



PREFEITURA DO
RECIFE

Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU
Ata da 142ª (centésima quadragésima segunda) Reunião Ordinária
Dia 14 de julho de 2006

Às 09:30 (nove e trinta) horas do dia 14 de julho de 2006 (dois mil e seis), na sala de reunião do Gabinete da Secretaria de Planejamento Participativo, Obras e Desenvolvimento Urbano e Ambiental, reuniu-se o Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, sob a presidência da suplente do presidente, Dra. Maria José De Biase. Havendo número legal, a suplente declarou aberta a reunião, fazendo a leitura da pauta: 1) Aprovação/Assinatura da Ata da 140ª Reunião Ordinária, realizada no dia 05 de maio de 2006 e, da Ata da 141ª Reunião Ordinária, realizada no dia 16 de junho de 2006, respectivamente. 2) Análise do processo nº 07.62180.6.05 – Projeto de Reforma – Fábrica Tramontina, na Av. Barão de Bonito, nº 1110 – Várzea. Relator conselheiro Luís Eduardo Moriel Carneiro – IAB/PE. 3) Apresentação do Projeto CAPIBARIBE MELHOR – Dra. Eveline Labanca, Assessora do Gabinete da Secretaria de Planejamento Participativo, Obras e Desenvolvimento Urbano e Ambiental. 4) Informes/Outros. Estiveram presentes os conselheiros, Dra. Maria José De Biase, suplente do presidente, Dr. Fábio Henrique de Souza Macêdo, Assessor e Consultor Fiscal – Sec. Finanças (suplente), Dra. Ana Maria Costa Magalhães, Assessora Técnica da Secretaria de Assistência Social (suplente), Dr. Reinaldo Moreira de Melo, Assessor Executivo – Sec. Serviços Públicos (suplente), Dr. Florival Rodrigues de Carvalho, Secretário da Sec. de Ciência, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico (titular), Dr. Alex Jenner Norat, Superintendente da Caixa Econômica Federal (titular), Dr. Tamar Ferreira de Lima, representante da Ag. CONDEPE/FIDEM (titular), Prof. Tomás de Albuquerque Lapa, representante do MDU/UFPE (titular), Prof. José Luiz Mota Menezes, representante do CREA/PE (titular), Dr. Antônio Alfredo Oliveira Lima de Menezes Júnior, representante do CORECON/PE (titular), Dr. Francisco José dos Anjos Bandeira de Mello, representante da OAB/PE (titular), Dr. Luís Eduardo Moriel Carneiro, representante do IAB/PE (titular), Dr. Edgar Gomes da Silva, representante da ADEMI/PE (titular), Dr. Paulo Reynaldo Maia Alves, representante do Centro Josué de Castro/ABONG (titular), Sr. João José da Silva, representante do Fórum do Prezeis (suplente) e a Sra. Maria Lúcia da Silva, representante da FIJ (suplente). A seguir, Dra. Maria De Biase justificou a mudança na pauta. “Tínhamos dois processos para análise. O do Bureau Jurídico (Faculdade Mauricio de Nassau), não foi possível o relator concluir o parecer. Por esta razão incluímos na pauta de hoje, a apresentação do Projeto Capibaribe Melhor”. Em seguida, passou para o primeiro item da pauta - Aprovação/Assinatura da Ata da 140ª Reunião Ordinária, realizada no dia 05 de maio de 2006 e, da Ata da 141ª Reunião Ordinária, realizada no dia 16 de junho de 2006, respectivamente. Atas aprovadas. Passando para o segundo item da pauta - Análise do processo nº 07.62180.6.05 – Projeto de Reforma – Fábrica Tramontina, na Av. Barão de Bonito, nº 1110 – Várzea. Comunicando aos conselheiros que os representantes da fábrica Tramontina, Dr. Igor Bochesi e Dr. Francisco Fernandes, solicitaram espaço para uma pequena apresentação. Enquanto aguardava a presença de um dos representantes, Dra. De Biase perguntou se algum conselheiro gostaria de dar algum informe sobre a Instituição que representa. A conselheira Ana Magalhães, da Secretaria de Assistência Social, solicitou o posicionamento da ação social mitigadora proposta pelo Conselho, durante a tramitação do supermercado em Areias do Grupo Wal-Mart. Dra. De Biase comunicou que não havia sido iniciada. Em seguida, o conselheiro



