

Recife, 15 de fevereiro de 2024.

Ao

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

Processo **Nº 80.62298.8.23**

Relator: Marcos Germano dos Santos Silva

Representante do Sindicato dos Arquitetos no Estado de Pernambuco – **SAEPE**

Interessado: **RIO AVE SUBHOLDING INCORPORAÇÃO LTDA.**

**Objeto:** Projeto inicial de um empreendimento de uso misto: habitacional (habitação multifamiliar em conjunto) + não habitacional (serviços em geral), a ser construído no Lote nº 6-B com frente para a Rua Prof. Eduardo Wanderley Filho, no bairro de Boa Viagem.

Senhores Conselheiros,

Apresento o parecer que trata da análise do projeto inicial de um empreendimento de uso misto na localização em epígrafe.

**Localização**

O projeto do empreendimento de uso misto, ocupa um terreno de 5.554,63 m<sup>2</sup>, denominado lote de terreno nº 6-b, com frente para a rua Professor Eduardo Wanderley Filho, no bairro de Boa Viagem, nesta cidade, Figura 1.

Figura 1 Localização do terreno.

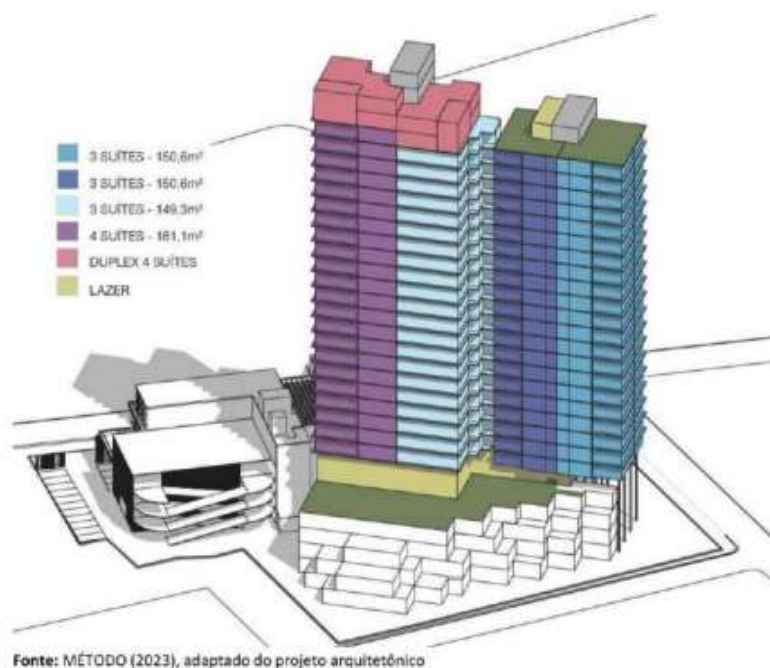


Fonte: EIV, trabalhado pelo relator.

## Considerações Iniciais

Trata-se de um empreendimento de uso misto composto por 02 (duas) torres residenciais, 01 (um) mall comercial e 01 (um) embasamento residencial. O empreendimento é composto por 87 unidades habitacionais, sendo 85 apartamentos e dois duplex e 09 lojas, Figura 2.

Figura 2 – Implantação no terreno.



População estimada do empreendimento, segundo o EIV é de 931 pessoas.

Segundo o EIV o investimento privado será de R\$ 51.000.000,00 (Cinquenta e um milhões de reais) e serão gerados 145 empregos diretos e indiretos, sendo 75 na fase de operação do empreendimento.

## Legislação Urbanística

Segundo o Plano Diretor, Lei Complementar Nº 02/2021 o terreno se encontra inserido no zoneamento como Zona do Ambiente Construído - Orla – ZAC Orla, na Zona de Reestruturação Urbana 2 – ZRU 2.

O projeto é classificado como Empreendimento de Impacto por apresentar área de construção superior a 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), conforme o parágrafo único do art. 61 da Lei nº 16.176/1996.

