



**Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU**  
**Memória da 149ª (centésima quadragésima oitava) Reunião Ordinária**  
**Dia 25 de maio de 2007**

Às 09:30 (nove e trinta) horas do dia 25 de maio de 2007 (dois mil e sete), 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 148ª Reunião Ordinária, realizada no dia 20 de abril de 2007. 2) Decisão sobre a proposta de mudança do condicionante. – Solicitação do Condomínio Habitacional dos Edifícios Guilherme Pontes e Margarida Pontes, na Av. 17 de Agosto, 2483, bairro do Monteiro. 3) Apresentação do Programa OPEN SPACE IN MEGACITIES – Coordenadora Geral no Brasil, Professora Ana Maria Benko – UFPE. 4) Análise e aprovação do processo nº 07.39770.3.06 – Projeto de alteração durante a obra do Centro de Diagnóstico HOPE-ESPERANÇA, localizado na rua Francisco Alves nº 455, Ilha do Leite, com área total de construção de 6.322,98m<sup>2</sup>. Relator, conselheiro Isaac Azoubel Abram, representante da URB/Recife. 5) Casos omissos no Regimento Interno – Definição dos procedimentos pelo Pleno. 6) Informes/Outros. Estiveram presentes os conselheiros, Dra. Maria José De Biase, suplente do presidente, Dra. Taciana Maria Sotto Mayor Porto Chagas, Gerente da 1ª Regional - DIRCON/SPPODUA (suplente), Dra. Flávia Castanheira do Nascimento, Procuradora Chefe da Procuradoria Consultiva – Sec. Assuntos Jurídicos (suplente), Dr. Antônio Valdo de Alencar, Diretor de Manutenção Urbana - EMLURB/Sec. Serviços Públicos (suplente), Dr. Djalma Souto Maior Paes Júnior, Secretário de Ciência, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico (titular), Dr. Luis Cordeiro de Barros Filho, Diretor de Planejamento - SANEAR (suplente), Dr. Isaac Azoubel Abram – Diretor de Projetos – URB/Recife (suplente), Vereador André Ferreira Rodrigues, representante da Câmara Municipal do Recife (suplente), Dr. Tamar Ferreira de Lima, representante da Agência CONDEPE/FIDEM (titular), Dr. Antonio Benévolo Carrilho, representante do SINDUSCON/PE (titular), Dr. Celso Muniz de Araújo Filho, representante da ACP (titular), Prof. José Luiz Mota Menezes, representante do CREA/PE (titular), Dr. Fernando Jardim Ribeiro Lins, representante da OAB/PE (titular), Sr. Jorge



