



PREFEITURA DO
RECIFE

Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU
Ata da 134ª (centésima trigésima quarta) Reunião Ordinária
Dia 16 de setembro de 2005

Às 09:30 (nove e trinta) horas do dia 16 de setembro de 2005 (dois mil e cinco), 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, comunicando e justificando a ausência do presidente do Conselho, Dr. João da Costa, que estava em reunião com o Prefeito. Em seguida fez a leitura da pauta: 1) Aprovação/Assinatura da Ata da 133ª Reunião Ordinária, realizada no dia 05 de agosto de 2005. 2) Análise do processo nº 07.77453.3.05 – Projeto de reforma com acréscimo de área de um imóvel localizado na rua Benfica, nº 715, Madalena, para instalação de um centro de compras (supermercado). Relator conselheiro Ronaldo Laurentino de Sales Júnior – Centro Josué de Castro/ABONG. 3) Plano Diretor – Relatório do texto aprovado na Conferência. 4) Outros. Dando continuidade, deu posse aos conselheiros: Dr. Tamar Ferreira de Lima, como membro titular e Dr. Luiz Gonzaga de Oliveira Filho, como membro suplente representantes da Agência CONDEPE/FIDEM. Em seguida, comunicou que foram designados os conselheiros Altamir Jorge do Espírito Santo do MNLN (titular) e Márcio de Souza Rocha da CUT, como representantes do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, no Conselho do Orçamento Participativo. Estiveram presentes os conselheiros, Dra. Maria José De Biase, suplente do presidente, Dr. José Cavalcanti de Rangel Moreira, Diretor Geral da DIRCON (titular), Dr. Fábio Henrique de Souza Macêdo, Consultor Fiscal do Conselho de Recursos Fiscais - Sec. Finanças (suplente), Dra. Tatiana Maia da Silva Mariz, Diretora Geral das Procuradorias - Sec. de Assuntos Jurídicos (titular), Dra. Maria Betânia Torres, Assistente Técnica do Gabinete da Sec. Educação, Esporte e Laser (suplente), Dr. Florival Rodrigues de Carvalho, Secretário da Sec. Ciência, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico (titular), Dr. Carlos Eduardo Maciel Lyra, Assessor Especial, Sec. Saneamento (titular), Dr. Isaac Azoubel Abram, Diretor da Diretoria de Projetos Urbanos – DPU/URB/Recife (suplente), Vereadora Luciana Vieira de Azevedo, Presidente da Comissão de Obras e Urbanismo - Câmara Municipal do Recife (titular), Dr. Marcos José Maia Borges, representante da Caixa Econômica Federal (suplente), Dr. Tamar Ferreira de Lima, representante da Agência CONDEPE/FIDEM (titular), Dr. Luiz Gonzaga de Oliveira Filho, representante da Agência CONDEPE/FIDEM (suplente), Prof. Tomás de Albuquerque Lapa, Coordenador do MDU/UFPE (suplente), Dr. Marco Aurélio Mayrinck Estela de Melo, representante da FIEPE (suplente), Dr. Paulo José Pessoa Monteiro, representante da CDL (suplente), Dr. Celso Muniz de Araújo Filho, representante da Associação Comercial de Pernambuco - ACP (titular), Dr. Francisco José dos Anjos Bandeira de Mello, representante da OAB/PE (titular), Dr. Márcio de Souza Rocha, representante da CUT (titular), Dr. Jorge Luiz Dantas Roma, representante da CUT (suplente), Dr. Enio Laprovitera da Motta, representante do IAB/PE (titular), Dra. Sylvia Rangel Moreira, representante do IAB/PE (suplente), Dr. Edgar Gomes da Silva, representante da ADEMI/PE (titular), Dr. Eduardo Fernandes de Moura, representante da ABIH (suplente), Dr. Ronaldo Coelho Filho, representante do CENDHEC/ABONG (titular), Dr. Ronaldo Laurentino de Sales Júnior, representante do Centro Josué de Castro/ABONG (suplente), Dra. Ana Kelly Ferreira, representante da ETAPAS/ABONG



