento em áreas superiores a 10.000m²: obrigatoriedade da doação de 10% da área total, em terreno com frente para via pública, destinado à instalação de equipamentos comunitários e lotes para HIS; Plano Urbanístico Específico para assentamentos de baixa renda (considerando as sub-bacias de drenagem), como um instrumento de planejamento para que as intervenções façam parte de um conjunto articulado de ações; - Plano de Reassentamento”. Concluída a apresentação, Dra. Norma dá início ao processo de discussão passando a palavra à

conselheira Sílvia Ramos – FIDEM, que, sobre a colocação do Dr. Demóstenes de se criar um Conselho de Habitação ou uma Câmara, lembrou que foi discutido anteriormente a possibilidade de fundir o CDU e o COMAM. “Uma política conjunta ambiental e urbana, que a ela se atrelassem câmaras que articulariam, promoveriam as discussões específicas e seriam lavadas ao Conselho”. Passando em seguida a palavra ao conselheiro Aubiérgio Filho – CEF. O conselheiro fez duas contribuições à Política Habitacional do Recife. “ Quando se fala de um sistema único de atendimento habitacional, acredito que possamos usar o Cadastro de Mutuários existente na CEF. Outro cadastro que fornecerá subsídio interessante a demanda para qualificação do déficit, são as informações do Cadastro Único de Benefícios do Governo Federal”. Prosseguindo, Dra. Norma passou a palavra à conselheira Maria Lúcia – FIJ. A conselheira se reportou a alguns dados apresentados, como o déficit habitacional, auxílio moradia. Solicitou maiores informações sobre o “Projeto Morar Legal”. “Para mim, morar legal, não é construir algumas casas isoladamente. Solicito também, informações de como pretende funcionar o sugerido Conselho setorial de habitação, pois já existem vários Conselhos, a criação de mais um se faz necessário?” Para os esclarecimentos, Dra. Norma passou a palavra ao consultor Dr. Demóstenes, que em relação a questão da gestão, falou que, “colocamos duas alternativas, conselho ou câmara. Mas, existe um grupo específico que vem estudando a questão da gestão na revisão do Plano Diretor. Sugiro que o grupo faça uma apresentação no CDU. As contribuições do conselheiro Aubiérgio são importantes, muito interessantes. Em relação as colocações da conselheira Lúcia, lembro que as principais propostas apresentadas estão voltadas para instrumentos de regulação, para que possamos ter uma oferta de terra maior. Na verdade tem sido um grande obstáculo em relação as ações habitacionais no Recife. A cidade tem um território pequeno com várias áreas não edificandi, áreas complicadas do ponto de vista da habitação. A questão do Morar Legal, foi pensado como uma política de regularização jurídico-fundiária, ou seja, legalização da posse de terra”. Em seguida, Dra. Norma passou a palavra ao conselheiro João Silva – Fórum do Prezeis. O conselheiro informou que o Prezeis realizou recentemente um seminário sobre a revisão do Plano Diretor. “Tratamos sobre a forma de gestão do CDU, como também, das questões específicas das áreas ZEIS. A proposta apresentada é interessante, mas, precisa sair da Prefeitura e ir à sociedade para melhor entendimento e conseqüentemente um maior comprometimento por parte da população. Solicito também, que seja resgatado as recomendações deliberadas durante o Seminário de Políticas de Interesse Social, realizado em 2002. Sobre a questão orçamentária, o Prezeis tem um acordo firmado no valor de 4 milhões para desenvolver 60 áreas ZEIS, 40 novas que deram entrada e, outras que ainda não pediram formalmente. Como bem diz o professor Luiz de La Mora, as ZEIS são áreas que necessitam de uma atenção especial, como também, as demais áreas pobres da cidade”. Continuando, Dra. Norma passou a palavra ao participante da reunião, Reverendo Marco Cosmo da Igreja Anglicana. “Em relação ao trabalho apresentado, sabemos que habitação é uma demanda histórica. Lamento a não participação de alguns movimentos, como, por exemplo, o MST. Temos contribuições e gostaríamos de dar, quando a gestão lembrar que esses fóruns existem. Lamentamos também, que o Plano esteja sendo apresentado agora, perdemos três anos. Outra preocupação diz respeito a questão orçamentária. O que está destinado no Orçamento Participativo para habitação no ano de 2004, é preocupante, uma quantia irrisória, 3 milhões e pouco. É importante a elaboração de um Plano, mas, tem que ser dito como será executado”. Se reportando ao reverendo,

