

Ata da 289ª Reunião Ordinária  
On-line  
Dia 21 de fevereiro de 2025

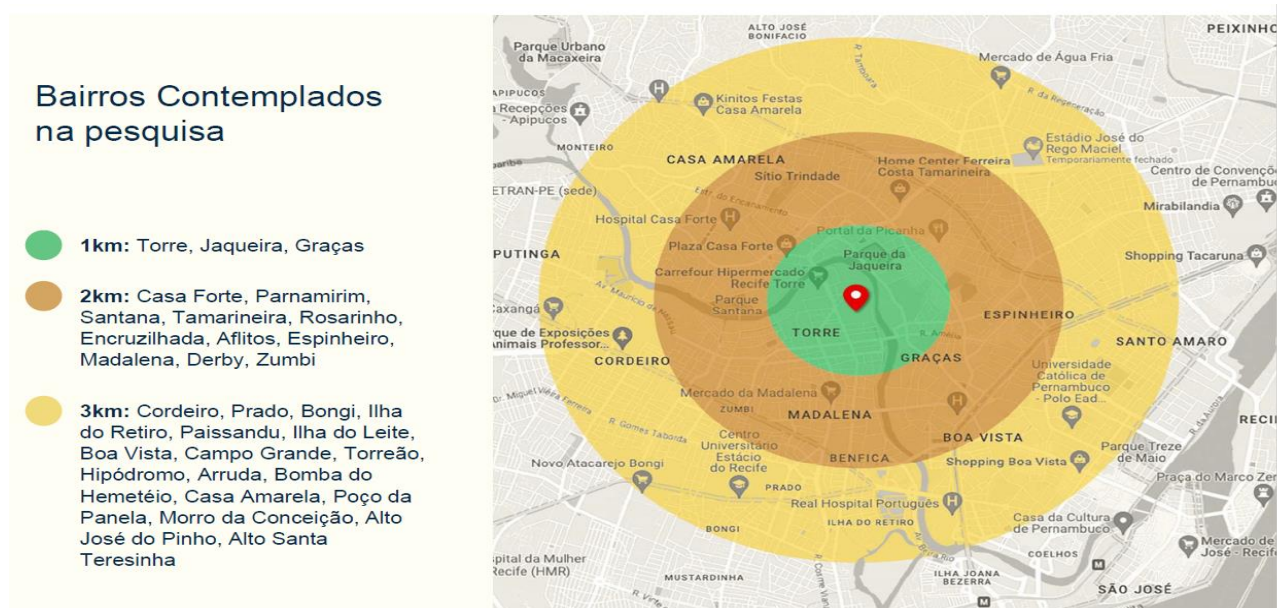
Às 10:00h (dez) horas do dia 21 de fevereiro de 2025 (dois mil e vinte e cinco ) on-line, reuniu-se o Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, sob a presidência do Dr. Felipe Martins Matos Presidente do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU. O novo Presidente do Conselho falou um pouco sobre sua trajetória profissional. Hoje, Secretário de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento, externando sua satisfação e orgulho em presidir o Conselho de Desenvolvimento Urbano. Em seguida deu posse aos novos conselheiros: Dra. TACIANA MARIA SOTTO-MAYOR PORTO CHAGAS, como suplente do Presidente do Conselho. 2- Dr. JOSÉ RICARDO WANDERLEY DANTAS DE OLIVEIRA, como membro titular e Dr. JOÃO MARCELO DUARTE ARAÚJO, como membro suplente representantes da Secretaria de Finanças. 3- Dr. GEORGE MACEDO SCAVUZZI DOS SANTOS, como membro titular e Dra. SIMONE SILVA OSIAS, como membro suplente representantes da Secretaria de Saneamento. 4- Dra. ANA CLÁUDIA DE SÁ CARNEIR MOTA, como membro titular e Dra. ÉLIDA DIAS SANTOS, como membro suplente representantes da Secretaria de Infraestrutura 5- Dra. EMÍLIA MÁRCIA TEIXEIRA AVELINO (MANA), como membro titular e Dra. NAYARA RÚBIA GOUVEIA LEITÃO HALULI, como membro suplente representantes da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento 6- Dr. CARLOS ANTONIO GOMES DE ANDRADE LIMA, como membro titular e Dra. GELISA DE LARA COUTO BOSI, como membro suplente representantes da Secretaria de Desenvolvimento Econômico. 7- Vereadores JOSÉ NETO e EDUARDO MOTA, como membros titulares e os Vereadores SAMUEL SALAZAR e RODRIGO COUTINHO, como membros suplentes representantes da Câmara Municipal do Recife. Havendo número legal, declarou aberta a reunião fazendo a leitura da pauta. 1 - Aprovação da Ata da 288ª Reunião Ordinária, realizada on-line, no dia 18 de dezembro de 2025. Ata aprovada. 2- Análises da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI). Processo nº 80432978.24, referente à instalação de um empreendimento de uso misto localizado na Rua José Bonifácio, nº 944. Torre. (Antiga Fábrica da Torre). Conselheiro relator, arquiteto Dr. Marcos Germano do Santo Silva, representante do Sindicato dos Arquitetos no Estado de Pernambuco – SAEPE. Apresentação do Empreendimento de Impacto, arquiteto Dr. Bruno Ferraz. 3- Análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI). Processo nº 80468462.24, se trata de um condomínio residencial unifamiliar, a ser construído na Estrada da Ladeira do Sereno, na Granja 23 desmembrada da Gleba 8, no bairro da Guabiraba. Conselheiro relator, engenheiro Dr. André Callou da Cruz, representante da Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco – FIEPE. Apresentação do Empreendimento de Impacto, arquiteto Dr. Murilo Medeiros de Siqueira. 4 - Análises da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI). Processo nº 80508730.24, trata de um condomínio horizontal para uso residencial unifamiliar e de lazer. O empreendimento, denominado NOVA ALDEIA – PAINEIRAS, localizado na

PREFEITURA DO RECIFE  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO  
CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO- CDU