PREFEITURA DO
RECIFE

(titular), Sra. Maria Lúcia da Silva, representante da FIJ (suplente) e o Sr. Altamir Jorge do Espírito Santo, representante do MNLM/PE (titular). Após aprovação e assinatura da Ata da 133ª Reunião Ordinária, realizada no dia 05 de agosto do corrente ano, a presidente passou para o segundo item da pauta - Análise do processo nº 07.77453.3.05 – Projeto de reforma com acréscimo de área de um imóvel localizado na rua Benfica, nº 715, Madalena, para instalação de um centro de compras (supermercado). Atendendo solicitação a presidente convidou os responsáveis pelo empreendimento para a apresentação visual do projeto, com objetivo de um melhor esclarecimento, entendimento do projeto, facilitando a análise. O Dr. Edson Buarque iniciou a apresentação falando um pouco sobre o Grupo Pão de Açúcar, sua expansão no Nordeste. Comunicou que a loja a ser instalada na rua Benfica no bairro da Madalena, será o EXTRA, que terá a arquitetura mais moderna de todas as outras lojas já instaladas no País. O empreendimento consiste na implantação de uma edificação comercial constituída de dois pavimentos: um pavimento térreo destinado a estacionamento e 10 lojas para pequeno comércio e serviços; um pavimento superior destinado a uma loja Âncora mais 10 lojas menores. Apresentação do projeto, em anexo. Em seguida, o conselheiro Francisco Bandeira – OAB/PE, solicitou um esclarecimento sobre o acesso viário. Sendo atendido pelo arquiteto Dr. Edson, que comunicou que o acesso de pedestre será feito pela Rua Benfica e o de transporte, pela Rua Gonçalves de Medeiros. A seguir, o conselheiro Edgar Gomes – ADEMI/PE, solicitou a palavra para parabenizar o Grupo Pão de Açúcar pelo empreendimento. Passando em seguida a palavra ao conselheiro Altamir Jorge – MNLM, que perguntou ao Dr. Edson, se eles tinham feito uma avaliação financeira da adequação viária do girador do Sport e do alargamento da Rua Benfica, exigências da DEV/URB. O Dr. Edson respondeu que todas as obras estavam orçadas. Lembrou que a ação de desapropriação é de responsabilidade do Município. Em seguida, o conselheiro solicitou informações sobre as atividades de formação de profissionais, que serão realizadas pelo Grupo. Perguntando pra quem seriam destinadas, e onde seriam realizadas. O Dr. Edson respondeu que serão feitos convênios com Associações de Moradores. Concluída a apresentação e as colocações, a presidente em exercício convidou o conselheiro Ronaldo Laurentino de Sales Júnior para apresentar o seu parecer. O conselheiro Ronaldo iniciou parabenizando o Grupo pela apresentação, afirmando que seria excelente para ele, ter essas informações, antes da elaboração do seu parecer. “Realmente muito esclarecedora, nos levando a uma compreensão melhor”. Em seguida, fez a leitura do seu parecer. Processo nº 07.77453.3.05 da 4ª Coordenadoria Regional – DIRCON. Assunto: Análise de Processo de reforma com acréscimo em área para instalação de um centro de compras. Localização: imóvel localizado na Rua Benfica, no. 715, Madalena; zona ZUP – 01. Problema Identificado: Conforme Lei 16.176/96 (Lei de Uso e Ocupação do Solo), capítulo III seção IV, o empreendimento em análise é considerado como sendo de impacto, devido à área total de construção de 28.447,77m². 1. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO. Conforme Lei 16.176/96, o empreendimento em análise é considerado como sendo de impacto, devido à área total de construção de 28.447,77 m². A área do terreno é 29.246,04 m². A área do IEP a ser preservada é 726,48m². O projeto prevê a preservação de 65 árvores e o plantio de 24 novas árvores. O empreendimento contará com 737 vagas. O terreno limita-se pela frente com a Rua Benfica, pelo lado direito com o Clube Internacional do Recife; pelos fundos com a Rua José Gonçalves de Medeiros e com a rua Fábio de Barros; pelo lado esquerdo com a rua Comendador Bento Aguiar. O terreno está situado em Imóvel Especial de Preservação e entre duas vias que

compõem Corredor de Transporte Metropolitano. As Ruas Benfica e José Gonçalves de Medeiros fazem parte de Corredor de Transporte Metropolitano. O empreendimento consiste na implantação de uma edificação comercial constituída de dois pavimentos: um pavimento térreo destinado a estacionamento e 10 lojas para pequeno comércio e serviços; um pavimento superior destinado a uma loja Âncora mais 10 lojas menores. O projeto do empreendimento prevê a preservação do IEP, destinando-o para atividades para formação de profissionais de nível médio, com cursos de artesanato, culinária, prendas domésticas, corte e costura e atividades afins, garantindo, assim, sua função social de propriedade urbana. O impacto previsto sobre a infra-estrutura básica é de 5 m³/dia de água, 5 m³/dia de esgoto, 1500 kW de energia elétrica, 8,45m³/dia de lixo e 20 pares e 15 pontos de linhas telefônicas. Não há impacto negativo significativo sobre a cobertura vegetal, o relevo natural. O projeto original previa, ainda, acessos e saídas pela Rua Gonçalves de Medeiros e uma entrada pela Rua Benfica e uma saída pela Rua Comendador Bento Aguiar.