Dra. Norma falou, “não iniciamos o processo de revisão do Plano Diretor agora. Estamos desde maio de 2003 trabalhando incessantemente. Assumimos que estamos com atraso, porque optamos por fazer um diagnóstico aprofundado e consistente para que possamos elaborar propostas conseqüentes. Em relação à mobilização, não enviaremos o Plano à Câmara, sem que o mesmo seja amplamente discutido com a sociedade. Temos a convicção que, se não for feito um pacto com a sociedade, é melhor engavetá-lo. Informo ao Marco que fazem parte do CDU, o Movimento Nacional de Luta pela Moradia – MNLM, o Fórum do Prezeis, a Central dos Movimentos Populares – CMP, a FIJ, e outros. A comissão de organização, com ampla representatividade já reuniu-se duas vezes, fixamos o calendário. A Conferência do Plano Diretor do Recife, acontecerá nos dias 30, 31 de janeiro e 1º de fevereiro de 2004. Outra data chave é o envio do processo à Câmara. Antes disso, iremos realizar capacitação aos delegados para discussão das propostas”. Passando em seguida a palavra ao conselheiro Marco Aurélio – SINDUSCON. O conselheiro sugeriu uma reunião específica sobre a Política Habitacional, lembrando que na pauta, constava apenas a apresentação. “A discussão deve ser breve em detrimento aos outros assuntos da pauta. Temos dois processos a serem analisados”. Dra. Norma colocou em votação a sugestão do conselheiro que foi acatada pela maioria dos membros presentes. Prosseguindo, Dra. Norma passou a direção da reunião ao presidente do Conselho, Dr. Djalma. O presidente passou para o item 3 da pauta - Análise do processo nº 07.03752.2.02 – Boa Viagem Medical Center, rua Visconde de Jequitinhonha – Boa Viagem, lembrando aos conselheiros que foi definido anteriormente, que o empreendedor responsável pelo processo poderia fazer a exposição do projeto, com objetivo de melhor conhecimento e entendimento por parte dos conselheiros. Convidou o Dr. Vasco Rodrigues Neto, representante do Medical Center Ltda, para fazer a apresentação. O Dr. Vasco falou como membro do Grupo Fator, da importância do Medical Center, atuando há dez anos no país, voltado para rede hospitalar particular e conveniada. “Existe no setor de oncologia um atendimento pelo SUS”. Apresentou a localização dos hospitais espalhados por várias cidades. Fez uma explanação sobre o Grupo Fator, que atua principalmente no setor da construção civil, com sede na cidade do Rio de Janeiro. Mostrou várias fotos dos empreendimentos construídos, enfocando, principalmente o Boa Viagem Medical Center, em Recife. Concluída a apresentação, Dr. Djalma passou a palavra a relatora do processo, conselheira Sílvia Maria Ramos de Oliveira da FIDEM, que fez a leitura do seu parecer. “Processo N°: 07.03752.2.02. Imóvel: Situado à Rua Visconde de Jequitinhonha, esquina c/a Rua Barão de Souza Leão, onde existiu a casa nº 252 – Boa Viagem. Uso pretendido: Serviços de Saúde/Hospital Geral. Proprietário: BOA VIAGEM MEDICAL CENTER LTDA. Quadro de Áreas: - Área do terreno: 4.040,50 m² - Área total de construção: 22.087,19 m² - Área de solo natural: 1.028,13 m². Responsável Técnico: Marco Antonio Borsoi, arquiteto CREA nº 15711D – Pe. Análise CCU/CDU: Empreendimento enquadrado como de impacto de acordo com o Art. 61 da Lei 16176/96, Parágrafo Único. Características da Área e do Projeto: Trata-se de projeto de alteração durante a obra do Projeto aprovado nº 7606655/01 de 10/ 07/2001, licenciado sob o nº 7600092/01 de 11/10/2001, referente a construção do Boa Viagem Medical Center. A presente proposta se refere ao acréscimo de um pavimento de garagem de 2.242,78 m² com oferta de mais 101 vagas, totalizando 519 vagas, quando no projeto anterior eram ofertadas 418 (346 normais e 72 paletizadas) que já atendiam as exigências legais. Vale salientar que a modificação não implicou em alteração do gabarito, pois foi inserido mais um pavimento de garagem onde havia um pavimento com altura dupla. A área de

