

CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU  
Ata da 249ª (Ducentésima Quadragésima Nona) Reunião Ordinária  
Dia 24 de agosto de 2018

Às 09:00h (nove) horas do dia 24 de agosto de 2018 (dois mil e dezoito), na sala de reunião da Secretaria de Planejamento Urbano, reuniu-se o Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, sob a presidência do 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 248ª Reunião Ordinária, realizada no dia 13 de julho de 2018. 2 – Apresentação da Proposta Preliminar e Estratégia do Plano Recife 500 Anos. Dr. Guilherme Cavalcanti, Diretor Executivo da Agência Recife para Inovação e Estratégia – ARIES. 3 -Análise dos Processos nºs 07.25531.0.15 e 07.25532.7.15 - Projeto inicial para construção de um condomínio horizontal de uso habitacional (unifamiliar isolado), a ser implantado em cinco glebas (26B, 33A, 29, 36A e 33C), componentes do loteamento da antiga propriedade rural denominada Cova da Onça, situada na Estrada da Mumbeca (PE-016), no bairro da Guabiraba. Conselheiro relator, Engenheiro Dr. Eduardo Fernandes de Moura, representante da ADEMI/PE.4 – Apresentação da Redeprocidade dos dez pontos estratégicos para revisão do Plano Diretor- Arquiteto, Dr. Paulo Roberto de Barros e Silva. 5– Informes - Plano de Ordenamento Territorial - Dr. João Domingos Petribú da Costa Azevedo, conselheiro e Presidente do Instituto da Cidade Engº Pelópidas Silveira. Estiveram presentes os conselheiros: Dr. João Batista Meira Braga, Presidente, Dra. Emília Márcia Teixeira Avelino (Mana), Gerente de Processos Urbanísticos – SEMOC (titular), Dra. Luzia Silmira Meira (Mira), Chefe da Divisão de Normatização e Análise Viária - DILURB (suplente), Dr. Bartolomeu de Figueiredo Alves Filho, Auditor do Tesouro Municipal – Secretaria de Finanças (suplente), Dra. Andréa Karla Amaral Galiza, Procuradora da Procuradoria Geral do Município (suplente), Dr. Carlos de Oliveira Ribeiro Filho, Secretário executivo de Controle Ambiental- SDSMA (suplente), Dra. Luciana Maria Félix de Queiroz Rio, Gerente de Assessoria Jurídica - Secretaria de Saneamento (titular), Dra. Norah Helena dos Santos Neves, Diretora de Habitação - Autarquia de



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

Urbanização do Recife – URB (titular), Dra. Ana Cristina Assis de Oliveira, arquiteta representante da Agência CONDEPE/FIDEM (titular), Dr. Marcelo de Brito Albuquerque Pontes Freitas, representante do IPHAN (suplente), Dr. Antônio Benévolo Carrilho, representante do SINDUSCON/PE (titular), Dr. André Callou da Cruz, representante da FIEPE (suplente), Dr. José Antônio de Lucas Simón, representante da ABIH/PE (suplente), Dr. Diógenes Sócrates Robespierre de Sá, representante do CORECON/PE (titular), Dr. Marcus André Almeida Lins, representante da OAB/PE (titular), Dra. Neide Maria Pinho Cirne, representante do SAEPE (suplente), Dr. Marcos Carvalheira de Mendonça, representante do IAB/PE (titular), Sra. Maria Lúcia da Silva, representante da FIJ (titular) e o Sr. José Cleto Machado de Oliveira, representante MNLM/PE (titular). Em seguida, o presidente deu posse aos conselheiros: Dr. Sérgio Xavier dos Santos, como membro suplente, representante do Clube de Engenharia de Pernambuco. Dra. Ana Cristina Assis de Oliveira, como membro titular e Dr. Rodolfo Ramirez Soto, como membro suplente, representantes da Agência CONDEPE/FIDEM. A seguir, Dr. João Braga passou para o item 1 da pauta - Aprovação/Assinatura da Ata da 248ª Reunião Ordinária, realizada no dia 13 de julho de 2018. Ata aprovada. Continuando, passou para o 2º item da pauta - Apresentação da Proposta Preliminar e Estratégia do Plano Recife 500 Anos, convidando Dr. Guilherme Cavalcanti, Diretor Executivo da Agência Recife para Inovação e Estratégia – ARIES, para fazer a apresentação. Dr. Guilherme iniciou comunicando que sua intenção era ser o mais objetivo possível para dar espaço ao debate. “Irei historiar um pouco para que todos entendam como o processo está sendo desenvolvido” Neste momento distribuiu alguns exemplares do Caderno de Construção Coletiva de Estratégia de Futuro da Cidade. “Recife 500 anos é uma iniciativa em parceria com a Prefeitura e a sociedade civil organizada, para mantermos nossos olhares ao longo prazo. Recife tem um histórico de construção de diversos planos de proposição ousada para o futuro. Apresentarei algumas imagens com planos que foram desenhados ao longo da nossa história. É importante essas informações, pois nenhum plano foi executado 100%, mas todos deixaram um legado para a cidade. O nosso plano não é totalmente orientado pelo território, tem camadas de desenvolvimento social, econômico, de saúde e educação. Para contextualizar como passamos a adotar essa data, 500 anos como referência. No ano de 2012, nesse modelo de realização: FUNDAGEM, UFPE, IAB/PE, IPHAN, CAU/PE e outros, buscando um referencial que pudesse mobilizar a cidade, e aí, surgiu pela primeira vez a ideia de trabalhar a data de



Recife 500 anos. Um conjunto de outras organizações também fizeram parte em 2012, como: o Observatório do Recife, o Porto Digital, o SOFTEX, a ASSESPRO e o CESAR. O Observatório do Recife – “Mobilizar a sociedade para selecionar, propor e monitorar um conjunto de indicadores e metas que se constituam numa agenda de desenvolvimento sustentável para o Recife e que levem a transformá-la numa cidade melhor para se viver, socialmente justa, ambientalmente equilibrada e economicamente viável.” Porto Digital, SOFTEX, ASSESPRO e CESAR - “É papel da sociedade liderar a construção de uma visão de futuro para cidade, assim como é papel do poder público retomar o compromisso com o longo prazo. É isso que cobramos de todos os candidatos.” Todos nos apoiaram com proposições, e também houve um Ciclo de Debate para a eleição Municipal de 2012, com o objetivo de um olhar para o futuro da cidade. Para nossa alegria, na primeira entrevista de Geraldo Júlio como Prefeito, ele abre a manchete comunicando: “é preciso planejar o Recife dos 500 anos”. Na época passamos por um processo longo de chamada pública para que fizéssemos um modelo de organização do plano, para o processo de construção. Falarei rapidamente sobre cinco pontos mais específicos do plano, quais as intenções dele, o que pretendemos fazer e qual a etapa que estamos vivenciando agora. A primeira proposição é debater com os técnicos e com a população, com autores de construção da cidade, qualificando o debate e inspirando o engajamento da sociedade no processo de transformação da cidade. Definimos que o plano é uma estratégia de cidade, não, um plano urbanístico. Uma estratégia de cidade envolve: A busca pela celebração da identidade da cidade. A criação de espaços de debates que tenham um propósito de serem convertidos em ações. Seu posicionamento de imagem junto ao cidadãos do mundo. A idealização dos espaços públicos e do modelo convivência na cidade. A formação de consenso em torno de seu desafios críticos. A percepção da transdisciplinaridade dos temas que mais afetam a vida na cidade. A definição de prioridades e a orientação bem embasada dos esforços e investimentos de todos na construção de uma cidade melhor. Em seguida, o que tentamos construir foi aplicar método e disciplina para converter debates apaixonados em uma defesa de cidade baseada em dados e evidências. Ou seja, fomos atrás de ouvir a população, os técnicos, o setor empresarial, o poder público com objetivo de colher um conjunto de proposições que pudessem representar aquelas vontades. O processo teve início numa construção de parâmetros de referência de identificação dos indicadores da cidade. Num ciclo de participação e reflexão estratégica,

