



CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE
Ata da 10ª Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente

Local: Sala de Reunião da SEPLAN/PCR – 5ª andar
Data: 16 de outubro de 2017
Horário: 14h25 às 17h

PAUTA:

- ✓ Plano Específico Santo Amaro Norte;
- ✓ Outros informes.

Participantes da reunião da Câmara Técnica:

- ✓ Dos Conselheiros do poder público presentes: João Domingos ~~de~~ Azevedo, José Fernandes Júnior, Sandra Nunes.
- ✓ Dos Conselheiros de Entidades profissionais acadêmicas, de pesquisa e conselhos profissionais e ONGs: Ronaldo Coelho (HABITAT) e Danielle Rocha (UFPE).
- ✓ Dos Conselheiros representando o empresariado: Sandro Guedes (ADEMI).
- ✓ Dos Conselheiros de Representantes do segmento de entidades sindicais de categorias profissionais ligadas ao desenvolvimento urbano, movimentos sociais e populares com atuação na temática urbana ou ambiental: Leonardo Cisneiros (DU) e João José da Silva (MLPC/PE).
- ✓ Dos técnicos da PCR e convidados: Socorro Cavalcanti (Poder Público), Carlos Alberto Carneiro (Poder Público) Tarciana Medeiros (Poder Público), Adriana Figueira (Poder Público), Mônica Loreto (Poder Público), Glória Brandão (Poder Público), Soraya Santana (Poder Público) e Arnaldo Santana (Poder Público), João Victor (Poder Público) e Eliane Cabral (Poder Público).

Resumo da reunião:

- ✓ João Domingos (Poder Público) abriu a reunião, informando que fará um nivelamento aos conselheiros, referente ao tema a ser abordado, no caso, o Plano Santo Amaro Norte. Repassou informações sobre as contribuições feitas nos espaços disponibilizados para recebimento no site do Conselho e salientou que só receberam 04 sugestões via e-mail. Falou das carências e insuficiência de regulamentação do Plano, das ameaças de transformações indesejadas no território, nas ZEIS e nas ZEPHS, do território estratégico, dentre outros pontos. Focou que o Plano Santo Amaro Norte é de regulamentação. Enfocou que a Vila Naval é crucial para que ocorra uma transformação requalificadora. Informou que o terreno da Vila Naval possui uma situação jurídica peculiar. Tratou dos aspectos da viabilidade econômica do projeto. Pontuou o passo a passo para a efetiva implementação do empreendimento, explanou sobre a segurança jurídica e pontuou que

1

CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

Ata da 10ª Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente

é fundamental que haja um pacto da sociedade em prol da viabilidade deste território, em todos os aspectos.

- ✓ Sandro Guedes (ADEMI) enfatizou que, efetivamente, a troca da Marinha será equivalente ao percentual de troca que o mercado estiver disposto a pagar, independente, de quanto ela tiver de potencial.
- ✓ Sandra Nunes (Poder Público) Perguntou se a Marinha estaria sujeita a pagar IPTU progressivo em caso de não cumprimento da função social da propriedade.
- ✓ João Domingos (Poder Público) informou que entes públicos não pagam IPTU, logo, não estão sujeitos às regras de aplicação da PEUC e do IPTU-Progressivo. Continuou a reunião, mostrando a planilha de viabilidade econômica, a qual trata dos valores de referência da região de Santo Amaro. Ressaltou que cada Estado tem um Custo Unitário Básico próprio, sendo mensalmente publicado pelo SINDUSCON de cada Estado. Falou dos custos de urbanização e construção, detalhou custo do embutimento da rede elétrica e da construção de vias e calçadas, da área total construída com e sem bonificação, da área total privada de uso residencial e empresarial, da área comum etc. Apresentou as variáveis da construção e as análises de quatro cenários: Terreno simples; Empreendimento de impacto; Empreendimento de impacto + parcelamento e Empreendimento de impacto + parcelamento + OODC + antecipação da obra.
- ✓ Danielle Rocha (UFPE) perguntou quais as fontes para os dados expostos na planilha.
- ✓ João Domingos (Poder Público) informou que as fontes vieram de diversos profissionais do mercado imobiliário.
- ✓ Sandro Guedes (ADEMI) ressaltou a importância da planilha porque mostra que as margens para este tamanho de empreendimento são muito apertadas. Enfatizou a falta da taxa de atratividade e falou da diferença da planilha dinâmica e da estática.
- ✓ Leonardo Cisneiros (DU) perguntou se a planilha será enviada em formato de arquivo editável para os conselheiros.
- ✓ Soraya Santana (Poder Público) informou que planilhas dessa natureza não são enviadas de forma editável.
- ✓ João Domingos (Poder Público) informou como exemplo de custos de contrapartidas, que as ações de mitigação estabelecidas para o Projeto Novo Recife estavam orçadas em torno de 62 milhões de reais no ano de 2013.
- ✓ Soraya Santana (Poder Público) repassou que as ações mitigadoras previstas para o Projeto Novo Recife teriam um valor de 75,8 milhões de Reais, em valores atualizados, no momento.