Estrada da Ladeira do Sereno Q- Gleba B L-23, no bairro de Guabiraba. Conselheiro relator, engenheiro Dr. André Callou da Cruz, representante da Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco – FIEPE. Apresentação do Empreendimento, arquiteto Dr. Murilo Medeiros de Siqueira. 5- Informes/ Outros. Participaram da reunião: Dr. Felipe Martins Matos, Presidente do CDU, Dra. Taciana Maria Sotto- Mayor Porto Chagas, suplente do Presidente do CDU, Dra. Emília Márcia Teixeira Avelino (Mana), Chefe da Unidade de Licenciamento Urbano Integrado- ULIC /SELIC/ SEDUL (titular), Dra. Nayara Núbia Gouveia Leitão Haluli, Chefe da Unidade de Normatização e Análise Viária- UNAV/SELIC/SEDUL (suplente), Dra. Ana Cláudia de Sá Carneiro Mota, representante da Secretaria de Infraestrutura – SEINFRA (titular), Dra. Eugênia Giovanna Simões Inácio Cavalcanti, Procuradora Chefe do Núcleo de Urbanismo e Meio Ambiente - Procuradoria Geral do Município- PMG (titular), Dr. Jefferson Rodrigues Maciel, Secretário Executivo de Gestão e Controle Ambiental- SMAS (titular), Dr. Paulo Bandeira, substituindo nesta reunião o conselheiro titular, Dr. George Macedo Scavuzzi dos Santos, Secretário da Secretaria de Saneamento– SESAN, Dr. Antonio Carlos Gomes de Andrade Lima, Secretário de Desenvolvimento Econômico (titular), Dra. Gelisa de Lara Couto Basi, Secretária Executiva de Desenvolvimento Econômico e Inovação- SDEC (suplente), Dra. Tercília Vila Nova Sodrê da Mota, Diretora de Integração Urbanística- URB (titular), Vereador José Neto, representante da Câmara Municipal do Recife (titular), Vereador Eduardo Moura, representante da Câmara Municipal do Recife (titular), Dra. Cladis Margareth Jacobsen (Gladys), Gerente Geral de Regulação e Ordenamento Espacial- Agência CONDEPE/FIDEM (suplente), Dr. João Victor Albuquerque Pereira de Oliveira Filho, representante da Caixa Econômica Federal- CEF (suplente), Profa. Circe Maria Gama Monteiro, representante do Mestrado de Desenvolvimento Urbano – MDU/UFPE (titular), Dr. Marcelo de Brito Albuquerque Pontes Freitas, representante do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional-IPHAN/PE (suplente), Dr. Roberto Lemos Muniz, representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco- CREA/PE (titular), Dra. Ana Maria Moreira Maciel, representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Pernambuco- CAU/PE (titular), Dr. João Albuquerque da Silva, representante do Conselho Regional de Economia-3ª Região- CORECON/PE, (suplente), Dr. Augusto Ferreira de Carvalho Lócio, representante da Ordem dos Advogados do Brasil- OAB/PE (titular), Dr. Marcos Germano dos Santos Silva, representante do Sindicato dos Arquitetos no Estado de Pernambuco- SAEPE (titular), Dr. Eduardo Fernandes de Moura, representante da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco – ADEMI/PE (titular), Dr. André Callou da Cruz, representante da Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco- FIEPE (titular), Dr. Ivson Santos Barbosa, representante da Câmara dos Dirigentes Lojista- CDL/RECIFE (titular), Dr. Gleyson Vitorino de Farias, representante da Federação das Associações de Microempresas e Empresas de Pequeno Porte- FEMICRO (suplente), Dr. Augusto Ferrer de Castro Melo, Presidente do Instituto dos Arquitetos do Brasil- Departamento de Pernambuco- IAB/PE (titular), Sr. Vagner Lucas Godoy, representante do Movimento Nacional de Luta pela Moradia- MNLM (titular), Sra. Maria Lúcia da Silva, representante

PREFEITURA DO RECIFE  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO  
CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO- CDU

da Federação das Associações, Conselhos e União dos Moradores do Ibura/Jordão – FJ (titular), Dr. Clóvis Correa de Albuquerque Segundo, representantes do Clube de Engenharisa de Pernambuco (titular) e a Sra Ana Cláudia Miguel da Silva, representante do Fórum do Prezeis. Passando em seguida para o item 2 da pauta -Análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI). Processo nº 80432978.24, referente à instalação de um empreendimento de uso misto localizado na Rua José Bonifácio, nº 944. Torre. (Antiga Fábrica da Torre), convidando o arquiteto do Empreendimento Dr. Bruno Ferraz para fazer a apresentação, comunicando que ele tem 15 minutos para sua apresentação. "A apresentação será feita em duas etapas, ficarei com a parte arquitetônica e urbanística e o engenheiro de Tráfego Eduardo Cândido Coelho com o sistema viário. Apresentarei o espírito o conceito do projeto. Um trabalho de resgate de uma área adormecida pelo menos há 40 anos, A importância dessa área como um marco dentro da nossa cidade. Uma quadra inteira retirando basicamente a área da antiga Honda, que foi transferida recentemente. A perspectiva da vizinhança que tem uma força de conexão com toda a cidade Um regate de uma área verde, patrimônio de suma importância, dada a centralidade de nossa cidade. Tem também um IPAV, que concentra uma área verde significativa, internamente. Galpões muito bem conservados devido ao tempo das primeiras construções datadas do final do século XIX (1970), com novas construções sucessivas. Um acervo de imobiliário bem interessante do ponto de vista têxtil. Construções centenárias, galpões que se comportam muito bem da fachada ativa da cidade. Alguns casarios interessantes. A chaminé um elemento importante do ponto de vista de um equipamento vertical centralizador e marcante com todo conjunto. Uma construção que nos dá sinais fantásticos, Do ponto de vista de nós projetistas precisamos compreender os lugares, suas histórias e vocação, para atender verdadeiramente a cidade. Inicialmente fizemos uma pesquisa quantitativa e qualificativa.



A pesquisa nos mostrou três pontos específicos, nas respostas das perguntas a seguir: - O que você sente mais falta no seu bairro e nos bairros vizinhos? - O que você acha de