  
3


na análise e elaboração técnica dos saberes coletivos: na consolidação da revisão estratégica. No ciclo participação e reflexão estratégica, e os projetos estratégicos e modelo de governança. Como funciona: Através de três saberes. 1 – saber estabelecido sobre cidades. 2 – Saber estabelecido sobre nossa cidade. 3 – Saber que emerge de participação popular. Tudo isso gerando 20 Atributos: - Novos padrões urbanísticos e conservação do patrimônio construído; Integração e ampla mobilidade urbana; Reabilitação das centralidades do Recife; Habitabilidade e integração das comunidades; Dinamismo pelo Capibaribe; Cidade Parque; Resiliência urbana e meio ambiente; Saneamento ambiental integrado; Inclusão social; Igualdade de oportunidades via educação de qualidade para todos; Saúde e bem estar; Cidade segura; Sócio diversidade e Direitos Humanos; Protagonismo econômico, prosperidade compartilhada e inclusão produtiva; Economia especializada em serviços avançados, conhecimento e inovação; Integração econômica e conectividade; Governança democrática e Instituições de qualidade; Cultura e identidade com patrimônio, lazer e entretenimento; Consolidação de novos valores sociais; Consolidação de novos padrões de convivência. Através desses atributos a proposição foi construir uma síntese e comunicar como vamos medir a evolução e deixar a mensagem de forma simples para que todos possam portá-la. A síntese possível que construímos são as 12 Diretrizes, que alimentam 3 sínteses, que são: Reunir, Reviver, Reinventar nossa cidade. Dessas três sínteses construímos 17 caminhos estratégicos, com isso construir seis grandes transformações na cidade. São elas: Conectividade universal; Recife cidade viva; Decisão informada; Recife cidade das águas; Cidade dos encontros e primeiro a infância. A partir dessas proposições estar sendo construído agrupamentos de projetos, propostas e desafios que vão entrar, e que têm ao longo dos vinte anos um conjunto de marcos a serem vencidos. E esses marcos serão identificados por um conjunto de indicadores. Um dos desafios do momento é comunicar de forma clara, as visões que emergem do processo de participação e dá ao cidadão o gostinho do significado de cidade que está sendo proposto. Numa linguagem lúdica, simples, acessível. Por fim, compartilhar informações, ampliar debate, ofertar apoio ao poder público e cobrar resultados. Uma visão construída a partir de uma governança preestabelecida. Além do conselho amplo, foi construído também uma organização social específica para manter o debate ao longo prazo, fundamentado em indicadores, formações atualizadas pra manter um diálogo de alto nível. Posso afirmar que desde o início do processo, mesmo não fazendo parte da gestão do Prefeito



Geraldo Júlio, as portas da Prefeitura sempre estiveram abertas, possibilitando que o projeto fizesse parte de grandes debates na administração pública. No final do Caderno que distribuí, estão os 17 caminhos estratégicos. Cada caminho desse é formado por diversos marcos temporais transdisciplinares que à medida que forem alcançados, representarão a transformação gradativa da cidade, até chegarmos em 2037. Apresentarei imagens com algumas contribuições dadas por cidadãos, umas de ordem técnica, outras simplesmente de abordagem. A partir das contribuições, vamos evoluir com um modelo, uma pequena carteira de projetos, onde identificados os marcos a serem vencidos, detalharemos os projetos, com seus valores, prazos, forma de se medir, como identificar, como iniciar e etc. o resumo de como esses projetos vão ser alimentados. O plano em si, só se conclui uma vez que tivermos rodado todas as contribuições, e apresentarmos a carteira de projetos.” Apresentação em anexo. Concluída a apresentação, Dr. João Braga agradeceu ao Dr. Guilherme, e deu início ao processo de discussão passando a palavra ao conselheiro Dr. Diógenes Sócrates Robespierre de Sá, representante do CORECON/PE. “O trabalho é importante, mas fiquei preocupado, pois sem recurso não há ação. Não ouvir o palestrante falar sobre recursos, suponho que venha da Prefeitura”. Respondendo ao conselheiro, Dr. Guilherme disse que: “a carteira de projetos, o elemento final do plano vem detalhado com possibilidade de financiamentos. Os projetos que são passíveis de parcerias público-privadas, estão identificados. Outra coisa, fazemos também uma avaliação dos projetos de grande porte que serão financiados com recursos de agências multilaterais. Exemplo, o Projeto Capibaribe tem ações financiadas pelo Banco Mundial. O plano vem sim, dotado dessas informações”. A seguir, o presidente passou para o 3º item da pauta - Análise dos Processos nºs 07.25531.0.15 e 07.25532.7.15 -Projeto inicial para construção de um condomínio horizontal de uso habitacional (unifamiliar isolado), a ser implantado em cinco glebas (26B, 33A, 29, 36A e 33C), componentes do loteamento da antiga propriedade rural denominada Cova da Onça, situada na Estrada da Mumbeca (PE-016), no bairro da Guabiraba. Conselheiro relator, Engenheiro Dr. Eduardo Fernandes de Moura, representante da ADEMI/PE, convidando o arquiteto do empreendimento, Dr. Geny Roque Samudio Alvarez para fazer a apresentação visual do projeto. “O projeto foi desenvolvido para a Associação dos Condomínios Jardins de Aldeia, e teve um longo caminho para chegar hoje ao CDU. Espero que feche o ciclo com chave de ouro. A história desse projeto é bem interessante. Em 2011 um grupo de



peessoas se reuniu com objetivo de encontrar uma possibilidade de moradia numa área mais tranquila, no intuito de uma melhor qualidade de vida. Requisitos pleiteados para o projeto: O sonho em busca de uma forma diferente de viver e uma melhor qualidade de vida. • Resgate do termo "condomínio". • Respeito pelo meio ambiente. • Respeito e acompanhamento rigoroso da legislação vigente. • Recuperação de áreas de mata, promovendo o cultivo de espécies nativas. • Condomínio aberto à educação ambiental, acordos com organismos ligados à pesquisa e preservação ambiental. • Áreas dos lotes com mínimo de 1.000,00m<sup>2</sup>. • Implantação de áreas de produção comunitárias. • A oportunidade de compra de área na estrada de Mumbeca. • Pesquisas sobre parâmetros e restrições para implantação de empreendimentos residenciais nesta área. • O primeiro passo para definir sobre a viabilidade do empreendimento. Consulta ao Instituto Pelópidas Silveira/PCR. • Compra da propriedade e formação do Grupo e formalização da Associação. • O projeto foi iniciado em outubro de 2013, tendo sido dada entrada no IPS em fevereiro de 2014. • Os processos dos projetos das três glebas foram encaminhados para a análise da PCR em setembro de 2015. O terreno encontra-se inserido na Região Política Administrativa- RPA3, na UCN Beberibe/ Pau Ferro, no bairro da Guabiraba. Historicamente região dominada pela monocultura da cana, mudando posteriormente para propriedades agropecuárias, mais tarde com áreas residenciais e mais recentemente vem recebendo a implantação de condomínios, indústrias, etc. • Atualmente, de 2013 em diante, a área vem sofrendo parcelamentos irregulares, assim como construções residenciais sem a devida aprovação oficial dos órgãos públicos. • A área ainda conta com indústrias de engarrafamento de água mineral, assim como fábricas de bebidas como Brasilkirin e Ekaut. • Encontra-se ainda o CETAS TANGARÁ, (Centro de triagem de animais silvestres). • O terreno para o empreendimento é servida pela estrada de Mumbeca, PE-016 que une a estrada de Aldeia, PE-027, à BR101. • Ao todo, o terreno tem uma área de 20,23ha, composta por cinco glebas: 26B, 29, 33A, 33C e 36A. • A propriedade conta com fornecimento de energia elétrica trifásica e poço tubular em processo de regularização junto à APAC e CPRH. Com instalações dentro das normas vigentes. Apresentarei com auxílio de mapas a caracterização da área UCN, Beberibe/ Pau Ferro, a localização do imóvel dentro do Município do Recife, e a vizinhança próxima da área do empreendimento. Conversaremos um pouco sobre a legislação pertinente e orientações espaciais. Após pesquisas, consultas junto aos órgãos públicos e nas orientações contidas na OPEI, foi identificada a legislação vigente,



pertinente ao ordenamento de intervenções e usos em áreas de proteção ambiental e, - Lateral: especificamente na UCN Beberibe/Pau-Ferro. - Plano Diretor da Cidade do Recife - Lei 17511/2008 – Área identificada como ZAN Beberibe (Zona de Ambiente Natural). - Lei 16.176/96- LUOS. - Decreto 27519/2013 – Define a necessidade de consulta sobre empreendimentos de impacto. OPEI. - Decreto 23804/2008 – Regulamenta a Zona especial de Proteção Ambiental 2, criando a UCN Beberibe/Pau Ferro, onde se encontram inseridas as glebas de terra para o empreendimento. - Decreto 26.310/2012 – Vem alterar, parcialmente o Decreto 26.310/2012. Permite o parcelamento da gleba 29. - NBR 5422 – Orienta sobre usos e distâncias seguras para empreendimentos em áreas vizinhas às faixas de servidão de redes de energia elétrica. - Resolução 03/96 da Secretaria de Planejamento de PCR – Orienta sobre elaboração de Memorial Justificativo de Impacto. - Publicação no Diário Oficial do Estado. Os Parâmetros Construtivos: • TAXA DE SOLO NATURAL: Terrenos parcelados com área < 6,25ha – 70% - Terrenos não parcelados com área < 6,25ha – 70% - Terrenos não parcelados com área < 6,25ha- 80% - Terrenos não parcelados com área > 6,25ha- 90% -Gabarito – 7,00m. UCN Beberibe, Decreto nº 23804/2008. Afastamentos: Frontal: 5,00m, Lateral/Fundos: 3,00. ZAN Beberibe- Lei nº 17511/2008. FAIXAS DOMINIO E NON AEDIFICANDI - Faixa de domínio de 15,00m a partir do eixo de rodovia. A partir desta, uma faixa de 15,00m non aedificandi. DER LEI Nº 13698/2008 LEI Nº 6766/1979 LEI Nº 10932/2004. Falaremos agora sobre as consultas feitas as empresas e entidades oficiais: Instituto Pelópidas Silveira (IPS)- OPEI. 2ª Regional DIRCON/CELIC - Legislação/Parâmetros. Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade - Relatório Ambiental. Empresa de Limpeza Urbana(EMLURB) - Consulta viabilidade. -Autarquia de Transito e Transporte Urbano do Recife(CTTU) - Trânsito/ Relatório Impacto. Departamento de Estradas e Rodagens de Pernambuco -(DER)- Consulta parâmetros viários. COMPESA- Consulta Água e Esgoto. APAC - Legalização de poço Artesiano. CPRH - Legalização de poço Artesiano. CHESF- Limites em áreas de Servidão. Empresas de Telefonia- Serviços de Telefonia. 3º Cartório de Registro de Imóveis - Situação das Escrituras. Em seguida, iremos ver a caracterização do empreendimento e sua conceituação: • Retomar o conceito do significado do termo condomínio em sua maior amplitude, considerando direitos e deveres: "Domínio que pertence a mais de uma pessoa juntamente ou a mais de uma nação." "condomínio", in Dicionário Priberam da Língua Portuguesa [em linha], 2008-2013, <https://www.priberam.pt/dlpo/condominio>