PREFEITURA DO
RECIFE

João Silva do Fórum do Prezeis falou sobre o Seminário de Direitos Humanos e apresentou um exemplar da revista comemorativa aos cinco anos do Estatuto da Cidade. O conselheiro Tamar Ferreira Lima – Ag. CONDEPE/FIDEM solicitou informações sobre o Projeto Orla (Boa Viagem). Dra. De Biase comunicou que o Projeto será apresentado ao Conselho nas próximas reuniões. Prosseguindo, passou a palavra ao representante do empreendimento, Dr. Francisco Fernandes. O Dr. Francisco utilizando slides, iniciou sua fala comunicando que na tramitação, restou um item a ser aprovado – Taxa de ocupação do solo. “Foram analisados todos os mapas da LUOS. Como a Tramontina está situada nesta linha imaginária chamada ZUP 2, terá que deixar 50% da margem de solo natural. Foi concluído que ela não conseguiria atingir. Para ampliação da sua área construída, não foi necessário apresentar o Memorial Justificativo de Impacto. Durante a tramitação foram sugeridas algumas recomendações/sugestões para viabilizar o empreendimento. Com o aumento da área construída para mais de 7 mil metros quadrados, teremos 30% de solo natural”. Em seguida, Dr. Francisco falou sobre a importância do empreendimento e da morosidade da tramitação do processo. “A Diretoria de Meio Ambiente da Prefeitura, orientou que apresentássemos alguma contribuição, uma medida compensatória pelo fato de não atingirmos os 50%. Poderia ser plantio de árvores. Ficou acertado o plantio de 797 árvores no Jardim Botânico. Esta proposta foi aprovada também na Comissão de Controle Urbanístico - CCU e, hoje, pleiteamos a aprovação no Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU. A fábrica Tamontina adquiriu uma área de 4 mil metros quadrados à Brasilit”. Usando slides, mostrou imagens da reforma da fábrica e o aumento nas dimensões do estacionamento. “O galpão a ser construído é para guardar a matéria prima que hoje, se encontra a céu aberto”. Continuando, o conselheiro Francisco Bandeira solicitou um esclarecimento sobre a localização da construção do galpão, vendo os slides. E também, perguntou se a área já havia sido comprada. Obteve respostas positivas. A seguir, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro Edgar Gomes – ADEMI/PE. O conselheiro falou que, “o Conselho tem sensibilidade e sabe avaliar a importância econômica e social de um empreendimento dessa natureza”, perguntando se a ampliação traria algum novo benefício econômico. O responsável pelo empreendimento falou que, a fábrica conta com 146 funcionários, empregos diretos com previsão em 2007 para 170 e em 2008 contará com 200 funcionários. Em seguida, apresentou o valor total dos impostos. Dando prosseguimento, Dra. De Biase passou a palavra ao Dr. Francisco Bandeira – OAB/PE, que teve dificuldade em visualizar na imagem apresentada os 50% de área não construída, perguntando qual o percentual que será construído com a compra do terreno a Brasilit. Dr. Francisco comunicou que tanto a Diretoria de Controle Urbano como a DIRMAM calculou o percentual de 40% de solo natural, percentual depois de construído o galpão. Passando em seguida a palavra ao conselheiro João Silva – Fórum do Prezeis, que perguntou se o projeto havia tramitado no Conselho Municipal de Meio Ambiente – COMAM. Obteve resposta negativa. Neste momento o Dr. Fernando falou um pouco da sua experiência profissional. Engenheiro ambiental há 17 anos, com especialização em Controle de Poluição Industrial. Em seguida, o conselheiro João Silva falou da importância da tramitação no COMAM, que deveria ter acontecido antes de passar no CDU. “Acho pertinente e necessário que o projeto seja remetido ao COMAM”. Dr. Francisco voltou a falar que as questões de natureza ambiental foram discutidas na Diretoria de Meio Ambiente da Prefeitura do Recife. A seguir, Dr. Alex Norat – Caixa Econômica Federal, perguntou se uma das ações mitigadoras seria a adoção do Jardim Botânico. A seguir, Dr. Igor Bochesi apresentou imagens da Fábrica. Continuando, Dra.