ter nessa região um projeto imobiliário integrado, onde você encontrasse numa mesma área: moradia, lazer, trabalho, cultura, educação, compras e diversão? - Qual dos bairros a seguir você entende que seria ideal, ou melhor, para se lançar um projeto integrado como este? Dentre essas respostas, 85,5% apontam para a Torre. Além disso, metade dos entrevistados na Torre fala sobre ser no próprio bairro. “O passado, o presente e o futuro dessa fábrica precisaria ser projetado” Em seguida o arquiteto Bruno Ferraz apresentou imagens seguindo o fio do tempo da paisagem rural da Torre, industrialização mais urbanismo, desmonte da fábrica e a requalificar o conjunto fabril incorporando-o ao contexto urbano. “Como nasce o projeto da Torre, são três os elementos: Patrimônio-fábrica e história; Respiro- natureza e bem estar e ecossistema urbano; Fluidez- vias e rios.” Continuando apresentou imagens do Multiuso Urbano, a situação existente, as conexões com os polos existentes. Da proposta com as novas edificações em conjunto com as existentes, comentando que o projeto será integrado ao Parque Capibaribe. “Em relação a parte técnica, temos que aprovar o EIV, já encaminhado. O nosso EIV está dividido em sete capítulos, todos com sub- títulos, com todas as exigências atendidas. Conclusão: A proposta para a Fábrica da Torre, aqui descrita e avaliada, é um passo importante no processo de transformação urbana sustentável do Recife. A introdução de um elenco diverso usos, atrelado a preservação e requalificação do patrimônio industrial e ambiental, representa um passo significativo na consolidação das premissas ambientais e urbanas presentes nos instrumentos de planejamento do Recife. O projeto aqui analisado assegura a manutenção de um trecho importante do território de forma integrada, reforçando o papel dos remanescentes verdes ao longo do Rio Capibaribe. O projeto FT traz desafios significativos para a distribuição atual de atividades e movimentações no Bairro da Torre, mas esses desafios são vistos de forma positiva, pois oferecem uma chance para repensar e atualizar as tendências de verticalização e adensamento observadas no bairro. O projeto, de forma indireta, irá reforçar as transformações já em andamento com o Parque Capibaribe, introduzindo uma variedade de funções essenciais para sustentar e promover a vitalidade e sustentabilidade urbanas. Considera-se o projeto uma opção sustentável em contraste com o modelo predominante de desenvolvimento imobiliário urbano em Recife. Ele propõe um modelo atual de reutilização, renovação e reciclagem de prédios industriais, combinando dinâmica urbana com a conservação do patrimônio industrial e histórico, além de garantir a viabilidade econômica. A iniciativa mostra que o aumento da diversidade de usos, densidade populacional e construtiva pode e deve impulsionar a dinâmica urbana e social, evidenciando também o potencial de reutilização de estruturas preexistentes. Os benefícios sociais, espaciais e econômicos proporcionados pelo projeto FT dificilmente seriam obtidos com o mesmo nível de impacto reduzido em novos empreendimentos. Colocamos a placa informativa de interesse na instalação do empreendimento. Temos as Cartas de Anuências da COMPEA quanto a água e o esgoto, da Neoenergia. “Vamos Ressignificar, dando novo sentido e uso a um lugar, ampliando o acesso e para quem quer morar, trabalhar, se divertir, ocupar, se integrar a novos espaços.” Passando em seguida a palavra ao engenheiro de Tráfego Der. Eduardo Cândido Coelho para fazer a apresentação da Mobilidade. “A mobilidade é

PREFEITURA DO RECIFE  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO  
CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO- CDU

um ponto preocupante, pois estamos na IIª Perimetral, com sobrecarga e congestionamento. Já existe uma série de projetos estruturados pela Prefeitura para serem implantados nessa área, multiplicando as ligações. O empreendimento vai contribuir com projeto importante para facilitar o acesso, sendo proposto um sistema viário auxiliar, acarretando mais fluidez e segurança. Fizemos mais duas intervenções próximas. "Concluindo o engenheiro apresentou o Quadro de Capacidade das interseções e dos Parâmetros, apontando os resultados. Apresentação do Empreendimento, em anexo. Concluída a apresentação, Dr. Felipe Matos solicitou ao conselheiro relator, arquiteto Marcos Germano representante do SAEPE, que fizesse a leitura do seu parecer. Recife, 12 de fevereiro de 2025. Ao **Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife – CDU**. Processo: 8043297824. Objeto: Solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto – VEI. Empreendedor: BPT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A Interessado: B' Ferraz Arquitetura Ltda. Caros Conselheiros, **INTRODUÇÃO** A proposta trata da requalificação da antiga Fábrica da Torre, para implantação de um empreendimento de uso não habitacional. **LOCALIZAÇÃO** O imóvel está localizado à Rua José Bonifácio, 944, no bairro da Torre, em Recife – PE. A quadra onde está inserido o imóvel nº 944 é delimitada pelas ruas José Bonifácio, dos Operários, Marcos André e Ana Nery, Figura 01.