[consultado em 24-01-2017]. • Criação de empreendimento diferenciado do “preço de custo”. • Divisão igualitária nos investimentos a partir da compra do terreno e devidos serviços para equipamento do empreendimento. • Criação de grupo de pessoas com necessidades e sonhos similares que pensassem o projeto da forma como foi concebido. • Criação de uma Associação dos adquirentes participantes do empreendimento. • Estabelecimentos de sistema de produção comunitária de hortifrutigranjeiros. • Assegurar a conservação do ecossistema com a recuperação de áreas desmatadas. • Lotes (UIA) com área mínima suficiente para estabelecimento de área (pouca densidade de ocupação). • Construir de forma que a arquitetura se adapte ao meio e predomine sobre esta as espécies vegetais a serem implantadas. • Educação ambiental para moradores, visitantes e escolas públicas e privadas, livre acesso de pesquisadores. • Cultivo de no mínimo duas espécies nativas da mata atlântica em cada UIA. • Utilização de meios alternativos de produção de energia. • Ruas compartilhadas, dando-se preferência aos pedestres e ciclistas. • Áreas comuns de recreação, contemplação e reuniões. O Desenvolvimento do Projeto: • Conforme determinação da OPEI, o projeto deve ser apresentado em glebas separadas. Foram apresentados quatro projetos: Glebas 26B, 29, 33C e 36ª, com 2, 47, 6 e 25 UIAs (slide 3). • Mesmo com a necessidade de análise dos projetos separados, deve manter uma unidade que permita o funcionamento como um empreendimento único. • Em função de acordos com a SEMAS – Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade, nas análises do RAP (Relatório Ambiental Preliminar) as glebas 33A e 26B seriam destinadas para preservação ambiental (slide 4). • Assim, as UIAs ficaram distribuídas da seguinte maneira: Gleba 29: 47 UIAs, Gleba 33C: 6 UIAs e Gleba 36A com 25 UIAs. • A Gleba 29, de acordo com o Decreto 26310/12, teria uma área menor de 6,25 hectares, procedendo-se à doação da área remanescente para a PCR, possibilitando assim o uso de uma taxa de ocupação de 30% com 70% de área de solo natural. • As glebas 33C e 36A estão enquadradas dentro dos parâmetros legais para este empreendimento. • As UIAs são lançadas nas áreas planas e desmatadas, cobertas por capim braquiária decumbens. • O projeto foi iniciado em outubro de 2013, tendo sido dado entrada no IPS em fevereiro de 2014. • Os processos as quatro glebas (26B, 29, 33C e 36A) foram abertos e encaminhados para a análise da PCR em setembro de 2015. • Foram desenvolvidos ainda o Memorial de Impacto Urbano, em anexo ao processo, assim como o Relatório Ambiental Preliminar. • Até esta data foram aprovados o RAP em



8



18/04/2018 e o projeto da Gleba 33C em 03/04/2017, esta última renovada em 14/04/2018. Veremos as áreas totais das Glebas: GLEBAS e ÁREAS (26 B): 19.715,00 m<sup>2</sup> (29): 100.771,00 m<sup>2</sup>. (33 A): 19.912,00 m<sup>2</sup>. (33C): 22.320,00 m<sup>2</sup>. (36<sup>a</sup>): 39.626,92 m<sup>2</sup> TOTAL 202.334,92 m<sup>2</sup>. Continuando, vocês verão imagens com o Quadro das áreas e usos previstos. Planta identificação das Glebas que fazem parte do empreendimento e o Quadro de áreas de cada gleba. Quadro de áreas totais do empreendimento. Áreas do solo natural impermeável (sistema viário e taxa de ocupação das edificações), áreas verdes e a área doada à Prefeitura com reflorestamento. Apresentaremos a planta geral do empreendimento, a proposta da Gleba 29 e 29 A- o desmembramento da gleba 29, tendo terrenos resultantes as glebas 29 e 29 A, conforme Decreto nº 26.310/2012. Proposta da Gleba 29 e 29 A. Esta gleba, por possuir uma área de 100,77ha, acima de 6,25ha e, em função da adoção do Decreto 26.310/12, pode passar pelo processo de desmembramento e concomitantemente possibilitar a preservação de 70% de área de solo natural com cobertura vegetal e 30% de TO. A área remanescente deste desmembramento, será doada à PCR, ficando aos cuidados da Associação dos Condomínios Jardins de Aldeia, reflorestamento e cuidados desta área. A área da gleba destinada ao empreendimento será de 62,45ha ou 62.450,00m<sup>2</sup>, devendo ser doada à PCR a área de 38,27ha ou 38.276,00m<sup>2</sup>. A área de 62,45ha poderá ter uma TO=30% e uma TSN=70%, passando a ter a nomenclatura de Gleba 29. A área doada assume a nomenclatura de 29<sup>a</sup>, conforme apresentado nas plantas do processo e nas plantas do processo de Demarcação das Glebas, em análise do CELIC. Por orientação da SELURB, CTTU e DER, foi projetada uma faixa de aceleração e desaceleração nas faixas de acesso desta gleba 29, apresentada em plantas do processo. A gleba 29, conta com 49 UIA, acesso de pedestres e veículos, Guarita de segurança, Salão de Leitura, Bicicletários, Obra de Arte. Em seguida, apresentaremos a proposta da Gleba 33- C, com seis UIA, tem acesso para veículos de grande porte, assim como será o acesso para manutenção da rede da CHESF, com projeto já aprovado. Nas áreas totais do empreendimento, o quadro mostra a distribuição das diferentes intervenções na gleba. Define as duas principais áreas que orienta todo o projeto: área de cobertura vegetal (TSN) e taxa de Ocupação (TO)” A seguir, o arquiteto apresentou várias plantas da Gleba 36 A, com as localizações do acesso coberto, salão de festas de ginástica, do terraço elevado, do apoio da piscina, estacionamento, piscina, acessos, calçadas e faixa de aceleração. Para concluir, o arquiteto Roque Alvarez apresentou imagens de vistas



do empreendimento, de simulação após a implantação e um quadro com o tráfego na Estrada da Mumbeca, com faixa horário de moto, passeio, passageiro, carga, com o total UCP e o total geral. Apresentação em anexo. Concluída a apresentação, Dr. João Braga, devido à ausência por motivo pessoal do conselheiro relator, engenheiro Dr. Eduardo Fernandes de Moura, representante da ADEMI/PE, solicitou ao suplente conselheiro Dr. José Antônio de Lucas Simón, representante da ABIH, que fizesse a leitura do parecer. “Recife, 21 de agosto de 2018. Ao CDU – Conselho de Desenvolvimento Urbano. Assunto: relato dos processos 07.25531.0.15 e 07.25532.7.15. Prezados Conselheiros, Os presentes processos abordam um projeto inicial para construção de um condomínio horizontal de uso Habitacional (unifamiliar isolado), a ser implantado em 5 glebas, componentes do loteamento da antiga propriedade Rural Cova da onça. Situada na Estrada de Mumbeca (PE-16), No Bairro da Guabiraba. 1. O EMPREENDIMENTO: Síntese do quadro de Área

ÍTEM	GLEBA 29	GLEBA 36A
ÁREA DA GLEBA	62.495,00m <sup>2</sup>	39.626,92m <sup>2</sup>
Área de Construção Privativa	21.618,80m <sup>2</sup>	11.030,00m <sup>2</sup>
Área de Construção Comum	228,70m <sup>2</sup>	802,08m <sup>2</sup>
Área total de Construção	21.847,50m <sup>2</sup>	11.832,08m <sup>2</sup>
Área de Solo Natural	43.787,80m <sup>2</sup>	27.908,03m <sup>2</sup>