PREFEITURA DO
RECIFE

De Biase passou a palavra ao conselheiro relator Luis Eduardo Moriel Carneiro – IAB/PE para apresentação do parecer. O conselheiro iniciou falando da dificuldade para elaboração do parecer. “Uma tarefa árdua. Alguns dias, algumas noites voltadas ao projeto com objetivo de alcançar bom senso. Não quero, ou melhor, não queremos prejudicar ou dificultar o encaminhamento do processo. Mas, temos consciência do papel e da responsabilidade como membros do Conselho de Desenvolvimento Urbano. Compartilhei a dificuldade com diversas pessoas, principalmente dentro da própria Prefeitura. Dra. De Biase como Diretora de Urbanismo foi uma delas. Mantive contatos com: Isaac Azoubel na URB, Mauro Buarque na Diretoria de Meio Ambiente, Milton Botler na assessoria da Secretaria de Planejamento, e com Paula, uma das analistas do processo, com o objetivo de ouvir as mais diversas opiniões. Uma das dificuldades como bem falou Dr. Fernando, é a localização. Numa linha divisória, de um lado a ZUP1, do outro a ZUP 2. Mas, principalmente pelo fato da área ter sofrido transformações tamanhas, que prejudicaram drasticamente as características originais”. Fazendo em seguida a leitura do seu parecer, acompanhada por todos com o auxílio do notebook do conselheiro Alex Nort – CEF. Parecer: “Ao Presidente do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU/PCR, Dr. MARCELO OLÍMPIO DOS SANTOS, Ref. Processo 07.62180.6.05. Recife, 04/07/2006. Trata o presente processo de projeto de reforma com acréscimo de área de construção, situado no imóvel 1110, da Rua Barão de Bonito, Bairro da Várzea, Recife – PE, alocado na RPA 4 em uma ZUP 02, com processo originário da 4º Gerência Regional da DIRCON. O imóvel é de propriedade da Tramontina Delta SA, onde funciona uma de suas unidades industriais e contém as seguintes características de ocupação do solo: Área Total do Terreno: 43.733,36 m², Área de Construção Existente: 16.114,01 m², Área de Acréscimo: 07.527,80 m², Área Total de Construção: 23.641,81m², Área de Solo Natural: 09.435,47 m², Área de Solo Permeável: 08.008,62 m². O imóvel em questão mudou sua configuração por ter sido acrescido uma área de 4.740,82m², lembrando do lote vizinho de propriedade da Fábrica da Brasilit, conforme parecer da Diretoria da DAT, de 22/09/05, e anuência prévia da Agência CONDEPE/FIDEM de 04/01/05, através do Certificado nº 001/2005. O imóvel possuía uma utilização do solo de aproximadamente 41%, propondo no processo hora analisado, seu acréscimo para uma taxa de ocupação de cerca de 54%. O projeto se enquadra como empreendimento de impacto conforme art. 61 da Lei 16.176/96 – LUOS, a qual estabelece como “*Empreendimentos de Impacto*” aqueles usos que “*podem causar impacto e/ou alteração no ambiente natural ou construído...*” e ainda, aqueles “*cuja área construída ultrapasse 20.000m²*”, ou aqueles que por sua natureza ou condições, “*requeiram análises específicas por parte dos órgãos competentes do Município*”. De acordo com o art. 62 desta mesma lei, cabe ao CDU a apreciação do Memorial Justificativo do Empreendimento, podendo condicionar sua aprovação ao cumprimento, “*pelo empreendedor e às suas expensas, de obras necessárias para atenuar ou compensar o impacto que o empreendimento acarretará*”. Foi considerado na análise deste processo o percurso técnico e a apresentação das devidas anuências da COMPESA, CELPE, TELEMAR, e o parecer favorável do DEV-URB, quanto a análise de impacto sobre transportes. Entretanto conforme parecer da DIRCON – 4º Regional, em 17/03/2006, o processo atende a legislação vigente, com exceção da taxa de solo natural – TSN, uma vez que o projeto apresenta uma TSN de 40,48%, sendo 21,78% em solo natural e 19,06% em solo permeável, com 141 árvores preservadas. A legislação exige um total de 50% de TSN, devendo, no mínimo, 30% ser em solo natural tratado com



PREFEITURA DO
RECIFE

vegetação, admitindo-se 10% em solo permeável, podendo ainda, ser aumentado este índice em mais 10%, desde que preservadas uma árvore em cada 10m².

TAXA DE SOLO NATURAL

Exigido = 50%	Solo natural = 40%	17.493,34 m ²
21.866,68 m ²	Solo permeável = 10%	4.373,33 m ²
Apresentado = 40,48%	Solo natural = 21,78%	9.528,02 m ²
17.861,22 m ²	Solo permeável = 19,06%	8.338,20 m ²
Déficit = 9,52%		4.163,41 m ²

O Colegiado Técnico da DIRCON apreciou o projeto em 22/03/2006, decidindo pelo envio do processo à CCU, acompanhando o parecer da relatora, o qual é contrário ao projeto da forma apresentada, sugerindo ao requerente apresentar proposta alternativa de compensação da área verde, antes do envio do processo à CCU, incumbindo o Gerente da 4º Regional de orientar o empreendedor quanto a referida proposta de compensação. O processo foi encaminhado a DIRMAM em 04/04/06 e em 19/04/06, a Gerência Regional de Controle Urbano, através do Ofício nº 060/06, informa a esta Diretoria de Meio Ambiente, que na 4ª Coordenadoria Regional "não consta impugnação à expansão da empresa Tramontina Delta SA, a partir de 21/03/06". O empreendedor conforme orientações da PCR, apresentou proposta de doação de 797 mudas de árvores, em área pública, como forma de compensação ao déficit de solo natural exigido em lei, conforme explicitado em memorial, o qual foi encaminhado para análise da DIRMAM que emite parecer no dia 09/05/06, com a conclusão abaixo transcrita e o posterior envio do processo à CCU para os devidos encaminhamentos: a) "Quanto a aceitação de percentual de solo natural inferior ao exigido, mediante compensação com doação e plantio de árvores em área pública, entendemos não competir à DIRMAM pronunciamento"; b) "Caso aceita a proposta de compensação, a DIRMAM recomenda que seja adotado o Jardim Botânico do Recife como local de plantio, sendo necessária a elaboração de termo de compromisso, onde constem o local para plantio, a quantidade de mudas e sua especificação, o prazo para fornecimento e plantio das mudas, as penalidades, etc"; c) "Considerando que o impacto do empreendimento tem prevalência ambiental, não havendo indicação de medida mitigadora ou compensatória por outro órgão municipal, em face ao que dispõe o art. 62 da LUOS, sugerimos à CCU e CDU que a medida de compensação seja de natureza ambiental". Neste momento, a Comissão de Controle Urbanístico - CCU encaminha o processo ao relator, representante da FIEPE, Engº José Antônio Lucas Simon, em 29/05/06, o qual analisou o processo e emitiu o seguinte parecer: "...somos favoráveis à solução apresentada pelo requerente em consonância com o parecer da DIRMAM em cota de 09/05/06, ou seja, o plantio das 797 árvores no Jardim Botânico do Recife como forma de atendimento à Legislação. Sugerimos ainda, à requalificação da arborização urbana no entorno do empreendimento, como medida mitigadora do impacto ambiental..." Em 06/06/06, a CCU decide favoravelmente a aprovação do pleito em tela, acompanhando o parecer da relatoria, por unanimidade de seus membros. Com o encaminhamento deste processo à Comissão de Desenvolvimento Urbano – CDU por se tratar de um empreendimento de impacto, cabe a esta relatoria ponderar alguns questionamentos quanto ao cumprimento das exigências legais e à responsabilidade desta comissão. Entre outras competências e atribuições, cabe ao CDU, conforme o seu Regimento Interno – Cap. III, art. 6º: II - "Fixar padrões complementares quanto aos aspectos sociais e econômicos desejados para o desenvolvimento integrado do MUNICÍPIO"; IV – "Apreciar os instrumentos componentes