O projeto apresenta Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto – OPEI nº 78, Processo nº 80.37987.0.22.

A apresentação pelo interessado do Memorial Justificativo de empreendimento de impacto de vizinhança, EIV, atende a resolução nº 03/96 e seu anexo único, nos termos da legislação vigente.

## **Parâmetros Urbanísticos**

Ainda segundo o EIV, as ZRU 2, área onde o terreno está localizado, são classificadas como “áreas cujo perímetro poderá ser transformado em ZRU 1”.

Os parâmetros urbanísticos a serem obedecidos são os estabelecidos para a Zona de Ambiente Construído – ZAC onde seu perímetro está inserido até sua transformação em ZRU 1.

Os parâmetros da ZAC Orla são:

1. Coeficiente de aproveitamento:

mínimo – 0,3

Básico – 1,0

Máximo – 4,0

2. Taxa de Solo Natural – 25%

3. Área de ajardinamento frontal, tratada em solo natural com vegetação em, no mínimo, 70% (setenta por cento) da área equivalente à multiplicação da testada do terreno pelo afastamento frontal mínimo, definido para a zona onde o imóvel está inserido.

4. Afastamentos mínimos – deverão ser adotados os definidos na Lei nº 16.176/96, quais sejam:

Afast. Frontal – 5,00m

Afast. Lateral e fundos – 3,00m (edificações acima de 2 pavimentos).

Para a utilização do coeficiente de aproveitamento máximo do terreno, a Lei nº 18.900/22 e o Decreto nº 35.724/22 regulamentam as condições, critérios, prazos e procedimentos para aplicação do instrumento urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) em conformidade com as disposições do Plano Diretor - Lei Complementar nº 02/2021.

## **Caracterização do Empreendimento**

Segundo o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV apresentado, trata-se de um empreendimento de uso misto composto por 02 (duas) torres residenciais, 01 (um) mall comercial e 01 (um) embasamento residencial.

Ainda segundo o EIV, o empreendimento é composto por 87 unidades habitacionais, sendo 85 apartamentos e dois duplex e 12 lojas dispostos da seguinte forma:

01 (um) pavimento térreo de uso comercial e residencial, 03 (três) pavimentos de uso comercial e residencial, 01 (um) pavimento de área comum residencial e área comercial e 25 (vinte e cinco) pavimentos residenciais com apartamentos divididos em duas torres. Torre A com 42 (quarenta e duas) unidades iguais (TP01) e Torre B com 43 unidades, divididas em duas tipologias (TP02 e TP03), além de 02 tipologias de duplex (DP01 e DP02).

Ainda segundo o EIV o empreendimento possui área total de construção de 24.994,07m<sup>2</sup>, distribuída segundo quadro resumo de áreas Figura 3.

O número de vagas está demonstrado na Figura 4.

Figura 3 – Quadro Resumo de Áreas

<b>QUADRO DE ÁREAS</b>	
ÁREA DO TERRENO	5.554,63 m <sup>2</sup>
ÁREA SOLO NATURAL	1.393,78 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	24.994,07 m <sup>2</sup>
ÁREA PRIVATIVA TOTAL (De acordo com a NBR 12721)	15.990,70 m <sup>2</sup>
ÁREA PRIVATIVA (De acordo com a NBR 12721) - NÃO HABITACIONAL	2.530,03 m <sup>2</sup>
ÁREA PRIVATIVA (De acordo com a NBR 12721) - HABITACIONAL	13.460,67 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL DE USO COMUM 8.331,94 m <sup>2</sup> (50% do Coeficiente de aproveitamento máximo) + 671,43 m <sup>2</sup> (Remanescente do potencial privativo utilizado na área comum com outorga)	9.003,37 m <sup>2</sup>
ÁREA COMUM - NÃO HABITACIONAL	2.219,93 m <sup>2</sup>
ÁREA COMUM - HABITACIONAL	6.783,44 m <sup>2</sup>
ÁREA COMUM COBERTA NÃO COMPUTÁVEL (Art. 1º - Lei nº 18.112/15)	1.209,18 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL DE OUTORGA ONEROSA / TDC (PCA)	5.552,87 m <sup>2</sup>
ÁREA DE OUTORGA ONEROSA / TDC (PCA) - ÁREA PRIVATIVA	4.881,44 m <sup>2</sup>
ÁREA DE OUTORGA ONEROSA / TDC (PCA) - ÁREA COMUM (Remanescente do potencial privativo utilizado na área comum com outorga)	671,43 m <sup>2</sup>

Fonte: EIV, p. 12.

