



## CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

### 35ª Reunião da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente

Ata da 35ª Reunião da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente	
<b>Local:</b>	Sede PCR - 12º andar (Gabinete do Secretário de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento)
<b>Data/Horário:</b>	11 de março de 2025 / 9h53 às 11h59.
<b>Pauta:</b>	1. Retomada das discussões da LPUOS; 2. Construção de propostas para destinação dos recursos de OODC; 3. Informes.
<b>Conselheiros PRESENTES integrantes da Câmara Técnica:</b> 1. Danielle de Melo Rocha (UFPE - titular) 2. Emília Avelino (SEDUL - Titular) 3. Felipe Curi (SEHAB - Titular) 4. José Fernandes (Suplente - ICPS) 5. Jefferson Maciel (SMAS - suplente) 6. João José (MLPC/PE - titular) 7. Mariana Asfora (ICPS - titular) 8. Nayara Gouveia (SEDUL - suplente) 9. Sandro Guedes (ADEMI/PE - suplente)	
<b>Conselheiros AUSENTES integrantes da Câmara Técnica:</b> 1. Antônio Celestino, titular - Direitos Urbanos; Paulo André, suplente - OLMP/PE; 2. Ronaldo Coelho, titular; Socorro Leite, suplente - HABITAT (Apresentou renúncia à vaga. Aguardando próxima Conferência).	
<b>Convidados e técnicos da PCR presentes</b> Maria Júlia Omena Ribeiro (ICPS), Mariana Aragão (ICPS), Ubirajara Paz (ICPS), Bruna Anciolly Alves (SEDUL), Glória Brandão (ICPS), Iasmin Grosso (UFPE/MDU), Hermon Augusto (ADEMI/PE).	
<b>Coordenação da Câmara Técnica:</b> Mariana Asfora de Medeiros (Titular) / José Fernandes Alves de Carvalho Júnior (Suplente)	

Confirmado o quórum às 9h53, **Mariana Asfora (SEDUL/ICPS)** iniciou fazendo apresentação dos novos integrantes da equipe técnica do ICPS e SEDUL. Depois passou a palavra para apresentação dos demais presentes na reunião. Após as apresentações, iniciou explicando que o objetivo da reunião é a retomada das discussões sobre a proposta de revisão da Lei de Parcelamento (LPS) e da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS). Também, conforme deliberado na Plenária da última reunião do CONCIDADE (22ª Reunião



## CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

### 35ª Reunião da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente

Ordinária), definir a construção de propostas para destinação dos recursos de Outorga no âmbito desta Câmara. Explicou que as outras Câmaras do Conselho também terão oportunidade de apresentar propostas: Câmara Técnica de Habitação e Regularização Fundiária e Câmara Técnica de Trânsito, Transporte e Mobilidade Urbana. Reforçou a importância de concluir a discussão do Plano de Ordenamento Territorial (POT). Apresentou a linha do tempo das discussões do POT (2018-2024), e todos os passos cumpridos até o momento. Continuou a apresentação mostrando os dados do censo de 2022, fazendo um corte da variação populacional em Recife do Censo 2000-2010-2022 (conforme detalhado na apresentação). Explicou que apesar de não estar com todos os dados do Censo e que dentro das informações disponibilizados pelo IBGE, foi feita uma avaliação de onde houve diminuição da população. Posto isso, percebeu uma diminuição da população em áreas de morros da Zona Norte e da Zona Sul, bem como uma parte da Zona Oeste e uma parte dos 12 bairros. **Profa. Danielle Rocha (UFPE)** perguntou o motivo dessa diminuição populacional. **Mariana Asfora (SEDUL/ICPS)** explicou que não tem exatidão sobre a causa porque os dados do IBGE ainda não estão todos disponíveis, por isso não conseguiram fazer, por exemplo, um cruzamento de dados referente a faixa de renda. Mas, que conseguiu entender que a perda dos morros da Zona Norte, foi da população de baixa renda. **Sandro Guedes (ADEMI/PE)** informou de uma pesquisa sem dados oficiais, sobre comparar a criação de habitação Minha Casa Minha Vida em outros municípios nesse período, o aumento populacional e os dados de compra da origem dos moradores dessas unidades, onde boa parte vieram do Recife/PE. **João José (MLPC/PE)** perguntou se essa questão da evasão populacional também tem a ver com a falta de controle urbano no sentido de ocupação irregular. **Mariana Asfora (SEDUL/ICPS)** explicou que na verdade as pessoas estão saindo dessas ocupações irregulares, a exemplo dos Morros, e morando em outras cidades. Esclareceu que buscou informações com os produtores dos projetos Minha Casa Minha Vida, para entender quem era essa população que estava comprando em locais distantes. Uma das hipóteses é que os filhos, que é uma geração que tende a ter uma renda melhor, não consegue ficar no território do Recife e por isso escolhe morar em um imóvel melhor, porém muito mais distante de onde originalmente morava. Continuou apresentando informações do avanço do programa Minha Casa Minha Vida na RMR e em outros Estados, onde o desempenho do Recife é ruim. Explicou que a equipe fez um trabalho para tentar entender como conseguir democratizar o acesso ao solo urbano, porque o que vem sendo feito, não está produzindo o efeito desejado. Apresentou análise de dados do CAGED (2020-2024) sobre a geração de emprego na Região Metropolitana do Recife: 60% dos empregos da RMR e 37% dos empregos do Estado, estão em Recife. Explicou que não está tendo um deslocamento de oportunidade que justifique a migração. A pauta de inclusão sócio-territorial está sendo pleiteada, contudo a regulação não tem refletido isso. **Felipe Curi (SEHAB/PCR)** esclareceu que o desafio é para que haja entendimento entre o Governo, o Mercado e todos os setores para a possibilidade de produzir Minha Casa Minha Vida até a faixa 3 no solo do Recife. **Mariana Asfora (SEDUL/ICPS)** apresentou dados da análise do custo de vida em Recife, que não reflete na questão da Cesta Básica, pois Recife ocupa a 15ª posição, porém ocupa a 3ª posição de aluguel mais caro do Brasil. Ou seja, a capacidade da população de pagar é baixa e por isso ela está saindo da cidade, porque não tem acesso a moradia no Recife. Então, segue a grande questão: como é que podemos diminuir o preço do solo em Recife? Precisamos de Políticas Públicas e de regulação urbana que seja sensível a essa pauta. Explicou sobre um trabalho que a Prefeitura está fazendo em parceria com a UFPE



## CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

### 35ª Reunião da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente

que chama-se Recife Cidade Parque. **João José (MLPC/PE)** lembrou do plano estratégico Recife 500 anos, sugerindo buscar informações dele também para que possam se inspirar. **Mariana Asfora (SEDUL/ICPS)** explicou que a cidade vem se preparando, enxergando o território e entendendo como é que podem atuar para qualificá-lo e diminuir as desigualdades. Destacou as implementações que vêm sendo feitas através das seguintes Políticas Públicas: ProMorar, Recife Cidade Parque, PLHIS, Recentro e Recife 500 anos. Evidenciou os focos principais da nova versão da Lei de Uso e Ocupação, que foi estudar o resultado das diferentes regulações urbanas, onde o foco principal que será chamado "Cidade para Todos" é o incentivo à produção habitacional de baixa e média renda. Explicou a importância de criar um diferencial competitivo para que os empreendimentos voltados para uma faixa de renda menor possam competir por terrenos com empreendimentos de alto padrão. Evidenciou que a forma como o terreno é regulado atualmente cria um limite para que certa parte da população não acesse. **Sandro Guedes (ADEMI/PE)** expôs que a regulação pode atingir os dois objetivos: pode conter o preço do solo, mas também pode fazer com que se possa pagar por ele, porque existem fatores de mercado que independem de qualquer legislação, que é a demanda e a procura. Explica que tem o exemplo dos 12 bairros e Boa Viagem, que o coeficiente caiu para 2 e o empreendedor se recusou a vender e/ou a fazer modificações, então o solo vira estoque especulativo forçado pela legislação. **Mariana Asfora (SEDUL/ICPS)** explicou que por isso optou por regulamentar os instrumentos. Também falou sobre a questão da qualificação, onde se pôde entender que através da Lei da ARU se passou a enxergar o espaço público como algo que poderia ser qualificado por meio de pagamento do lote, onde por exemplo passou a ter ajardinamento na frente dos lotes. Entendeu que historicamente antes da regulação o interesse era apenas como o empreendimento iria ser construído "para dentro". Contudo, pela Lei da ARU passou a entender que era possível avaliar essa interface público-privada. Expôs que o Plano de 2008 trouxe para a cidade algumas dessas questões e que a atual proposta avança nessa lógica de qualificação do espaço público, fazendo com que as pessoas se sintam seguras do "lado de fora" das edificações. Nessa lógica do "Cidade para Todos" e do incentivo à produção habitacional entendeu também que era preciso avaliar, preservar e proteger uma quantidade maior de território na cidade para manter a identidade do Recife, onde está em discussão uma proposta de 47 ZEPHS, atualmente existem 33. Também explicou que é necessário que o solo seja mais acessível, mantendo as características que fazem parte do Recife. **Profa. Danielle Rocha (UFPE)** perguntou se teria mais alguma diretriz além das quatro que foram apresentadas e expôs que tem a oportunidade de pensar num tipo de arranjo de solo que não seja apenas o parcelamento, o lote individual, para gerar qualidade nos espaços públicos, como existem em outras cidades, principalmente na Europa. Contou que está fazendo um estudo com os alunos do curso de arquitetura do 5º período para construir bairros planejados em periferias. Então sugeriu pensar nesse elemento de desenho urbano. **Mariana Asfora (SEDUL/ICPS)** explicou que estão apresentando as "ideias força" para mostrar alguns regramentos da Lei, que estão relacionados a essas ideias e esclareceu que a Lei tem também propostas de quadra. Sugeriu alimentar essa proposta com o estudo da Profa Danielle. Retomou a apresentação explicando que na lógica da Cidade para Todos, de tentar viabilizar o acesso ao solo, um dos pontos mais relevantes é a diminuição do lote mínimo. **Profa. Danielle Rocha (UFPE)** lembrou que nas ZEIS é diferente, o tamanho é bem menor, o que causa segregação. **Mariana Asfora (SEDUL/ICPS)** explicou que a tentativa é que a cidade toda seja mais acessível e que não precise ter só na ZEIS um regramento que permita uma renda