2. LEGISLAÇÃO. Conforme o Plano Diretor, a Lei municipal nº 17.511/2008, o empreendimento está inserido na Zona de Ambiente Natural (ZAN) Beberibe e na Unidade de Conservação da Natureza (UCN) Beberibe, regulamentada pelo Decreto nº 23.804/2008 (antiga Zona Especial de Proteção Ambiental<sup>2</sup> – ZEPA 2- Guabiraba/Pau-Ferro), Parcialmente alterado pelo Decreto nº 26.310/2012. O empreendimento é submetido à análise do CDU por ser empreendimento de impacto uma vez que está localizado em áreas com mais de 3 ha (três hectares), além de possuir área de construção superior a 20.000 m<sup>2</sup> (projeto da Gleba 29), conforme disposto no Parágrafo único do Art. 61, da Lei nº 16.176/96 de Uso e Ocupação do Solo. 3. TRAMITAÇÃO DO PROCESSO. - 24/09/2015 – Ingresso do processo para análise na 2ª Regional/SELURB; - 28/12/2015 – Encaminhamento do processo à secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade- SMAS, por solicitação, para subsidiar a emissão da licença Prévia; - 18/07/2016 – Foi anexado o parecer Técnico SUCEA/Selurb nº 04/2015; - 03/08/2016 – Retorno do processo para a 2ª Regional / SELURB; - 05/09/2017 – Encaminhamento do processo à CTTU para análise e parecer; - 02/10/2017 – Foi

anexado o parecer técnico GGET/CTTU nº086/2017, solicitando complementação do material; - 30/10/2017- Parecer da DNAV solicitando ajustes no projeto; - 15/05/2018 – Foi anexado o Parecer Técnico GGET/CTTU nº 068/2018 favorável ao projeto. - 18/07/2018 – Encaminhamento do processo à divisão de Normatização e Análise viária – DNAV/DILURB para elaboração de parecer urbanístico. - 07/08/2018 – Analisado e aprovado pela unanimidade dos membros do CCU – Comissão de Controle Urbanístico.

4. CONCLUSÃO: O empreendimento tem uso adequado para a área e atende aos objetivos estabelecidos para UCN Beberibe e ZAN Beberibe. Desta forma, sou de parecer favorável a aprovação do empreendimento, com o atendimento das ações mitigadoras apontadas no processo: 1. Recompôr a vegetação da mata nativa nas áreas comuns; 2. Obrigar o plantio de duas árvores nativas de grande porte em cada unidade imobiliária autônoma - UIA, com o objetivo de diminuir a visibilidade das edificações a serem construídas, a partir das visadas da vizinhança e de dentro do empreendimento; 3. Construir cisternas individuais nos lotes, para captação das águas de chuva, promovendo seu aproveitamento e reduzindo os escoamentos dessas águas. Eduardo Fernandes de Moura. Representante da ADEMI-PE no CDU.” Concluída a leitura do parecer, o presidente deu início ao processo de discussão passando a palavra ao conselheiro Diógenes – CORECON/PE. “Um projeto muito bem concebido, com parecer fundamentado, nos dando garantia para votação. Mas, fiquei com uma dúvida quanto ao projeto paisagístico e de reflorestamento, que são de longo prazo. Como serão feitos o monitoramento e suas implantações? Aproveito a oportunidade para solicitar ao presidente, Dr. João Braga que convide técnicos que fazem análise de processo na CELIC, para uma exposição sobre a metodologia, no Conselho. Assim, ficaremos mais seguros para votar os projetos”. Dr. João Braga disse que era uma boa ideia. “Aproveito para informar que solicitei ao conselheiro Carlos Ribeiro, secretário - executivo de Controle Ambiental da Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente, para, na próxima reunião, apresentar no CDU o trabalho sobre o Plano de Manejo e todas as áreas de conservação da cidade do Recife”. Passando a palavra ao conselheiro Carlos de Oliveira Ribeiro Filho – SDSMA. “Em relação ao plantio especificamente, a partir de 2013 iniciamos um trabalho na construção daquele que seria o Manual de Arborização da Cidade do Recife. Fizemos o primeiro Manual juntos com a EMLURB, e outros órgãos técnicos. Esse manual hoje está na sua 2ª edição. Vem constantemente recebendo contribuições. O pessoal de mobilidade entrou fortemente na questão da

   
11

acessibilidade quando se tratava de arborização urbana. O manual também contempla as espécies nativas. Trabalhamos juntos com a UFRPE, e com a Sociedade Brasileira de Arborização. Ele encontra-se disponível no site da Secretaria de Meio Ambiente, e aborda todas as questões referentes ao plantio, em via pública urbana, e nas diversas áreas. Paralelamente estamos fazendo a revisão das nossas Unidades de Conservação. Ontem, concluímos a primeira rodada de oficinas, realizadas na Ilha de Deus. Ao todo estão previstas 44 oficinas, com possibilidade de mais 10, caso haja necessidade. Como Dr. João Braga falou, posso trazer ao Conselho, o primeiro resultado desse trabalho". Em seguida, o presidente passou a palavra à arquiteta paisagista do empreendimento, Dra. Evelyn Schor. "No empreendimento sou responsável além do projeto paisagístico pelo Memorial de Impacto. A questão do paisagismo foi muito em função do impacto, por ser numa UCM. No projeto, tanto as questões urbanísticas como as arquitetônicas foram conceituadas na preservação ambiental. Para as áreas comuns trouxemos uma vegetação nativa, resgatando o que é nosso. As espécies foram selecionadas em cima do que temos específico na nossa flora. No restante do projeto, escolhemos um plantio com crescimento rápido, buscando para o empreendimento uma área de preservação permanente. Quanto ao monitoramento, depois poderemos pensar como trabalhar nele". Dando prosseguimento, Dr. João Braga passou a palavra ao conselheiro José Cleto Machado de Oliveira, representante do MNLM. "O projeto no papel é muito bonito, mas quem vai fiscalizar o plantio dessa vegetação nativa? Outra coisa, a doação do terreno à Prefeitura, já se sabe qual será o destino dessa área? É para moradia popular? Seria muito interessante se fosse, pois o déficit habitacional na nossa cidade, é enorme". Passando em seguida a palavra ao conselheiro André Callou, representante da FIEPE. "Acho muito bom esse tipo de empreendimento. Temos um semelhante em Jaboatão dos Guararapes. O empreendimento é um condomínio fechado. Com a doação do terreno à Prefeitura, o cadastro deverá ser atualizado, caso contrário terá tributação de IPTU." Neste momento, a conselheira Ana Cristina da Agência CONDEPE/FIDEN, falou: "Como é UCN, não pode haver parcelamento. Houve um Decreto depois que diz: o que exceder a 6,25ha passa para o poder público, no caso, a Prefeitura do Recife. A garantia que se tem dessa área doada à Prefeitura passa a ser dos próprios condôminos, eles tomarão conta por enquanto. O projeto é fantástico". Passando a palavra ao conselheiro Marcus André Almeida Lins, representante da OAB/PE. "Tenho algumas dúvidas jurídicas. Na apresentação do projeto fala-se em loteamento, na exposição em

Associação de Moradores, que é uma característica de loteamento. Agora, tenho informação que é um condomínio fechado. Por esta razão, pergunto: por ser um condomínio fechado, houve uma afetação da área que seria pública entre as glebas para o empreendimento? O Decreto Municipal foi para que essa área que fica dentro do condomínio fosse doada, ou afetada ao empreendimento, ao incorporador? O Decreto é doação de área da Mata Atlântica. Essas ruas entre os lotes, são áreas públicas? O condomínio de lotes é a partir do final de 2017. A minha dúvida é saber qual a legislação que baseou todo processo, para que eu possa entender". Neste momento o presidente solicitou à conselheira e chefe da Divisão de Normatização e Análise Viária da DILURB, Dra. Mira Meira que desse uma explicação ao conselheiro Marcus Lins da OAB/PE. "Essa área da cidade é nossa reserva de proteção de mananciais. Não é interessante que se tenha loteamento, até como forma de preservação. Por isso, que muitos dos empreendimentos daquela área são condomínios fechados. Foi feito o Decreto de doação de área à Prefeitura, e se fez ao mesmo tempo a conservação dessa área por parte do condomínio, como forma de cuidar e preservar. Não é à toa que ali tem grandes UCNs. Esse processo foi muito discutido na Secretaria de Meio Ambiente, para sabermos qual a melhor forma de preservar. A gleba é composta de cinco lotes, só que em dois não se fará absolutamente nada. É só de preservação". Passando em seguida a palavra à conselheira Andréa Karla Amaral Galiza, representante da Procuradoria Geral do Município. "Quero tentar esclarecer mais um pouco. Na realidade esse empreendimento está sendo construído dentro do que chamamos "quadra mínima", no Recife é de 6,25ha, necessariamente tem que ser loteado. Caso contrário, vai se criando grandes bolsões na cidade, sem vias, sem praças, sem áreas comuns. Vai se criando a anticidade. Existe uma linha do urbanismo que defende inclusive que essas quadra sejam cada vez menores. Não é loteamento fechado. O Decreto como vocês podem ver foi uma legislação específica para esse caso, obedecendo a quadra mínima". Dando continuidade, Dr. João Braga passou a palavra à conselheira Maria Lúcia da Silva, representante da FUJ. "Fiquei preocupada quando a arquiteta paisagista falou que quem vai tomar conta dessa área são os próprios condôminos. Não acredito que os moradores não ocupem essas áreas, ampliando suas próprias casas. Com certeza essa área não será preservada. Outra coisa, essas casas são destinadas a que classe social?" Passando em seguida a palavra à conselheira Neide Maria Pinho Cirne, representante do SAEPE. "Só um lembrete, já que o arquiteto Roque mostrou em fotografia que está