Figura 4 – Número de vagas e população do empreendimento

<b>QUANTITATIVOS</b>	
TOTAL DE VAGAS - NÃO HABITACIONAL	40
VAGAS	39
VAGAS PCD	1
TOTAL DE VAGAS - HABITACIONAL	201
VAGAS	197
VAGAS PCD	4
POPULAÇÃO TOTAL	931
POPULAÇÃO - NÃO HABITACIONAL	361
POPULAÇÃO - HABITACIONAL	570

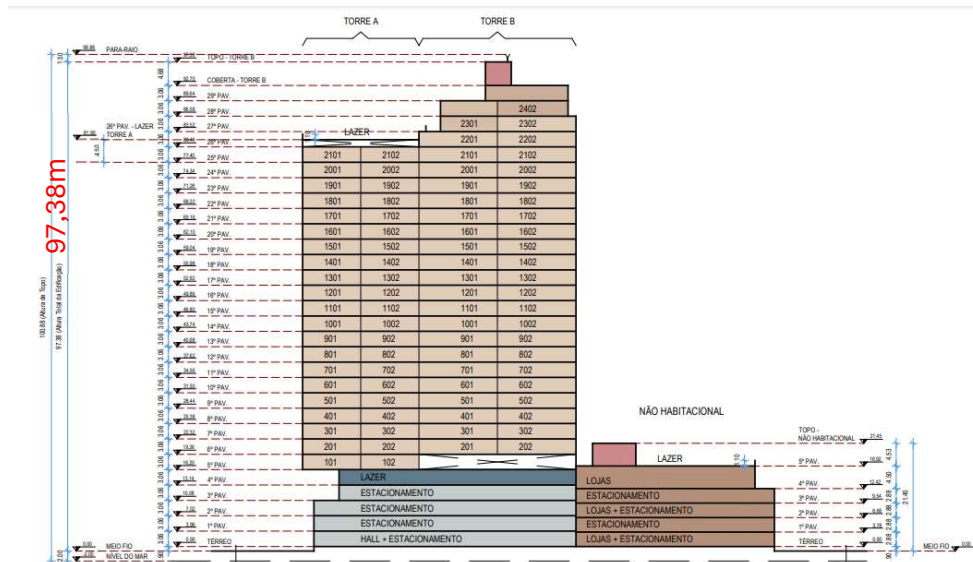
Fonte: Projeto de Arquitetura, desenho N° 01/14.

Foram utilizados para análise: o projeto de Arquitetura; o EIV; o OPEI nº 120; os pareceres e recomendações da DNAV/ DILURB, CCU e as anuências das concessionárias de serviço público.

## Gabarito (altura da edificação)

Com base no desenho nº 01/14, do projeto de Arquitetura, o edifício apresenta uma altura total de 97,38m, ver Figura 5.

Figura 5 – Altura do edifício.



Fonte: Projeto de Arquitetura, desenho N° 01/14 trabalhado pelo relator.