2. HISTÓRICO DO PROCESSO. Conforme cota da GEAP (folha 2), em 20.05.2005, o processo foi encaminhado para o Divisão de Estudos Viários (DEV) para que fosse analisado, pois a proposta apresentada não atendia ao Art 40 inciso VII da Lei 16.176/96 (Lei de Uso e Ocupação do Solo), devido existência de mais de 300 vagas e conter acessos para veículos pelas Ruas Benfica e José Gonçalves de Medeiros, classificadas como Corredores de Transporte Metropolitano. Ademais, a quantidade de vagas apresentada era superior à permitida. Cota de 03.06.2005 do Departamento de Projetos Urbanos (DPU) ao DEV informa que o empreendimento já modificado pela autora do projeto atende aos requisitos solicitados, *contanto* que sejam contempladas duas questões: o alargamento da Rua Benfica e a melhora da geometria do girador do Sport (folha 03). O processo foi, então, encaminhado ao Departamento de Preservação do Sítio Histórico (DPSH) por se tratar de Imóvel Especial de Preservação. Em cota de 09.06.2005 o DPSH solicita ajustes nas plantas, na qual inclui relocação do gradil existente na frente da edificação a ser preservada, decorrente da desapropriação para alargamento da Rua Benfica. A solução apresentada pela autora do projeto à DEV, quanto à impossibilidade de entradas e saídas na Rua Benfica, foi a entrada e saída de veículos pela Rua José Gonçalves de Medeiros. Em cota de 27.06.05, a DPU informa que a DEV não teria tomada conhecimento da classificação da referida Rua como Corredor metropolitano, uma vez que não houve atualização da lei 16.176/96. Em cota de 19.07.2005 (folha 19), a chefia do DEV esclarece que a Rua José Gonçalves de Medeiros passou a integrar o Corredor Metropolitano da Av. Caxangá, mas ainda não houve modificação da Lei 16.176/96. Nesta mesma cota afirma que serão necessárias para implantação da circulação do tráfego (adequação viária do girador do Sport e alargamento da Rua Benfica), sugerindo que tais obras sejam executadas à custa do empreendimento. Ademais, refere-se à necessidade de nova sinalização, inclusive, semáforo. Em cota do dia 01.08.05 (folha 08), afirma-se que algumas exigências técnicas (quanto à acessibilidade dos banheiros para pessoa com deficiência, à cota de vagas para veículos para pessoas com deficiência, a compartimentos sem iluminação nem ventilação, à classificação da Rua José Gonçalves de Medeiros e à existência de 03 guaritas) não forma atendidas, devendo passar por análise do Colegiado Técnico. Em 08.08.2005, o Colegiado Técnico da Dircon (páginas no. 14 e 15) afirma que 1) as exigências quanto ao número de WCs para pessoas com deficiência teria sido atendido conforme o artigo 57 da Lei 16292/97 e anexo III, tabela 04, haja vista que seria incoerente utilizar a área de funcionários, que tem sanitários próprios, para o cálculo das instalações sanitárias



PREFEITURA DO
RECIFE

destinada ao público, dando, assim, parecer favorável às instalações sanitárias; 2) conforme o artigo 76 inciso II da lei 16292/97, do total das 735 vagas devem ser reservadas 1%: o projeto prevê 9 vagas; 3) a relatora considera satisfatório o projeto, também, quanto aos compartimentos no que se refere à iluminação/ventilação; 4) reconhece que a rua José Gonçalves Medeiros passou a integrar um Corredor de Transporte Metropolitano, porém afirma não haver respaldo legal para enquadrá-la como tal. Ademais, exige que para as ações mitigadoras propostas pela DEV/URB deverá ser elaborado Termo de Compromisso através da SAJ, condicionando a concessão do Habite-se do empreendimento, à execução das obras; 5) remete a decisão quanto à construção de mais uma guarita ao CCU, conforme parágrafo único do artigo 118 da Lei 16.292/97. A CCU apresenta parecer favorável, reforçando a necessidade da realização das obras mitigadoras de impacto conforme solicitado pelo DEV/URB. 3. CONCLUSÃO. Após análise do processo e considerando que o aspecto mais polêmico, inclusive no processo, e de maiores implicações sobre a possibilidade de execução ou não do empreendimento foi a classificação da Rua José Gonçalves de Medeiros como Corredor de Transporte Metropolitano (CTM), centramos nossas considerações nesse aspecto: 1. O projeto apresentado e o processo em análise não apresentam quais os argumentos que tornam possível a demolição de parte do IEP. Será preciso apresentar as razões que tornam parte deste imóvel passível de demolição. 2. Mesmo que se compreendesse que não há respaldo jurídico para o enquadramento da referida rua (conforme parecer do Colegiado Técnico), há respaldo técnico (ofício da DPU No. 025/04 de 22 de janeiro de 2004 e cotas da DEV/URB) e político (artigo 6º. Inciso V e o Parágrafo único do Regimento Interno do CDU) para enquadrar a referida rua como CTM; 3. Ao contrário do que afirma a relatora do Colegiado Técnico, há respaldo jurídico. A interpretação legal se dá na aplicação da Lei geral a casos concretos, adaptando-a a situações não previstas. Em vista disso, o empreendimento, que tem projetadas 735 vagas de estacionamento e está localizado entre dois CTM, contraria o artigo 40 inciso VIII da LUOS, pois prevê acessos e saídas pela Rua José Gonçalves de Medeiros: Art. 40 - Para efeito do cumprimento das exigências previstas no artigo anterior, são estabelecidas as seguintes condições gerais: VIII- para empreendimentos localizados nos Corredores de Transporte Metropolitano e Urbano Principal, que demandarem número de vagas de estacionamento superior a 100 (cem) e/ou gerarem tráfego de ônibus e caminhões de carga, serão exigidos: a) que os acessos sejam feitos pelas vias laterais aos lotes ou paralelas aos corredores; 1. Segundo ofício da DPU No. 025/04, a referida rua, após a abertura até a Rua Benfica, passou a ser uma *variante da Rua Benfica* e dos Corredores Metropolitanos Av. Caxangá e Av. Abdias de Carvalho, sendo, ainda, definida como Categoria Funcional "Arterial Principal". Portanto entendemos que se enquadra na tabela "CORREDORES DE TRANSPORTE METROPOLITANO" do Anexo 7 da LUOS, haja vista constar a Rua Benfica da qual é uma variante, conforme dito acima. 2. Em vista do até aqui exposto, acreditamos que poderia haver embargo judicial ao empreendimento caso se decidisse por liberar as obras. 3. Poder-se-ia, então, transferir todos os acessos e saída para a rua lateral Rua Comendador Bento Aguiar, conforme determina a Lei, contudo, haveria, nesse caso, uma concentração excessiva de fluxo de veículos numa única via. 4. Ademais, dadas as obras viárias (alargamento da Rua Benfica e adequação do girador do Sport, que, por sinal, estão, ambos, em Corredor de Transporte Metropolitano; nova sinalização) necessárias à viabilização do empreendimento, percebe-se que o impacto viário do empreendimento é bem maior do que o apresentado. Inclusive a obra de alargamento da