\* PROPRIETÁRIO



## CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

### 35ª Reunião da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente

mais baixa. A ideia é começar a entender que as limitações dificultam o acesso à cidade de uma camada importante da população. **Sandro Guedes (ADEMI/PE)** falou da importância da diminuição do tamanho do lote mínimo proposto, pois dessa forma a cidade ficará mais acessível e citou exemplos que quando muda o regramento do tamanho mínimo do lote para mais, o mercado se retrai e passa a construir lotes fechados, ao invés dos lotes abertos, para poder continuar vendendo os imóveis para a população que pode pagar o preço anterior. **Mariana Asfora (SEDUL/ICPS)** lembrou que durante um curso foi exposto as dificuldades como o excesso de burocracia, a regulação muito restritiva e o tamanho dos lotes. Retomou a apresentação à partir da promoção de habitação de interesse social (HIS) que dialoga com a locação social (programa público) e a possibilidade das áreas destinadas a equipamentos públicos serem associadas a moradias para a locação social. Explicou que não pode fazer moradia para entrega, pois o terreno é para equipamento público e por isso a possibilidade da locação social, pois entraria como um serviço público, que foi uma ideia construída junto com a Procuradoria do Município. **Profa. Danielle Rocha (UFPE)** exemplificou que na França a locação social é muito utilizada para beneficiar famílias de baixa renda de um cadastro geral, mas não necessariamente o imóvel é propriedade do Estado. Sugeriu aprofundar essa possibilidade e exemplificou a questão do centro da cidade que tem muitos imóveis ociosos e que pode ser feito parcerias com os proprietários e construir uma proposta. **Felipe Curi (SEHAB/PCR)** pontuou as experiências que estão fazendo com a Parceria Público Privada (PPP), onde percebem que a questão da moradia no centro tem que ser acessível para todos e não só para a população Faixa 1, pois ela não tem condições de manutenção e por isso a PPP também prevê a participação do poder público em subsidiar a gestão condominial e de manutenção predial. Pontuou que é um desafio e que realmente é preciso mudar a legislação. **Mariana Asfora (SEDUL/ICPS)** retomou falando sobre o Plano Diretor em relação ao coeficiente e o índice de área comum, que pode ser utilizado além dele. Então, como o Plano Diretor diz que a Lei de Uso pode estabelecer áreas não computáveis, a proposta é que esse diferencial possa ser usado todo em área privativa quando for HIS, porque haverá melhor desempenho do empreendimento, pois HIS não precisa de uma grande área comum, assim perde a possibilidade de disputar o espaços melhores da cidade, porque o diferencial que se criou não conversa com a necessidade dele. A questão do índice de área comum para a HIS fica dilatado e é um índice maior, pois consegue melhorar o desempenho desse perfil de empreendimento. Contudo, ele pode não atender eventualmente essa demanda quando for necessário atender ao regramento específico do programa Minha Casa Minha Vida. Isso porque houve algumas dificuldades quando o programa federal fazia uma exigência, a lei municipal fazia outra exigência, então isso dificultava o investimento, por isso perderam oportunidades de viabilizar essas habitações. Pontuou também a lógica de atrair moradia para o centro associado ao Recentro, onde Recife está fazendo algo semelhante ao que foi feito no Rio de Janeiro que é incentivar a produção. Como há um interesse maior por Boa Viagem, foi sugerido um condicionamento, onde nesse setor específico que há mais interesse, para ele chegar de fato ao coeficiente 5, ele precisa apresentar Retrofit no Centro. Não é uma forma de pagar Outorga, isso é independente. Essa é uma forma que funcionou no Rio de Janeiro e os tirou da inércia. Mesmo assim tem algumas críticas a forma como foi viabilizada lá, mas a proposta do Recife pegou o que tinha de interessante para poder criar um incentivo. Também explicou que estão nas discussões para regulamentar os IES na Lei de Uso, sendo a proposta quando o poder público decretar o IES, estabelecer que ele tem interesse para a política habitacional. O particular pode



## CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

### 35ª Reunião da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente

fazer a obra e a Prefeitura assume o contrato de locação social. Explicou também que o IES pode estar em qualquer território da cidade e não só no centro. Contudo, tem que se enquadrar no PEUC, sendo um imóvel subutilizado ou não utilizado, de acordo com a legislação. Dando continuidade às diretrizes do Cidade Para Todos, continuou apresentando as características que estão na minuta da Lei: implementação de Uso Misto e Comércio incentivada, fim do Afastamento Calculado, pequenas edificações terão parâmetros simplificados, incorporação dos parâmetros qualificadores da interface público privada, fortalecer o turismo na cidade, ampliação e criação de ZEPH, Declaração de Significância: inovação na gestão de Sítios Históricos, incentivo do acesso público aos IEPs, parques lineares e espaços públicos nas bordas d'água, incentivo aos *Pocket Parks* pela cidade e complementação da taxa de solo natural com soluções ambientais que promovem um desempenho sustentável. **Profa. Danielle Rocha (UFPE)** pontua sobre a questão do fim do afastamento calculado, para que seja observado o conforto e sugere parceria com o Laboratório de Conforto da UFPE, para discutir conjuntamente. Assim, tem a possibilidade de ter os estudos, para não correr o risco de retroceder, pois em Recife e no Estado todo, temos um avanço em termos de conforto, diferente por exemplo do Rio de Janeiro onde os prédios são "colados". **Nayara Gouveia (SEDUL)** demonstrou preocupação em relação aos afastamentos, pois tem visto muitos empreendimentos com glebas enormes, principalmente em conjunto habitacional, que estão cada vez mais verticais e Empreendimentos de Impacto, pois eles lembram e fazem um conjunto misto de tudo, como por exemplo lojas e torres. Assim, atendendo a legislação anterior isso era coerente porque antigamente os prédios eram quatro pavimentos, contudo, hoje em dia com prédios com dezessete pavimentos, vê-se muitos paredões, o que prejudica a ventilação, iluminação e segurança. Por isso, demonstra preocupação com a paisagem e o conforto da quadra. **Sandro Guedes (ADEMI/PE)** explicou que atualmente não constrói apenas com o que a Prefeitura permite, pois seguem mais de mil normas que seguem para projetar um empreendimento. **Mariana Asfora (SEDUL/ICPS)** explicou para o conselheiro Sandro Guedes que não se trata dessa questão, mas o que Nayara Gouveia está colocando é uma observação de falha na Lei. Esclareceu que o empreendimento que está chegando para análise com esse perfil é porque ele está atendendo a Lei; e que apesar dele estar atendendo a norma e a Lei, não parece produzir uma boa cidade. **Sandro Guedes (ADEMI/PE)** pontuou que a ADEMI/PE está fazendo um trabalho de resgate com os construtores, pois estava havendo desinteresse em construir, tendo em vista que a população não estava podendo pagar o que estava sendo construído e o que se podia construir era inviável para o recifense, por isso muitos investidores deixaram de construir. Então, sugeriu pensar na lei com cuidado, que não é com o construtor, mas com a população para poder ter acesso a habitação. **Felipe Curi (SEHAB/PCR)** propõe fazer um calendário de reuniões, tendo em vista que o material precisa ser discutido mais, pois ainda tem os eventos que vão acontecer como audiências públicas e oficinas. **Mariana Asfora (SEDUL/ICPS)** explicou que o objetivo é apresentar o contexto, pois é importante para fazer uma avaliação da proposta da Lei. Continuou a exposição das características do Cidade para Todos e apresentou a estrutura da Lei: Disposições Gerais - objetivos, Das Zonas Urbanísticas e sua setorização, parcelamento do solo urbano, da classificação e aplicação dos usos, parâmetros de ocupação, mobilidade para efeito do parcelamento, uso e ocupação do solo, disposições finais e transitórias e anexos. Apresentou também o Zoneamento estabelecido no Plano Diretor e informou que reduziu a setorização de algumas áreas, porque mudou a lógica do que era vinculado à setorização, que passou a ser vinculado



## CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

### 35ª Reunião da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente

à classificação das vias e justifica que houve a tentativa de criar um mecanismo as regras de parcelamento do solo. Isso porque houve discussões junto com a Procuradoria sobre fazer a Lei junta ou separada, entendendo que tem muita coisa das regras de ocupação que interferem no parcelamento. Então, foi uma escolha fazer a revisão da Lei junto (Uso do Solo e Parcelamento). O novo regramento para classificação e aplicação dos usos, tem um outro tipo de classificação para Empreendimento de Impacto, fazendo a diferença do que está numa área mais sensível e uma área mais propícia a adensamento, tendo portes diferentes a depender da macrozona. Com relação aos parâmetros de mobilidade para efeito de parcelamento, tem uma novidade referente a criação da Política Nacional de Mobilidade Urbana e da Política Municipal de Mobilidade Urbana, sendo isso uma inovação, porque antes dessas Políticas tudo era condensado no regramento urbanístico da Lei de 1996. Aconselhou, que tendo em vista o avançar do horário e a grande quantidade de informações ainda a serem apresentadas sobre a revisão da legislação e também o acompanhamento e arrecadação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), atendeu aos encaminhamentos de propostas para as próximas reuniões serem semanais, com reuniões intercaladas presenciais e on-line, sendo realizadas toda semana, às terças-feiras, até terminar o debate da legislação. Também surgem propostas para fazer reuniões presenciais em outros locais, devido às dificuldades de acesso à Prefeitura referente ao cadastro, filas no elevador, bem como o trânsito intenso para chegar. Nesse momento retomam as discussões, agora referente à Conferência das Cidades. **Bruna Anciolly (SEDUL)** esclareceu que houve uma reunião da Organização Nacional onde pré deliberaram a mudança de realização da Conferência para junho/2025. Contudo, como é necessário submeter ao Pleno do Conselho Nacional das Cidades, que se reunirá em março e assim formalizar o adiamento da Conferência. **João José (MLPC/PE)** reclamou sobre a desorganização do Ministério das Cidades e pontuou que sobre aguardar o Conselho Nacional deliberar está no formato diferenciado do que está se discutindo com a sociedade civil, por isso acredita que pode haver possibilidade da Conferência ainda acontecer em abril/2025. **Profa. Danielle Rocha (UFPE)** pontuou que as Oficinas Temáticas serão executadas ainda sem ter realizado a Conferência e demonstrou preocupação, pois nela terão demandas e questões que podem fazer parte do debate da Lei, por isso seria bom realizar após a Conferência. **Sandro Guedes (ADEMI/PE)** questionou sobre a participação no debate, onde os atuais conselheiros estão desde 2016. Então, supõe que possa aparecer novos representantes que não entendem e/ou não acompanharam o debate, o que pode protelar ainda mais as discussões. **Mariana Asfora (SEDUL/ICPS)** explicou que se conseguirem fechar as discussões no meio do ano, ela já chega na metade da vigência do Plano Diretor. No entanto, caso não consigam fechar e/ou houver alguma questão com a Conferência, não vão conseguir concluir o processo, tendo em vista a eleição presidencial em 2026, entre outros fatores. **Profa. Danielle Rocha (UFPE)** sugeriu que se na Conferência houver alguma questão, pode ser tratada posteriormente na Audiência Pública. **Mariana Asfora (SEDUL/ICPS)** voltou a pontuar sobre a revisão da legislação no que diz respeito a melhorar a minuta, pois tem tentando criar uma redação onde permita que novos estudos sejam incorporados ao regramento urbano, sendo assim permitirá atualizações da lei sem precisar desconfigurá-la em sua totalidade. Também pontuou que para apresentar os temas, sempre estão colocando os pontos que são as maiores mudanças do regramento atual, assim criaram um quadro resumo do que são as propostas, para entender do que estão tratando nas duas legislações, bem como suas consolidações. Apresentou as destinações dos recursos da OODC, que foram as mesmas informações



### CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

#### 35ª Reunião da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente

apresentadas na última reunião do CONCIDADE, mas motivou os conselheiros da Câmara a também pensarem em outras possibilidades de destinação. Sugeriu que posteriormente seja realizada reunião conjunta das Câmaras Técnicas de Habitação e Mobilidade e assim poder chegar a uma proposta. Agradeceu a participação de todos (as) e deu a reunião por encerrada.

<b>Deliberações, encaminhamento e informes</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Encaminhar material da reunião e proposta da minuta do Projeto de Lei da LPUOS;</li><li>• Realizar reuniões semanais;</li><li>• Intercalar algumas reuniões on-line;</li><li>• Marcada próxima reunião para o dia 18/03/2025.</li></ul>
<b>Responsável pela elaboração da Ata:</b> Tarciana Medeiros	

<b>Conselheiros PRESENTES</b>	
<b>NOME/INSTITUIÇÃO</b>	<b>ASSINATURA</b>
Danielle de Melo Rocha (UFPE - titular)	
Emília Avelino (SEDUL - Titular)	
Felipe Curi (SEHAB - Titular)	
José Fernandes (Suplente - ICPS)	
Jefferson Maciel (SMAS - suplente)	
João José (MLPC/PE - titular)	
Mariana Asfora (ICPS - titular)	
Nayara Gouveia (SEDUL - suplente)	
Sandro Guedes (ADEMI/PE - suplente)	