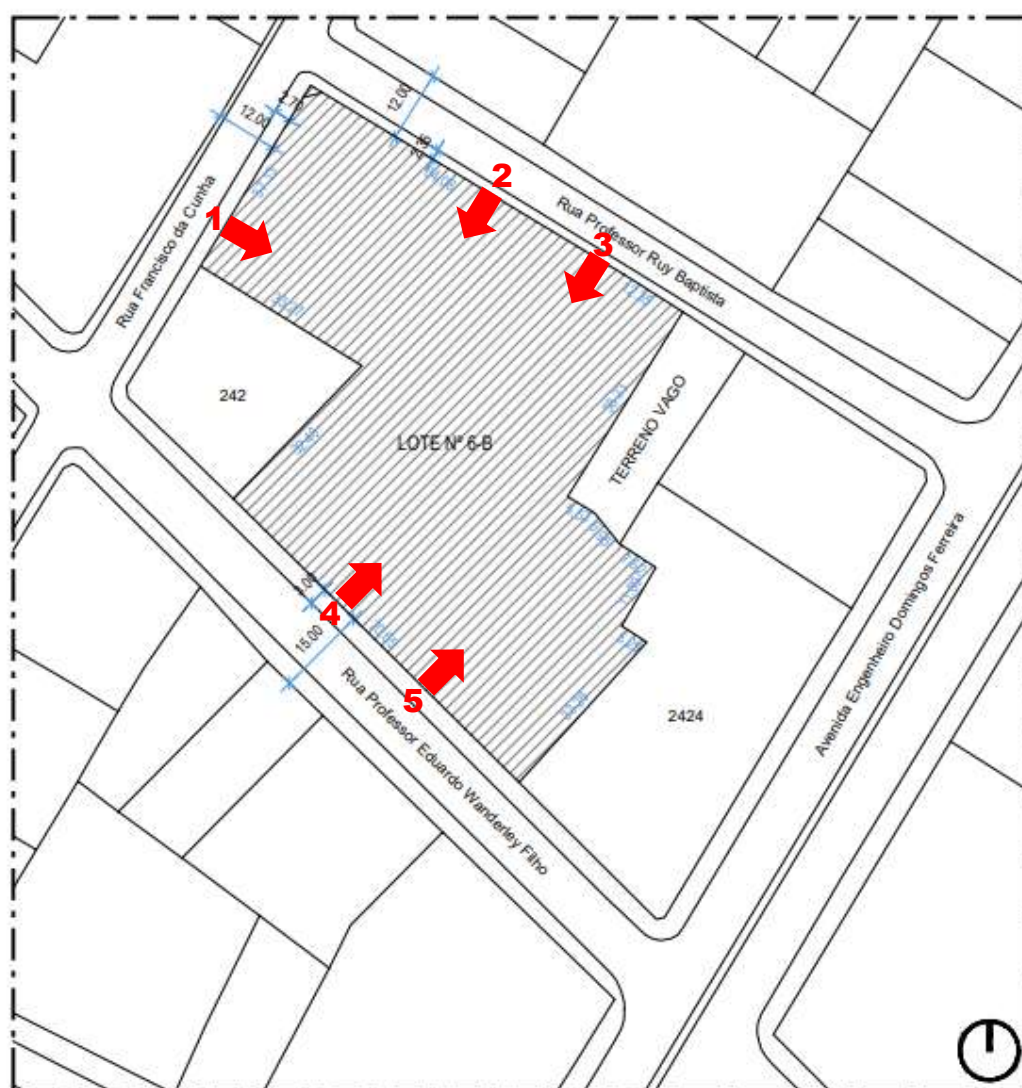
## Acessos

Segundo o projeto de Arquitetura, desenho N° 01/14 o empreendimento tem seus acessos definidos da seguinte forma:

- 1) Acesso de pessoas para o habitacional é realizado pela Rua Francisco Cunha;
- 2) Acesso de veículos para o habitacional é realizado pela Rua Professor Ruy Neves Baptista;
- 3) Acesso de veículos para carga e descarga, realizado pela Rua Professor Ruy Neves Baptista, segregado do acesso de veículos para o habitacional;
- 4) Acesso de pessoas para a unidade comercial é realizado pela Rua Professor Eduardo Wanderley, onde existe uma baía de embarque e desembarque;
- 5) Acesso de veículos para estacionamento da unidade comercial é realizado pela Rua Professor Eduardo Wanderley, segregado do acesso de pessoas, ver Figura 6.



Figura 6 – Acesso ao empreendimento.