2

CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

Ata da 10ª Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente

- ✓ Danielle Rocha (UFPE) perguntou se essa quantia seria investida no perímetro da área, como soluções viárias do próprio empreendimento?
- ✓ João Domingos (Poder Público) informou que acreditava que sim, pelas particularidades do empreendimento, onde, por exemplo, haveria a modificação do traçado de uma via existente, a Av. Cais José Estelita, para criação do parque linear, e que não era possível haver esta dissociação. Informou que o custo de mitigação do Projeto Novo Recife não segue a mesma regra apresentada aqui para a área da Vila Naval. Enfatizou que o apresentado é uma maquete numérica, que apesar das dificuldades, há possibilidade de viabilização econômica. Reforçou, ainda, que há muito a amadurecer e que a planilha precisa ser analisada se considera todos os custos para viabilização do empreendimento. Explanou que a outorga onerosa, em regra geral, não é vinculada a um território específico, devendo ser depositada no Fundo de Desenvolvimento Urbano.
- ✓ Ronaldo Coelho (HABITAT) perguntou sobre as regras que amparam a Marinha para efetuar a negociação do terreno.
- ✓ João Domingos (Poder Público) explicou que existem regras que permitem a alienação de imóveis das forças armadas em permuta por obra construída, que esta é uma prática histórica das forças armadas e que é a forma que as mesmas encontram de renovar o seu patrimônio construído devido às limitações de orçamento. Que por conta desta regra, a Marinha só transfere o terreno ao comprador depois que o vencedor da licitação construir suas novas unidades habitacionais, que neste caso seriam o objeto da permuta.
- ✓ Danielle Rocha (UFPE) perguntou se seria o caso do Plano Santo Amaro Norte ser tratado como uma operação urbana.
- ✓ João Domingos (Poder Público) informou que regra geral uma operação urbana precisa ter uma variedade de imóveis passíveis de transformação e adensamento a partir da compra dos Certificados de Potencial Adicional Construtivo – CEPAC, e que neste caso, neste território, o único terreno com maior potencial de transformação seria a Vila Naval, acreditando que haveria dificuldades em se leiloar CEPACs para compradores diversos quando basicamente a única área de sua aplicação pertence a um único proprietário.
- ✓ Leonardo Cisneiros (DU) perguntou como foi definida a área do terreno da quadra da Marinha. E sobre o Parque dos Manguezais, se ele entra em algum momento no Plano.
- ✓ João Domingos (Poder Público) disse que o posicionamento da Marinha é o da permanência da Nova Vila Naval no extremo norte da gleba, com ocupação verticalizada de modo a atender ao incremento do número de unidades habitacionais em área mais restrita e isolada por questões de segurança nacional. Esclareceu que o Parque dos Manguezais não está incluído no Plano.



3



CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

Ata da 10ª Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente

- ✓ João Domingos (Poder Público) encerrou a reunião informando que as planilhas apresentadas com os cenários dos custos para investimentos do Plano Santo Amaro Norte serão disponibilizadas no site do Conselho da Cidade.

Encaminhamentos:

- ✓ Ajuste da planilha apresentada para posterior envio;
- ✓ Confirmação da 11ª reunião da Câmara Técnica de Planejamento dia 25.10.

Conselheiros presentes que integram a Câmara Técnica:

NOME/INSTITUIÇÃO	ASSINATURA
Danielle Rocha (UFPE)	
João Domingos de Azevedo (Poder Público)	
João José da Silva (MLPC/PE)	
José Fernandes Júnior (Poder Público)	
Leonardo Cisneiros (DU)	
Ronaldo Coelho (HABITAT)	
Sandra Nunes (Poder Público)	
Sandro Guedes (ADEMI)	