



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

**CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU**  
**Ata da 228ª (Ducentésima Vigésima Oitava) Reunião Ordinária**  
**Dia 29 de janeiro de 2016**

Às 10:00h (dez) horas do dia 29 de janeiro de 2016 (dois mil e quinze), na sala de reunião do gabinete da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano, reuniu-se o Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, sob a presidência do presidente, Dr. João Batista Meira Braga. Havendo número legal, o presidente declarou aberta a reunião, fazendo a leitura da pauta: 1 - Aprovação/Assinatura da Ata da 227ª Reunião Ordinária, realizada no dia 22 de dezembro de 2015. 2 - Análise do Processo nº 07.01222.0.14- Projeto inicial de um galpão para distribuição de bebidas, a ser construído na gleba 2 situada na Av. Recuperação ( BR 101- Km 10), no bairro da Guabiraba. Conselheiro relator, arquiteto Rodrigo José Cantarelli Rodrigues- IAB/PE. 3 – Informes / Outros. Estiveram presentes os conselheiros: Dr. João Batista Meira Braga (Presidente), Dra. Emília Márcia Teixeira Avelino (Mana), Gestora de Acompanhamento de Processo – SEMOC (titular), Dra. Luzia Silmira Meira (Mira), Gerente de Licenciamento – SELURB (suplente), Dra. Maria Carolina Lindoso de Melo, representante da Sec. de Assuntos Jurídicos (suplente), Dr. Romero Teixeira Pereira, Secretário-executivo de Unidades Protegidas – Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade (suplente), Dra. Ana Cláudia de Sá Carneio Mota, Secretária-executiva de Infraestrutura - Secretaria de Infraestrutura e Serviços Urbanos (titular), Dra. Norah Helena dos Santos Neves, Secretária-executiva de Projetos Estratégicos – Sec. Planejamento Urbano (titular), Dra. Simone Vasconcelos, Gerente de Articulação da Sec. de Saneamento (suplente), Dra. Martha Victória Domingues Ferraz, Chefe da Divisão de Convênios – URB/Recife (suplente), Vereador Augusto Carreras, representante da Câmara Municipal do Recife (titular), Dra. Maria Lúcia Santos de Abreu Vasconcelos, representante da CEF (suplente), Dr. Gustavo Alberto Cocentino de Miranda, representante da FIEPE (suplente), Dr. João Geraldo Siqueira de Almeida, representante da ACP (titular), Dr. Gleyson Vitorino de Farias, representante da FEMICRO/PE (suplente), Dr. Sylvio Romero Gouveia Cavalcanti, representante do CREA/PE (suplente), Dra. Ângela Carneiro da Cunha, representante do CAU/PE (suplente), Dr. Rodolfo Guimarães Regueira da Silva, representante do CORECON/PE (suplente), Dr. Augusto Ferreira de Carvalho Lócio, representante da OAB/PE (titular), Dr. Rodrigo José Cantarelli Rodrigues, representante do IAB/PE (titular) e o Dr. Henrique Marques Lins, representante do Clube de Engenharia de Pernambuco (suplente). Em seguida, Dr. João Braga deu posse à Dra. Maria Carolina Lindoso de Melo, como membro suplente, representante da Secretaria de Assuntos Jurídicos, enquanto durar a licença da Dra. Eugênia Giovanna Simões Inácio Cavalcanti. Em seguida, o Dr. João Braga comunicou que seria necessária a substituição do quadro de ações mitigadoras referentes aos projetos do empreendimento Novo Recife pois, na ata da reunião do CDU do dia 22 de dezembro, foi transcrito o quadro de ações pertinentes ao projeto original, e não ao novo projeto, após o redesenho. Como a ata do CDU é o que subsidia a elaboração do Termo de Compromisso, este quadro deveria ser revisto e substituído, com as adequações necessárias. A conselheira Emília Avelino apresentou a tabela de ações mitigadoras do citado empreendimento, destacando os itens que necessitariam de ajustes. Após a apresentação, alguns conselheiros sugeriram que a



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

mudança desse quadro não deveria ser apreciada nesta reunião, considerando que as ações mitigadoras foram referendadas na reunião passada e que muitos conselheiros estavam ausentes. A conselheira Emília Avelino pediu a palavra e esclareceu que não se tratava de mudança de medidas mitigadoras, mas de adequações imprescindíveis para compatibilizá-las com o projeto aprovado. O presidente colocou em votação para saber se a adequação deveria ser apreciada nesta reunião ou na próxima reunião. 07 (sete) conselheiros votaram a favor que fosse definida na reunião de hoje. 05 (cinco) conselheiros votaram que deveria acontecer na próxima reunião. E, 04 (quatro) conselheiros se abstiveram. Aprovado por maioria, segue abaixo o quadro com as adequações das ações mitigadoras do empreendimento Novo Recife:

ANEXO ÚNICO ao Primeiro Termo Aditivo ao Termo de Compromisso nº 01/2013

Medidas mitigadoras	Prazo de elaboração do Projeto	Responsável pela execução da obra	Prazo de execução da obra	Valor limite da obra (em reais, baseado na tabela da EMLURB)	Valor a ser depositado no Fundo Desenv. Urbano
1 - Implantação do Parque Linear ao longo do Cais José Estelita (incluindo novo sistema viário da Av. Eng. José Estelita com a ciclovia e travessias de pedestres, quatro interligações viárias entre a Av. Eng. José Estelita e Av. Sul com transposição em nível da linha férrea, e biblioteca pública).	90 (noventa) dias após a expedição dos alvarás de construção dos 05 Empreendimentos	Novo Recife Empreendimentos LTDA	12 (doze) meses após aprovação do referido projeto pelo Compromissário, condicionada à prévia liberação da área.	R\$ 34.480.000,00	-----
1. Implantação de Parque ao longo do Cais José Estelita desde o viaduto Capitão Temudo até os Armazéns históricos (incluindo novo sistema viário da Av. José Estelita, a rotatória do entorno do Forte das Cinco Pontas e ainda, quatro quiosques, reforma da oficina de eletrotécnica e de três casas da antiga RFFSA e realocação de dois tonéis de melação).	90 (noventa) dias após a expedição dos alvarás de construção dos 05 empreendimentos.	Novo Recife Empreendimentos Ltda.	12 (doze) meses após a aprovação do referido projeto pelo Compromissário, condicionada à prévia liberação da área.	34.480.000,00	---
2. Implantação de equipamentos de esporte e lazer (incluindo quadras poliesportivas e travessias de pedestres) na área situada sob o Viaduto Capitão Temudo entre a Av. Central / Av. José Estelita, integrando com o Parque Linear ao longo do Cais José Estelita.	90 (noventa) dias após a expedição dos alvarás de construção dos 05 empreendimento s.	Novo Recife Empreendimentos Ltda.	24 (vinte e quatro) meses após a aprovação do referido projeto pelo Compromissário, condicionada à prévia liberação da área.	6.335.000,00	---
Medidas mitigadoras	Prazo de elaboração do Projeto	Responsável pela execução da obra	Prazo de execução da obra	Valor limite da obra (em reais, baseado na tabela da EMLURB)	Valor a ser depositado no Fundo Desenv. Urbano
3 - Implantação de ciclovia marginal à Bacia do Pina (da Av. Norte à Via Mangue, incluindo a conexão com a ciclovia do Ed. Pier Maurício de Nassau).	90 (noventa) dias após a expedição dos alvarás de construção dos 05 Empreendimentos	Novo Recife Empreendimentos LTDA	24 (vinte e quatro) meses após aprovação do referido projeto pelo Compromissário, condicionada à prévia liberação da área.	R\$ 320.000,00	-----

MUDOU

MUDOU



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

3. Implantação de ciclovia marginal à bacia do Pina, com conexão à ciclovia do Ed. Pier Maurício de Nassau.	90 (noventa) dias após a expedição dos alvarás de construção dos 05 empreendimentos.	Novo Recife Empreendimentos Ltda.	24 (vinte e quatro) meses após a aprovação do referido projeto pelo Compromissário, condicionada à prévia liberação da área.	320.000,00	---
4. Recuperação da infraestrutura básica da Igreja Matriz de São José	12 (doze) meses após a expedição dos alvarás de construção dos 05 empreendimentos.	Novo Recife Empreendimentos Ltda.	40 (quarenta) meses após a aprovação do referido projeto pelo Compromissário, condicionada à prévia liberação da área.	2.700.000,00	---
5. Recuperação dos galpões próximos ao Forte de Cinco Pontas (doados ao Município do Recife por ocasião da aprovação do loteamento) para implantação de equipamento cultural.	12 (doze) meses após a expedição dos alvarás de construção dos 05 empreendimentos.	Novo Recife Empreendimentos Ltda.	40 (quarenta) meses após a aprovação do referido projeto pelo Compromissário, condicionada à prévia liberação da área.	2.155.000,00	---
6 – Demolição do Viaduto de Cinco Pontas		Município do Recife		R\$ 2.000.000,00	06 (seis) parcelas, a primeira 30 (trinta) dias após a expedição dos alvarás de construção dos 05 (cinco) empreendimentos
7 – Implantação de adequações viárias decorrentes da demolição do Viaduto de Cinco Pontas.	06 (seis) meses após a expedição dos alvarás de construção dos 05 Empreendimentos	Município do Recife		R\$ 8.000.000,00	10 (dez) parcelas, a primeira 30 (trinta) dias após a expedição dos alvarás de construção dos 05 (cinco) empreendimentos

**MUDOU**





PREFEITURA DO  
**RECIFE**

8 - Implantação da Av. Central - Trecho 1 (compreendido entre a Rua Lourenço da Silva/ Travessa do Raposo, e ligação com a Ponte Joaquim Cardoso). Desapropriações relativas ao trecho 1, e implantação do Binário conformado pela Travessa do Raposo e Rua Padre Azevedo.	150 (cento e cinquenta) dias após a expedição dos alvarás de construção dos 05 Empreendimentos	Novo Recife Empreendimento os LTDA	12 (doze) meses após aprovação do referido projeto pelo Compromissário, condicionada à prévia liberação da área.	R\$ 5.395.000,00	
7. Implantação da Av. Central (trecho compreendido entre a Rua Lourenço da Silva / Travessa do Raposo, e ligação com a Ponte Joaquim Cardoso) e desapropriações relativas ao trecho descrito.	150 (cento e cinquenta) dias após a expedição dos alvarás de construção dos 05 empreendimentos.	Novo Recife Empreendimento os Ltda.	12 (doze) meses após a aprovação do referido projeto pelo Compromissário, condicionada à prévia liberação da área.	5.395.000,00	---
8 - Plano de Circulação para o Centro Expandido	150 (cento e cinquenta) dias após a expedição dos alvarás de construção dos 05 Empreendimentos				Limite R\$ 500.000,00
10 - Construção de 200 unidades de Habitações de Interesse Social em terreno a ser disponibilizado pela Prefeitura a uma distância de até 300m do empreendimento.		Novo Recife Empreendimento os LTDA			
9. Construção de 200 (duzentas) unidades de Habitações de Interesse Social do tipo MCMV, em terreno a ser disponibilizado pela Prefeitura do Recife, a uma distância de até 300m (trezentos metros) do empreendimento.	12 (doze) meses após a expedição dos alvarás de construção dos 05 empreendimentos	Novo Recife Empreendimento os Ltda.	36 (trinta e seis) meses após aprovação do referido projeto pelo Compromissário, condicionada à prévia liberação da área.	8.865.000,00	