PREFEITURA DO
RECIFE

Rua Benfica terá impacto não analisado sobre o IEP. Em vista destas considerações, apresento parecer contrário à realização do empreendimento projetado. Recife, 14 de setembro de 2005. Ronaldo Sales, Conselheiro do CDU. Centro Josué de Castro/ABONG. Concluída a leitura, Dra. Maria De Biase solicitou a palavra para alguns esclarecimentos. "Primeiro, parabeno o Grupo pela excelente apresentação. Após a apresentação tivemos uma visão clara da importância do empreendimento para nossa cidade. Realmente, seria muito interessante se tivéssemos sempre uma apresentação visual do projeto antes da avaliação do processo". Se reportando ao parecer do relator do Conselho, Ronaldo Sales, "comunico que diante do exposto, e pelo debate antes iniciado, para uma maior análise e providências necessárias, solicito como presidente em exercício do CDU, vistas ao processo. Precisamos mergulhar em algumas questões". Dando prosseguimento, passou a palavra à conselheira Sylvia Rangel – IAB/PE. A conselheira iniciou sua fala parabenizando o Grupo, e fez algumas considerações. "Primeiro, o conselheiro relator Ronaldo colocou no seu parecer no item 2. Histórico do Processo, a seguinte colocação: Conforme cota da GEAP (folha 2), em 20.05.2005, o processo foi encaminhado para o Divisão de Estudos Viários (DEV) para que fosse analisado, pois a proposta apresentada não atendia ao Art 40 inciso VII da Lei 16.176/96 (Lei de Uso e Ocupação do Solo), devido existência de mais de 300 vagas e conter acessos para veículos pelas Ruas Benfica e José Gonçalves de Medeiros, classificadas como Corredores de Transporte Metropolitano. Ademais, a quantidade de vagas apresentada era superior à permitida. Cota de 03.06.2005 do Departamento de Projetos Urbanos (DPU) ao DEV informa que o empreendimento já modificado pela autora do projeto atende aos requisitos solicitados, *contanto* que sejam contempladas duas questões: o alargamento da Rua Benfica e a melhora da geometria do girador do Sport (folha 03). É uma constante do nosso trabalho, quanto mais condições de fornecimento de vagas no empreendimento, seja ele qual for, melhor para a cidade, melhor para o empreendimento". Em seguida, a conselheira fez uma crítica ao estabelecido na LUOS no seu Artigo 40, inciso VII - para os empreendimentos que demandarem número de vagas de estacionamento superior a 300 (trezentas), será exigida análise especial pelos Órgãos Municipais competentes no que se refere à localização, ao impacto no tráfego e às condições de acesso. Continuando, a conselheira Sylvia falou que, "existe dúvida se de fato o empreendimento esteja localizado em um Corredor de Transporte Metropolitano, mesmo se a sim for, temos que ser subjetivos. Temos que raciocinar mais pela lógica. Não podemos ser tão rigorosos em relação a lei. O espírito da lei, é para um melhor tráfego. Existem condições técnicas, cito, o que fez o Pão de Açúcar da Av. Rosa e Silva, que é um CTM. Com uma bainha de acesso, nenhum transtorno foi ocasionado ao trânsito pela localização do empreendimento. Não poderemos deixar uma área dessa, com mais de 28 mil metros quadrados, sem uso. Não tem sentido. No caso específico deste empreendimento, irá gerar vários empregos, diretos e indiretos. Além disso, será preservada a área do IEP em mais de 720 metros quadrados, que serão destinados às atividades de formação profissional, garantindo, assim a função social de propriedade urbana". Continuando, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro Enio Laprovitera – IAB/PE. O conselheiro falou que, "o modelo perverso da legislação brasileira, faz com que o executivo muitas vezes atrepele o legislativo. Temos que diferenciar. O legislativo é o nosso modelo político. A voz da sociedade é representada por ele. Temos também que diferenciar o que é recomendação técnica e o que é legislativo. O papel fundamental nosso no CDU, tenho dito sempre, quanto mais poder tivermos, mais perigosos estamos