Fonte: Projeto de Arquitetura, desenho Nº 01/14, trabalhado pelo relator.

A multiplicidade de acessos permite o controle, garante segurança às pessoas e distribui o volume de veículos, ampliando a capacidade de carga das vias.

### Uso

A tipologia apresenta um conjunto de atividades complementares e compatíveis com a região, bem como apresentou aviso em jornal de grande circulação Diário de Pernambuco em 10/11/2023, para conhecimento da unidade de vizinhança da solicitação do empreendimento.

### Infraestrutura

A área é dotada de infraestrutura básica e o empreendimento recebeu cartas de anuência da:

COMPESA, COPERGÁS, OI FIXA, NEOENERGIA e EMLURB.

Destaco particular referência a deficiência da drenagem no entorno do empreendimento emitida pelo ofício datado de 10 / 10 / 2023 encaminhado ao CDU por moradores vizinhos ao empreendimento e anexado através deste relatório ao processo.

### **Impacto sobre o meio ambiente natural e construído**

O projeto apresenta licença prévia, processo nº 80.15986.9.23 emitida pela Secretaria de Meio Ambiente da Cidade do Recife, com validade até 05/07/2025.

O projeto valoriza o paisagismo, utilizando vegetação nas fachadas.

Outro aspecto a destacar é a utilização de jardineiras escalonadas dispostas em níveis, numa composição muito interessante ao espaço urbano, Figura 7.

Figura 7 – Esquina das Ruas Professor Ruy Neves Baptista e Francisco Cunha.



Fonte: Memorial Descritivo do projeto Arquitetônico.

Também é relevante a solução arquitetônica de transparência dada ao equipamento comercial voltado para a Rua Professor Eduardo Wanderley Filho, Figura 8.

Figura 8 – Vista Rua Professor Eduardo Wanderley Filho.



Fonte: Memorial Descritivo do projeto Arquitetônico.

## Impacto sobre o transporte e Mobilidade

O projeto apresenta parecer favorável da CTTU e conforme recomendações deste parecer condiciona a apresentação do plano logístico das operações de carga e descarga para o uso não habitacional, até o momento de emissão do “Habite-se”.

## Medidas Mitigatórias

Na análise de todo o processo, destacamos as medidas mitigatórias pelo conjunto das análises do EIV do empreendimento, dos pareceres da UNAV / SELIC, do ofício recebido dos moradores vizinhos, das recomendações da OPEI e da CTTU, sugerimos:

### Meio Ambiente:

Programa de Educação e Controle Ambiental;

Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil (PGRCC);

Programa de Compensação e Monitoramento da Flora (supressão de indivíduos arbóreos);

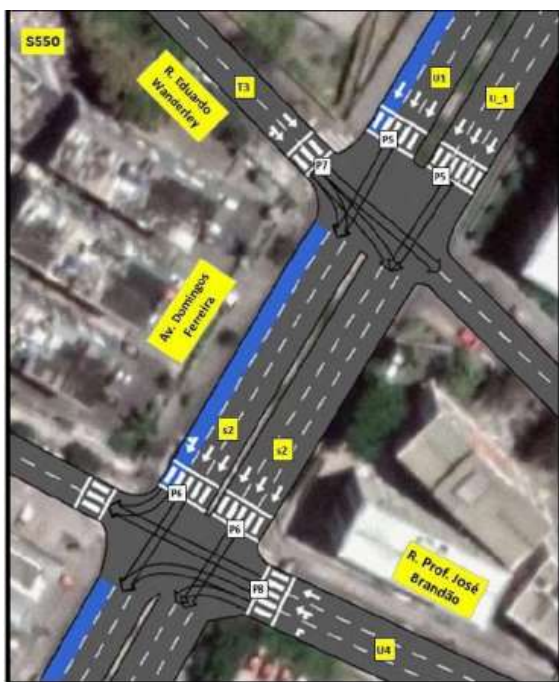
Programa de Monitoramento de Ruídos e Vibração.