PREFEITURA DO

**RECIFE**

Luiz Dantas Roma, representante da CUT (suplente), Dr. Luis Eduardo Moriel Carneiro, representante do IAB/PE (titular), Dr. Edgar Gomes da Silva, representante da ADEMI/PE (titular), Dr. Eduardo Fernandes de Moura, representante da ABIH (suplente), Dr. Paulo Reynaldo Maia Alves, representante do Centro Josué de Castro/ABONG (titular), Sr. Marcos Francisco Barbosa, representante do Fórum do Prezeis (titular) e a Sra. Maria Lúcia da Silva, representante da FIJ (suplente). Por um problema não identificado no equipamento, toda a reunião não foi gravada. Em seguida, Dra. De Biase deu posse aos conselheiros Marcos Francisco Barbosa como membro titular e Adriano Jesus Alves de Miranda como membro suplente, representantes do Fórum do Prezeis. Em seguida, comunicou que infelizmente o item 3 da pauta - Apresentação do Programa OPEN SPACE IN MEGACITIES – Coordenadora Geral no Brasil, Professora Ana Maria Benko – UFPE, não seria apresentado nesta reunião, devido a impossibilidade por parte da coordenação geral do Programa. Comunicando que seria apresentado na reunião no mês de junho. A seguir, passou para o primeiro item da pauta - Aprovação/Assinatura da Ata da 148ª Reunião Ordinária, realizada no dia 20 de abril de 2007. Ata aprovada. Passando para o segundo item da pauta - Decisão sobre a proposta de mudança do condicionante. – Solicitação do Condomínio Habitacional dos Edifícios Guilherme Pontes e Margarida Pontes, na Av. 17 de Agosto, 2483, bairro do Monteiro. Pelo fato de não termos o parecer do segundo pedido de vistas do conselheiro João José da Silva, representante do Fórum do Prezeis, a suplente do presidente em comum acordo com os conselheiros, colocou em votação o parecer da DIRCON, apresentado e analisado no Conselho, na sua 147ª Reunião Ordinária, realizada no dia 02 de março p.p. Dra. De Biase fez a leitura do parecer: "Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano do Recife. Relatório de Vistas sobre pedido do Condomínio Habitacional dos Edifícios Guilherme Pontes e Margarida Pontes, Av. 17 de Agosto, 2483, Monteiro, Recife. DO PEDIDO: O Pedido do citado condomínio, refere-se a mudança nos Termos do Compromisso assinado em 21 de Dezembro de 2000, entre o Sr. Joaquim Guilherme de Moraes Pontes e a Prefeitura da Cidade do Recife, que pactuava como condição para a expedição do Alvará de Habite-se do empreendimento ( Edifícios Guilherme Pontes e Margarida Pontes) a execução, pelo particular, da pavimentação da Av. Beira Rio no trecho entre a Rua Jorge Albuquerque e o terreno em questão. Na mudança proposta a expedição do referido Alvará de Habite-se, estaria condicionada ao repasse à edibilidade da quantia de R\$ 300.000,00 (trezentos mil



reais) por parte do condomínio, visando à indenização e remoção dos ocupantes do leito projetado da via em questão e a execução da pavimentação da via pela Prefeitura do Recife dentro do programa Capibaribe Melhor, ou através de parceria da municipalidade com os condôminos, pela permuta com o IPTU de cada um. **DA CONCLUSÃO DO PEDIDO DE VISTAS DO CONSELHEIRO (CDU) JOÃO JOSÉ DA SILVA:** O Conselheiro João José da Silva, representante do Fórum Permanente do PREZEIS no Conselho de Desenvolvimento Urbano, em suas conclusões, sobre o pedido em pauta, faz as seguintes colocações: *“Considerando que o projeto da Av. Beira Rio está descartado e o projeto Capibaribe Melhor não atende ao que está previsto nos artigos das leis citadas acima, torna-se prematura a execução de um trecho de avenida, apenas para satisfazer o interesse de um empreendimento, desconsiderando a história de luta e o direito à moradia das famílias de Cabocó.* Neste sentido, solicitamos a elaboração de um novo termo de compromisso entre o empreendedor e a Prefeitura, prevendo a pavimentação e drenagem da rua Tapacurá da largura em que se encontra hoje, diminuindo os impactos causados à população.” O ilustre conselheiro ainda solicita, como importantes informações a apresentação da síntese do processo do projeto inicial, síntese do processo do terreno, síntese do alvará de construção, projeto viário da Av. Beira Rio e projeto viário do Capibaribe Melhor. **DO PLANEJADO PELA PREFEITURA PARA A AREA EM QUESTÃO:** A Prefeitura da Cidade do Recife, possui, para a via em questão, dentro das ações previstas no Programa Capibaribe Melhor, a execução da drenagem e pavimentação com largura de 9.00 metros, conforme informações colhidas no projeto viário desenvolvido pela Urb-Recife. Vale salientar que o conceito adotado neste projeto, buscou como parâmetro de alinhamento para a geometria da via o definido no projeto original da Av. Beira Rio, o que não inviabilizaria sua futura execução. **CONCLUSÃO:** Com o analisado, somos favoráveis a realização de novo Termo de Compromisso, desta feita, entre a Prefeitura da Cidade do Recife e o Condomínio dos Edifícios Guilherme Pontes e Margarida Pontes, que viabilize a execução da drenagem e a pavimentação da rua Tapacurá, através do Programa Nossa Rua, ou outro que o substitua e que estabeleça o compromisso do Condomínio em fazer a doação dos recursos financeiros necessários as reformas, possíveis relocações e/ou reparos de danos causados nas edificações existentes na área projetada da via, em razão da execução das obras. O referido recurso deverá ser locado de forma específica no Fundo do PREZEIS, gerido pela