PREFEITURA DO

RECIFE

do modelo urbanístico necessário ao processo de desenvolvimento econômico, social e ambiental do MUNICÍPIO,..."; VIII – Decidir sobre a aprovação de projetos que interessem ao desenvolvimento urbano, inclusive quanto à criação de programas de urbanização e de zonas especiais"; X - "Aprovar relatórios de impacto ..., e memorial justificativo de empreendimentos de impacto definidos no art. 39 do PDCR"; XIII – "Opinar sobre estudos e projetos que lhe sejam submetidos pelo executivo municipal, inclusive matérias urbanísticas relativas a Região Metropolitana"; *Parágrafo Único* – "No exercício de suas atribuições, o CDU atuar em estrita observância às normas legais e regulamentares vigentes". Quanto aos aspectos relativos a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, vale recordar a especificidade da determinação da ZUP2, como território passível de ocupação, com potencial médio construtivo, "parâmetros e requisitos especiais", de forma a manter sua particularidade quanto à qualidade ambiental e a baixa densidade construtiva, compatível com suas "condições geomorfológicas, de infraestrutura e paisagística". Dentro destes recortes legais, não espera-se desta comissão uma perspectiva puramente legalista, mas que permita refletir diante da matéria e de suas atribuições, com interpretações possíveis na busca pelo seu objetivo maior de desenvolvimento urbano, devendo entender este, como um processo equilibrado e de equidade social, econômica e ambiental. Neste sentido, não se pode analisar o processo em questão de forma hermética intra-muros, mas sim, diante do contexto no qual este se insere. Percebe-se claramente neste território, uma profunda transformação urbana, a qual persiste na tendência de descaracterização da ambiência natural deste sítio, com ocupações em sua maioria irregulares, que desvirtuaram a real intenção do zoneamento proposto e que permite avaliar a sua possível revisão em futuras leis. A qualidade ambiental pretendida se traduziu em uma área extremamente vulnerável ambientalmente, de precária infraestrutura urbana e socialmente fragilizada, com predominância de ocupações de baixa renda (proximidade com a ZEIS Brasilit). Por outro lado, se desenvolvem ilhas de crescimento econômico, com a instalação e ampliação de indústrias, assim como o surgimento de novos empreendimentos habitacionais de médio e grande porte, que demonstram uma tendência de expansão urbana para esta área, mesmo que de forma ainda lenta, tendo em vista as precariedades acima levantadas. Cabe avaliar, portanto, se é procedente para esta comissão flexibilizar a legislação vigente, abrindo precedentes para futuras ocupações, sem que sejam resolvidos efetivamente as questões ambientais, sociais e de infraestrutura encontradas. Será que problemáticas como estas não apontam para a necessidade de dar início de uma "transformação urbana" mais satisfatória ao ideal desenvolvimento urbano do qual devemos aqui estar pautados? Neste sentido, nos deparamos com um processo legalmente prejudicado, pois não cumpre com os parâmetros urbanísticos indicados e ainda, as compensações propostas não corroboram para a mudança e desenvolvimento da área, além de que devem estar juridicamente respaldadas e justificadas. Em face ao acima exposto, concluímos o seguinte: 1 - Quanto a aprovação do percentual de solo natural inferior ao exigido, entendemos que seja procedente um parecer jurídico, para que então, se possa estabelecer medidas compensatórias; 2 - No caso de parecer jurídico favorável, as medidas compensatórias devem ser indicadas no território em questão, e que visem à promoção da sua regualificação ambiental, quantificada em função do valor do benefício apropriado pelo requerente; 3 - Propõe-se como referência à quantificação do benefício, o valor de mercado da área equivalente ao solo necessário ao cumprimento das exigências legais; 4 - A Prefeitura, através de seus órgãos competentes, incluído