   
13

surgindo alguns loteamento irregulares. Sinalizo que a Prefeitura tenha um olhar mais preciso para esse problema”. Neste momento, a arquiteta paisagística Dra. Evellyn solicitou a palavra para uma complementação em relação ao monitoramento questionado pelo conselheiro José Cleto. “O projeto tem uma preocupação muito grande com a preservação. Temos um trabalho, o Projeto de Educação Ambiental, feito com escolas públicas e as privadas que quiserem poderão ser incorporadas. No empreendimento tudo que for plantado terá uma placa com o nome científico e o popular”. Passando a palavra ao arquiteto do projeto Dr. Roque Samudio, para os esclarecimentos necessários. “Realmente o compromisso é de todos que vão ocupar, construir naquela unidade de conservação. Todos têm essa conscientização”. Concluída a discussão, Dr. João Braga colocou o parecer do conselheiro relator, engenheiro Dr. Eduardo Fernandes de Moura em votação. O parecer foi aprovado por 17(dezessete) votos a favor, 01(um) voto contra, e nenhuma abstenção. No parecer do relator, as ações mitigadoras propostas constam do projeto como recomendações. Logo, não foram elencadas mitigações. A Divisão de Normatização e Análise Viária da DILURB, entendeu que, por se tratar de empreendimento localizado em UCN, as medidas mitigadoras fossem de caráter ambiental e definidas pela Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente, quando da Licença de Instalação. A seguir, Dr. João Braga passou para o 4º item da pauta - Apresentação da Redeprocidade dos dez pontos estratégicos para revisão do Plano Diretor, convidando o arquiteto, Dr. Paulo Roberto de Barros e Silva, para fazer a explanação. Antes da explanação, o conselheiro José Antônio de Lucas Simón, representante da ABIH/PE, solicitou a palavra e comunicou que gostaria de fazer uma introdução. “Como presidente do SINDUSCON/PE, solicitei a inclusão desse assunto, na pauta do dia de hoje. Na realidade como Dr. Guilherme citou na sua apresentação, construção civil é um dos setores organizados da sociedade e tentamos ser coativos nas questões propostas. Quando iniciou a revisão do Plano Diretor, já tínhamos alguns estudos feitos. No Plano Diretor, 60% de seus artigos não poderão ser modificados na revisão, pois são cópias da Constituição Federal, da Lei Orgânica, da legislação ambiental, do Estatuto da Cidade. Sobrantes, detectamos os artigos que poderão ser revisados, e dentro desse âmbito, identificamos 10 pontos que consideramos estratégicos para a cidade e que deverão ser discutidos. Imaginamos que seja ponto principal, a questão da legislação, como acabamos de ouvir na explanação do diretor da ARIES, que 20% da cidade é legislada de forma duplicada ou triplicada. O



restante da cidade não tem legislação específica, sem conexão nenhuma. Por esta razão preparamos todo um arrazoado. Já fizemos apresentações públicas em alguma entidades que no CDU estão representadas. No documento constam 23 assinaturas de representantes de Instituições. O documento é uma proposição para revisão do Plano Diretor." Passando a palavra ao arquiteto Dr. Paulo Roberto de Barros e Silva. "Após a análise do projeto de construção na estrada da Mumbeca, no bairro da Guabiraba, digo pra todos que 25% do território do Recife, encontram-se na Guabiraba, onde existe muita mata. Esse projeto lutou 5 anos, até chegar a ser aprovado hoje no CDU. Um projeto correto, bem feito. Aquela área é considerada sagrada, encosta em aldeia. Um lugar fantástico de mata atlântica. Todos ouvimos Guilherme da ARIES, falar pra daqui a 30 anos, um desenho de plano para o recife. Precisamos de um tempo para entendermos o que é a revisão do Plano Diretor, o que é o plano, pra que serve, o que se irá fazer revendo isso. Nos últimos seis meses, a Redepricidade numa iniciativa da ADEMI/PE e do SINDUSPON/PE, se dedicou ao trabalho na definição de temas estratégicos para debate, com 23 instituições participantes. Fazer o plano é fácil, difícil é fazer cumprir, diga João Braga como secretário de Mobilidade e Controle Urbano, tem a atribuição, ente outras, de controlar a cidade, o exercício do controle urbano. Faremos uma síntese do que é o planejamento urbano: Política e Princípios - Diretrizes- Objetivos Gerais - Diretrizes Setoriais- Instrumentos Urbanísticos. Revisão: Análise da Dinâmica Urbana: Impacto do Plano Diretor sobre a cidade (10 anos). A partir de uma política de permanência. É obrigado por lei sua revisão, e precisamos ver no que o plano foi bom para cidade, e revisá-lo para novos 10 anos E como a cidade é viva, dinâmica, com certeza haverá alterações nesses 10 anos. Como bem falou o conselheiro e presidente do SINDUSCON/PE, José Antônio, o plano tem artigos imutáveis. Plano Diretor do Recife - Lei nº 17.511/2008. Atos que alteram, regulamentam ou revogam este: Decreto Nº 25536/2010 de 12/11/2010 (Norma em vigor). Decreto Nº 26601/2012 de 24/08/2012 (Norma em vigor).. Lei Ordinária Nº 18046/2014 de 25/07/2014 (Norma em vigor). Lei Ordinária Nº 18093/2014 de 17/12/2014 (Norma em vigor). Lei Ordinária Nº 18338/2017 de 07/07, remetem a Constituição, a Lei Orgânica, ao Estatuto da Cidade, a Legislação Ambiental, a Legislação de Mobilidade. - 112 Artigos para análise (24 são Disposições Transitórias) - 88 Artigos são passíveis de revisão. Temos três Projetos de Lei para serem encaminhados à Câmara dos Vereadores: - Plano de Mobilidade/ Plano Local de Habitação Social/ Estudo de Impacto de Vizinhança. E vocês


aprovam mensalmente estudos de impacto de grandes empreendimentos. A partir disso se está fazendo a montagem do plano novo. O grupo de Instituições fez e definiu preliminarmente, que seriam 10 Temas Estratégicos para debate. São eles: 1. Macrozoneamento. 2. Coeficiente de Utilização. 3. Outorga Onerosa 4. Transferência do Direito de Construir. 5. Regras de Transição. 6. Participação Social. 7. Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS. 8. Habitação de Interesse Social. 9. Operações Urbanas Consorciadas 10. Integração com a Metrópole. Dentro deles, temos duas ou três proposições para debate. Um caminho para uma discussão mais consequente. É uma tendência enorme ao tratar o urbano, irmos logo para o problema local. Os conselheiros representantes de movimentos sociais, apontaram muito bem quando citaram moradia para a população mais pobre (terreno doado à Prefeitura). E com razão, pois isso é uma emergência social. Macrozoneamento: a) Criar três Macrozonas no território – Macrozona de Ambiente Natural, incorporando os rios, as unidades de conservação, os mangues e o território correspondente a parte oeste da cidade – trecho entre a BR 101 até Aldeia/ Guabiraba e seus limites com Paulista, Camaragibe e o Rio Capibaribe. Macrozona de Média e Baixa Densidade, correspondendo ao território dos bairros periféricos, das áreas especiais de morros e zonas especiais de interesse social. Condicionantes: - Topografia; - Subsolo; - Zeis; - Parcelamento do solo, - Mobilidade, e Zona Proteção Aeroporto. Macrozona de Alta Densidade, correspondendo ao território dos bairros litorâneos e de frente d'água e áreas centrais consagradas com adensamento verticalizado. - Menos de 20% do Território. - Espaços Adensáveis. - Espaços Subutilizados: Centro Expandido Norte Zonas Especiais para Planos Específicos Aeroclube/Vila Naval Jiquiá/Joquey Club/ Ilha do Zeca / Cabanga. 1- Macrozoneamento: b) Manter o Zoneamento do atual Plano Diretor e reduzir a setorização, evitando a multiplicidade de índices e parâmetros urbanísticos. Plano Diretor; Divisão Territorial: Macrozonas: Ambiente Natural – 4- ZAN (Capibaribe/Beberibe/Tejipió/Orla) – Ambiente Construído - Moderada; Controlada; Restrita. • Zonas Especiais: – ZEIS I e II – ZEPH – ZEA – ZEDE I Centro Principal e Centro Secundário e Centro Local. – ZEDE II: - Eixo Principal; Eixo Secundário e Eixo Local. • Imóveis Especiais: – Imóveis Especiais- IEP e IEIS. – Unidades Protegidas:- JB; UCN e UCP. – Unidades de Equilíbrio Ambiental: - IPAV; SSA1 e SSA2. 2- Coeficiente de Utilização, qual a preocupação do grupo: a) Manter os atuais coeficientes e adicionar coeficientes em zonas receptoras propícias ao adensamento/renovação urbana e a