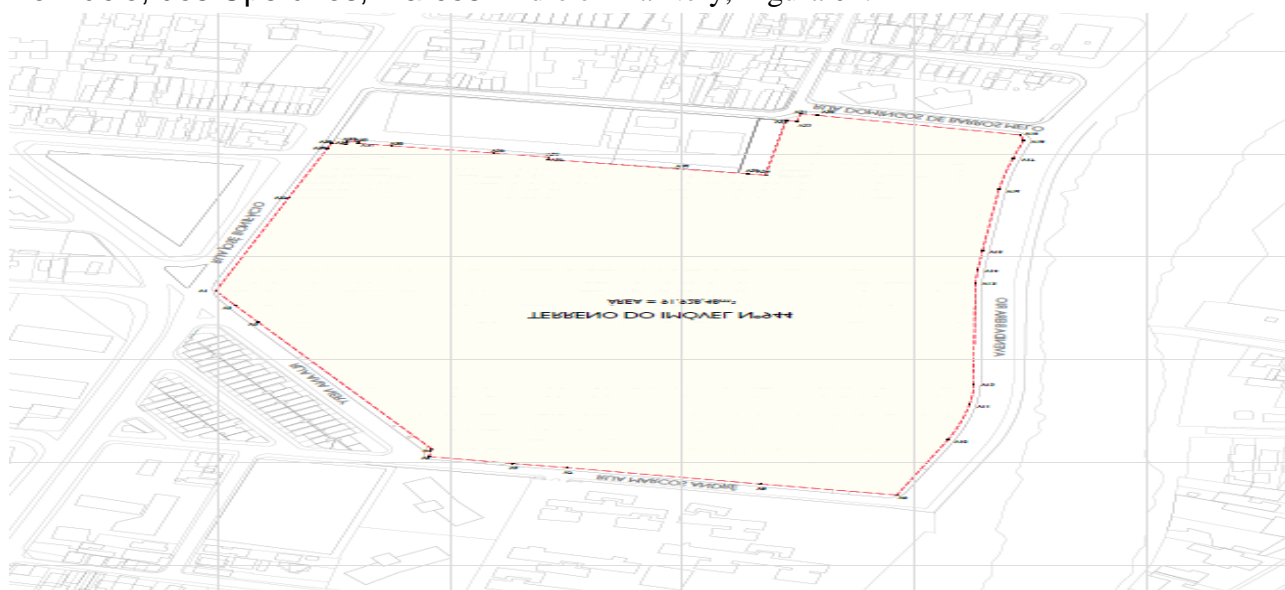


Figura 01 – Localização Fonte: TR-EP-OPEI-R02-FLH1\_1.pdf

**CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL** Área do terreno: 91.928,48m<sup>2</sup> (fonte EIV). Área de construção existente: 61.231,78m<sup>2</sup>. (fonte EIV **PROPOSTA DO EMPREENDIMENTO** (Fonte EIV) Área de acréscimo estimada: 85.944,70 m<sup>2</sup>. Área de construção total estimada: 147.176,48 m<sup>2</sup> Área estimada de solo natural: 22.868,60 m<sup>2</sup>. **DADOS COMPLEMENTARES** (Fonte EIV). NÚMERO ESTIMADO DE PAVIMENTOS: Gabarito máximo 24,00m (referência Rua José Bonifácio). NÚMERO ESTIMADO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO: 957 vagas rotativas de estacionamento. PÚBLICO ESTIMADO DE FREQUÊNCIA DIÁRIA VISITANTES / USUÁRIOS: 20.000 visitantes. NÚMERO ESTIMADO DE EMPREGOS DIRETOS NA IMPLANTAÇÃO: 300 empregos diretos.

PREFEITURA DO RECIFE  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO  
CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO- CDU

NÚMERO ESTIMADO DE EMPREGOS INDIRETOS NA IMPLANTAÇÃO: 1.500 empregos indiretos. NÚMEROS ESTIMADO DE EMPREGOS DIRETOS NA OPERAÇÃO: 1.200 empregos diretos. NÚMERO ESTIMADO DE EMPREGOS INDIRETOS NA OPERAÇÃO: 7.000 empregos indiretos. POPULAÇÃO ESTIMADA 20.000 usuários. **ZONEAMENTO**, Conforme a Lei Complementar Nº 02/2021 Plano Diretor, são definidos os indicadores urbanísticos para o terreno em estudo, Quadro 1  
Quadro 1 – Indicadores Urbanísticos.

Macrozona	Macrozona do Ambiente Natural e Cultural - MANC
Zona	Zona de Desenvolvimento Sustentável - ZDS
Zona	ZDS - Capibaribe
Considerações	Imóveis localizados na ARU prevalecem os parâmetros definidos na lei Nº16.719/2001.
Coeficiente Aproveitamento Mínimo	0.10
Coeficiente Aproveitamento Básico	1.00
Coeficiente Aproveitamento Máximo	2.00

Fonte: Zoneamento Lei Complementar Nº 02 de 24/04/2021. Prefeitura do Recife. Ainda sobre o objeto de estudo se aplica a Lei Municipal Nº 17.692/2011, por se tratar de IPAV - Imóveis de Preservação de Áreas Verdes: 96. Art. 128 O Imóvel de Proteção de Área Verde - IPAV é uma unidade de domínio público ou privado, que possui área verde formada, predominantemente, por vegetação arbórea ou arbustiva, cuja manutenção atende ao bem-estar da coletividade. § 1º Para o uso e ocupação do solo dos Imóveis de Proteção de Área Verde - IPAV deverão ser mantidos 70% (setenta por cento) da área verde indicada no cadastro municipal. § 2º O cadastro referido no § 1º será elaborado, monitorado pelo órgão gestor de meio ambiente do município, devendo ser regulamentado mediante lei específica. § 3º Fica estabelecido que os IPAVs existentes ou que venham a ser instituídos, não são passíveis de desmembramento, tendo em vista a preservação da função social desses imóveis. § 4º É vedado aos veículos de divulgação impedir a visibilidade dos sítios culturais, naturais e históricos, entre os imóveis Especiais de Preservação – IEP e imóveis de Proteção de Áreas Verdes – IPVAs. Art. 129 Os Imóveis de Proteção de Área Verde - IPAVs serão classificados e regulamentados em legislação específica, assegurada, para os fins desta Lei, a identificação estabelecida na Lei Nº 16.176/96.**PROTEÇÃO HISTÓRICA** -Segundo a FUNDARPE as Edificações Remanescentes do antigo Conjunto Fabril da Torre estão em processo de tombamento pelo Estado de Pernambuco, com a publicação do seu Edital de Tombamento no DOE em 19/10/2013. Segundo Cavalcanti (2022), o conjunto é formado por nove edificações remanescentes da atividade fabril, enquanto duas são fruto de intervenções realizadas pelo BANORTE. O terreno em questão possui ainda outras duas edificações identificadas como intervenções recentes, e quatro edificações não tiveram seus períodos construtivos

claramente identificados. Na porção central da quadra onde o conjunto está implantado, destaca-se de forma marcante a chaminé, elemento de forte identidade visual. (Figura 02: nota técnica nº 158 – FUNDARPE) A nota técnica da FUNDARPE ainda ressalta, considerando que se trata de um empreendimento de impacto, ressaltamos também os imóveis do Conjunto Habitacional do Antigo Parque Industrial da Torre, localizados nas proximidades da antiga fábrica, que estão igualmente em processo de tombamento, conforme Edital de Tombamento publicado no DOE em 14/01/2014. Cabe destacar que os referidos bens estão legalmente amparados pela Lei Estadual Nº 7.970/1979 e pelo Decreto Estadual Nº 6.239/1980, cujo Art. 10 estabelece que "A abertura do processo de tombamento, na forma dos artigos 8º e 9º, assegura ao bem em exame, até a resolução final, o mesmo regime de preservação dos bens tombados [...]".



Figura 2: Nota Técnica nº 158 – FUNDARPE.

