



**MINISTÉRIO DA CULTURA**  
**INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL - IPHAN**  
**Superintendência do IPHAN no Estado de Pernambuco**

Relatório Nº 0585653/2018

Recife, 13 de julho de 2018.

Ao

**Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife – CDU**

**Processos Nº 07.54661.2.17 e Nº 07.54662.9.17**

Relator: Renata Duarte Borba

Representante do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

Interessado: Revitalis Participações e INC. IMOB.

**Objeto: Projeto de reforma com acréscimo de área para o conjunto de edificações do antigo Moinho Recife.**

Localização: Rua de São Jorge, nº 240 e nº 215, Bairro do Recife, Recife-PE.

Senhoras e Senhores Conselheiros,

Cumprimentando-os cordialmente, vimos submeter às Vossas Senhorias o presente parecer, que trata da análise do projeto de reforma com acréscimo de área para requalificação do conjunto de edificações que compõem o antigo Moinho Recife, convertendo os espaços e instalações do mencionado grupo industrial em um complexo de novos usos, atividades e operações.

### **Considerações iniciais**

A análise foi realizada sobre processo contendo formulários, pareceres e anexos, que são: jogo de plantas do projeto de arquitetura (pranchas 01/15 a 15/15, para o imóvel nº 240 e 01/16 a 16/16, para o imóvel nº 215), Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto e Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

## Legislação Urbanística

O empreendimento está projetado em duas quadras, na Rua de São Jorge nº 240 e nº 215, Bairro do Recife, inserido, de acordo com a Lei municipal nº 17.511/2008 (Plano Diretor) na Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural ZEPH-09 e enquadrado no Setor de Renovação, pela Lei nº 16.290/1997.

As quadras em análise estão localizadas no entorno de monumentos tombados em nível federal (Igreja de Nossa Senhora do Pilar, Fortaleza do Brum e do Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico do Bairro do Recife) e encontram-se próximas à Estação Ferroviária do Brum, bem integrante da lista de Patrimônio Ferroviário, com base na Lei nº 11.483/2007. O projeto aqui tratado, portanto, deve submeter-se à apreciação do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN.

De acordo com o Decreto nº 27.529/2013, por se tratar de empreendimento de impacto, foi emitida a OPEI – Orientação Prévia para Empreendimento de Impacto, em 10/11/2017.

## Caracterização do Empreendimento

O empreendimento abrange duas quadras. O terreno de nº 215 apresenta área de 3.660,25m<sup>2</sup>, enquanto o nº 240 tem 5.096,44m<sup>2</sup>, confrontando-se com a Rua de São Jorge, Rua do Moinho, Rua Bernardo Vieira de Melo, Travessa Tiradentes e Avenida Alfredo Lisboa.

O projeto apresenta área de construção de 52.841,19 m<sup>2</sup>, dos quais 27.231,07 m<sup>2</sup> são de área existente e 25.610,12 m<sup>2</sup> são de área acrescida.

Para a quadra de nº 215 está projetado um edifício de uso habitacional (tipo flat), um edifício garagem e espaços de usos complementares, a exemplo de pub e central de serviços. Para a quadra de nº 240 está concebido um hotel, edifício corporativo, empresarial, área para convenções, além de espaços para bares, cafés, restaurantes, galerias de artes, lojas e espaços multiusos.

Além do projeto em análise, existe a proposta de requalificação urbanística da Rua São Jorge, a ser compartilhada por veículos e pedestres, incluindo áreas de embarque e desembarque, arborização, conforme diretriz apresentada na Orientação Prévia para Empreendimento de Impacto - OPEI, em 10/11/2017.

## Quadro resumo do empreendimento

	Rua de São Jorge, nº 240	Rua de São Jorge, nº215	TOTAL
Área de terreno	5.096,44 m <sup>2</sup>	3.660,25 m <sup>2</sup>	8.756,69 m <sup>2</sup>
Área de construção existente	21.777,18 m <sup>2</sup>	5.453,89 m <sup>2</sup>	27.231,07 m <sup>2</sup>
Área total de construção acrescida	5.290,06 m <sup>2</sup>	20.320,06 m <sup>2</sup>	25.610,12 m <sup>2</sup>
Área total de construção	27.067,24 m <sup>2</sup>	25.773,95 m <sup>2</sup>	52.841,19

<b>Vagas para veículos</b>	-	675	675
----------------------------	---	-----	-----

Fonte : Projeto de arquitetura apresentado.