PREFEITURA DO
RECIFE

entre estes a DUZ/URB – Divisão de Urbanização de ZEIS, deve quantificar e definir as benfeitorias necessárias à compensação; 5 - O projeto do empreendimento deve atender as exigências da LUOS, caso pertinentes, conforme define o Cap. III – Seção II – “Dos usos geradores de interferência no tráfego” e o Cap. IV – Seção II, Art. 87, Item I – quanto a área “non aedificandi”; 6 - Sugere-se ainda, a regualificação da arborização urbana no entorno do empreendimento, como medida mitigadora do impacto ambiental. É oportuno salientar a importância deste equipamento no território em questão, por funcionar como elemento catalisador da economia, como fonte de emprego, mas principalmente, como dinamizador do desenvolvimento local, assumindo papel fundamental nesta necessária transformação qualitativa, seja pelo seu possível envolvimento nos aspectos sociais, urbanos ou ambientais. Sem mais no momento, atenciosamente, Luís Eduardo Moriel Carneiro, *Membro do CDU representante do IAB-PE*. Concluída a apresentação, o conselheiro Luis Moriel mostrou umas fotos da fábrica tiradas por ele mesmo e, fez algumas complementações ao seu parecer. Em seguida, Dra. De Biase falou que, “apesar do parecer não ter sido conclusivo, darei início ao processo de discussão”. Passando em seguida a palavra ao conselheiro José Luiz – CREA/PE, que iniciou dizendo que na realidade não sabia o que iria votar. “Por esta razão, farei algumas considerações que talvez possam ajudar ou não os demais conselheiros a uma tomada de decisão. Os empreendimentos, as empresas, estão sendo penalizados por erros que não são deles. Os problemas referentes às ocupações de ZEIS são reflexos da miséria que se encontra mergulhado o País. Por falta de iniciativa, por péssimos governos, comunistas ou não comunistas que não se interessaram absolutamente em organizar esses suburbanos processos habitacionais. Concordo com o relator no que diz respeito a ação compensatória, deverá ocorrer na área do projeto ou no entorno do mesmo. O melhor seria que a empresa convertesse o custo operacional do solo criado em aplicação de projeto que desse melhores condições humanas ao redor. Não vejo sentido a ação compensatória ser destinada ao Jardim Botânico, com doação de 797 árvores, que na realidade não sabemos nem se serão plantadas, postas de lado, sem serem plantadas, ou mesmo vendidas. Nem sabemos se o Jardim Botânico tem Plano para isto. Devemos estimular, e não impedir a execução de melhoria que acarrete ampliação da mão-de-obra, e da condição de arrecadação. Impacto de qualquer natureza, a empresa se responsabilizará pela compensação. Causa-me espécie, por exemplo, passou de vinte, cai de pau, menos de vinte não acontece nada. É um número que justifica uma miséria? Creio que deveríamos nos aparelhar em termo dessas áreas ocupadas. A Prefeitura já teve projetos de requalificação de favelas. A empresa também pode como saída baseada no custo operacional, fazer depósito judicial à Prefeitura, condicionando a mesma a realizar melhorias na área específica. Acredito muito mais nessa solução. As árvores propostas (no Jardim Botânico) não irão contribuir em nada para a população local ou do entorno”. Em seguida, Dra. De Biase passou a palavra o conselheiro Paulo Reynaldo – CJC/ABONG. O conselheiro iniciou sua fala elogiando o parecer do conselheiro relator Luis Moriel. “O empreendimento realmente é importante para a cidade, devido a geração de emprego, renda e etc. Num aspecto da legislação foi colocado o problema dos limites. O fato da taxa de solo natural ser menos do que a lei exige, leva a um problema jurídico. Razão pela qual concordo plenamente com o relator quando o mesmo solicitou um parecer da Secretaria de Assuntos Jurídicos da Prefeitura. A prerrogativa da Comissão de Controle Urbanístico e do Conselho de Desenvolvimento Urbano, não poderá ir de encontro ou acima da lei. E, mesmo que o projeto esteja todo dentro da lei, mas, havendo



