



CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

30ª Reunião da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente

Ata da 30ª Reunião da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente	
Local:	PCR - 12º andar (Sala de Reunião da Secretaria de Política Urbana e Licenciamento)
Data/Horário:	04 de abril de 2023 / 10h às 12h03min
Pauta:	<ol style="list-style-type: none">1. Aprovação da ata da reunião anterior;2. Regulamentação dos instrumentos Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Cota de Solidariedade: debate sobre a minuta de projeto de lei;3. Informes.4. Encaminhamentos.5. Outros. Dar posse aos Conselheiros: Oscar Paes Barreto Neto (titular) e Jefferson Rodrigues Maciel (suplente), da Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade.
Conselheiros PRESENTES integrantes das Câmara Técnica: <ol style="list-style-type: none">1. Emília Avelino - titular SEPUL/PCR2. Mariana Asfora - titular; José Fernandes - suplente (SEPUL/ICPS)3. Jefferson Rodrigues Maciel - suplente SMAS4. Sandro Guedes - suplente ADEMI/PE5. Danielle Rocha - titular MDU/UFPE6. João José da Silva - titular MLPC/PE	
Conselheiros AUSENTES integrantes das Câmara Técnica: <ol style="list-style-type: none">1. Ermes Ferreira Costa Neto (titular) e Felipe Curi (suplente) - SEHAB2. Vitor Araripe Freire Pacheco - titular Direitos Urbanos3. Ronaldo Coelho Filho - titular HABITAT	
Convidados e técnicos da PCR presentes <ol style="list-style-type: none">1. Andrea Jar (Assessora Técnica SEPUL)2. Tarciana Medeiros (Secretaria Executiva Concidade)3. Mônica Loreto (Secretaria Executiva Concidade)4. Estevão Machado (ICPS/SEPUL).5. Bartolomeu Nascimento (SEHAB/PCR)6. Ana Patrícia Uchôa (ICPS/SEPUL)7. Janaina Macêdo (SMAS/PCR)	
Coordenação da Câmara Técnica: Mariana Asfora de Medeiros (Titular) / José Fernandes Alves de Carvalho Júnior (Suplente)	