Observações: 1. Valores em Reais, baseados na tabela da EMLURB; 2. Esta ação deverá ser enquadrada no "Programa Minha Casa Minha Vida", do Governo Federal. Caso o financiamento seja realizado pelo Governo Federal através da Caixa Econômica Federal ou outro agente financeiro, os recursos estimados para essa ação que seriam desembolsados pelo Compromitente, serão revertidos para as ações mitigadoras, e o saldo, se houver, para o Fundo de Desenvolvimento Urbano em sua totalidade, à critério da Prefeitura da Cidade do Recife. 3. Todos os projetos executivos deverão ser elaborados em um prazo máximo de 12 (doze) meses à partir da assinatura do Termo de Compromisso, independente dos Alvarás de Construção dos empreendimentos. TOTAL DAS AÇÕES MITIGADORAS – R\$ 62.750.000,00. Os recursos depositados pelo comprometente no Fundo de Desenvolvimento Urbano



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

serão aplicados na área de entorno do empreendimento, sendo submetida sua aplicação à deliberação do CDU, mediante modificação do Termo de Compromisso. Em seguida, Dr. João colocou, também, em votação se a Ata da reunião do dia 22 de dezembro de 2015, agora com as adequações nas Ações Mitigadoras, poderia ser aprovada e assinada. 13 (treze) conselheiros votaram a favor. 01 (um) conselheiro representante do CAU votou contra, por entender que a construção de 200 (duzentas) unidades de Habitações de Interesse Social, não devem estar vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal. E 03 (três) conselheiros se abstiveram. Ata aprovada. Dando continuidade, o presidente passou para o segundo item da pauta - Análise do Processo nº 07.01222.0-14 - Projeto inicial de um galpão para distribuição de bebidas, a ser construído na gleba 2 situada na Av. Recuperação ( BR 101- Km 10), no bairro da Guabiraba, convidando os responsáveis pelo empreendimento, o engenheiro florestal Dr. Alisson Dias e o arquiteto, Dr. Gláucio Vergueira, para fazerem a apresentação do projeto. Iniciando, Dr. Alisson apresentou a localização do empreendimento, Av. Recuperação ( BR 101- Km 10), no bairro da Guabiraba, imagens da caracterização do entorno e os dados do empreendedor: Razão Social, Nome do empreendimento, Telefone, CNPJ, Endereço Comercial e Pessoa de Contato. Em seguida, mostrou o Cronograma para Terraplanagem; Serviços de Drenagem; Instalação de Muro de Fechamento; Acessos; Dentre outras informações relevantes. Apresentou slides das Demandas Ambientais. 1 – Licença Prévia, 2 – Solicitação de Erradicação de Espécies, 3- Autorização de Terraplanagem, 4 – Viabilidades: Água/COMPESA – Protocolo de Instalação do Poço (CPRH), - Esgoto/COMPESA, - Energia/CELPE, - Acesso/DNIT”. Continuando, apresentou a Licença Prévia fornecida pela Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade, emitida em 19 de agosto de 2015, com validade até 19 de agosto de 2017, como também, a Solicitação de Erradicação, Protocolo nº 1003/2015, de 24/07/2015. Concluindo, Dr. Alisson apresentou imagens das características da vegetação, com predominância de gramíneas. Em seguida, passou a palavra ao arquiteto, Dr. Gláucio Vergueira, que apresentou imagens do Projeto: Plantas de Locação; Fachadas Principal e Lateral Esquerda; Cortes A e B, dentre outras imagens relevantes para entendimento do projeto. (Apresentações, em anexo). Concluídas as apresentações, Dr. João Braga, a título e esclarecimento, comunicou que este projeto está vindo ao CDU, não pela sua área construída (5.779,68m<sup>2</sup>), e sim, pelo tamanho do terreno (33.000,00m<sup>2</sup>), que classifica como empreendimento de impacto, como também, por estar numa Unidade de Conservação da Natureza, UCN Beberibe. A seguir, solicitou ao conselheiro relator, arquiteto, Dr. Rodrigo José Cantarelli Rodrigues - IAB/PE, que fizesse a leitura do seu parecer. “Resposta ao Ofício nº 01/2016 – CDU. À Prefeitura da Cidade do Recife. SEMOC - Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano. CDU - Conselho de Desenvolvimento Urbano do Recife. PARECER AO PROCESSO Nº 07.01222.0.14, Projeto inicial de um galpão para distribuição de bebidas, a ser construído na gleba 2 situada na Av. Recuperação (BR 101- Km 10), no bairro da Guabiraba. Relator: Rodrigo Cantarelli – IAB/PE. Interessado: Zuquetti e Marzola Participações e representações LTDA. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: O empreendimento localiza-se na região norte da cidade do Recife, na RPA 3, no bairro da Guabiraba e, de acordo com a Lei Municipal Nº. 17.511/2008 (Plano Diretor), o lote em questão está inserido na Zona de Ambiente Natural, ZAN, Beberibe e na Unidade de Conservação da Natureza, UCN, Beberibe. Esta UCN, regulamentada pelo Decreto Nº. 23.804/2008,

tem como objetivos básicos: I - assegurar a sustentabilidade e, de acordo com o SNUC, a preservação dos sistemas naturais, especialmente os recursos hídricos e remanescentes de mata e seus ecossistemas associados, essenciais à conservação da biodiversidade; II - ordenar as atividades econômicas e culturais compatíveis com a conservação ambiental; III - disciplinar o processo de ocupação da área, considerando o disposto no inciso I deste artigo; IV - assegurar o descortino e/ou proteção de paisagens naturais e construídas. Os parâmetros urbanísticos exigidos para este lote estão definidos no artigo. 5º do Decreto N.º. 23.804/2008, que, dentre outros parâmetros, determina: § 2º O gabarito máximo permitido para as intervenções físicas não poderá ultrapassar 7,0m (sete metros) de altura e a taxa de solo natural mínima, independentemente do setor onde o imóvel estiver situado, deverá ser de: I - 70% para terrenos parcelados com área inferior a 6,25 ha; (...) § 3º As demais condições de ocupação e aproveitamento do solo serão aquelas das zonas onde o terreno ou a gleba estiver situado. O coeficiente de utilização será: I - para terreno ou gleba com área até 6,25 hectares,  $\mu = 1,0$ ; O lote em questão possui uma área total de 33.000m<sup>2</sup>, ou seja, 3,3ha, fazendo com que este empreendimento seja classificado como de Impacto pela art. 61, parágrafo único, da Lei N.º.16176/1996, visto que está localizado em terreno com área superior a três hectares (3ha). O edifício proposto é composto por um bloco único que abriga um pátio coberto para carga e descarga de mercadorias e um setor administrativo com dois pavimentos, destinado a revenda e distribuição de bebidas. O projeto ainda apresenta um estacionamento descoberto na área de recuo frontal e um pátio descoberto para estoque de mercadorias na parte posterior do edifício, com o seguinte quadro de áreas:

Área total da construção	5.799,68m <sup>2</sup> ( $\mu = 0,17$ )
Área de solo natural	24.193,10m <sup>2</sup> (TSN = 73,31%)

TRAMITAÇÃO DO PROCESSO: 16/01/2014 – Ingresso do processo para análise na 2ª Regional/SELURB; 21/02/2014 – Exigência para anexar a Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto (OPEI); 07/08/2015 – Anexada a OPEI; 15/09/2015 – Encaminhamento do processo à SMAS para posicionamento acerca do cumprimento das diretrizes da Licença Prévia e parecer quanto à solicitação da aceitação do gabarito de 12,5m; 30/09/2015 – Declaração de viabilidade técnica para fornecimento de energia elétrica emitida pela CELPE. 30/09/2015 – Carta de viabilidade técnica de esgoto emitida pela Compesa reprovando a viabilidade de interligação do empreendimento, visto que a previsão para implantação do sistema é Julho de 2026, devendo, portanto, o empreendedor implantar um sistema de esgotamento individual. 05/10/2015 – Retorno do processo à 2ª Regional/SELURB com cópia da Licença Prévia e despacho favorável quanto ao gabarito proposto; 08/10/2015 – Encaminhamento à CTTU para análise e parecer quanto aos impactos no trânsito e transportes; 25/11/2015 – Encaminhamento à SELURB com Parecer Técnico da CTTU N.º.182/2015 que afirma não haver pendência quanto ao Memorial de Impacto e reforça a necessidade de envio do processo ao DNIT; 27/11/2015 – Carta de viabilidade técnica de água emitida pela Compesa, informando que a área não é atendida por rede de distribuição, devendo o empreendedor providenciar um sistema de abastecimento alternativo; 10/12/2015 – Parecer urbanístico da Gerência de Licenciamento/SELURB; 10/12/2015 – Encaminhado para análise na CCU; 15/12/2015 – Parecer do DNIT informando que estão analisando os acessos propostos e emitirão um parecer com as correções necessárias; 15/12/2015 – Aprovado na CCU. Relator: João Geraldo Siqueira de Almeida, representante da

Associação Comercial de Pernambuco; 29/12/2015 – Encaminhado para análise do CDU. AÇÕES MITIGADORAS PROPOSTAS NO PROCESSO: Durante a tramitação do processo, apenas o parecer urbanístico da Gerência de Licenciamento/SELURB a aponta ações mitigadoras para o empreendimento, que são: 1. Atendimento às recomendações da OPEI. 2. Implantação de árvores de porte a cada 4 vagas de estacionamento consecutivas. 3. Recomposição da cobertura vegetal no morro situado nos fundos do imóvel. CONCLUSÃO: Considerando a documentação apresentada concluímos que esse empreendimento não se encontrar em condições de ser analisado por esse Conselho em razão da falta de informações exigidas em legislação específica, bem como ao não atendimento de parâmetros determinados pelo Decreto N.º. 23.804/2008. Tal decreto, determina em seu Artigo 5º, § 1º, que no Memorial Justificativo do empreendimento conste: II - mapeamento georreferenciado da cobertura vegetal existente com indicação de sua predominância - tanto com relação aos seus extratos quanto à sua origem (nativa ou exótica); III - mapeamento georreferenciado dos recursos hídricos; IV - ilustração dos impactos positivos ou negativos na paisagem: croquis com indicação de declividades, simulações e foto-montagens - com localização dos pontos de visadas. Nas diversas versões do Memorial Justificativo apresentadas pelo empreendedor não consta nenhuma dessas informações, apenas a fotografia e a identificação de algumas das espécies vegetais encontradas no lote em questão, dificultando a análise dos impactos causados pelo empreendimento na UCN. Ainda em parecer datado de 15 de dezembro de 2015 a Superintendência Regional do DNIT em Pernambuco afirma que está analisando a viabilidade de acesso ao empreendimento e ainda emitirá um parecer com as *correções* necessárias em consonância com as suas normas, permitindo assim, a *viabilização* do projeto, sendo, portanto, precipitado aprovar, no presente, um projeto que deverá ser alterado. Outra questão importante é falta de qualquer justificativa para a permissão de um gabarito muito acima do que está previsto no Decreto N.º. 23.804/2008. Como citado anteriormente, um dos objetivos básicos dessa UCN é *assegurar o descortino e/ou proteção de paisagens naturais e construídas*, e, no nosso entender, esse descortino não será garantido com a construção de um galpão que excede em mais de 70% o gabarito máximo para a área. Concluimos, portanto, ser precipitado aprovar o empreendimento proposto em função da falta de diversas informações exigidas bem como o não cumprimento dos parâmetros urbanísticos determinandos na legislação específica para a área, razão pela qual somos contrários a sua aprovação. Atenciosamente, RODRIGO CANTARELLI – IAB/PE, RELATOR". Concluída a leitura do parecer, Dr. João Braga comunica que gostaria de ouvir o conselheiro Romero Pereira, representante da SMAS, que é o órgão competente do Município nas questões ambientais. O conselheiro Romero Teixeira Pereira – SMAS, falou que "complementando as palavras do Dr. João Braga, farei alguns comentários às questões de meio ambiente, fazendo um pequeno preâmbulo antes. Em 2014, conseguimos aprovar na Câmara o Sistema Ambiental de Unidades Protegidas. Isso passou a fazer parte da colcha de legislações para se formar ZEPAS, UCNs e outras, nivelando cada um dos espaços. Recife é uma cidade com terreno pequeno, mas com uma população grande. Naturalmente surge uma pressão de ocupação das áreas vazias. O Curado e o Parque dos Manguezais foram preservados graças às forças armadas, com proteção da Marinha. Por conta disso tudo, apesar de Decreto existente, estamos iniciando um reestudo de todas essas Unidades. Darei um exemplo concreto de Guabiraba, Pau Ferro, que é a maior unidade de conservação