PREFEITURA DO
RECIFE

impacto de qualquer natureza, terá que existir compensações, ações mitigadoras. Se o projeto em pauta após parecer do jurídico, tiver algum impedimento, o projeto não poderá ser aprovado". Continuando, a suplente do presidente passou a palavra ao conselheiro Francisco Bandeira – OAB/PE. O conselheiro falou que gostaria de fazer algumas considerações. "O projeto por si só não trará impacto ambiental ou prejuízo ao solo natural da cidade. Para fazer um registro de justiça, talvez a dificuldade que o relator Luis Moriel teve em concluir seu parecer foi enquadrá-lo dentro da legislação vigente. Do ponto de vista jurídico, às vezes as normas estabelecem situações impositivas e, às vezes estabelecem diretrizes, chamados conceitos indeterminados. Então o julgador verá se a iniciativa proposta se enquadra dentro do espírito da lei, ou não. Há outras regras legais que o legislador prefere estabelecer um parâmetro definitivo. Embora saibam, não são parâmetros melhores para todo e qualquer caso. Parte do pressuposto que na média aquele parâmetro é o que melhor serve. Evitando com isso o subjetivismo da aplicação. Quando não existe uma solução institucional, o aplicador se satisfaz com a solução média. Em alguns casos não existirá uma solução ótima, ou média do espírito da lei. Acompanho o fundamento do relator, que fez um exame bastante metucioso, muito ponderado, merecendo parabéns. Estando o projeto dentro de uma determinada zona, não vejo como desconsiderar a linha, ainda que arbitrária. Se o artigo foi posto pelo legislador, não me cabe usar um outro arbítrio. Outro ponto, cérebro da questão é a ação mitigadora, resultante do impacto ambiental. Outra coisa é o cumprimento da legislação de regência. Neste caso específico, perguntamos se a lei do Município permite que troquemos taxa de solo natural, por qualquer outra coisa, independente de ser árvore, ação de requalificação urbana ou depósito judicial. Não sou especialista na área, mas não me recordo de haver esta possibilidade na legislação. Esta é a questão decisiva de fato. Se a Lei permite, cabe a Prefeitura sugerir, negociar e o Conselho decidir em última análise. Só com a informação da legalidade poderei, terei condições de votar o processo. Admitindo a possibilidade, este, e qualquer outro projeto que acarrete impacto terá que haver compensação". Neste momento Dra. De Biase solicitou a palavra para algumas considerações. "Primeiro, devido a necessidade de um tempo maior para o debate, para análise do processo, chamo atenção, que se algum conselheiro se ausentar, não teremos quorum para realizar a votação, nem mesmo continuar a reunião. Estamos com o número limite. Por esta razão, sugiro que a apresentação do Projeto Capibaribe Melhor fique para uma outra oportunidade". Obteve a concordância dos conselheiros presentes. Neste momento, se referindo ao processo em pauta, o conselheiro José Luiz perguntou se haviam precedentes. Dra. De Biase falou que não tinha conhecimento, embora sabia que a gestão da Prefeitura sempre se pautou na legislação. "Ficou claro que Luiz Moriel no seu parecer solicitou um posicionamento jurídico da Prefeitura. Logo, iremos remeter o processo à Secretaria de Assuntos Jurídicos". Passando a palavra ao conselheiro João Silva – Fórum do Prezeis, que enfatizou a necessidade do parecer do COMAM. "Como tão bem falou o Prof. José Luiz, existe a necessidade do parecer jurídico da Prefeitura e, também, se existem ou não precedentes. O relato de Luiz Moriel apesar de bem minucioso, deixou algumas lacunas, dificultando o que votar. Concordo plenamente também com o Prof. José Luiz quando falou do descaso dos governos com habitação. Depois de extinto o BNH, não existiu mais nenhuma política habitacional no País. Reverter essa falha para alguma empresa é complicado, não é justo. O Estatuto da Cidade precisa ser cumprido por todas as esferas de governo. Antes mesmo do Estatuto, já existia a Lei do Prezeis, como também, o Plano Diretor da Cidade". Passando em



PREFEITURA DO
RECIFE

seguida a palavra ao conselheiro Tomás Lapa – MDU/UFPE. “Sempre me pergunto qual o papel finalmente do CDU. É um Conselho puramente consultivo, ou deliberativo. O que decidimos de fato e de direito aqui. Parece-me que temos que nos posicionar diante de fatos com repercussões sociais, econômicas e políticas na cidade. Acredito que deveríamos dar ênfase a sensibilidade cidadã antes de qualquer coisa. Como todos outros processos que tramitaram no CDU, passaram por várias instâncias competentes que opinaram, colocaram alguma sugestão, alguma recomendação. Neste caso específico ficou uma lacuna em relação à natureza da ação compensatória. Para mim, a questão da legalidade se passou/tramitou por outros órgãos do poder público, o processo está legalizado, está dentro da lei. Chegou ao CDU, para aplicarmos a sensibilidade cidadã. Evidentemente considerando medidas mitigadoras/compensatórias. Concluo dizendo, é sensato que a ação mitigadora seja voltada para a comunidade local do empreendimento, não em outro local qualquer”. Passando a palavra ao conselheiro Edgar Gomes – ADEMI/PE, que felicitou o conselheiro Luis Moriel pelo parecer. “Concordo com alguns pontos e discordo de outros. Talvez, pela sua dita inexperiência da política do Conselho, política no bom sentido. Louvo as palavras do Prof. José Luiz, sua sensibilidade social e o rigor nos seus princípios. Felicito também, a juridicidade da fala do Dr. Francisco Bandeira representante da OAB. Temos no Conselho de decidir o destino maior do Município do Recife. Se o processo chegou a instância do CDU, é porque está em condições de ser analisado, logo, votado. A atribuição do Conselho de Desenvolvimento Urbano é muito maior do que analisar pequenas minúcias já esclarecidas no decorrer do processo. Vez que órgãos competentes se manifestaram a favor do projeto. Solicito à presidente que só coloque em votação quando o mesmo estiver bem entendido/analísado, para não prejudicarmos o empreendimento”. Dando prosseguimento. Dra. De Biase passou a palavra à conselheira Ana Magalhães – Sec. Assistência Social, que iniciou sua fala dando parabéns ao conselheiro relator Luís Moriel. “O servo da questão em média é um parecer jurídico. Em relação ao item 4 da conclusão do parecer...”A Prefeitura, através de seus órgãos competentes, entre estes a DUZ/URB – Divisão de Urbanização de ZEIS, deve quantificar e definir as benfeitorias necessárias à compensação”...a medida compensatória deverá trazer algum resultado concreto para a população da área ZEIS existente no território”. Passando a palavra à conselheira Maria Lúcia – FIJ. “Sinceramente não entendi bem o parecer do conselheiro Luís Moriel. Quando os processos vêm para o CDU, já tramitaram por tantas outras instâncias, que parece que somos caças bruxas. A Fábrica Tramontina está instalada no local há cinco anos. Nunca houve uma reclamação de nenhum morador da área a respeito da fábrica. Uma parte da fábrica é instalada numa ZEIS. Pessoas que vivem sem nenhuma infraestrutura proposta pelo poder público. Não existe saneamento, pavimentação. Uma total miséria. Ao invés de aproveitar, negociar com a empresa para que a mesma faça alguma benfeitoria voltada para a população local, e do entorno, vem alguém dizendo que não aprova o projeto, pois vai faltar ar por falta de árvores. Minha indignação também é pelo fato de ver várias árvores morrerem por falta de preservação, falta de cuidado mesmo por parte do poder público, como também, serem derrubadas impunemente. A lei tem que existir para todos. Nós do Movimento Nacional de Luta pela Moradia, lutamos muito para a não construção das Torres/edifícios da Moura Dubeux, em construção no antigo prédio da Mesbla no Cais de Santa Rita. Mas, foi permitido, legalizado. A lei não enxergou nenhuma inconveniência, nenhuma ilegalidade. Hoje, a fábrica Tramontina quer construir um galpão para armazenar a matéria prima. Não vejo motivo algum para não se aprovar o