1



CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

30ª Reunião da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente

Confirmado o quórum às 10h, **José Fernandes (SEPUL/ICPS)** deu boas-vindas aos conselheiros (as) e perguntou se haveria alguma correção ou observação referente à ata da reunião anterior. Como não houve questionamentos, a ata foi aprovada. Considerar empossados os Conselheiros Oscar Paes Barreto Neto (titular) e Jefferson Rodrigues Maciel (suplente) da Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade. **José Fernandes (SEPUL/ICPS)** lembrou que na última reunião, em dezembro, foi debatida a regulamentação dos instrumentos urbanísticos do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e da Cota de Solidariedade e que a presente reunião visa dar continuidade ao debate. **Profa. Daniele Rocha (UFPE)** pediu para informar sobre as mudanças recentes das Secretarias da PCR. **Mariana Asfora (SEPUL/ICPS)** informou que houve mudanças em quatro Secretarias Municipais e por isso demoramos para retomar as reuniões: Secretaria de Habitação, Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade, Secretaria de Política Urbana e Licenciamento e Secretaria de Governo e Participação Social. **Profa Danielle Rocha (UFPE)** registrou sobre o atraso na revisão da LUOS e se preocupa com a continuidade das discussões devido às mudanças na gestão, bem como as pessoas que participavam desde 2016, por exemplo que acompanharam as discussões do PLHIS, que terão reatamento da LUOS, e que não estão no momento na gestão, devido a essas mudanças. Se preocupa com os prejuízos e a qualidade das discussões e das propostas. **José Fernandes (SEPUL/ICPS)** concordou com a preocupação da Profa. Danielle Rocha e acrescentou que todos estão empenhados em promover o nivelamento do conteúdo com os novos componentes da gestão e sabem da necessidade de dar continuidade às regulamentações decorrentes do Plano Diretor. Em seguida, iniciou a apresentação trazendo a definição dos dois instrumentos que estão sendo regulamentados: o EIV e a Cota de Solidariedade. Reforçou que em 2017 e 2018 o EIV foi debatido no Conselho e que devido a revisão do Plano Diretor foi necessário atualizar o conteúdo do projeto de lei que havia sido aprovado. Esclareceu que a Cota de Solidariedade foi incorporada ao mesmo projeto de lei, uma vez que também incide sobre empreendimentos de grande porte. Destacou que a regulamentação deve observar as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor. Lembrou os instrumentos que já foram regulamentados: OODC, TDC, PEUC, IPTU Progressivo e Desapropriação com Títulos da Dívida Pública. Lembrou que em 2018 houve aprovação de minuta do EIV no Conselho, mas que o envio para Câmara dos Vereadores foi adiada, devido ao início da revisão do PD. Dessa forma, após a aprovação do novo PD, o conteúdo do PL do EIV teve que ser atualizado, pois a minuta anterior havia sido produzida a partir do PD de 2008, além também de sua necessária adaptação ao sistema de licenciamento eletrônico implantado. A atual minuta foi compartilhada na convocação da reunião com 16 dias de antecedência, como acordado na última reunião. Sugeriu remarcar ainda uma nova reunião da Câmara devido à chegada de novos membros para que possam se apropriar do conteúdo, ainda que ocorra de forma intercalada às reuniões de retomada do debate da revisão da Lei de Parcelamento e da LUOS, previsto para realização ao longo do ano. **Mariana Asfora (SEPUL/ICPS)** esclareceu a incorporação da Cota de Solidariedade ao mesmo projeto de lei do EIV, que é um documento que trata dos procedimentos para a aprovação de empreendimentos de impacto. O esforço é tornar esse processo mais objetivo, focando a discussão nos impactos sobre a cidade e “descolando” da análise do projeto arquitetônico. Esses procedimentos são uma forma de dar mais transparência e segurança tanto para o empreendedor, quanto para a discussão pública. **José Fernandes (SEPUL/ICPS)** passou a apresentar o documento da minuta do projeto de lei. **Sandro Guedes (ADEMI)**, informou que o setor ficou confuso em relação ao Art. 3º, explicando que o

2
[Handwritten signatures and initials]



CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

30ª Reunião da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente

entendimento foi que no percentual de construção e de produção não existe determinação de território. Sugere deixar o dispositivo mais claro e também que seja acessível no que diz respeito à execução e determinar a faixa a que se destina e/ou que se enquadra em algum Plano de Habitação de Interesse Social. **José Fernandes (ICPS/SEPUL)** esclareceu que o artigo 3º reproduz a definição do instrumento conforme o Plano Diretor e que mais adiante, na minuta, no capítulo específico sobre a cota de solidariedade, são detalhados mais aspectos acerca do instrumento. **Profa. Danielle Rocha (UFPE)** solicitou esclarecimento sobre a junção das discussões do EIV e da Cota de Solidariedade. **Mariana Asfora (SEPUL/ICPS)** esclareceu que a Cota de Solidariedade foi incluída no Plano Diretor a partir de uma emenda apresentada na Câmara de Vereadores. Que por definição é um instrumento que incide sobre empreendimentos de impacto que também são o objeto sobre o qual incide o EIV. Dessa forma, ficou estabelecido a junção do EIV e da Cota de Solidariedade na mesma lei. **Sandro Guedes (ADEMI)**, se preocupou em relação aos terrenos em Recife que viabilizem o programa Minha Casa Minha Vida, pois os custos dos terrenos não são viáveis. Cita como exemplo de viabilidade feita em São Paulo, que coloca subsídios complementares ao programa. **Profa. Danielle Rocha (UFPE)** esclareceu que a legislação já contempla os casos de empreendimentos de grande impacto que atinjam o coeficiente máximo com a possibilidade de haver compensações/incentivos. **Sandro Guedes (ADEMI)** reforçou que em São Paulo e na Bahia já compensam através de incentivos e reclama que a Cota de Solidariedade pode gerar outro custo. **José Fernandes (SEPUL/ICPS)** retomou a leitura da minuta a partir do Art. 5º e Art. 6º. **Sandro Guedes (ADEMI)** questionou o Parágrafo único do Art. 6º, e teme ser mais um mecanismo que onere o setor e também que possa dificultar e/ou criar mais burocracia para os empreendimentos. **Mariana Asfora (SEPUL/ICPS)** explicou que nesse ponto a lei traz a previsão da disponibilização de um roteiro de elaboração para o EIV, publicado mediante decreto, que pode ser atualizado mais rapidamente, sem precisar alterar futuramente a legislação, o que é mais complexo e difícil. **José Fernandes (ICPS/SEPUL)** retomou a leitura da minuta à partir do Art 8º. Falou sobre a relação entre o EIA (Estudo de Impacto Ambiental) e o EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança). E continuou a leitura dos artigos 9º e 10. **Sandro Guedes (ADEMI)** disse que o setor empresarial ainda não tem uma definição sobre o conteúdo do Art. 10, mas que está se organizando e planejando realizar seminários para debater melhor com todos os envolvidos no setor produtivo. **Mariana Asfora (SEPUL/ICPS)** explicou que identifica que um dos maiores problemas do processo de análise de empreendimentos de impacto é a distinção entre a análise de impacto e a de parâmetros urbanísticos. Pela proposta, primeiro serão debatidos os impactos e depois analisados os parâmetros. **Emília Avelino (SEPUL/PCR)** explicou que há desarranjo do que está na legislação e do que realmente é mitigação; reforça que é necessário essas análises ficarem claras, pois o objetivo de inverter essa ordem é justamente promover uma análise mais objetiva e justa. **Sandro Guedes (ADEMI)** registrou que o grande problema é a questão de atribuição das discussões do CDU e que sobre a inversão dessa ordem que Mariana Asfora (SEPUL/ICPS) explicou, o setor produtivo ainda não tem certeza se é viável. **Profa. Danielle Rocha (UFPE)** questionou sobre a formatação da apresentação do EIV no CONCIDADE, pois precisa ter uma linguagem mais clara e acessível para os movimentos sociais e sugere fazer uma cartilha para que eles possam entender o que esses estudos significam. Para tanto, se coloca à disposição e também a Universidade para ajudar nessa construção. **Sandro Guedes (ADEMI)** e **Profa. Danielle Rocha (UFPE)** sugeriram identificar o público específico e fazer um trabalho setorial para