Urb-Recife. Hólvio Polito Lopes Filho, Conselheiro. Conselho de Desenvolvimento Urbano". O parecer foi aprovado pelos conselheiros presentes com apenas uma abstenção. Prosseguindo, devido os representantes do HOPE-ESPERANÇÁ não terem chegado ainda à reunião, Dra. De Biase passou para o 5º e 6º itens da pauta - Casos omissos no Regimento Interno – Definição dos procedimentos pelo Pleno. E, Informes/Outros. Dra. De Biase falou que, no Regimento Interno do CDU, Artigo 39, diz: "Os casos omissos neste Regimento serão resolvidos pelo Pleno do CDU, observada a votação da maioria simples dos conselheiros presentes, respeitadas as normas legais e regulamentares pertinentes". Logo, toda situação omissa no Regimento será decidida pelo Pleno. Em seguida, a Dra. De Biase junto com o conselheiro Dr. Djalma Souto Maior Paes Júnior, representante da Secretaria de Ciência, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico deram alguns informes sobre a II Conferência da Cidade a ser realizada em agosto do corrente ano. Continuando, com a chegada dos representantes do HOPE-ESPERANÇÁ, Dra. De Biase passou para o 4º item da pauta - Análise e aprovação do processo nº 07.39770.3.06 – Projeto de alteração durante a obra do Centro de Diagnóstico HOPE-ESPERANÇÁ, localizado na rua Francisco Alves nº 455, Ilha do Leite, com área total de construção de 6.322,98m2, convidando a representante do empreendimento, Dra. Iracema Cavalcanti Costa, Diretora Administrativa do HOPE-ESPERANÇÁ para apresentação do projeto. A Dra. Iracema iniciou, com auxílio do data show, apresentando a localização do empreendimento, falando um pouco dos serviços prestados pelo Hospital Esperança: • Emergência 24horas • Centro Diagnóstico • 192 Leitos • Maternidade • UTI – Geral, Coronária, Neonatal e Pediátrica. Comunicando que o Hospital Geral foi inaugurado em agosto de 2000, com expectativa de fluxo de 3.500 pessoas/dia. Hoje, o fluxo atual é de 7.300 pessoas/dia. A necessidade projetada é de 9.200 pessoas. Passando para o Pólo Médico, apresentando o projeto arquitetônico contemporâneo, uma referência médica na região, informando que o Hospital é o maior contribuinte de ISS na área de saúde em 2004/2005 e 2006. Informou que o Pólo Médico tem convênio com o SUS para cirurgia cardíaca, Hemodinâmica, transplantes de fígado, rins, coração, pâncreas e córnea. Em seguida, apresentou imagem com a geração de empregos atual. 1.384 diretos, 404 terceirizados e mais de 4.000 indiretos. Especificamente sobre o Centro Diagnóstico falou dos exames realizados: Raio X, Ultrassonografia, Tomografia Helicoidal, Ressonância Magnética Aberta, Endoscopia,