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

do município com exatamente 3.673 hectares. Pela questão de passar por vários municípios, ela fica submetida a várias legislações, inclusive do Sistema Estadual de Conservação, como também a lei de preservação de mananciais. E uma parte, inclusive, com resquícios da Mata Atlântica. Talvez, fosse necessário ser mais setorizada, devido à diversidade da forma que se apresenta. Corrigindo um pouco o arquiteto Gláucio, a legislação não permite que o entorno defina o gabarito. Aceitamos o gabarito muito mais em função do óbvio caminho que iremos trilhar na revisão das UCNs. No caso específico do projeto, abrimos mão do gabarito, porque entendemos que o coeficiente está abaixo do solicitado em lei, e principalmente a taxa de ocupação. Como arquiteto e urbanista prefiro uma maior liberação de solo à limitação da verticalização. Lembramos que a licença ambiental é dada em três momentos: a primeira que é a Licença Prévia, que o empreendimento em tramitação já possui; depois temos a Licença de Instalação e, a última, é a Licença de Operação (LO). Hoje temos uma medida de compensação ambiental, antes não tínhamos. No empreendimento ora analisado, o descortino da paisagem não é prejudicado devido à diferença de cinco metros. Não creio que seja prejudicial. E o grande ponto positivo é a recuperação do talude e da vegetação. Lembro que não é pé direito e sim gabarito". Passando em seguida a palavra à conselheira Emília Márcia Teixeira Avelina (Mana), representante da SEMOC. "Além dos pontos apresentados pelo conselheiro Romero, gostaria de falar um pouco sobre o parecer dado pelo DNIT, citado no parecer do conselheiro relator, Rodrigo do IAB. "O parecer datado de 15 de dezembro de 2015 a Superintendência Regional do DNIT em Pernambuco afirma que está analisando a viabilidade de acesso ao empreendimento e ainda emitirá um parecer com as *correções* necessárias em consonância com as suas normas, permitindo assim, a *viabilização* do projeto". Essa solicitação feita ao DNIT é por força da Ordem de Serviço do Departamento Nacional Infraestrutura de Transportes do Ministério dos Transportes, que diz em um dos seus "CONSIDERANDO a necessidade de serem instruídas as Prefeituras locais quanto à necessidade de observância da faixa "non aedificandi", quando da concessão de Alvarás para construção em imóveis marginais às faixas de domínios das rodovias federais, Resolve: Art. 1º Determinar aos Senhores Superintendentes Regionais que promovam a expedição de ofícios a todas as Prefeituras locais situadas no âmbito de jurisdição das respectivas rodovias federais, solicitando que os Alvarás para construção em imóveis marginais à respectiva rodovia federal: a) determinem a observância da faixa "non aedificandi" prevista no inciso III, do art. 4º da Lei nº 6.766, de 19/12/79; b) sejam procedidos da comprovação pelo interessado da aprovação pelo DNIT do projeto de acesso à rodovia federal". O DNIT, nos projetos iniciais, fala da possibilidade de instalação. Aqui foi apresentado um mapa, colocando um acesso mais ou menos a 400 metros, numa via paralela à via principal da BR-101. Mas a definição só deverá vir com a Licença de Construção, conforme definido na Instrução Normativa do DNIT. O processo veio ao CDU, pois não foi considerado incompleto pelo técnico analista, porque na Licença de Construção é que deverá ser apresentada a planta com a aprovação do DNIT". Dando continuidade, o presidente passou a palavra ao conselheiro Henrique Marques Lins, representante do Clube de Engenharia de Pernambuco. O conselheiro iniciou sua fala dizendo que, "em relação ao Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto Zuquetti & Marzola Participações e Representação Ltda, através do seu consultor e não responsável técnico, o engenheiro florestal Alisson Gomes Bezerra Dias." Entendo que engenheiro florestal