**O EMPREENDIMENTO** - A proposta de implantação apresenta a manutenção de todos os edifícios com salvaguarda e integrantes do edital de tombamento. Os novos edifícios ocupam os setores 05 e 09, Figuras 3 e 4, onde as edificações existentes se encontram em risco de desabamento e não possuem características que justifiquem sua recuperação

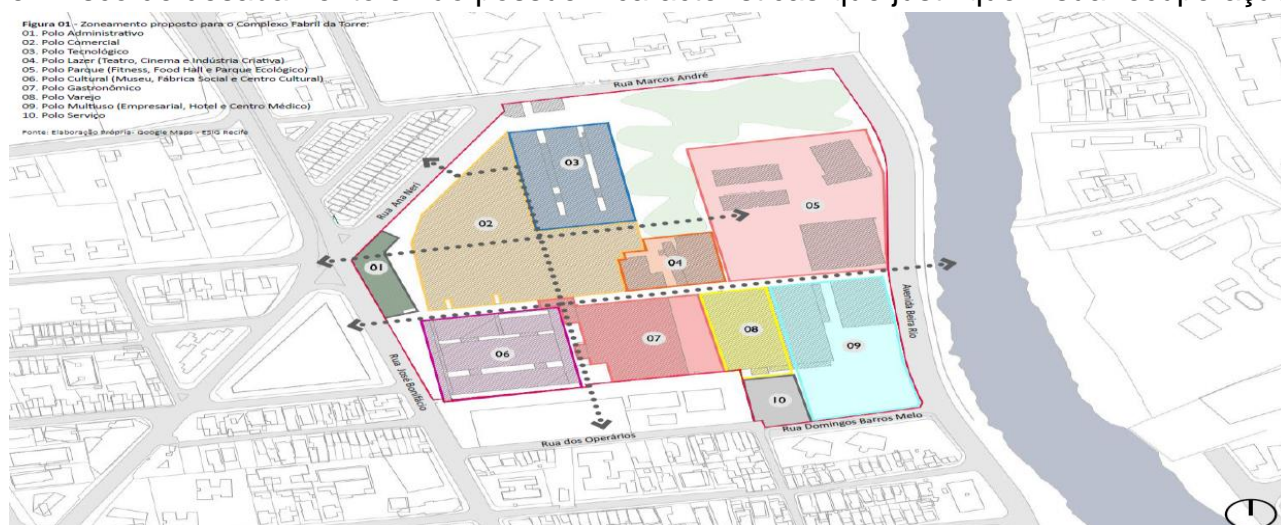


Figura 3 – Implantação do zoneamento proposto para o empreendimento.

Fonte: EIV



Figura 4 – Volumetria do conjunto com localização dos novos edifícios.

Fonte: EIV

### IMPACTO NA PAISAGEM

As Figuras 5 e 6 apresentam o perfil do empreendimento integrado à paisagem do entorno.

Figura 12.1 - Corte BB. Situação existente.  
Fonte: Elaboração Própria.



Figura 5 – Vista situação existente. Fonte EIV

Figura 12.2 - Corte BB. Situação proposta.  
Fonte: Elaboração Própria.



Figura 6 – Vista situação proposta. Fonte : EIV



PREFEITURA DO RECIFE  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO  
CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO- CDU

Tendo em vista a síntese da análise realizada, apresento as considerações que embasaram o voto neste parecer. Considerando o ganho da cidade em razão do processo de revitalização do território onde se localiza o empreendimento, decorrente de sua implantação; Considerando os investimentos privados e geração de empregos diretos e indiretos com sua implantação; Considerando a existência de indicadores urbanísticos aplicados para o lote na Lei Complementar Nº 02/2021; Considerando o atendimento a Lei Nº 19.177 de 2023 e ao Decreto Nº 38.069/2024; Considerando a emissão de viabilidade para desenvolvimento do projeto emitida pelo Poder Público, através da Comissão de Análise de Empreendimentos de Impacto do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira - ICPS; Considerando que o projeto deve atender as condições previstas para aprovação, constante no parecer do ICPS; Considerando a emissão da Nota Técnica nº 158 da FUNDARPE com parecer favorável ao desenvolvimento do projeto, condicionando às exigências contidas no documento; Considerando as emissões de viabilidade técnica de infraestrutura emitida pelas concessionárias de água, esgoto e energia. Apresento parecer favorável à emissão da Viabilidade de Empreendimento de Impacto – VEI, devendo o desenvolvimento de o projeto atender as exigências e ações mitigatórias identificadas no parecer da Comissão de Análise de Empreendimentos de Impacto, abaixo: 1) Implantação de intervenção geométrica na interseção da Avenida Caxangá com a Rua José Osório, que propõe uma alternativa de tráfego dos usuários que partem da região Oeste para a região Norte/ Leste do município, conforme indicado nos estudos apresentados pelo interessado. Entretanto, considerando que há estudo municipal para a utilização da Rua João Crescêncio/ Rua Engenheiro Leonardo Arcoverde com percurso similar de ligação, o empreendedor pode avaliar a melhor alternativa para os usuários destas regiões; 2) Implantação da proposta de redesenho geométrico e reprogramação semafórica contidas nas páginas 33-37 do Estudo de Tráfego, desde que a inversão do sentido de circulação seja aplicada na Rua Ascendino Neves. A abertura do canteiro central da Rua José Bonifácio também deverá se adequar geometricamente à inversão, permitindo que os veículos alcancem a Rua Professor José Trajano e posteriormente, a Rua Real da Torre; 3) Elaborar e executar plano de circulação e de acessibilidade no entorno do empreendimento com foco na mobilidade ativa. O Plano a ser desenvolvido pelo interessado com a participação do ICPS deverá contemplar indicações de mobilidade elencadas pelos órgãos competentes do poder público no processo de análise, especialmente: a. Considerar as diretrizes do Manual de Desenho das Ruas do Recife (MDR), tendo como premissa a segurança dos pedestres, contemplando, conforme o caso, sinalização viária (horizontal e vertical), diminuição da velocidade de veículos, instalação de faixas de pedestres e travessias elevadas, semáforos e ajustes de temporização semafórica, alargamento de calçadas, implantação de canteiros com arborização, iluminação pública pedonal, piso tátil, requalificação de pontos de ônibus, entre outros. 4) O projeto do Parque Capibaribe no trecho do Rio lindeiro ao empreendimento deverá ser incorporado ao Plano, estabelecendo espaço público com mobiliários urbanos que reforcem a relação entre o empreendimento e as margens do Rio, principalmente considerando acessos/ saídas de pedestres nas proximidades da