As ações listadas no componente de meio ambiente apesar de mitigar os efeitos a que se referem constituem referências normativas e exigíveis para o empreendimento.

### Mobilidade:

Incorporação da Rua Professor Eduardo Wanderley Filho no semáforo que atende a Rua José Brandão de modo que os veículos da primeira tenham acesso também à Pista Leste da Av. Domingos Ferreira e à Avenida Conselheiro Aguiar (incluindo um retorno com mão dupla no quarteirão entre as duas ruas) Figura 9;

Figura 9 – Proposta Viária



Fonte: EIV, p. 27.



A recomendação da UNAV / SELIC para execução da abertura da Rua Professor José Brandão com a Via Mangue, conforme loteamento aprovado, atendendo às determinações da CTTU, implica em desapropriações que não podem ser imputadas ao empreendimento.

Destaco a existência de ligação com a Via Mangue através da Rua Tenente João Cicero e Rua Prof. Eduardo Wanderley Filho.

#### **Infraestrutura:**

Foram atendidas as orientações da OPEI, como a utilização de piso drenante nas vias de circulação interna de veículos e a construção de reservatórios de acúmulo/retardo de águas pluviais.

Considerando a deficiência de drenagem apresentada no ofício encaminhado pelos moradores vizinhos, e anexo a este relatório, Figuras 10 e 11, sugiro que seja elaborado e executado um projeto de micro drenagem, na Rua Francisco Cunha, limitado entre as Ruas Professor Eduardo Wanderley Filho e Rua Professor Ruy Neves Baptista, devidamente submetido à aprovação pela EMLURB.

Figura 10



Rua Francisco Cunha

Figura 11



Esquina das Ruas Francisco Cunha /  
Prof. Ruy Neves Baptista

Fonte: Ofício Moradores ao CDU em 10/10/2023, trabalhado pelo relator.

#### **Social:**

Apesar do EIV apontar a carência de equipamento de saúde na ZEIS Ilha do Destino e a comunidade reivindicar a construção de um Posto de Saúde, entendemos que esta ação depende de oferta de terreno e existência de plano de implantação e custeio desta nova unidade pela Secretaria de Saúde Municipal, não podendo ser atribuído ao empreendimento sua realização.

Atendendo a recomendação da OPEI voltadas para a ZEIS Ilha do Destino sugiro a promoção de ações de capacitação, aproveitamento e valorização da mão de obra dos moradores das comunidades do entorno na execução das obras e prestação de serviços ao empreendimento, como ampliação da oferta de emprego e renda.

### **Histórico do Processo**

Relação dos principais trâmites do processo:

- 15/08/2023 – Ingresso do processo para análise na Unidade de Licenciamento Urbano/SEPUL;
- 27/10/2023 – Encaminhamento à Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife – CTTU para análise dos impactos no trânsito;
- 05/12/2023 – Elaborado o Parecer Técnico GGMH/ CTTU nº 026/2023 solicitando ajustes no memorial de impacto e no projeto arquitetônico;
- 02/01/2024 – Elaborado o Parecer Técnico GGMH/ CTTU nº 001/2024 favorável ao empreendimento;
- 19/01/2024 – Encaminhamento do processo à Unidade de Normatização e Análise Viária - UNAV/SEL/SEPUL para elaboração de parecer urbanístico;
- 21/01/2024 – Encaminhamento do processo à CCU;
- 07/02/2024 – Encaminhamento do processo ao CDU.

### **Conclusão**

Na análise urbana o projeto apresenta atendimento aos parâmetros urbanísticos da legislação vigente.

A compatibilidade com a legislação e a dinâmica da região onde predomina o uso residencial verticalizado, e de serviços, encontra-se em consonância com o projeto apresentado para a área.

Por todo o exposto, apresento **PARECER FAVORÁVEL** ao projeto, com as medidas mitigatórias acima descritas.

É o Parecer.

Marcos Germano dos Santos Silva  
Representante do SAEPE

Anexo: Ofício dos moradores vizinhos ao empreendimento encaminhado ao CDU em 10/10/2023.