perante a sociedade. Sobre as ruas Benfica e José Gonçalves de Medeiros, me parece claro que não fazem parte do Corredor de Transporte Metropolitano. Quanto as atribuições do CDU, lembro que o mesmo pode inverter a ordem da tramitação dos projetos de impacto. Os processos devem passar pelo Conselho, antes das demais instâncias da Prefeitura. Isto evitaria no caso específico, da Prefeitura solicitar vistas, como fez a presidente, na última instância de tramitação do processo". Passando em seguida a palavra ao conselheiro Celso Araújo Filho – ACP. O conselheiro iniciou sua fala, comunicando que também é membro da Comissão de Controle Urbanístico – CCU. "Acompanhei a tramitação na Comissão. Com todo respeito a presidente, solicito que a senhora reveja sua posição em relação ao pedido de vistas. O projeto tramitou em todas as instâncias legais dentro e fora da Prefeitura, atendendo todas exigências. Não poderemos deixar de aprovar um empreendimento dessa natureza, que além de tudo, ainda irá gerar muitos empregos. O parecer do conselheiro Ronaldo vai de encontro a todas as instâncias onde o projeto tramitou". Dando continuidade, a presidente passou a palavra ao conselheiro Altamir Jorge – MNLM, que solicitou da conselheira Tatiana Mariz, como procuradora do Município, um parecer jurídico sobre a questão. Solicitou também, que a presidente revertesse seu pedido de vistas. "O processo tem um prazo legal até o dia 28 do mês em curso, para finalizar a sua tramitação". Prosseguindo, a presidente passou a palavra ao conselheiro Isaac Azoubel – URB/Recife. "Sobre a questão do acesso viário, temos na URB uma interpretação que a rua José Gonçalves de Medeiros não faz parte do CTM, e não ocasionará maiores transtornos ao tráfego. A URB já licitou obras que irão melhorar o tráfego no girador do Sport. Em relação à desapropriação citada pelo conselheiro Ronaldo, informo que a URB já realizou a desapropriação referente ao alargamento da Rua Benfica". Continuando, a presidente passou a palavra ao conselheiro Edgar Gomes – ADEMI/PE, que solicitou a presidente que revisse o pedido de vistas. "Antes de mais nada, parabênizo os conselheiros arquitetos representantes do IAB/PE, pela fundamentação irrefutável dos seus argumentos. Respeito a posição do relator, mas me parece que a legislação que se refere, não é clara no seu Artigo. E, na ausência de determinação legal, decide-se pelo melhor. O empreendedor adaptou seu projeto, colocando o acesso dos transportes pela rua José Gonçalves de Medeiros, deixando o acesso pela Rua Benfica, bem mais movimentada, destinado ao pedestre. Neste momento, temos que deixar de lado qualquer posição política e agirmos com lógica e prudência. Não podemos deixar de acolher um empreendimento dessa natureza, na nossa cidade". Em seguida, Dra. De Biase passou a palavra à conselheira Tatiana Mariz – SAJ. A conselheira iniciou sua fala fazendo considerações gerais e específicas. "Dentro das considerações gerais, realmente é preocupante chegarmos ao último passo de tramitação do processo e constatarmos lacunas, embora, devemos ser controlados, prudentes com todos os empreendimentos que serão instalados na cidade. Não podemos ficar no clima de, pelo amor de Deus, venha para a nossa cidade. Temos de ter regras claras. Temos que rever o mecanismo de análise dos processos. As falas dos representantes do IAB/PE, conselheiros Enio e Sylvia, foram contraditórias entre eles. A suplente Sylvia chegou até afirmar que o Conselho poderia desconsiderar a lei pertinente (LUOS). Não podemos ignorar a lei. Não compete ao CDU propor a aplicação de outras formas de lei. E, sim propor e acompanhar a aplicação da lei. Temos que ter muito cuidado com a legislação quando aprovarmos um projeto. Em benefício não só da Prefeitura, mas, do próprio empreendedor. Para que no futuro outras instâncias não questionem legalmente a aprovação de um empreendimento.