interseção da Rua Marcos André com a Avenida Beira Rio, onde está situada a ponte projetada para o bairro da Jaqueira; 5) Recuperação da quadra de esportes, jardim infantil localizado na Avenida Beira Rio/ Rua Benjamin Constant/ Rua João de Deus; 6) Implantação de infraestrutura cicloviária segura e segregada para o ciclista em substituição a ciclorrota existente na Rua Marcos André. Além disso, deverão ser incorporadas no Plano, novas conexões cicloviárias; 7) Requalificação das vias com o objetivo de melhorar a circulação no entorno imediato do empreendimento: adequação da calha da Rua Marcos André e das ruas Domingos de Barros Melo/ Rua dos Operários; 8) Requalificação das vias das vilas operárias do conjunto Torre, considerando os condicionantes de preservação, a escala local e as necessidades da população do entorno; 9) Requalificação do tradicional cais localizado no final da Rua Frei Jaboatão, que faz a travessia do rio para a Avenida Rui Barbosa – Parque da Jaqueira, devendo o desenho da proposta valorizar e estimular o uso existente; 10) Prever arborização adequada à geração de sombra sobre as calçadas, atendendo as diretrizes e especificações do Manual de Arborização do Recife, preferencialmente na faixa de serviço da própria calçada; 11) Prever iluminação específica para pedestres com foco na calçada e nos acessos de pedestres ao empreendimento; 12) Prever o ajuste dos pontos de ônibus existentes junto ao empreendimento, garantindo a faixa livre com largura recomendada de 1,80m. A distância mínima entre o meio-fio e o limite do abrigo de ônibus adequando a cobertura à demanda prevista para fluxo de pedestre deverá ser de 0,90m; 13) Promover ações de capacitação, aproveitamento e valorização da mão de obra dos moradores das comunidades do entorno, em especial das três Zonas Especiais de Interesse Social (Mangueira da Torre, Conjunto Habitacional Beira Rio e Sítio do Cardoso), inseridas na área de influência do empreendimento, na execução das obras e de serviço ao empreendimento, como forma de ampliação das oportunidades de emprego e renda para a população do entorno. É o parecer. Marcos Germano dos Santos Silva - Arquiteto CAU A3981-0 - Representante do SAEPE. Referências: EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança do Empreendimento, 2024. FUNDARPE – Fundação do Patrimônio Histórico e Artístico de Pernambuco. Nota técnica nº 158/2024. IPCS – Instituto da Cidade Pelópidas Silveira, Comissão de Análise de Empreendimento de Impacto, processo Nº 8043297824, 2025. **Legislações** - Decreto Nº 38.069/2024 - Estabelece as normas e procedimentos específicos para aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), em regulamentação à Lei Municipal nº 19.177, de 28 de dezembro de 2023; Lei Complementar Nº 02/2021 Plano Diretor da Cidade do Recife; Lei Nº 19.177 de 2023 - Estabelece as normas e procedimentos para aplicação do instrumento urbanístico Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV no Município do Recife”. Concluída a leitura do parecer, Dr. Felipe Matos deu início ao processo de discussão .passando a palavra ao conselheiro Augusto Ferrer, representante do IAB/PE. “Antes de mais nada quero parabenizar todos os envolvidos no projeto como também ao arquiteto Marcos Germano pelo relato, Embora ainda tenho algumas dúvidas. Gostei muito da ideia de derrubar muros, premissa importante para nós enquanto sociedade recifense. Esse projeto nos mostra a oportunidade de fazermos urbanismo de verdade. Construir

conjuntamente envolvendo o rio Capibaribe. “Vizinho ilustre.” Gostaria de perguntar sobre a continuidade da Beira Rio. Vi, que no desenho tem uma alça de retorno. Como isto está pensado? Como uma via, ou vai ser obstruído só para pedestre e potencialidade de integração com o rio, inclusive com a travessia do Capibaribe? A Prefeitura fez um concurso coordenado pelo IAB/PE. Já existe o projeto. Também não entendi a recomendação de estender a ação mitigadora para a Rua Frei Jaboatão, especificamente no Cais. Não vi no relato apresentado, Como está sendo pensada a Rua Frei Jaboatão? Ela é importante no quesito de mobilidade, não só nos carros, mas também, na travessia do rio. Gostaria de fazer um esclarecimento sobre o tombamento. Como a área está em processo de tombamento, a nível estadual a FUNDARPE atua como órgão técnico. O órgão deliberativo é o Conselho de Preservação. É importante que isso esteja no radar dos projetistas para evitar contratempo.” Passando a palavra à conselheira Circe Monteiro, representante do MDU/UFPE.” Seguindo a dúvida do conselheiro Augusto Ferrer em relação a um projeto de Mobilidade Ativa, essa é uma área bastante interessante, porque quando se olha o mapa de estrutura global da cidade a Rua José Bonifácio é a segunda mais integrada de toda cidade. Quando se diz adequar o Projeto Capibaribe, não é só ao projeto paisagístico e de lazer, Ele propõe um sistema de mobilidade ativa fazendo uma articulação bastante estrutural da cidade. Sinto falta nas análises de mobilidade desse componente de mobilidade ativa, mais definido. Para mim o que ficou mais estranho é a própria função da Rua Marcos André. Se não me engano essa ponte de pedestre do rio Capibaribe, cai na Marcos André, transferindo-a num grande eixo de ação de mobilidade ativa, Gostaria que o projetista me explicasse um pouco como isso se processa. No mais acho que é uma proposta muito interessante para a área e vai garantir a revitalização de uma área muito importante da cidade.” Dando continuidade, Dr. Felipe Matos passou a palavra à conselheira Ana Cláudia Miguel, representante do Fórum do Prezeis. “Meu questionamento é em relação as ações mitigadoras das áreas ZEIS, próximas ao empreendimento. Acho que as mitigações deveriam ser estendidas, não só destinadas a mão- de- obra. Dar oportunidade, por exemplo, aos artesões. “Deveriam se bem mais oportunizadas.” Neste momento o presidente passou a palavra ao arquiteto do empreendimento Bruno Ferraz para os esclarecimentos necessários. “Quanto ao comentário feito pelo conselheiro Augusto Ferrer sobre construir a questão da integração, a derrubada do muro, pra mim muito simbólica e com certeza será um impacto grande pra cidade, uma preocupação. Estamos sensíveis a integração, à continuidade do convívio com a Beira Rio. A questão da mobilidade, já respondendo um pouco à conselheira Circe Monteiro, precisamos entender que mudou um pouco o conceito do empreendimento de impacto. Esse momento agora é da análise da viabilidade. Não estamos analisando o projeto, edificado. Existem premissas, conceitos, metas a serem alcançadas, registradas. É interesse do empreendedor, dos projetistas dessa integração maior. Detalhes do tipo como vai ser isso ou aquilo, será numa fase posterior, quando faremos os dimensionamentos. Teremos um diálogo direto com o poder público com a intermediação do ICPS. Um projeto desse a ordem não é de uma só pessoa, de um único saber. É um projeto que vai abraçar