PREFEITURA DO

RECIFE

projeto. Concordo plenamente com o Prof. José Luiz quando falou, que a empresa deveria como medida compensatória, depositar em juízo, recursos que fossem revertidos em benefício da comunidade local". Em seguida, Dra. De Biase se reportando ao conselheiro Tomás Lapa, falou que o CDU é um Conselho deliberativo e, a Comissão de Controle Urbanístico – CCU, é consultiva. Prosseguindo, passou a palavra ao responsável pelo empreendimento, Dr. Francisco Fernandes. "O pleito é a construção de um galpão. Não uma bomba atômica. A bomba atômica está pertinho, no Centro de Energia Nuclear. O parecer do conselheiro relator está bom, só peca pelo excesso. O processo tramitou por todas as instâncias competentes durante um ano. No CDU, seus membros não confiam nos pareceres dos técnicos da Prefeitura, órgão de muitos de vocês. Irei dar consultoria na Paraíba para ver se lá eles demoram também um ano para encontrar algum erro, alguma falha no processo. Durante o tempo que tramitou na Prefeitura, os técnicos não encontraram nenhuma brecha no processo. Hoje, o CDU identificou. Seremos penalizados por isto? Volto a afirmar, é apenas um galpão. Se vocês não aprovarem, a fábrica continuará existindo. E, talvez, faça novos investimentos em outro local, outro estado. Vocês serão responsáveis pelo não investimentos em Pernambuco. As árvores no projeto serão plantadas diminuindo a infiltração e retendo mais água. Lembro também, que a proposta da doação das árvores foi feita pela Diretoria de Controle Urbano e pela Diretoria de Meio Ambiente da Prefeitura". A seguir, a Dra. De Biase se reportou ao representante do empreendimento e comunicou que, "o CDU é um conselho paritário composto pelo Poder Público (Federal, Estadual e Municipal) e pela Sociedade Civil. O Conselho não representa os técnicos da URB, da DIRCON, da EMLURB, melhor dizendo, da Prefeitura. Logo, os técnicos do município membros do Conselho, não têm nenhuma responsabilidade sobre os pareceres constantes nos processos. Concordo com o senhor quanto ao tempo de tramitação, mas, lembro que os órgãos públicos têm respostas a dar à cidade. A Prefeitura vem tentando buscar soluções com objetivo de diminuir o tempo de tramitação dos processos, facilitando os investimentos na cidade". Neste momento o Dr. Francisco Bandeira – OAB/PE, solicitou a palavra e falou, que o representante do empreendimento Dr. Fernando Fernandes transcendeu a discussão do processo. "É lamentável, fico entristecido pela forma como o representante da fábrica Tramontina se colocou nesta reunião. Especialmente quando se reportou ao pouco tempo no Conselho do relator Luís Moriel. Ao meu ver esse pouco tempo como membro do Conselho, levou o arquiteto representante do Instituto dos Arquitetos do Brasil – IAB/PE, a fazer um trabalho mais metuculoso possível. O pouco tempo serviu como estímulo. Pese um julgamento quanto mais informações melhor. Logo, não houve excesso. As análises superficiais podem gerar algumas distorções. O Dr. Francisco Fernandes demonstrou claramente que não conhece a natureza do Conselho. O CDU não tem nenhuma vinculação com as instâncias anteriores de tramitação do processo". Passando a palavra ao conselheiro Paulo Reynaldo – CJC/ABONG. "Primeiro quero me reportar ao falso argumento que, se o projeto não for desse jeito não será realizado. A legislação existe para toda a cidade e, os projetos deverão se adequar à legislação". Dando prosseguimento, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro relator Luis Moriel. "Primeiro agradeço as felicitações proferidas pelos conselheiros. Concordo plenamente com o conselheiro Dr. Francisco Bandeira, quanto a lamentável posição do representante do empreendimento, Dr. Fernando Fernandes. Estamos no Conselho para achar um caminho, e o senhor fecha qualquer porta". Neste momento, o Dr. Francisco interrompeu a fala do conselheiro Luís Moriel. Então, Dra. De Biase solicitou