A localização do projeto em discussão, o Município interpreta que não faz parte do Corredor de Transporte Metropolitano. Esta é uma questão que tem que ficar bem definida. Tudo dentro da lei. Sobre as ações mitigadoras propostas, as mesmas deverão ser bem claras e registradas em um Termo de Compromisso assinado pelo Prefeito e pelo empreendedor. Condicionado-as ao habite-se. Lembro mais uma vez que é função do CDU, acompanhar, avaliar a execução da LUOS, formulando proposições para sua revisão e atualização". Neste momento, a presidente comunicou que recentemente o Ministério Público acionou a Prefeitura do Recife, pela aprovação de um projeto que tramitou no Município, há quatro anos atrás. Seu pedido de vistas, foi necessário, devido a constatação de algumas dúvidas e opiniões divergentes sobre a interpretação da lei pertinente ao processo. Teve também, o objetivo de respaldar legalmente o Município e o empreendimento. Não deixar espaço para nenhuma ação futura. Passando em seguida a palavra ao conselheiro Tomás Lapa, coordenador do MDU/UFPE. "Gostaria de testemunhar a qualidade, o cuidado, o respeito com que o empreendedor tratou a área do IEP, o entorno, em fim, a cidade do Recife. Tive oportunidade em outros momentos neste Conselho, de presenciar atitudes que me surpreenderam. Atitudes estas, por falta de visão. Hoje, me surpreendo com a hesitação. Recomendo que o projeto siga em frente". Prosseguindo, Dra. De Biase passou a palavra à conselheira Luciana Azevedo – CMR. "Voltando um pouco, lembro que o objetivo dos empreendimentos tramitarem na CCU e no CDU, é para que possamos recomendar quando preciso, a reformulação da lei. Passamos quatro anos na Prefeitura lutando com os empreendimentos de impacto, até que elaboramos um documento com estudos cuidadosos e importantíssimos para a cidade, que resultaram na Lei dos 12 Bairros. Fizemos uma reformulação na Lei. Sobre o parecer do relator do Conselho, tive a sensação que o conselheiro Ronaldo iria recomendar a aprovação do projeto, por todo o desenvolvimento do seu parecer. Fiquei surpresa com a sua não recomendação. Os empreendimentos de impacto deveriam vir obrigatoriamente no primeiro momento ao CDU. É uma frustração para nós, suas tramitações no final do processo, pois queríamos orientar todos os empreendimentos. Não tenho segurança sobre a questão dos acessos. Segundo a conselheira, procuradora Tatiana Mariz, o traçado não é um Corredor de Transporte Metropolitano. Leva o fluxo para o miolo da quadra ou deixa nos acessos principais. Tentativa de racionalizar os diferentes acessos. Outra coisa, sinto necessidade de uma discussão, para que possamos propor que a legislação aplique em alguns casos de projetos de impacto, principalmente de natureza econômica, o habite-se renovável. Com avaliação de dois em dois meses, por exemplo. Isto, minimizaria possíveis frustrações do Conselho em propor alguns condicionantes, caso não fossem de imediato atendidos". Dando prosseguimento, a presidente passou a palavra à conselheira Maria Lúcia – FIJ. "Não sou engenheira nem arquiteta, mas, faço algumas análises sobre a cidade. Em relação ao sistema viário, temos toda cidade comprometida com um sistema ruim. Até hoje, não vi nenhuma ação de qualquer nível de governo, no sentido de resolver o problema. Na minha concepção, alargamento de rua, é de competência do município. Fica muito oneroso para o empreendedor. Outro problema que constatamos com frequência na cidade, diz respeito aos terrenos ociosos. Os sem moradias não podem ocupá-los, e, quando o particular se propõe a construir, vem o poder público com uma série de exigências. Sabemos que nem todas as leis são cumpridas ao pé da letra. Outros empreendimentos, com grandes impactos passaram sem maiores exigências, cito, o Paço Alfândega, com aquelas horrorosas passarelas, ferindo o patrimônio cultural. O empreendimento em questão



PREFEITURA DO
RECIFE

prevê a preservação do IEP, destinando-o para atividades profissionais, garantindo, assim, sua função social de propriedade urbana. O poder público não está tendo essa sensibilidade, não está realizando atividades dessa natureza. Para concluir, solicito que a presidente reveja seu pedido de vistas ao processo. Neste momento, o conselheiro Francisco Bandeira da OAB/PE, solicitou o registro do seu voto antecipado, favorável ao empreendimento. Endossaram a solicitação do registro em Ata, os conselheiros: Tomás de Albuquerque Lapa – MDU/UFPE, Marco Aurélio Mayrinck Estela de Melo – FIEPE, Celso Muniz de Araújo Filho – ACP, Paulo José Pessoa Monteiro – CDL, Edgar Gomes da Silva – ADEMI/PE, Altamir Jorge do Espírito Santo – MNLM e Maria Lúcia da Silva – FIJ. O conselheiro Francisco Bandeira – OAB/PE, questionou também o pedido de vistas da presidente. Falou que o Regimento Interno do CDU, é omissivo nesta questão. Afirmou que é de praxe deixar o voto antecipado em sessões cujo processo tenha sido pedido vistas. Passando em seguida a palavra ao conselheiro Ronaldo Sales – CJC. “Antes de mais nada, lembro que hoje, com quinze dias como membro do CDU, tenho um tremendo desafio. Com certeza foi um grande aprendizado”. Reportando-se a colocação da conselheira vereadora Luciana, quando disse que teve a impressão que o parecer ia ser favorável ao processo, o conselheiro Ronaldo falou que fez um trabalho/estudo técnico minucioso. “Do ponto de vista econômico, social, de geração de renda, não tenho dúvidas em ser favorável ao empreendimento. O entrave que me levou a não recomendar a realização do empreendimento, foi de natureza jurídica. Em nenhum momento tive ou tenho má fé. Senti falta também, no processo, de um estudo de viabilidade econômica. Do ponto de vista jurídico, pela minha qualificação profissional, sociólogo, não tenho competência para a análise. Necessito do parecer jurídico da Secretaria de Assuntos Jurídicos”. Dando continuidade, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro Florival Rodrigues de Carvalho, secretário de Ciência, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico. “Quero fazer uns esclarecimentos. Quando o corredor da Rua José Gonçalves de Medeiros foi implantado, foi pensado o alargamento da Rua Benfica. Este alargamento facilitará bastante o fluxo. Independente da saída pela José Gonçalves de Medeiros, se toda ela fosse pela Comendador Bento Aguiar, estaria de uma forma ou de outra impactando os dois corredores de uma só vez. São medidas pertinentes. Pelos depoimentos registrados até o momento, fica claro a importância do empreendimento para a cidade”. Em seguida, comentou sobre o número de desemprego no Recife e na RMR. “Atendido juridicamente, economicamente e socialmente o projeto, é viável e bem-vindo à cidade. Mais uma vez, sobre o problema dos acessos, lembro que no processo, consta o parecer favorável da DEV/URB. Para concluir, parabeno o Grupo pela excelente apresentação, e, devemos aproveitar o momento para aprovar o empreendimento”. Prosseguindo, o conselheiro Celso Muniz de Araújo Filho – ACP, falou que discorda da conselheira vereadora Luciana Azevedo, quanto ao habite-se renovável. “A Prefeitura infelizmente não tem estrutura para aplicação desse dispositivo. Um risco muito grande. Quero dizer também, que concordo quando o conselheiro relator, Ronaldo Sales, diz que o CDU, não pode ser um órgão meramente aprovador de empreendimentos. Mas, também, não devemos discordar quando o processo foi todo analisado e aprovado conscientemente em todas as instâncias. Como representante da ACP, posso garantir que ninguém investiria uma quantia dessa proporção (70 milhões de reais) para não ter sucesso. O Pão de Açúcar será o primeiro a procurar a Prefeitura, caso exista algum empecilho ao sucesso do empreendimento. o cliente é muito exigente. Não sei se é verdade, mas, ouvi falar que o Carrefour de Boa Viagem, tem procurado a