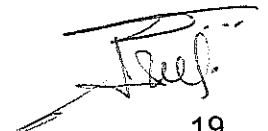


Operações Urbanas Consorciadas. b) Avaliar os impactos do baixo coeficiente de utilização sobre a cidade em razão do surgimento de um processo de exclusão social decorrente da elevação dos custos das unidades habitacionais” Em seguida, com auxílio de imagens, Dr. Paulo Roberto apresentou a Faixa de Renda, ano 2017, mostrando as diferenças e os Setores Censitários por densidade democrática, dos Municípios do Recife, Curitiba, Belo Horizonte, Fortaleza, São Luís e Goiana. Continuando, “um ensaio que fizemos nesses meses de estudos, vimos que a ocupação do Recife com coeficientes baixos e altos tem essas Premissas:- área do terreno: 4.000m<sup>2</sup>. - % troca por área construída para aquisição do terreno: 15% (sobre o Volume Geral de Vendas). - margem de remuneração do empreendedor: 18% (sobre o Volume Geral de Vendas). - custo de produção: quanto menor a obra, maior o custo de produção (redução da produtividade direta, equipe fixa, aumento do custo de locação de equipamentos, redução do poder de compra de insumos) - % dos custos: financiamento 7%, legalização 2%, marketing 3%, impostos 4% e comissão 4%. Precisamos ver isso a nível de resultado. Comparativo: Coeficiente 2 e Coeficiente 5. Componentes: CUT 2 CUT - Área privativa (terreno = 4.000m<sup>2</sup>). CUT 2 - 8.000m<sup>2</sup>. CUT 5- 20.000m<sup>2</sup>. Permuta sobre o negócio (15%). CUT 2- R\$ 9.600.000,00. CUT 5 -R\$ 19.200.000,00. VGV Bruto. CUT 2 - R\$ 60.000.000,00. CUT 5- R\$ 128.000.000,00 Custo da Obra. CUT 2- R\$ 3.925,8/m<sup>2</sup>. CUT 5 - R\$ 3.399,50/m<sup>2</sup> Custo Total. CUT 2- R\$ 41.606.444,76. CUT 5- R\$ 88.550.800,00. Resultado. CUT 2- R\$ 9.393.568,24. CUT 5- R\$ 20.246.200,00 Margem. CUT 2- 18,42% CUT 5- 18,61%. Preço Venda m. CUT 2- R\$ 7.500,00/m<sup>2</sup> e CUT 5- R\$ 6.400,00/m<sup>2</sup>. Mostrarei como tudo isso se processa nos imóveis da ARU (12 bairros) Os dados são do mês de maio do corrente ano. (Ver anexo, folha 21). Não dá mais para construir apartamento para a classe média no 12 bairros da ARU. O 3º tema, a Outorga Onerosa, é o negócio que faz com que se possa cobrar o solo criado e propõe que exista: a) Adoção de modelo de transição capaz de promover o desenvolvimento de territórios subutilizados. Observar o comportamento do mercado e das expectativas pertinentes ao valor atual dos imóveis e os impactos na redução da área privativa potencial. Solo criado – possibilidades de ocupação de um lote a partir do mesmo CA básico e com Outorga Onerosa (Prefeitura e proprietário). 3. OUTORGA ONEROSA: b) Elaborar uma regra de valoração da área dos terrenos em função do uso da Outorga Onerosa sobre os empreendimentos imobiliários, explicitando as condições de comercialização pela “Prefeitura Terreneira” dos coeficientes adicionais. c) Vincular os

recursos decorrentes da Outorga Onerosa para Habitação de Interesse Social e Operações Urbanas Consorciadas. 4º tema: Transferência do Direito de Construir: a) Adotar o instrumento de Transferência do Direito de Construir para os imóveis definidos como IEP, IPAV e UP para qualquer parte do território da cidade, que passaria a se caracterizar como receptor dos coeficientes de aproveitamento, desde que não incida restrição explícita de ocupação, como por exemplo sítios históricos e zonas do ambiente natural. IEP – Imóveis Especiais de Preservação IPAV – Imóveis de Proteção de Áreas Verdes UP – Unidades Protegidas. Nos IEPs, nada se faz pelo dono dos imóveis, não se dá nada em troca, só se cobra que ele cuide. Estas imagens são de imóveis na Avenida Rosa e Silva. O dono das casas gêmeas, tentou alugar, vender os imóveis, mas não conseguiu. Deixou de lado e levaram tudo. Foi punido, multado, por não ter cuidado dos imóveis. O que se propõe com a Transferência do Direito de Construir: Justiça e não punição se não cuidar. Justiça com os IEPs, com os de proteção ambiental e com as unidades privadas. Veremos o 5º tema: Regras de Transição: a) Manutenção do Direito de Protocolo e adoção das regras de transição contidas na Lei nº 16.719/2001 da Área de Reestruturação Urbana- ARU (Lei dos 12 bairros), composta pelos Bairros: Derby, Espinheiro, Graças, Aflitos, Jaqueira, Parnamirim, Santana, Casa Forte, Poço da Panela, Monteiro, Apipucos e Tamarineira. A proposta é que esta lei seja mantida. Passaremos para o tema 6 – Participação Social: a) No que se refere ao Planejamento Urbano, Aprovação e Licenciamento de Empreendimentos, se propõe manter a atual representação e respectivas atribuições do Conselho da Cidade - CONCIDADE, do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU e da Comissão de Controle Urbanístico - CCU. Espaços de Participação: – Conferência da Cidade – Conferência Municipal de Política Urbana – Fórum de Políticas Públicas – Fórum Prezeis – Conselho do Orçamento Participativo – Conselho Municipal do Meio Ambiente – Audiência Públicas – Iniciativas Populares de Projetos de Lei – Conselho Municipal de Transporte e Transito. Tudo isso tem que funcionar. 7º tema: Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS: a) Estabelecer coeficiente de utilização 2 para todas as Zeis. b) As áreas lindeiras das ZEIS junto a corredores de transporte vocacionados para empreendimentos/atividades econômicas deverão ser objeto de análise pela COMUL e submetidas ao Conselho de Desenvolvimento Urbano visando alteração de usos. Assegurados os direitos dos atuais ocupantes pela formalização da titularidade dos imóveis, através da adoção do Usucapião Urbano. C) Promover estudos prioritários para realização de Operações

Urbanas Consorciadas voltadas para a urbanização de ZEIS com adoção do instrumento da Transferência do Direito de Construir, assegurando os direitos dos atuais ocupantes e sua participação nos resultados da Operação. ZEIS, áreas onde pobres e mais que pobres tentam sobreviver no Recife. Ou nós cuidamos disso, ou não cuidamos da cidade. 600mil pessoas estão por dentro e por trás dessas áreas de interesse social e é preciso que haja regulamentação, que se dê condições para que essas áreas sejam desenvolvidas com operações urbanas. Brasília Teimosa tem hoje 302 habitantes por hectare, com pequeníssimos espaços de ampliação. As lajes são constantemente feitas, e com razão. As ruas são pequenas e estreitas. Brasília Teimosa está muito cheia. Já em Boa Viagem, são 163 habitantes por hectare. Alguma coisa está errada. Estamos fazendo como Brasília Teimosa incha pra cima. Tema 8 – Habitação de Interesse Social. Mais uma vez a mesma questão. O Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS do Recife, em fase final de elaboração, identifica um déficit da ordem de 68.000 unidades habitacionais em 2017, dos quais cerca de 5.000 são domicílios precários (rústicos e improvisados – as palafitas dos rios e canais da cidade). a) Promover a criação de Zonas Especiais para implantação de Habitação de Interesse Social, contemplando territórios estratégicos, como por exemplo as áreas de influência dos eixos do Metrô – Centro e Sul, do bairro de São José e de bairros periféricos da planície oeste. b) Inserir no Plano Diretor a diretriz do “incentivo pleno e prioritário” a construção de habitação de interesse social contemplando a isenção de todos os impostos e taxas municipais, a não incidência de mitigações e contrapartidas urbanísticas. c) Estabelecer a vinculação e transferência de parcela de recursos decorrentes de mitigações e ou contrapartidas, bem como de percentual do ITBI, para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social. No capítulo do PLHIS que trata de recursos para o Plano, está registrado o desempenho financeiro pertinente às despesas com a produção de habitação de interesse social no período 2007/2017. O percentual de despesa com habitação sobre a receita corrente está contido no intervalo de 0,10% a 0,83%. Temos muitos lugares para se construir habitação de interesse social, desde que o preço do terreno seja compatível com a capacidade de pagamento do projeto de partida e que seja regularizado. Caso contrário a CEF, não financia nada. O Recife é a única capital do Brasil que não tem o projeto Minha Casa, Minha Vida, porque não consegue resolver a partida, que é o terreno. Estamos propondo que se faça o que tem que ser feito. 9º tema: Operações Urbanas Consorciadas. Fantástico instrumento de captar recursos. “O Poder