construção do empreendimento anteriormente era de 19.844,41m² passando agora a 22.081,19 m² enquadrando-se, portanto, no art.61 da Lei 16176/96 como Empreendimento de Impacto. O empreendimento está localizado em uma ZUP 1(Zona de Urbanização Preferencial) de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, n° 16.176/96, de 09/04/96, que possibilita alto potencial construtivo, enquadrando-se adequadamente aos padrões construtivos existentes no entorno.Quanto ao impacto sobre o meio ambiente e construído, a área já sofreu há muito tempo um processo de urbanização, não havendo, portanto, vegetação característica da faixa costeira. O projeto apresenta 25,44% de solo natural, está situado em um terreno plano, apresenta um altura de 55,5m. (16 pavimentos + 01 semienterrado), enquadrando-se no perfil médio das edificações localizadas na área, que está livre de restrições quanto à altura. Índices urbanísticos: Os índices urbanísticos praticados no projeto estão atendendo ao estabelecido por lei, segundo parecer da 6ª. Coordenadoria Regional, em 21/08/2003. Abastecimento d'água – O processo apresenta carta n° 008/02 da Compesa,na qual se informa que existe viabilidade de fornecimento d'água, devendo porém ser prevista uma reservação que dê suporte ao esquema de racionamento da área.Existe viabilidade também quanto à coleta de esgotos. Energia – O processo apresenta carta da CELPE, n° 007/02 informando que existe viabilidade para fornecimento de energia elétrica na tensão 13,8 kv 380/220. Telefonia – A informação processual é que há viabilidade técnica para o atendimento da telefonia convencional, em 03/09/02. Após os pareceres e exigências necessárias, anuenciadas pelos órgãos e setores competentes (COMPESA, CELPE, CPRH, TELEMAR 6ª. COORDENADORIA REGIONAL, DPU/DEV etc.) o processo, foi encaminhado ao colegiado técnico da DIRCON, obtendo parecer favorável a aprovação em 10/09/2003 e à Comissão de Controle Urbano – CCU, onde recebeu aprovação com a recomendação que o empreendimento faça a adoção para manutenção da margem do canal correspondente testada da quadra. Vale salientar ainda, o cumprimento do § 3°, art. 62 da Lei de Uso e Ocupação do Solo que consiste na publicação em Jornal de grande circulação, no caso Diário Oficial, a fim de se permitir possíveis impugnações. O BOA VIAGEM MEDICAL CENTER é um complexo de saúde formado por um Hospital e Centro Clínico e de Diagnóstico, sua implantação reafirma a tradição do Recife como centro de excelência na prestação de serviços médicos e de saúde no país. O impacto desse equipamento não deve ser analisado simplesmente a nível local, mas sim a nível urbano-metropolitano. O impacto positivo da implantação, se refletirá sobre a malha viária, reduzindo viagens, descentralizando o Pólo Médico da Ilha do Leite e contribuindo para o descongestionamento dos principais corredores de acesso ao centro.A avaliação do empreendimento também deve levar em conta a oferta de emprego, a capacitação profissional e a geração de impostos, aspectos relevantes num contexto econômico tão fragilizado, quanto o observado na Região Metropolitana do Recife. A população de Boa Viagem e de toda a faixa litorânea de Jaboatão será beneficiada com a oferta de serviços de um Hospital de atendimento clínico amplo e de mais fácil acesso. Por outro lado, Boa Viagem e adjacências sediam a maior quantidade de hotéis e estrutura de serviços do Recife, podendo atender bem ao Pólo Médico do Nordeste. Conclusão: Portanto, considerando tudo que foi explicitado acima, tendo o proprietário apresentado toda a documentação exigida, atendido a todos os ajustes solicitados e obtido parecer favorável no Colegiado Técnico da DIRCON e na Comissão de Controle Urbano – CCU, encaminho o processo para julgamento dos demais membros deste Conselho”. Após a leitura, Dra. Norma lembrou que nesse caso específico, a votação não seria acompanhar o parecer da