PREFEITURA DO  
**RECIFE**

não tem atribuição para elaborar memorial de impacto em empreendimento de construção civil. Pergunto ao conselheiro representante do CREA se estou correto na minha colocação. A meu ver só engenheiro civil e arquiteto. Da mesma forma o estudo de impacto sobre o Tráfego, que está assinado pelo consultor e não pelo responsável técnico. Esse estudo deverá ser feito por um arquiteto credenciado ou por um engenheiro civil. No Memorial, consta no item 9.3 – Viabilidade de Acesso do DNIT, que o órgão aprovou a proposta do empreendedor através da Carta 283/2015/UL. Nesta Carta verifica-se que, a resposta do DNIT não é de aprovação, e sim, que o órgão encontra-se analisando o pedido que emitirá “parecer para as correções necessárias em consonância com as Normas e Manuais do DNIT, que deverão ser seguidas”. O DNIT afirma que procederá vistoria e após a mesma, emitirá parecer a cerca da proposta apresentada. Deixa claro que nenhum acesso poderá ser construído até a aprovação final e assinatura do “Contrato de Permissão Especial de Uso da Faixa de Domínio”. Existe documento no processo (parecer de algum órgão da Prefeitura), onde no “histórico da tramitação do processo nesta segunda divisão Regional”, em 16/03/15, fica explicitado que houve mudança de responsável técnico. A legislação não permite substituição de autoria de projeto. Esta prática só é possível com anuência do primeiro projetista. Neste mesmo documento, em data de 11/05/2015, novamente são substituídos os responsáveis técnicos ao arrepio da lei e novamente em 15/05/15, é anexada nova ART do terceiro responsável técnico no final deste documento. É enfatizado apenas a última ART anexada que se refere à elaboração do Projeto. De acordo com a Resolução nº 51 do CAU/BR, apenas arquitetos e urbanistas podem responsabilizar-se por elaboração de projeto arquitetônico. Foi apresentado um Memorial Descritivo arquitetônico com especificação de materiais e serviços pela empresa (Grupo Petrópolis) de 13/01/2014, sem apresentação de responsável técnico habilitado, infringindo frontalmente a legislação vigente. Foi apresentado um “Instrumento Particular de Acordo” entre indústria reunida de plástico e Mineração S/A e Zuquetti & Marzola Participações e Representações LTDA, referente a uma transação de desmembramento de terreno. A legislação em vigor que trata de Bens Imóveis, não leva em consideração documentos que não sejam Escrituras Públicas, para transações imobiliárias. Há muito tempo que não são considerados instrumentos particulares. Portanto, não existe terreno para execução de projeto arquitetônico. A altura da edificação projetada excede em muito o gabarito máximo determinado pela legislação (7,00 para 12,15). Não foi apresentado projeto de estação de tratamento de esgoto (ETE). Caso o esgoto seja transportado para outra localidade, não foi apresentado o local do despejo, nem a aprovação do CPRH para local e transporte. Não foi apresentada licença da CPRH para perfuração de poço de captação de água. Não foi apresentada também, licença da EMLURB para destinação do lixo. Face o exposto, votamos a favor do parecer do conselheiro relator, arquiteto Rodrigo Cantarelli, representante do IAB, pelo indeferimento do pedido, salvo melhor juízo deste Conselho”. A seguir o Dr. João Braga passou a palavra ao engenheiro florestal do empreendimento, Dr. Alisson, para esclarecimentos necessários. “Realmente a Carta do DNIT não dá a viabilidade. Inicialmente propomos fazer um acesso direto ao empreendimento, indo pela BR 101 direto ao empreendimento. O DNIT não acatou, alegando riscos de acidentes. O que foi aprovado naquela Carta foi uma alternativa viável para o acesso. Mas, que esta viabilidade será expedida após a aprovação do projeto. Com relação ao esgoto, apresentamos uma proposta, que está

previamente acordada. Sabemos que só teremos a licença de construção quando apresentarmos também, o projeto aprovado pela COMPESA. Quanto à responsabilidade técnica para elaboração do Termo de Referência e Memoriais, não existe nenhum documento que diga que um engenheiro florestal não faça suas elaborações. O Programa de Gerenciamento de Resíduos, não é necessário à aprovação do projeto arquitetônico. Razão pela qual não temos ainda. O que está acontecendo no empreendimento até agora é a terraplanagem. Não está havendo nenhum gerenciamento de resíduos”. Neste momento, a conselheira Emília (Mana) fez uma colocação. “O Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil - PGRCC, só poderá ser analisado pela EMLURB, após a aprovação do projeto arquitetônico”. Neste momento alguns conselheiros se pronunciaram sem auxílio do microfone, logo, sem registro. A seguir, o presidente passou a palavra ao conselheiro Gustavo Alberto Cocentino de Miranda, representante da FIEPE. “Quando eu vejo um jovem chegando à Recife, trazendo um empreendimento que irá gerar emprego, posso até ser suspeito, mas sou totalmente favorável. Tecnicamente, esse projeto apresenta o que também defendemos no SINDUSCON, que são os itens de sustentabilidade. Vejo a preocupação dos técnicos em colocar uma estação de tratamento de esgoto, porque o nosso Estado diz que só em 2017 poderá, talvez, quem sabe, haver esgoto implantado nesta Região. Isso é uma vergonha. Temos que ter a responsabilidade de saber onde estamos vivendo. Empresas vindo se instalar, gerando empregos, pagando impostos, e são recebidos dessa forma. A Região onde será implantado o empreendimento está devastada há muito tempo. Conheço bem a área, pois nela está localizado o Centro de Treinamento do Clube Náutico. É importante que o prefeito saiba que o Recife está fora dos galpões industriais. Peço encarecidamente que ponderem suas colocações e pensem que este empreendimento trará empregos diretos e indiretos para a cidade do Recife”. Passando a palavra à conselheira Ângela Carneiro da Cunha, representante do CAU/PE. “Gostaria de reforçar a fala do conselheiro Henrique a respeito da responsabilidade técnica. O CAU está no CDU exatamente para trabalhar junto com o Município às questões técnicas. O projeto ora em tramitação não tem nenhum registro de responsabilidade técnica, nenhum arquiteto registrou o projeto. Outra questão legal é a questão do direito autoral, diferentemente de outras profissões, a do arquiteto tem o direito autoral, sobre sua obra, regulamentado por lei. Na realidade, nenhum arquiteto pode assumir o projeto de outro arquiteto, sem uma autorização prévia. Outra questão a ser posta, é sobre o laudo do DNIT. Ele é pertinente, sabemos as dificuldades de circulação naquela área. O DNIT não aprovou e não diz que vai permitir a aprovação. Ele diz que: “aguardará as correções necessárias para posterior prosseguimentos dos trâmites necessários até a possível aprovação do Projeto” e ainda que, “nenhum acesso poderá ser construído até a aprovação final e assinatura do Contrato de Permissão Especial de Uso de Faixa de Domínio resultante do processo em pauta”. Gostaria de alguns esclarecimentos do Município: Temos aqui um caso omissivo? Propomos modificação na legislação? A meu ver isso não pode ser feito na instância nem da CCU, nem do CDU porque existe uma legislação específica para as UCNs. Pedimos um parecer da Secretaria de Assuntos Jurídicos sobre esse assunto. E neste momento, “o CAU vota contra a aprovação desse projeto. Se ele voltar mais detalhado, poderemos rever nossa posição”. Passando em seguida a palavra ao conselheiro Romero Pereira – SMAS. “Gostaria de fazer um esclarecimento à conselheira Ângela. Não tenho a menor dúvida que a lei está aí, e