PREFEITURA DO
RECIFE

a palavra e se reportou ao representante da fábrica Tramontina, “quando abrimos espaço para que os representantes dos empreendimentos façam as apresentações dos projetos de impacto, tem como objetivo esclarecer, contribuir para o bom entendimento do processo. Desta maneira facilitando a análise dos processos. Mas, o espaço é exclusivamente para a apresentação, e para quaisquer esclarecimentos adicionais. Não para o debate. No debate o empreendedor não tem espaço. O espaço pertence ao Conselho”. Voltando a palavra ao conselheiro Luís Moriel, que falou, “para mim seria muito mais fácil colocar em votação apenas o que a lei determina. Não perderia, se assim posso dizer, tanto tempo estudando, analisando tentando encontrar uma saída para conduzir o processo da melhor maneira possível. Tentei ser o mais minucioso possível para não ser taxado de advogado do diabo. Se meu parecer não foi conclusivo, tentei pontuar algumas questões para daí surgir algumas definições. Pois entendo que não me cabe dizer qual a ação, qual o projeto, qual compensação, quanto irá custar e etc. Concordo que tudo isso poderia ter sido poupado, se as instâncias anteriores da tramitação tivessem seguido a Legislação. Continuo achando necessário o parecer jurídico e qualquer medida mitigadora terá que satisfazer a necessidade da comunidade local. Vamos procurar um caminho a seguir, se a empresa estiver disposta a negociar. Nós, conselheiros, empresários, enfim, todo cidadão, deveremos buscar a equidade social e ambiental para toda a cidade. Não sei se caberia a criação de uma comissão para analisá-lo, ou mesmo o retorno a outras instâncias”. Dando continuidade, Dra. De Biase passou para as questões de encaminhamento. “Sobre o fato de ter sido a primeira vez que o conselheiro Luís Moriel do IAB elaborou um parecer no CDU, lembro que, todo conselheiro tem essa incumbência/atribuição. Está no Regimento. Logo, todos terão sua primeira vez. Alguns conselheiros que não têm a qualificação técnica para a elaboração, estão sujeitos a recorrer à ajuda de outros. No caso específico, o arquiteto Luís Moriel teve competência e qualificação profissional adequada para elaboração do parecer. Volto a afirmar, é atribuição, competência dos membros do Conselho de Desenvolvimento Urbano, elaborar parecer sobre projetos de impacto. Quanto à questão do encaminhamento preciso da ajuda de vocês. O relator solicitou parecer da Secretaria de Assuntos Jurídicos da Prefeitura. A DIRCON e a DIRMAM colocaram que, como o projeto não atendia totalmente o índice de solo natural, a compensação seria a doação de 797 árvores ao Jardim Botânico. Luís Moriel tem dúvida da legalidade dessa compensação, por esta razão, solicitou o parecer jurídico”. Neste momento surgiram questionamentos sobre o encaminhamento, como também, sobre o parecer do conselheiro relator. O conselheiro Luís Moriel se pronunciou, não concordando com o plantio das árvores no Jardim Botânico. No seu parecer propõe que a ação compensatória seja na comunidade local. (...2 - No caso de parecer jurídico favorável, as medidas compensatórias devem ser indicadas no território em questão, e que visem à promoção da sua requalificação ambiental, quantificada em função do valor do benefício apropriado pelo requerente...). O conselheiro José Luiz – CREA/PE, solicitou a palavra e falou que tinha de ficar bem claro a forma, o encaminhamento. “Considerando que o relator conclui por uma necessidade de analisar a procedência legal de qualquer compensação, que se ouça o jurídico”. O momento continuou conturbado, sem possibilidade de registro. Em seguida, Dra. De Biase entendeu que deveria colocar o parecer do conselheiro Luís Eduardo Moriel Carneiro, representante do IAB/PE, em votação para em seguida, encaminhar o processo à Secretaria de Assuntos Jurídicos. O parecer foi aprovado por 14(quatorze) votos a favor, 1(um) voto contra e nenhuma abstenção. Finalizando, Dra. De Biase comunicou



PREFEITURA DO
RECIFE

que trará ao Conselho o parecer jurídico solicitado pelo conselheiro relator Luís Moriel e ratificado pelos conselheiros presentes. 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, 14 de julho de 2006.

Maria José De Biase – Suplente do presidente

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

Ana Maria Costa Magalhães – Sec. Assist. Social (suplente)

Reinaldo Moreira de Melo – Sec. Serviços Públicos (suplente)

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

Alex Jenner Norat – CEF (titular)

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

Tomás de Albuquerque Lapa – MDU/UFPE (titular)

José Luiz Mota Menezes – CREA/PE (titular)

Antônio Alfredo O. Lima de Menezes Jr. – CORECON (titular)

Francisco José A. Bandeira de Mello – OAB/PE (titular)


Luís Eduardo Moriel Carneiro – IAB/PE (titular)

Edgar Gomes da Silva – ADEMI/PE (titular)

Paulo Reynaldo Maia Alves – CJC (suplente)

João José da Silva – Fórum do Prezeis (suplente)

Maria Lúcia da Silva – FIJ (suplente)



Maria José de Biase

Reinaldo Moreira de Melo

Florival Rodrigues de Carvalho

Tamar Ferreira de Lima

José Luiz Mota Menezes

Antônio Alfredo O. Lima de Menezes Jr.

Francisco José A. Bandeira de Mello

Luís Eduardo Moriel Carneiro

Edgar Gomes da Silva

Paulo Reynaldo Maia Alves

João José da Silva

Maria Lúcia da Silva