### Histórico do Processo

LINHA DO TEMPO - Processo do Moinho Recife	
2017	Emissão de LP pela SDSMA (nº 02.17.07.002126-6) em 13/07/2017, com exigências para LI;
	Orientação Prévia para Empreendimento de Impacto (OPEI), emitida em 10/11/2017;
	Ingresso do processo para análise na Central de Licenciamento/ DILURB, em 18/12/2017;
2018	Em 29/01/2018, processo encaminhado para a CTTU;
	Parecer Técnico da CTTU, emitido em 06/02/2018, com recomendações a serem atendidas;
	Em 05/03/2018, processo encaminhado para a DPPC;
	IPHAN aprova a proposta de intervenção em 12/06/2018;
	Em 13/06/2018, a DPPC se manifesta favorável à proposta apresentada;
	CTTU apresenta parecer favorável em 19/06/2018;
	Em 20/06/2018 a DNAV apresentou parecer favorável ao empreendimento, desde que atendidas as ações mitigadoras;
	No dia 04/07/2018 a CCU se posicionou, por unanimidade de seus mesmos, favorável ao pleito apresentado e encaminhou o processo ao CDU.

### Conclusão

Segundo os dados do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e, a RPA1, onde o projeto está inserido, possui uma das mais baixas densidades demográficas do município, o que contrasta com a ocupação histórica da área, com a infraestrutura instalada e com extensa rede de transporte público disponível. Além disso, a proposta atende às premissas estabelecidas para o Setor de Renovação, principalmente no que diz respeito à valorização dos monumentos e elementos arquitetônicos, otimização dos padrões de ocupação e dinamização

de usos e atividades, dentre os quais, o uso habitacional é um dos mais significativos para a consolidação das premissas propostas para o bairro do Recife e, por essa razão, tal uso é incentivado pela Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural – DPPC – e pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.

A partir da análise do processo, verifica-se que o projeto aqui tratado teve manifestação favorável de todas as instituições que realizaram a sua apreciação, dentro das competências de cada uma delas. Dessa forma, manifesto-me a favor de sua aprovação e apresento a relação das Ações Mitigadoras, **no valor total de até R\$1.200.000,00**, para avaliação deste Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU:

- 1. Requalificação das calçadas e travessias de pedestres nas conexões com as quadras limítrofes ao Moinho Recife;**
- 2. Melhoria das travessias para pedestres nos cruzamentos do Cais do Apolo, Av. Alfredo Lisboa – Travessa Tiradentes e Praça do Arsenal – Rua do Observatório;**
- 3. Custear a elaboração do projeto de sinalização para a situação futura, notadamente que contemple adoção de taxas refletivas para a divisão de fluxos (principalmente nas interseções do entorno imediato), associadas com sinalização horizontal (pictogramas) e de regulamentação devidamente conspícuas;**
- 4. Recomposição das calçadas no entorno da Rua Bione e Travessa Tiradentes;**
- 5. Custear a implantação de faixas de travessias de pedestres com sinalização conveniente, defronte ao empreendimento e nas interseções e cruzamentos do entorno, a critério da CTTU;**
- 6. Requalificação urbanística da Rua de São Jorge (projetos e execução das obras que serão posteriormente aprovados);**
- 7. Participação financeira na remoção da ocupação na Rua de São Jorge no trecho da Rua do Moinho até a Igreja do Pilar, com a construção de Mercado popular;**
- 8. Na CCU, o Instituto da Cidade Pelópidas Silveira - ICPS - propôs custear a implantação de sistema de contagem volumétrica automatizada permanente nas Pontes de acesso do Bairro do Recife.**

O empreendedor deve ainda se comprometer em:

1. Submeter aos órgãos competentes todos os projetos das ações mitigadoras aprovadas;
2. Apresentar prospecções arquitetônicas das fachadas dos 02 (dois) silos portuários destinados ao uso residencial (lote nº 215), a fim de subsidiar a Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural - DPPC - na

elaboração de diretrizes projetuais, de acordo com parecer desta citada Diretoria, em 13/06/2018.

**Renata Borba**

**Superintendente do Iphan em Pernambuco**



Documento assinado eletronicamente por **Renata Duarte Borba, Superintendente do IPHAN-PE**, em 11/07/2018, às 14:26, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://sei.iphan.gov.br/autenticidade>, informando o código verificador **0585653** e o código CRC **AFB8E62B**.