PREFEITURA DO
RECIFE

Prefeitura por problemas de acesso. Finalizando, recomendo à aprovação do projeto neste momento, caso contrário tenho receio que o empreendimento não venha para a cidade". Dando continuidade, a presidente passou a palavra à conselheira Tatiana Mariz – SAJ. "Havia me escrito para falar sobre o habite-se renovável, mas diante da colocação do conselheiro Celso, que se o empreendimento tiver depois algum problema, irá procurar a Prefeitura. Digo, ele tem que vir resolver antes. O impacto desse empreendimento, é viário, tem que ser resolvido antes. O Shopping Center Recife, já gastou muito dinheiro para garantir aos clientes, um melhor acesso. É investimento. O mesmo está acontecendo com o Pão de Açúcar, garantir um melhor acesso, também é investimento. A exigência que se faz de mitigar o espaço viário é absolutamente plausível, razoável, proporcional ao impacto que será causado. Quanto ao habite-se renovável, na verdade, toda licença de funcionamento, quer de construção ou outra, pressupõe que a pessoa irá manter as condições que foram exigidas para o funcionamento do empreendimento. Se neste empreendimento, as exigências forem exigidas para aprovação do projeto, o empreendedor só terá o habite-se quando cumpri-las. Existe também, um argumento jurídico que é a cassação da licença. Por fim, quero registrar que a posição que Ronaldo Sales defende de interpretação da lei, é impossível. Ele entende que a legislação Municipal deixa em aberto a possibilidade de se incluir novas vias na classificação do Corredor de Transporte Metropolitano. Particularmente neste caso, acho que a via não é um CTM. A lei conceitua o Corredor de Transporte Metropolitano. Alguém pode interpretar que a lei exemplifica quais os corredores metropolitanos. O risco é interpretar como quiser, e colocar o que não está na lei". Em seguida, a presidente passou a palavra ao representante do empreendimento, Dr. Humberto. O empreendedor falou que quando o Grupo Pão de Açúcar se interessou pela área, fez os estudos de localização e de acesso. "Logicamente, quanto melhor o acesso, mais clientes irão à loja. Maior será o sucesso da mesma. Será proposto pelo Grupo e pela Prefeitura, um Termo de Compromisso, e às exigências ficarão vinculadas ao habite-se". Passando em seguida a palavra ao conselheiro Ronaldo Sales – CJC. O conselheiro solicitou à presidente que revertesse o pedido de vistas e colocasse o processo em votação. Concluída a discussão, Dra. De Biase solicitou a palavra para fazer algumas considerações. "Primeiro, quero que fique bem claro. Quando pedi vistas, não foi com intenção de desrespeitar nenhum processo. Nem desconsiderar nenhuma análise técnica feita durante toda a tramitação. Não foi desconsideração ao empreendimento que se pretende implementar na cidade. Até porque moro em Recife e tenho todo o interesse, tanto quanto todos presentes, que a cidade se desenvolva, cresça. Pedi vistas ao processo enquanto parte integrante de uma gestão, que se preocupa em fazer o melhor possível. Quer seja do ponto de vista técnico, político, funcional, em todos os sentidos. Vi e ouvi a apresentação do empreendimento, o parecer do conselheiro relator e todas as colocações. Existem pontos que precisam ser esclarecidos. Como diretora da Diretoria de Urbanismo da SEPLAM, tenho recebido solicitação do Ministério Público para responder sobre processos que foram aprovados, implementados há quatro anos atrás. O Ministério está acionando a Prefeitura. Processos esses que a CCU, o CDU e a Prefeitura, interpretaram positivamente, tenho certeza com a melhor das intenções. Interpretação essa, que ora, está sendo questionada pelo Ministério Público. Para vocês terem uma idéia da gravidade do problema, em um processo com licença de construção dada há quatro anos, o Ministério requer a cassação. Um prejuízo grande para o empreendedor e para o Município. Devemos ter muita cautela. Analisar e esclarecer todos os pontos. Sinto necessidade de mergulhar nesse processo.