Colonoscopia, Hemodinâmica, Laboratório de Análises Clínicas e Litotripsia/Urodinâmica. Apresentou dados também da Fundação Altino Ventura. Instituição sem fins lucrativos, com atendimento/dia 940 pessoas. No ano de 2006 a fundação realizou 119.952 consultas, 9.419 cirurgias, 329 transplantes, 156.523 exames e 85.457 atendimentos de emergência. Continuando, a Dra. Iracema mostrou imagens dos elevadores atuais e apresentou um mapa da Situação Proposta • Mais 02 elevadores – melhoria de fluxo vertical. • Aumento de 100% na capacidade de transporte de pessoas. • Um elevador exclusivo para pacientes dando aos mesmos, mais segurança e conforto. • Um elevador exclusivo para cargas. Em seguida, falou da área do terreno – 3072,50m<sup>2</sup>, com potencial construtivo de 12.290m<sup>2</sup>. Proposta: Térreo + quatro pavimentos. Área de construção 6.322m<sup>2</sup>. Os consultórios com novas especialidades. Estacionamento com 120 vagas. Com a nova proposta serão gerados 360 novos empregos diretos, 150 terceirizados e 1.080 indiretos. Concluída a apresentação, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro relator, arquiteto Isaac Azoubel Abram, representante da URB/Recife, para apresentação do seu parecer. “Relatoria do Empreendimento Centro Diagnóstico. Processo n. 07.39770.3.06. Relator: Isaac Azoubel – URB Recife. **Caracterização do contexto.** A imediata localização em relação ao Centro da cidade fez da Iha do Leite um dos primeiros bairros da atual configuração metropolitana. Exatamente por este motivo sofreu de forma pioneira com o processo de transformação de uso decorrente da dinâmica de crescimento urbano da cidade. Este mesmo acontecimento pode ser facilmente percebido na paisagem urbana de bairros como Espinheiro, Derby, Aflitos onde os usos comerciais e de serviços consomem as edificações que sobreviveram ao voraz processo de especulação imobiliária. A proximidade com duas das mais antigas instituições de saúde da cidade (Maternidade Oscar Coutinho e Real Hospital Português), a instalação de equipamentos de saúde de porte na década de 80 como os Hospitais Albert Sabin e João XXIII de alguma forma justificam a intensidade em que aconteceu o domínio da atividade de serviços no ramo da Saúde na região. Hoje, além de alguns já originalmente instalados podemos constatar a presença de empreendimentos como o Memorial São José, Multimagem, Unimed, Itork, Hope e Hospital Esperança que contribuíram para consolidar a cidade do Recife como referência de pólo médico a nível nacional. Associados a estes atributos, a região é uma espécie de epicentro em relação



aos extremos dos eixos da região metropolitana, posição esta ideal para o exercício da atividade. Situada as margens do Rio Capibaribe, é servida por uma estrutura viária que opera bem abaixo da sua capacidade e ainda é facilmente interligada a primeira Perimetral da cidade (Avenida Agamenon Magalhães) o que lhe proporciona uma drenagem eficiente do tráfego viário local gerado. Além do vasto número de clínicas e consultórios médicos especializados ligados às atividades do setor de saúde, o bairro também atraiu com intensidade o uso comercial, expresso pela grande quantidade de investimentos destinados a edifícios com programa para uso empresarial, consagrando-o como um dos mais importantes pólos de serviços da cidade. **Descrição do Empreendimento.** Trata-se de um processo de alteração durante a obra para um centro de diagnóstico, projeto aprovado sob o n. 7104020/02 e licenciado sob o n. 7100093/02, situado à Rua Francisco Alves, n. 455, Ilha do Leite, com uma área total de construção de 6.322,98 m<sup>2</sup> distribuída em cinco pavimentos. O terreno está inserido dentro dos limites da ZUP 1, numa via classificada como Corredor de Transporte Urbano secundário no plano diretor de circulação da cidade. Como particularidade o projeto propõe a interligação horizontal e vertical através de passarela e elevadores respectivamente, com o imóvel n. 265 Antônio Gomes de Matos, onde funciona o Hospital Esperança. Diante desta necessidade, após análise do colegiado, o mesmo entendeu que se os dois empreendimentos pertencem ao mesmo proprietário, apresentam interligações entre as edificações, possuem atividades complementares, juntos requerem um total de 310 vagas de estacionamento, e perfazem uma área total construída de 22.267,51 m<sup>2</sup>, deve ser enquadrado no artigo 61 da Lei 16176/96, conferindo-o a classificação de Empreendimento de impacto. Ainda como característica da intervenção proposta, o projeto exige a necessidade de afastamentos nulos acima de dois pavimentos para viabilização das interligações entre os dois edifícios, situação esta que estaria facilmente resolvida se o remembramento dos lotes fosse efetuado. No entanto, problemas de ordem pessoal impedem que este procedimento seja realizado neste determinado momento transformando-o em objeto de avaliação deste conselho. O projeto recebeu parecer favorável da Gerencia Operacional de Projetos Viários – GOPV que ratificou a condição de baixo índice de saturação do corredor secundário da Rua Francisco Alves, conferindo-lhe a capacidade de absorção da contribuição gerada pelo novo empreendimento num horizonte de 10 anos. Segundo parecer da GOPV, também não serão necessárias