Público poderá, através de operação urbana consorciada, coordenar intervenções e medidas para promover em determinadas áreas, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, podendo para esse fim, atuar em parceria com proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados".

a) As Operações Urbanas Consorciadas poderão ocorrer em qualquer parte do território, sem condicionantes quanto a área e ou característica, devendo ser objeto de Lei. A ocupação do dinheiro tem que ser visível. Tem que haver intervenção para se resolver problemas urbanísticos. Para concluir, falaremos sobre o último tema. 10- Integração com a Metrópole. Não se pode fazer plano para o Recife, sem olhar para a Região Metropolitana. Por esta razão, a Prefeitura tem obrigação de: a) Estabelecer o período de até seis meses para adequação do Plano Diretor ao PDUI – Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado e ainda, do Plano de Mobilidade Urbana do Recife ao Plano de Mobilidade da Metrópole. b) Inserir no Plano Diretor os componentes referentes aos serviços comuns, a governança e as diretrizes contidas no Estatuto da Metrópole, em especial no que concerne ao transporte público. Basicamente meus amigos, Redeprocidade traz pra vocês, ao debate, um conjunto de temas de proposições. E, estamos ouvindo, recebendo sugestões, proposições e incorporando para apresentação nas Oficinas Técnicas, e em seguida, para formalização de uma proposta completa vinda dessas 23 Instituições e de outras que estão ouvindo as apresentações dos trabalhos, se incorporando ao debate da elaboração da revisão do Plano Diretor. Não misturar com Lei de Uso do Solo, com legislação complementares de Parcelamento, porque não cabe dentro do Plano. Caso contrário, o Plano fica uma maluquice e não serve pra nada." Apresentação em anexo. Concluída a apresentação Dr. João Braga deu início ao processo de discussão passando a palavra à conselheira Ana Cristina Assis de Oliveira, representante da Agência CONDEPE/FIDEM, que perguntou ao arquiteto, Dr. Paulo Roberto, como ficaria o Plano Diretor do Recife, depois que fosse elaborado o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado- PDUI, pela FIDEM. Passando em seguida a palavra ao conselheiro Diógenes Robespierre do CORECON/PE. "Quando o arquiteto Paulo Roberto falou de renda, não existe na legislação garantia de renda ao cidadão. Logo, o Plano Diretor não pode garantir renda. O que se faz é adaptar o empreendimento a renda local. A renda ao empreendimento. Outorga Onerosa é parte do Estatuto da Cidade, temos a obrigação de cumprir. Além disso, comumente se faz uma confusão entre imposto, taxa e tributação. Política tributária não é fonte de

arrecadação. É instrumento de desenvolvimento econômico e social. É preciso entender que outorga tem um objetivo claro, financiar a infraestrutura que está sendo sobrecarregada. É nela que se tem que investir. Não é deslocar para outro ponto, como foi colocado. Se falou também em Plano Urbanístico, que eu saiba, ele foi ultrapassado desde de 1930. O que se faz hoje é planejamento urbano, incluindo o meio ambiente e a produção como parte do desenvolvimento urbano. O trabalho da Redeprocidade está muito bem feito, mas quero deixar claro que aqui temos outro papel. Tive oportunidade de participar das apresentações no SINDUSCON, e posso afirmar que as propostas melhoraram muito. Parabenizo a todos por estarem trabalhando nesse sentido". Passando a palavra à conselheira Norah Helena Santos Neves, representante da URB. "Já tive oportunidade de assistir essa apresentação e continuo com o mesmo ponto de vista, me sentindo feliz ao ver o segmento produtivo da cidade, preocupado em transformar essa situação de desigualdade que temos no território. Acho muito importante, e creio que seja possível. Nesse sentido, gostaria de fazer uma pergunta ao arquiteto Paulo Roberto em relação ao TDC, se seria possível utilizá-lo para viabilizar a produção de habitação de interesse social. Vou dizer como: Na URB já fomos procurados por vários empresários com áreas onde existe uma demanda para produção desse tipo de habitação, naquele local, mas não existe interesse do empreendedor em empreender no local. Será que não seria possível, considerando alguns parâmetros urbanísticos, não utilizar o coeficiente permitido para área e utilizar essa área para produção de habitação de interesse social? Fazer a transferência desse coeficiente para outra área, e a partir dos estudos do Plano Diretor, ver onde poderia ser recebido esse excedente. Vejo como uma possibilidade de utilização do instrumento". Dando prosseguimento, o presidente passou a palavra ao conselheiro Marcos Carvalheira de Mendonça, representante do IAB/PE. "Inicialmente, gostaria de chamar atenção para o quadro de desigualdade e penúria da população do Recife e de toda Região Metropolitana. Obrigatoriamente, os governos Federal, Estadual e Municipal têm que dá atenção e apoio às possibilidades de desenvolvimento, de atividades que possam gerar renda. Os indicadores sociais que temos de atividades absolutamente marginais, confirmam a necessidade de intervenções no Plano Diretor. Devemos dar prioridade para o trato das ZEIS, instrumento criado no Recife, que se desenvolveu no país inteiro. É um instrumento excepcional, que tem que ser defendido, melhorado, ampliado. O outro lado que temos de ver, paralelamente ou concomitantemente, é cuidar da



estruturação de certas atividades econômicas que podem ser desenvolvidas e apoiadas pela estruturação de centros secundários. Na realidade, não se tem dado prioridade a isso. Em alguns casos, historicamente houve uma grande omissão. Cito com frequência, pois não me conformo pelo fato do bairro de Afogados ter perdido sua importância. A Prefeitura deveria ter tomado uma posição décadas atrás, no sentido de organizar o bairro e revitalizá-lo. Já no bairro da Encruzilhada, se tem condições de convivência, de presença. Agora, obviamente a base dos estudos apresentados é muito boa, precisa de um desenvolvimento melhor detalhado. Realmente, a estrutura metropolitana, infelizmente foi abandonada há bastante tempo. Não se pode pensar a cidade do Recife, sem compreender e abranger o conjunto como um todo. Isso é imprescindível.”

Continuando, Dr. João Braga passou a palavra à conselheira Maria Lúcia – FIJ. “Parablenzo todo o grupo que elaborou essa proposta. O Plano Diretor, mexe com toda população da cidade. Em relação as habitações de interesse social, está corretíssimo, terem custo zero. Normalmente os comerciantes de bairro, donos de padarias, e outro estabelecimentos vivem de olho para comprar esses imóveis. O Plano Diretor tem que dar garantia aos moradores dessas habitações. Como a Prefeitura não cumpre o seu papel de proteger e dar condições de moradia aos mais carentes, eles mesmos se protegem e, por falta de recursos e orientação, constroem de maneira precária.”

Passando a palavra ao conselheiro José Cleto do MNLN. “Quero parabenizar o arquiteto Dr. Paulo Roberto. Mas tenho uma preocupação, se tem falado muito em ZEIS, e as áreas que não são ZEIS? Existe um número enorme de pessoas que recebem R\$ 200,00 de auxílio moradia, para alugar uma casa. Tudo nessa cidade tem sido invadido, até os manguezais. Fora isso, não existe um controle, uma fiscalização das moradias populares. As pessoas recebem os imóveis, muitas vezes revendem e vão invadir uma outra área. Se não houver um cadastramento, essa prática vai continuar existindo. Gostaria de fazer uma pergunta ao arquiteto Paulo Roberto. Nessas discussões ficou claro que a preocupação foi só com as ZEIS, e o déficit habitacional da cidade é enorme. Como fica no Plano a situação das pessoas que recebem auxílio moradia? Lembro que pode vir um novo Prefeito e acabar com esse auxílio”. Em seguida, Dr. João Braga passou a palavra ao arquiteto, Dr. Paulo Roberto para as colocações necessárias.