3



CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

30ª Reunião da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente

promover seminários, oficinas, etc; direcionado a grupos focais e temáticos, possibilitando um nível melhor de alinhamento nas discussões. **José Fernandes (SEPUL/ICPS)** retoma a leitura da minuta a partir do Art. 10. **Sandro Guedes (ADEMI)** fez considerações no Art 13 sobre a necessidade de maior clareza, bem como uma análise mais objetiva e que fará a sugestão quando houver oportunidade. Questiona que é difícil numa reunião do CDU se avaliar o impacto a partir de um trabalho elaborado por um profissional por um longo tempo e que um Conselho se legitima a aprovar ou não em pouco tempo, apenas numa reunião; e isso também impacta no investimento do empreendimento. **Emília Avelino (SEPUL/PCR)** explicou que antes do empreendimento ir para o CDU, primeiro é avaliado na CCU, que produz relatório técnico, que também subsidia a análise no CDU. Esclareceu que é mais fácil ser objetivo quando se fala de parâmetros urbanísticos, pois se trata de uma análise quantitativa: atende ou não ao disposto na legislação. Porém, analisar qualitativamente um empreendimento é mais difícil e é o que cabe ao Conselho de Desenvolvimento Urbano. Já houve empreendimento que, apesar de atender integralmente aos parâmetros urbanísticos, foi indeferido no CDU porque a maioria dos conselheiros entendeu que os impactos causados não seriam mitigáveis. **Mariana Asfora (SEPUL/ICPS)** explicou que a análise prévia do EIV, feita pelos técnicos da Prefeitura, também será enviada ao CDU, o que auxiliará a deliberação. Percebe que, esse relatório além de ajudar na discussão coletiva, também ajudará o relator do processo no CDU. **Profa. Danielle Rocha (UFPE)** considerou que o trâmite técnico não é isento da decisão política, a depender da administração pública, o que influenciará a visão das aprovações. O sentido da análise do CDU é uma das instâncias políticas da discussão da cidade que queremos. Ressalva que o componente político não está descartado em todo o processo, pois pela Lei não se consegue evitar isso. **José Fernandes (SEPUL/ICPS)** retomou a leitura da minuta a partir do Art. 15. **João José (MLPC/PE)** perguntou onde o Conselho da Cidade se encaixa nesse processo de empreendimentos de impacto. **José Fernandes (SEPUL/ICPS)** esclareceu que o fórum de debate sobre o empreendimento de impacto, caso a caso, é o CDU, e que o Conselho da Cidade é o fórum de debate das políticas públicas e suas leis específicas. **João José (MLPC/PE)** reclamou da correlação de forças no CDU, pois no âmbito do Conselho da Cidade é mais amplo e representativo, diferente do CDU, que tem pouca participação do movimento social e popular. **Profa. Danielle Rocha (UFPE)** lembrou que a duplicidade das instâncias (CDU e CONCIDADE) sempre foi questionada ao longo do tempo. E que na última conferência do Plano Diretor houve debate sobre isso. **Sandro Guedes (ADEMI)** questionou que é posto no Plano Diretor resolver os problemas urbanos da cidade e que as outras atividades transversais (educação, segurança pública, infraestrutura, saúde, etc) não são levados em consideração e que projetos de impactos também tem repercussão positiva nessas atividades transversais e não só negativa. **Profa. Danielle Rocha (UFPE)** explicou que o CONCIDADE tem como atribuição pensar na política urbana, então o empreendimento de análise do CDU, não é de conhecimento do Concidade. Por isso, faz sentido que o trâmite seja colocado na Lei como passagem de empreendimentos em CDU e CONCIDADE. **João José (MLPC/PE)** disse que historicamente o CDU é focado no setor produtivo, não tendo paridade com as demais representações. A dificuldade é que um discute e o outro decide. Reforça que a forma do debate fortalece apenas o CDU e não o CONCIDADE. **Mariana Asfora (SEPUL/ICPS)** lembrou que na discussão da revisão do Plano Diretor percebeu que cada setor defende seu propósito, sem a leitura de um olhar mais amplo e reforça que cada Conselho tem seus âmbitos de atuação. **José Fernandes (SEPUL/ICPS)** retomou a leitura da minuta a partir do Art. 17.



CONSELHO DA CIDADE DO RECIFE

30ª Reunião da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente

Sandro Guedes (ADEMI) reforçou o que disse no início sobre a necessidade de especificar as faixas e colocar os incentivos, assim como aconteceu em São Paulo e na Bahia, pois é um exemplo melhor para efetividade do instrumento. **Mariana Asfora (SEPUL/ICPS)** explicou que precisa verificar se as sugestões do setor são viáveis do ponto de vista legal, se há previsão no plano diretor, mas que do ponto de vista da política urbana entende que são positivas. Vai analisar a possibilidade de discutir essas sugestões na LUOS e não no EIV. **José Fernandes (SEPUL/ICPS)** concluiu a leitura da minuta, procedeu com os encaminhamentos e finalização da reunião.

Deliberações, encaminhamento e informes	<ul style="list-style-type: none">• Aprovação da ata da 29ª reunião realizada em 06/12/2022• Sugestão de próxima reunião ser marcada apenas após o período de 20 a 28 de abril/2023;• Sandro Guedes informa que a ADEMI e SINDUSCON fará seminário sobre o EIV;• Pautas para a próxima reunião: 1) continuidade do debate sobre a regulamentação do EIV e da Cota de Solidariedade, e 2) planejamento das oficinas e seminários da revisão da lei de parcelamento e da LUOS.
Responsável pela elaboração da Ata: Tarciana Cecília Medeiros Lopes	

Conselheiros PRESENTES	
NOME/INSTITUIÇÃO	ASSINATURA
Danielle Rocha (UFPE – Titular)	
Emília Avelino (SEPUL/PCR – Titular)	
João José da Silva (MLPC/PE – Titular)	
José Fernandes (SEPUL/ICPS – Suplente)	
Jefferson Rodrigues Maciel (suplente SMAS)	
Mariana Asfora (SEPUL/ICPS – Titular)	
Sandro Guedes (ADEMI/PE – Suplente)	