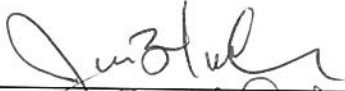
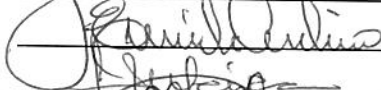
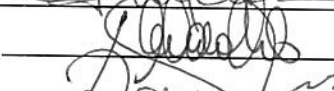
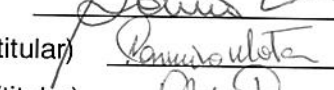
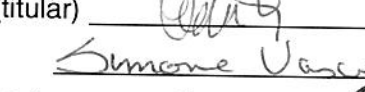
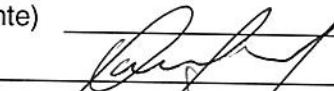

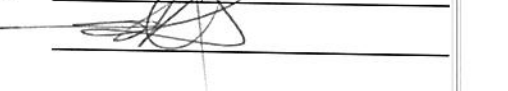
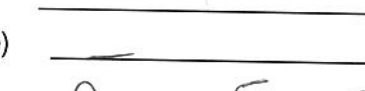
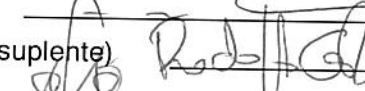
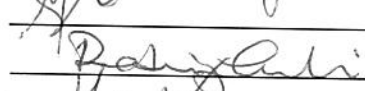







não estamos ferindo a lei. Muitas vezes se fere a lei com o melhor dos propósitos, ou o pior deles. Mas, sou legalista desde que nasci. Os conceitos são muitos vagos. A minha fala teve um sentido de explicar a lógica da necessidade da revisão dos Planos de Manejo das Unidades de Conservação. Na Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade, batalhamos diariamente para isso. Na realidade como falei anteriormente a faixa lindeira da BR- 101 tem que ter um tratamento diferenciado do topo do morro". Passando a palavra à conselheira Maria Corolina Lindoso de Melo, representante da SAJ, que pediu vista ao processo para melhor se posicionar em relação ao gabarito. Prosseguindo, Dr. João Braga passou a palavra à conselheira Luzia Silmira Meira (Mira) representante da SELURB/SEMOC. "Gostaria de fazer um esclarecimento que sempre me posiciono na CCU. A nossa legislação pioneira desde o ano de 1983, quando começamos a classificar os grandes empreendimentos como empreendimentos de impacto, sabíamos que iríamos encontrar empreendimentos com impactos positivos e negativos, e que uma lei por si só não conseguiria abarcar tudo. A legislação desde 1983 continuando com a de 1996, com o Plano Diretor do Recife. O Plano Diretor diz que: empreendimento de impacto são aqueles localizados em áreas com mais de 3ha, ou cuja área construída ultrapasse os 20.000m<sup>2</sup>. Neste projeto, ora em tramitação, o total de área construída é menor, mas o terreno é de 30.000m<sup>2</sup>. E encontra-se em uma UCN. Por estar nela, já se tem uma análise diferenciada. Por ser empreendimento de impacto ele tem uma análise especial. O que é uma análise especial? Análise especial é um olhar cuidadoso sobre aquilo que está se propondo. Faço uma comparação com a ZEPH - Zona Especial de Preservação. No seu setor mais rigoroso, tem uma análise caso a caso. Toma-se como parâmetro a legislação e a partir daí, é que se vê o que flexibiliza-se ou não, dependendo do impacto que ele poderá trazer para a habitabilidade e a cidade. No caso de empreendimento de impacto tentamos analisá-lo frente à cidade. Volto a dizer, uma análise especial é uma análise caso a caso. Por esta razão a SMAS entendeu muito bem que o aumento de gabarito na margem da BR 101 não trará prejuízo nenhum para a UCN, muito pelo contrário. Logo, se vai trazer benefício, podemos flexibilizar. Os impactos negativos, ou indeferimos o processo, ou colocamos ações mitigadoras para minimizar o impacto". Passando a palavra à conselheira Norah Helena dos Santos Neves, representante da Secretaria de Planejamento Urbano. "Quero fazer uma colocação referente à autoria do projeto. Sabemos que qualquer arquiteto autor do projeto pode autorizar outro colega a dar continuidade ao seu projeto. No meu entendimento, foi isso que aconteceu no projeto ora em tramitação. Como arquiteta urbanista, já assinei várias ARTs, autorizada por um colega que iniciou um trabalho, mas que por qualquer problema não pode dar continuidade. Não vejo como uma irregularidade na responsabilidade técnica". Neste momento o Dr. João Braga solicitou a palavra e falou que, "existem Sindicatos representando as categorias profissionais. Creio que não seja da competência do CDU, analisar os posicionamentos dos Sindicatos". Passando em seguida a palavra ao conselheiro Henrique – Clube de Engenharia. "Os conselheiros aqui presente sabem da minha posição. Às vezes o próprio CAU é contrário a ela, pois sou muito pelo desenvolvimento. Nesse projeto há uma série de defeitos. Não no projeto arquitetônico em si. Na realidade não sou contra nada, desde que esteja dentro da legislação. Infelizmente esse projeto não está correto. Por todas as razões já citadas por mim anteriormente. Outra coisa, todo documento anexado a um processo tem que ter a assinatura do responsável, não da unidade ou órgão". Passando em