relatora, que na realidade não foi propositalmente concluído, deixando para o colegiado do CDU, o julgamento. Por unanimidade dos conselheiros presentes, o projeto em questão foi aprovado. Dando continuidade, Dra. Norma passou para o 4 item da pauta - Análise do processo nº 07.31795.4.02 - Shopping Center Trianon, Av. Guararapes - Santo Antônio, convidando o relator do processo, conselheiro Aubiérgio Barros de Souza Filho da CEF, que fez a leitura do seu parecer. "Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano. Ementa: Aprovação para reforma com acréscimo de área dos prédios nº 253 (Edif. Sertã) e nº 283 (Edif. Trianon) da Av. Guararapes e nº 58 (Cine Art Palácio) da Rua da Palma, a serem lembrados para implantação do Shopping Center Trianon. Processo: 07.31795.4.02. Senhor Presidente. Senhores Conselheiros. 1 - SÍNTESE DA MATÉRIA: O processo em referência trata da aprovação para a reforma com acréscimo de área dos prédios nº 253 (Edif. Sertã) e nº 283 (Edif. Trianon) da Av. Guararapes e nº 58 (Cine Art. Palácio) da Rua da Palma, a serem lembrados, no bairro de Santo Antônio, para implantação do Shopping Center Trianon. Os referidos imóveis encontram-se situados no Setor de Preservação Rigorosa - SPR 5 da ZEPH 10 - Conjunto Antigo Santo Antônio/São José, de acordo com a Lei nº 16.176/96. 2 - HISTÓRICO DA SITUAÇÃO/JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE: A partir da metade dos anos 60, quando a população urbana começou a superar a rural, a migração para as cidades propiciou a degradação de indicadores sociais, não compatíveis com a qualidade de vida que o desenvolvimento advindo exigia, talvez devido a não aplicação/disponibilidade dos necessários volumes de investimentos em infra-estrutura e programas sociais na maioria das cidades - em especial nos centros comerciais, gerando descompassos que levam a graves índices de conturbação, violência urbana e conseqüente esvaziamento de diversas atividades empresariais e de utilização de suas edificações em moradias. A municipalidade tem tomado iniciativas para modificar o cenário do Recife, de modo a alavancar a reestruturação das áreas centrais, com projetos, tais como: Revitalização do Bairro do Recife; Programa Monumenta/BID; Programa de Arrendamento Residencial - PAR Reforma; Cooperação Técnica CAIXA/Governo Francês. O advento do Shopping Center Trianon é uma iniciativa privada que está alinhada a proposta de reocupação do centro do Recife, oferecendo à população níveis razoáveis de conforto e segurança. A reforma proposta constitui-se num Empreendimento de Impacto, face tratar-se da implantação de um Shopping Center, composto por 07(sete) pavimentos, sendo o térreo, 1, 2 e 3 destinados a lojas(89 unidades), o 4 pavimento destinado à praça de alimentação, os 5 e 6 destinados a salas comerciais(42 unidades) e o 7 pavimento(cobertura) destinado à área administrativa e operacional do Shopping. O empreendimento ocupa uma área de terreno de 2.067,57 m (após lembrado) e apresenta uma área total de construção de 12.668,93 m, sendo 4.540,64 m de área de acréscimo. 3 - ENQUADRAMENTO LEGAL: Plano Diretor de Desenvolvimento da Cidade do Recife - PDCR. Resolução do Conselho de Desenvolvimento Urbano - Resolução CDU 03/96. Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei nr. 16.176/96. Dos Empreendimentos de Impacto: Art. 61 Os Empreendimentos de Impacto são aqueles usos que podem causar impacto e/ou alteração no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento de infra-estrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, habitacionais ou não habitacionais. Parágrafo Único. São considerados Empreendimentos de Impacto aqueles localizados em áreas com mais de 3 há (três hectares), ou cuja área construída ultrapasse 20.000 m (vinte mil metros quadrados), e ainda aqueles que por sua natureza ou condições requeiram análises