diversas secretarias verso especialistas. O que podemos falar sobre tombamento é que estamos com diálogo direto com a FUNDARPE. Temos ciência e consciência do Conselho de Preservação, que podem surgir novas exigências, O que vamos fazer é iniciar o processo com as recomendações todas registradas. A FUNDARPE, nos orientou que seguíssemos dentro de uma linha determinada, e a palavra final é dela. Conselheira Circe, a integração com o Parque Capibaribe são tantos itens que temos de adequar, que e não dá para sermos muito detalhistas. O nosso vizinho ilustre é o rio, temos que nos integrarmos com ele. A melhor forma a respeito cabe à sociedade, à cidade. Lembro que estamos na análise da viabilidade, não temos todas as respostas detalhadas, temos nossas intenções, Somos os maiores interessados da integração com o rio e, com a Marcos André. Quanto à conselheira Ana Cláudia Miguel do Prezeis, acho que a integração possa ser maior que a mão de obra. Temos um Polo Cultural, dentre outra, vai existir uma fábrica social, assim estamos chamando. Vai contemplar uma Fundação ou um Instituto, com ações de interesse social, dentro de um dos galpões. É o galpão que a FUNDARPE tem o maior interesse, o mais antigo, Vamos ter que fazer uma preservação mais tradicional. Um dos usos, que é nossa intenção que seja destinado às ações de integração social.” Dando continuidade, Dr. Felipe Matos passou a palavra ao conselheiro Marcos Germano, representante do SAEPE. “Só para complementar a solicitação da conselheira do Prezeis, Ana Cláudia Miguel. Realmente, quando li as ações mitigadoras. fiz um resumo devido ao tempo. Mas, no meu parecer, na última recomendação diz: Promover ações de capacitação, aproveitamento e valorização da mão de obra dos moradores das comunidades do entorno, em especial das três Zonas Especiais de Interesse Social (Mangueira da Torre, Conjunto Habitacional Beira Rio e Sítio do Cardoso), inseridas na área de influência do empreendimento, na execução das obras e de serviço ao empreendimento, como forma de ampliação das oportunidades de emprego e renda para a população do entorno. Isso significa que são dois momentos. Eles serão aproveitados na execução das obras e o serviço é pós obra.” Passando a palavra à conselheira Maria Lúcia, representante da FIJ. “Tive uma preocupação sobre as áreas de interesses sociais, mas a conselheira Ana Cláudia Miguel se reportou muito bem sobre elas. Todas as pessoas que moram em ZEIS, deveriam ser contempladas e valorizadas. Infelizmente, as ZEIS estão um pouco esquecidas pelo poder público. “A. seguir, o presidente passou mais uma vez a palavra à conselheira do Prezeis, Ana Cláudia Miguel. “Só para reforçar a fala da conselheira Maria Lúcia”. Realmente, aprovamos aqui no Conselho mitigações voltadas para pessoas que moram no entorno do empreendimento, que infelizmente não foram atendidas. Precisamos garantir essas mitigações. ”Neste momento Dr. Felipe Matos falou que o conselheiro relator esclareceu que as preocupações da conselheira Ana Miguel estavam asseguradas, no seu parecer, “Cabe num momento posterior o Conselho fiscalizar se o empreendimento está realmente cumprindo a mitigação.” Passando em seguida a palavra ao arquiteto do empreendimento, Dr. Bruno Ferraz. “Farei uma breve observação. Isso é uma obrigação. Os empreendedores têm todo o interesse de incorporar atividades sociais. Só assim o empreendimento tem sentido real de pertencimento à cidade.” Concluída a discussão Dr.

PREFEITURA DO RECIFE  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO  
CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO- CDU

Felipe Matos colocou em votação o parecer do conselheiro relator, arquiteto Marcos Germano de Santos Silva, representante do Sindicato dos Arquitetos no Estado de Pernambuco – SAEPE, em votação. O parecer foi aprovado por unanimidade dos conselheiros presentes. Em seguida passou para os itens 3 e 4 da pauta, esclarecendo que os dois empreendimentos serão apresentados conjuntamente devido à proximidade da localização e ao perfil semelhante. Item 3- Análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI). Processo nº 80468462.24, se trata de um condomínio residencial unifamiliar, a ser construído na Estrada da Ladeira do Sereno, na Granja 23 desmembrada da Gleba 8, no bairro da Guabiraba. Item 4- Análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI). Processo nº 80508730.24, trata de um condomínio horizontal para uso residencial unifamiliar e de lazer. O empreendimento, denominado NOVA ALDEIA – PAINEIRAS, localizado na Estrada da Ladeira do Sereno Q- Gleba B L-23, no bairro de Guabiraba, solicitando ao arquiteto do empreendimento, Dr. Murilo Medeiros de Siqueira para fazer uma apresentação única, comunicando que ele dispõe de 20 minutos para sua apresentação. "Os projetos como são muito similares estão no mesmo zoneamento, muito próximos entre si. São residenciais esta razão optamos em fazer uma apresentação única, para não sermos repetitivos. Os dois terrenos ficam localizados no Km 4,5 da PE- 16, conhecida como Estrada da Mumbeca, que se inicia na BR-101 Norte, na comunidade de Bola na Rede, e vai até o Km 12 da Estrada de Aldeia. O Entorno da Área de Influência Direta- Predominam no entorno granjas e sítios, utilizados como: Moradia fixa, lazer em finais de semana e pequenas atividades rurais, como criação de gado de corte e lavouras de milho e mandioca. Entorno e Áreas de Influência Indireta- Mão de obra para a construção e futura operação dos empreendimentos é comumente proveniente das comunidades de Bola na rede (BR-101) e Rachão (Vera Cruz, Aldeia-Camaragibe). A região já possui histórico de outros empreendimentos com as mesmas características. Legislação e Parâmetros. APA Estadual de Aldeia Beberibe. Unidade de Conservação da Natureza Municipal- ARIE Beberibe. Plano Diretor: 18.770/ 2020. LUOS:16.176/1996. Código de Meio Ambiente 16.243/19 Proteção de Mananciais: 9.860/1986. Decreto Municipal 35.051/2021. Taxa de Solo Natural-80% (flexível) Gabarito 12m. Recuo frontal: 7m. Recuos laterais e fundos: 3m. Potencial construtivo: 0,5. Anteprojeto de Arquitetura- AIMBÊ- Característica do terreno. 6 ha, Topografia plana, rede de alta tensão CHESF, trecho de mata preservada, grande quantidade de árvores isoladas (fruteiras). Licença prévia: 8047583524 (sem supressão arbórea. Anteprojeto de Arquitetura- 41 lotes, área média de 600m²; salão de festas com piscina; pórtico de acesso. Pomar, horta, campo gramado, quadra de vôlei (sob rede CHESF). Paineiras – Características do terreno: 10ha; 6ha planos; 3,5ha mata densa. Licença prévia: 8041643320.