“Primeiro sobre o Plano Diretor e a FIDEM. A Redeprocidade passou um tempo grande lutando pela governança da metrópole. Entendendo que, sem a governança metropolitana, todas as revisões de planos serão falhas, incompletas. Todos os dias vem



gente da Região Metropolitana, buscar uma sobrevivência no Recife. O prefeito que vier, terá 06 meses para fazer a adequação do Recife ao PDU. Se não cumprir, vai cometer a ilegalidade da improbidade administrativa. Teremos que ter esse dispositivo no Plano. Caso contrário, os prefeitos não cumprirão. Sabemos que várias regulamentações não foram feitas até hoje. Tem que existir a obrigatoriedade. Do ponto de vista da renda, renda x social, o Plano Diretor, é sim, de planejamento urbano. Urbanismo aqui, são planos específicos, pedaços da cidade. Planos Urbanísticos estão dentro do Plano Diretor como parte da cidade que merece um estudo de organização, para se fazer uma intervenção urbana e criação de espaço. O conselheiro Diógenes está correto, o planejamento urbano precisa pensar na renda. O mapa que apresentei da renda, foi para referendar o território. Temos dois territórios clássicos, um verticalizado com renda alta, que é o litoral e no centro um território misturado das duas coisas, renda baixa, muito baixa e média. É preciso cuidarmos mais do território maior, onde existe mais pobres. A conselheira Norah Neves tocou na questão habitacional e fez uma observação da desigualdade do território. É muito grave o quadro social do Recife e da Região Metropolitana. Dramático, porque é concentrado. O território de Recife é pequenino e lotado de miseráveis. Seu discurso é o do dia a dia. Tira de lá, e bota cá. Porque os Centros Secundários não foram tratados para desconcentrar esse miolo. As estações do metrô não têm nenhuma barraca de coco, por exemplo, em volta. Todas as estações de metrô do mundo estão ocupadas, adensadas. Os Terminais de Integração também estão vazios. Aí vem a palavra mágica: Operação Urbana Consorciada para cada estação de metrô. O dinheiro vem da TDC. O mercado imobiliário não tem mais onde construir em Recife. A cidade está saturada. A Transferência do Direito de Construir é sim, uma moeda desde que, muito bem planejada. Desde, socialmente ajustada a quem mais precisa. Fazer operação urbana consorciada em áreas com infraestrutura para embelezamento urbano da cidade é crime, deveria ser totalmente proibido. A cidade precisa cuidar de quem mais precisa. TDC é para ser prioritário. O mercado imobiliário vai comprar TDC e vai colocar nos bairros onde a Prefeitura apontar. Quando o conselheiro Marcos Mendonça falou sobre Centros Comerciais, eles são sim, espaços de operação urbana. Precisa se olhar à cidade com esses olhos, e você foi na ferida. Centros Comerciais para descentralizar esses miolos. Auxílio Moradia de R\$200,00 é muito pouco. Não dá nem para comer. É muito duro, cruel. E a gente não ver, não se mexe. O Plano Diretor permite sim, nos objetivos principais que se amarre nisso e se dê

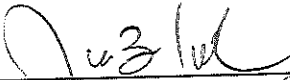



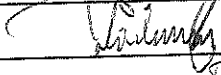
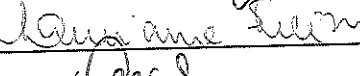






prioridade. Custo zero, estou de pleno acordo. Tem que ser zero mesmo. O conselheiro José Cleto fez uma observação que diz respeito a marca ZEIS Tem gente precisando morar e viver condignamente. Tem que se olhar para o conjunto. Não só para quem é ZEIS, pois hoje tem ZEIS que já são bairros. É importante que se amplie a visão de ZEIS". Passando a palavra ao conselheiro José Antônio, representante da ABIH, e presidente do SINDUSCON/PE, que agradeceu a compreensão e o tempo de todos. "A propósito de quando começamos os estudos, foi exatamente para deixar um documento aberto, possível de aprimoramento, como bem percebeu o conselheiro Diógenes do CORECON. Desde a primeira apresentação do arquiteto Paulo Roberto, o estudo cresceu em conteúdo, em proposta e diagramação. O que era uma simples carta na primeira apresentação, hoje muito mais denso e objetivo. Para terminar quero que fique claro, temos que adequar a renda ao empreendimento. A seguir, Dr. João Braga, como complemento a tudo que foi dito, falou: Mostrarei através de umas fotos, situações que presenciei durante minhas andanças pelos Altos da cidade. Alto do Refúgio, Alto do Reservatório, Alto dos Caetés. Nessa primeira foto (em anexo) descii para falar com o dono da casa. Embaixo ele fez uma vendinha, como era dia de jogo na cidade estava bastante frequentada. O dono do imóvel aproveitou o resto de calçada existente e instalou o barzinho. No início da conversa ele estava um pouco desconfiado, mas depois conversou comigo. "Minha mulher brigou comigo, não me quis mais em casa, então fiz esse puxadinho em cima pra mim." Falei que era muito perigoso, poderia cair. Ele muito rapidamente falou: na próxima terça- feira, um dia bom de compras no meu cartão, comprarei o material para fazer as escoras. Vejam que criatividade e que sufoco. Essa outra foto, (em anexo) a casinha é vizinha ao Santa Cruz, no Arruda. Fiquei pensando, como se pode construir uma coisa dessa que sobrevive. Ontem, fui informado que essa área tinha sido invadida. Solicitei ao pessoal da fiscalização que fosse até o local. Essa é a dificuldade real do Recife, que vivemos todos os dias. Temos que ter nossas regras para tentar organizar o que está desorganizado. Amanhã, sábado, é dia que visito os terminais de ônibus, observando os funcionamentos e, na medida do possível, organizando, como recentemente fizemos em Três Carneiros, onde mora nossa conselheira Maria Lúcia. Em todos os terminais do Recife que têm problema de giro e retorno dos ônibus irregular, estamos instalando câmeras. Foi aprovada uma lei nova que nos permite multar de forma mais dura, dependendo da infração, podendo chegar até 10 mil reais. Um exemplo: os comerciantes que recebem mercadorias fora do





horário estabelecido. Esse horário é combinado anteriormente com eles. Eu mesmo vou ao local à noite, faço as reuniões com os comerciantes e as regras ficam estabelecidas. Esse é o drama do controle urbano, dia a dia. Em Afogados, bairro citado pelo conselheiro Marcos do IAB, temos o maior Largo comercial de subúrbio do Recife. No bairro temos também estação de metrô, estação do BRT, cinco equipamentos públicos e uma nova feira instalada. Todos os dias nossa fiscalização está tirando gente das ruas. Uma dureza”. Finalizando, mais uma vez Dr. João Braga agradeceu ao arquiteto, Dr. Paulo Roberto, dizendo: “Cada dia aprendo mais com você, parabéns pelo excelente trabalho. Uma contribuição da Redeprocidade muito interessante, muito boa”. Em seguida, comunicou que o conselheiro e presidente do ICPS, Dr. João Domingos Petribú da Costa Azevedo, não pôde comparecer à reunião e solicitou que déssemos alguns informes sobre a posição da revisão do Plano Diretor. A assessora e também conselheira, Emília Avelino,( Mana) dará essas informações. “João Domingos pediu para informar que a versão preliminar do Diagnóstico do Plano Diretor já está disponível na internet pelo site: [planodiretor.recife.pe.gov.br](http://planodiretor.recife.pe.gov.br). E, na próxima semana serão realizadas mais cinco Oficinas Temáticas, no SENAC da unidade João de Barros”. Finalizando, Dr. João Braga agendou a próxima Reunião Ordinária para o dia 21 de setembro de 2018. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, e eu Graça Sá Barreto, secretária – executiva, lavrei a presente Ata, que vai ser assinada pelos conselheiros presentes. Recife 24 de agosto de 2018.

João Batista Meira Braga – Presidente   
Emília Márcia Teixeira Avelino (Mana) – SEMOC (titular)   
Luzia Silmira Meira (Mira) – DILURB (suplente)   
Bartolomeu de F. Alves Filho – Sec. de Finanças (suplente) \_\_\_\_\_  
Andréa Karla Amaral Galiza – PGM (suplente)   
Carlos de Oliveira Ribeiro Filho- SDSMA (suplente)   
Luciana M<sup>a</sup> Félix de Queiroz Rio – SESAN (titular)   
Norah Helena dos Santos Neves – URB (titular)   
Ana Cristina Assis de Oliveira – CONDEPE/FIDEM (titular)   
Marcelo de Brito A. Pontes Freitas – IPHAN/PE (suplente)   
Antônio Benévolo Carrilho – SINDUSCON/PE (titular) 



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

André Callou da Cruz – FIEPE (suplente) \_\_\_\_\_

José Antônio de Lucas Simón – ABIH/PE (suplente) \_\_\_\_\_

Diógenes Sócrates Robespierre de Sá – CORECON -PE (titular) Diógenes Sá

Marcus André Almeida Lins – OAB-PE (titular) \_\_\_\_\_

Neide Maria Pinho Cirne – SAEPE (suplente) \_\_\_\_\_

Marcos Carvalheira de Mendonça – IAB/PE (titular) Marcos Carvalheira de Mendonça

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

José Cleto Machado de Oliveira – MNLM (titular) José Cleto Machado de Oliveira