PREFEITURA DO
RECIFE

Pois, para mim, hoje no CDU ficou muito claro que existem interpretações diferentes da Lei. Talvez, por conta da própria. Volto a dizer que não tenho dúvida da importância do empreendimento para a cidade. Tentarei resolver o impasse o mais rápido possível". Após os esclarecimentos da presidente, alguns conselheiros, voltaram a solicitar a antecipação do voto, registrado anteriormente. Outros, voltaram a registrar a preocupação com a data limite para tramitação do processo. Alguns conselheiros questionaram a legalidade do pedido de vistas, sem consulta ao Pleno. Muita discussão também, sobre a validade do voto antecipado. Segundo o conselheiro Francisco Bandeira – OAB/PE, da mesma maneira que o Regimento Interno do CDU, é omissivo em relação a pedido de vistas, e foi solicitado pela presidência, o voto antecipado, também, é omissivo ao Regimento. "Logo, como o pedido de vistas, pode e deve ser acatado". Em seguida, a conselheira Ana Kelly – ETAPAS/ABONG, pediu a todos que respeitassem o espaço, a pauta da reunião. "Tem outro assunto, também importante que precisamos ouvir/discutir". Continuando, alguns conselheiros voltaram a solicitar que a presidente revertesse seu pedido de vistas e colocasse o processo em votação. Dra. De Biase pediu mais uma vez a compreensão de todos. "Tenham certeza, é um ato de prudência. Temos que ter consenso na interpretação, temos que ter respaldo legal. A seguir, atendendo solicitação dos conselheiros Ronaldo Coelho – CENDHEC/ABONG, Francisco Bandeira – OAB/PE e Celso de Araújo Filho – ACP, a presidente comunicou que iria colocar em pauta de reunião ordinária do Conselho – Discussão sobre o Regimento Interno do CDU. A seguir, devido ao adiantado da hora, e, de comum acordo com os conselheiros presentes, o terceiro assunto da pauta, Plano Diretor - Relatório do texto aprovado na Conferência, ficou para ser analisado e discutido na 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, 16 de setembro de 2005.

Maria José De Biase – suplente do presidente

José Cavalcanti de Rangel Moreira – DIRCON (titular)

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

Tatiana Maia da Silva Mariz – Sec. Assuntos Jurídicos (titular)

Maria Betânia Torres – Sec. Educação (suplente)

Florival Rodrigues de Carvalho – Sec. Ciência, Tec. Des. Econ. (titular)

Carlos Eduardo Maciel Lyra – Sec. Saneamento (titular)

Isaac Azoubel Abram – URB/Recife (suplente)

Luciana Vieira de Azevedo – Câmara Municipal do Recife (titular)

Marcos José Maia Borges – CEF (suplente)

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

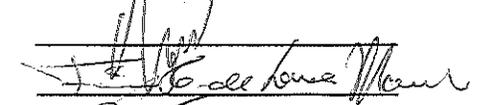
Luiz Gonzaga de Oliveira Filho – Ag. CONDEPE/FIDEM (suplente)

Tomás de Albuquerque Lapa – MDU/UFPE (suplente)

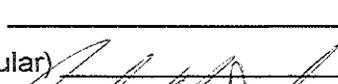
Marco Aurélio M. Estela de Melo – FIEPE (suplente)

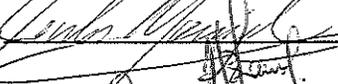
Paulo José Pessoa Monteiro – CDL (suplente)



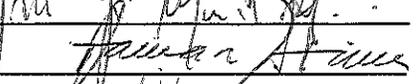




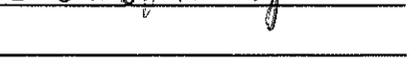














PREFEITURA DO
RECIFE

Celso Muniz de Araújo Filho – ACP (titular)
Francisco J. dos Anjos Bandeira de Mello – OAB/PE (titular)
Márcio de Souza Rocha – CUT (titular)
Jorge Luiz Dantas Roma – CUT (suplente)
Enio Laprovitera da Motta – IAB (titular)
Sylvia Rangel Moreira – IAB (suplente)
Edgar Gomes da Silva - ADEMI/PE (titular)
Eduardo Fernandes de Moura – ABIH (suplente)
Ronaldo Coelho Filho – CENDHEC/ABONG (titular)
Ronaldo Laurentino de Sales Júnior – CJC (suplente)
Ana Kelly Ferreira – ETAPAS/ABONG (titular)
Maria Lúcia da Silva – FIJ (suplente)
Altamir Jorge do Espírito Santo – MNLM/PE (titular)