nenhum tipo de ação a nível de intervenção viária, nem de remanejamento de tráfego. Por estar situado o Setor de Sustentabilidade Ambiental – SSA, do Código Municipal de Meio Ambiente – CMMA, a Diretoria de Meio Ambiente – DIRMAN recomendou que ficasse condicionada a sua aprovação o compromisso de apresentação de um projeto de revitalização e ou implantação de área verde no dobro da área do lote em local a ser definido conjuntamente com a diretoria. **Conclusão.** Considerando que: - A instalação do equipamento contribuirá para consolidação da região como pólo de referência de atividades médicas a nível nacional. - Deve-se ressaltar o grau de importância da função social contida na natureza do empreendimento pretendido. - O seu funcionamento não acarretará nenhum tipo de prejuízo ou impacto ao sistema viário adjacente ao empreendimento (conforme parecer da GOPV – DIRURB). - Existe a possibilidade futura de atendimento através de um processo de remembramento do Art. 78 da LUOS que proíbe o afastamento nulo acima do segundo pavimento. - Existem várias alternativas de locais nas imediações da intervenção onde podem ser atendidas as exigências do plano de replantio de vegetação recomendado pela DIRMAM. - Com o início das obras e principalmente após sua inauguração centenas de novos empregos deverão ser gerados contribuindo com a redução do déficit de oportunidades de trabalho em nossa cidade. Apresento parecer favorável à aprovação do empreendimento neste Conselho, contudo, sugiro que fique condicionada à aprovação do projeto e licença de construção a celebração de instrumento particular de compromisso registrado em Cartório no qual garanta como obrigação do grupo empreendedor as seguintes ações: - Apresentação de plano/projeto de plantio de Vegetação – PRAV numa área equivalente ao dobro do terreno a ser definida conjuntamente com Diretoria de Meio Ambiente (este compromisso estará vinculado a aprovação do projeto arquitetônico). - Execução do PRAV antes o término da construção do novo empreendimento (este compromisso estará vinculado ao aceite-se da obra). - Conforme parecer da DIRURB, seja firmado com o empreendedor o compromisso de lembrar os referidos lotes para o aceite-se da obra. - Comprometer-se com absorção de um percentual de mão de obra local na construção do empreendimento. Recife, 22 de maio de 2007. Isaac Azoubel, Diretoria de Projetos URB”. Concluída a apresentação, alguns conselheiros se pronunciaram. O Conselheiro Luís Eduardo Moriel Carneiro – representante do IAB, reforçou a não competência do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, para as flexibilizações das Leis, mas que



como se trata de um trâmite formal e burocrático a questão do remembramento dos lotes, tendo em vista estes serem de mesma propriedade, restando apenas restrições de financiamentos e hipotecas, o que nada impede de no futuro se concretizar, e então, viabilizar os parâmetros exigidos em Lei e contemplados no projeto. Devendo, portanto, a assessoria jurídica da PCR, formular um Termo de Compromisso vinculando o ACEITE-SE, à complementação destes trâmites. Em seguida, a suplente do presidente, colocou o parecer do conselheiro Isaac em votação. O parecer foi aprovado por 17 votos a favor, 01 voto contra do conselheiro representante do Centro Josué de Castro, Paulo Reynaldo Maia Alves, e nenhuma abstenção. Finalizando a reunião, Dra. De Biase ficou de comunicar por e-mail, a data da próxima reunião do Conselho. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião. Recife, 25 de maio de 2007.

**MARIA JOSÉ DE BIASE**

Suplente do Presidente do CDU

**GRAÇA SÁ BARRETO**

Secretária executiva do CDU