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

seguida a palavra à conselheira Maria Carolina Lindoso – SAJ. “As questões levantadas por Mira já foram debatidas na CCU. Minha posição é que um empreendimento de impacto não pode dispensar os requisitos legais. O empreendimento vem ao CDU para que possamos mitigar o impacto que ele irá gerar. Essas medidas são obrigações legais. Se nossa legislação está defasada em relação a isso, lembramos que essas definições são oriundas de Decreto, que poderão ser facilmente revistas, reanalisadas, modificadas de acordo com a evolução. Como por exemplo, não haver necessidade de gabarito na Região onde o empreendimento será localizado. No meu entendimento por se tratar de um empreendimento de impacto não pode ter abertura de requisito legal”. A seguir, o Dr. João Braga passou a palavra ao conselheiro Augusto Ferreira de Carvalho Lócio, representante da OAB/PE. “Como o processo já teve seu pedido de vista, o tema será aprofundado. Na Lei nº 17.511/2008 (Plano Diretor), no seu Art. 188, parágrafo 2º, diz que, “a aprovação dos Empreendimentos de Impacto fica condicionada ao cumprimento dos dispositivos previstos na legislação urbanística e à aprovação, pelos órgãos competentes da Administração Municipal, de Estudo de Impacto de Vizinhança, a ser apresentado pelo interessado”. Temos que analisar muito bem se há possibilidade da flexibilização ou não. Razão do pedido de vista da SAJ”. Passando em seguida a palavra ao conselheiro Romero – SMAS. “Gostaria de fazer um complemento. Primeiro, entendo a colocação da conselheira da SAJ quanto ao seu pedido de vista. Parece-me que não estamos discutindo a elevação de gabarito de 7,00 para 12,00. Estamos discutindo se esse Conselho tem o poder de mudar o Decreto”. Passando em seguida a palavra à conselheira Mira Meira – SECON. “No Plano Diretor, no Art. 189, parágrafo 3º diz que, “até a edição de Lei específica, para regulamentação do níveis de impacto, será aplicado o dispositivo da Lei nº 16.176/96 (LUOS). Essa Lei diz que é uma análise especial. Ou seja, análise caso a caso. Tem que seguir como parâmetro a legislação, mas pode-se flexibilizar ou não. Por isso que é uma análise especial”. Neste momento o Dr. João Braga comunicou que” os pedidos de vista foram concedidos, aos conselheiros, Dra. Maria Carolina Lindoso de Melo, representante da Secretaria de Assuntos Jurídicos e ao Vereador Augusto Carreras, representante da Câmara. Lembro que, como foram dois conselheiros que pediram vista, o processo não poderá sair da casa e estará disponível na sala da secretaria do Conselho. Na realidade os questionamentos foram voltados às questões burocráticas, excetuando o gabarito. A Prefeitura do Recife foi atrás desse projeto, já existia a fábrica no estado vizinho, Paraíba”. Em seguida, a engenheira do empreendimento em análise, Dra. Manuela Magalhães, deu algumas explicações sobre a tramitação do processo. Continuando, Dr. João Braga passou a palavra à conselheira Ângela – CAU/PE. “Quando nos posicionamos no CDU, pedindo um maior detalhamento ou um maior esclarecimento sobre as questões em um empreendimento como este, é porque precisamos ter uma postura em relação a todos os profissionais que atuam nessa área. Temos aprovado aqui no Conselho, empreendimentos na área de Guabiraba, UCN Beberibe, que atenderam fielmente à legislação, com Cartas de Anuências permitindo suas instalações. Infelizmente, esse não apresentou. Temos que ter mais detalhamento, maior esclarecimento, para termos uma posição. Caso contrário, abriremos um precedente sem saber se será bom ou não para a cidade”. O Dr. João Braga falou que, “espero que até a próxima reunião essas questões burocráticas, sindicais, sejam esclarecidas. Tenho confiança que não houve conceitualmente nada que impedisse a análise por este Conselho. Ao

empreendedor, sinalizo que as demandas mencionadas sejam resolvidas. Ao mesmo tempo, é muito difícil dizer para um empreendedor que a Região onde o empreendimento estará localizado, só será atendida por um sistema de distribuição de água tratada, em 2017. O DNIT também, talvez não tenha a sensibilidade, a visão do desemprego que existe na cidade. Creio que este empreendimento será importante para a localidade, para a cidade". Finalizando, o Dr. João Braga agendou a próxima reunião para o dia 19 de fevereiro. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, e eu, Tiago de Araújo, secretário-executivo, em exercício, lavrei a presente Ata, que vai assinada pelos conselheiros presentes. Recife, 29 de janeiro de 2016.

João Batista Meira Braga – Presidente	
Emília Márcia Teixeira Avelino (Mana) – SEMOC (titular)	
Luzia Silmira Meira (Mira) – SEMOC (suplente)	
Maria Carolina Lindoso de Melo – SAJ (suplente)	
Romero Teixeira Pereira – SMAS (suplente)	
Ana Cláudia de Sá Carneiro Mota - Sec. Infraestrutura. (titular)	
Norah Helena dos Santos Neves – Sec. Planej. Urbano (titular)	
Simone Vasconcelos – Sec. Saneamento (suplente)	
Martha Victória Domingues Ferraz – URB/Recife (suplente)	
Augusto Carreras – CMR (titular)	
Maria Lúcia Santos de A. Vasconcelos – CEF (suplente)	
Gustavo Alberto Cocentino de Miranda – FIEPE (suplente)	
João Geraldo Siqueira de Almeida – ACP (titular)	
Gleyson Vitorino de Farias – FEMICRO/PE (suplente)	
Sylvio Romero Gouveia Cavalcanti – CREA/PE (suplente)	
Ângela Carneiro da Cunha – CAU/PE (suplente)	
Rodolfo Guimarães Regueira da Silva – CORECON/PE (suplente)	
Augusto Ferreira de Carvalho Lócio – OAB/PE (titular)	
Rodrigo José Canterelli Rodrigues – IAB/PE (titular)	
Henrique Marques Lins – Clube de Engenharia (suplente)	