específicas por parte dos órgãos competentes do Município. Art. 62 A instalação de Empreendimento de Impacto no Município é condicionada à aprovação, pelo Poder Executivo, de Memorial Justificativo que deverá considerar o sistema de transportes, meio ambiente, infra-estrutura básica e os padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança. Parágrafo Primeiro. O memorial exigido no “caput” deste artigo será objeto de apreciação pela Comissão de Controle Urbanístico - CCU e pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU. Parágrafo Segundo. O Poder Executivo poderá condicionar a aprovação do Memorial Justificativo ao cumprimento, pelo empreendedor e às suas expensas, de obras necessárias para atenuar ou compensar o impacto que o empreendimento acarretará. Parágrafo Terceiro. Para a instalação de empreendimentos de impacto, os moradores dos lotes circundantes, confinantes e defrontantes serão necessariamente cientificados, através de publicação em Diário Oficial ou Jornal de grande circulação, às custas do requerente, para apresentar no prazo de 15 (quinze) dias, impugnação devidamente fundamentada a ser obrigatoriamente pela CCU. Art. nº63 Para fins do art. nº61, são incluídas entre os Empreendimentos de Impacto, atividades tais como: Shopping Center, Centrais de Carga, Centrais de Abastecimento, Estações de Tratamento, Terminais de Transportes, Centros de Diversões, Cemitérios, Presídios, mesmo que estejam localizados nas áreas com menos de 3 há (três hectares) ou que a área construída não ultrapasse 20.000 m (vinte mil metros quadrados). 4 - MEMORIAL JUSTIFICATIVO DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO: Em AGO/2003 o colegiado técnico da DIRCON decide pelo envio ao DEV/URB Recife para análise do memorial justificativo de impacto apresentado pelo empreendedor em JUN/2003, tendo aquele Departamento de Estudos Viários nada a se opor ao estudo apresentado. Em JAN/2003 o mesmo DEV/URB Recife, também, havia emitido parecer favorável a dispensa das vagas para estacionamento(total disponível apresentado é de 48 vagas), considerando o interesse por parte do município na revitalização do centro principal e a justificativa técnica de inviabilidade de implantação de sub-solo sob os edifícios referenciados. 5 - PARECER DO COLEGIADO TÉCNICO DA DIRCON: A Comissão de Controle Urbanístico – CCU, por unanimidade de seus membros decide pela aprovação do pleito em questão, acatando o parecer do relator. 6 - VOTO DO RELATOR: A ausência de vagas de garagem no empreendimento, certamente não trará prejuízos ao público alvo consumidor, pois este já utiliza a área central do Recife, fazendo uso, na sua maioria, do transporte coletivo, ou para os que tem atividades na área e utilizam veículos particulares, já como usuários da zona azul ou de estacionamentos privativos diversos. A implantação do Shopping Center Trianon é uma excelente oportunidade que a Cidade tem de recuperar e dar uso aos imóveis em referência, com um empreendimento atrativo e que certamente contribuirá para revitalizar a área central da cidade. Esse é o nosso parecer”. Concluída a leitura do parecer, Dra. Norma perguntou aos conselheiros se desejavam alguns esclarecimentos. Devido a negativa, colocou em votação o parecer, que obteve 12 (doze) votos a favor e 04 (quatro) abstenções pelos conselheiros presentes. Em seguida, o conselheiro Elísio Soares de Carvalho Júnior – Sec. Finanças falou da necessidade de se fazer um levantamento de possíveis débitos de impostos referentes aos prédios para evitar problemas com a concessão do habite-se. A solicitação diz respeito não só aos dois processos em questão, mas, a todos. Dra. Norma acatou de imediato a sugestão e comunicou que iria formalizar à DIRCON. 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, 07 de novembro de 2003.

Djalma Souto Maior Paes Júnior – Presidente do Conselho _____

Norma Lacerda – SEPLAM (suplente do presidente) _____

José Cavalcanti de Rangel Moreira – DIRCON/SEPLAM (titular) _____

Elísio Soares de Carvalho Júnior – Sec. Finanças (suplente) _____

Andréa Karla Amaral de Galiza - Sec. de Assuntos Jurídicos(suplente) _____

Petra Oliveira Duarte – Sec Saúde (titular) Petra Oliveira Duarte

Dilson de Moura Peixoto Filho – Sec. Serviços Públicos (titular) _____

Carlos Eduardo Maciel Lyra - Sec. Saneamento (titular) Carlos Eduardo Maciel Lyra

Nancy Siqueira Nery – URB/Recife (suplente) _____

Aubiérgio Barros de Souza Filho - CEF (titular) _____

Sílvia Maria Ramos de Oliveira – FIDEM (titular) _____

Marco Aurélio M. Estela de Melo – SINDUSCON (titular) _____

Tomé Ferreira de Melo – FEAMEPE (suplente) Tomé Ferreira de Melo

Huseyin Miranda Sipahi – CORECON (titular) _____

Márcio de Souza Rocha – STIUEPE-CUT (suplente) Márcio de Souza Rocha

Marco Antonio Borsoi – IAB/PE (titular) _____

Enio Laprovitera da Motta – IAB/PE (suplente) _____

Ronaldo Coelho Filho – CENDHEC (titular) Ronaldo Coelho Filho

Elaine de Oliveira Santos de Farias – Fórum do Prezeis (titular) Elaine Santos

João José da Silva – Fórum do Prezeis (suplente) _____

Maria Lúcia da Silva – FIJ (suplente) Maria Lúcia da Silva

Altamir Jorge do Espírito Santo – MNLM (titular) Altamir Jorge