## 6. ÁREAS AIMBÊ

### QUADRO DE ÁREAS TOTAIS

TERRENO	100,00%	60.000,00m <sup>2</sup>
SOLO NATURAL TOTAL	80,02%	48.010,00m <sup>2</sup>
SOLO PAVIMENTADO TOTAL	19,98%	11.990,00m <sup>2</sup>
ÁREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL	POTENCIAL UTILIZADO = 0,2 x TERRENO	12.701,02m <sup>2</sup>

### 41 UNIDADES IMOBILIÁRIAS AUTÔNOMAS (CASAS A SEREM CONSTRUÍDAS)

PARÂMETROS (UNIDADES 01 a 34 e 36 a 41)	
AFASTAMENTOS LATERAIS E FUNDO MÍNIMOS	3,00m
AFASTAMENTOS FRONTAL MÍNIMO	7,00m
GABARITO MÁXIMO 02 PAVIMENTOS	7,00m
SOLO PAVIMENTADO MÁXIMO	A= 145,00m <sup>2</sup>
CONSTRUÇÃO MÁXIMA EM DOIS PAVIMENTOS	A= 290,00m <sup>2</sup>
VAGAS PARA ESTACIONAMENTO	2 VAGAS
PARÂMETROS (UNIDADE 35)	
AFASTAMENTOS LATERAIS E FUNDO MÍNIMOS	3,00m
AFASTAMENTOS FRONTAL MÍNIMO	7,00m
GABARITO MÁXIMO 02 PAVIMENTOS	7,00m
SOLO PAVIMENTADO MÁXIMO	A= 200,00m <sup>2</sup>
CONSTRUÇÃO MÁXIMA EM DOIS PAVIMENTOS	A= 400,00m <sup>2</sup>
VAGAS PARA ESTACIONAMENTO	2 VAGAS

## 6. ÁREAS PAINEIRAS

### QUADRO DE ÁREAS TOTAIS

TERRENO TOTAL		98.045,40m <sup>2</sup>
ÁREA DE INTERESSE PÚBLICO-MATA PRESERVADA (NÃO COMPUTADA NOS CÁLCULOS)		35.545,40m <sup>2</sup>
TERRENO DO CONDOMÍNIO	100,00%	62.500,00m <sup>2</sup>
SOLO NATURAL TOTAL	70,10%	43.810,25m <sup>2</sup>
SOLO PAVIMENTADO TOTAL	29,90%	18.689,75m <sup>2</sup>
ÁREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL	POTENCIAL UTILIZADO = 0,22xTERRENO	22.270,74m <sup>2</sup>

### 74 UNIDADES IMOBILIÁRIAS AUTÔNOMAS (CASAS A SEREM CONSTRUÍDAS)

PARÂMETROS (UNIDADES 01 a 47 e 49 a 74)	
AFASTAMENTOS LATERAIS e FUNDO MÍNIMOS	3,00m
AFASTAMENTOS FRONTAL MÍNIMO	7,00m
GABARITO MÁXIMO 02 PAVIMENTOS	7,00m
SOLO PAVIMENTADO MÁXIMO	A= 148,00m <sup>2</sup>
CONSTRUÇÃO MÁXIMA EM DOIS PAVIMENTOS	A= 296,00m <sup>2</sup>
VAGAS PARA ESTACIONAMENTO	2 VAGAS
PARÂMETROS (UNIDADE 48)	
AFASTAMENTOS LATERAIS e FUNDO MÍNIMOS	3,00m
AFASTAMENTOS FRONTAL MÍNIMO	7,00m
GABARITO MÁXIMO 02 PAVIMENTOS	7,00m
SOLO PAVIMENTADO MÁXIMO	A= 500,00m <sup>2</sup>
CONSTRUÇÃO MÁXIMA EM DOIS PAVIMENTOS	A= 1.000,00m <sup>2</sup>
VAGAS PARA ESTACIONAMENTO	2 VAGAS

Mobilidade AIMBÊ- 82 vagas: 11 vagas visitantes e bicicletário. Ruas internas pavimentadas. Mobilidade- PAINEIRAS: 148 vagas, 16 visitantes, bicicletário, acesso de veículos proposto pela rodovia PE-16 (Estrada da Mumbeca), acesso de serviço pela via secundária. DER Processo: 001526- Projeto Aprovado.

## 7. MOBILIDADE - PAINEIRAS

Data	Fluxo	Início	Fim	Motocicleta	Automóvel	Ônibus	Caminhão
21/11/2024	A-B	07:30	07:45	34	71	0	6
21/11/2024	A-B	07:45	08:00	30	50	0	6
21/11/2024	A-B	08:00	08:15	35	48	0	2
21/11/2024	A-B	08:15	08:30	15	22	0	3
21/11/2024	A-B	17:30	17:45	25	18	0	0
21/11/2024	A-B	17:45	18:00	12	20	0	0
21/11/2024	A-B	18:00	18:15	15	12	0	0
21/11/2024	A-B	18:15	18:30	8	10	0	0

Dados foram levantados em um dia útil, nos estimados horários de pico

Em verde: das 7:30 as 8:30h  
Em vermelho: das 17:30 as 18:30h

Data	Fluxo	Início	Fim	Motocicleta	Automóvel	Ônibus	Caminhão
21/11/2024	C-D	07:30	07:45	36	68	1	8
21/11/2024	C-D	07:45	08:00	30	55	0	5
21/11/2024	C-D	08:00	08:15	18	50	0	1
21/11/2024	C-D	08:15	08:30	25	52	1	2
21/11/2024	C-D	17:30	17:45	22	45	1	3
21/11/2024	C-D	17:45	18:00	26	35	0	4
21/11/2024	C-D	18:00	18:15	18	20	0	3
21/11/2024	C-D	18:15	18:30	12	21	1	1

Em intervalos de 15m.

Automóveis - 1,0; Motos - 0,5; Ônibus - 2,0; Caminhões - 2,0.

Data	Fluxo	Início	Fim	TOTAL	TOTAL EM UVP
21/11/2024	A-B	07:30	08:30	322	282
21/11/2024	A-B	17:30	18:30	120	90
21/11/2024	C-D	07:30	08:30	352	315,5
21/11/2024	C-D	17:30	18:30	212	186

Tabela resumo dos dados levantados, já com a conversão em UVP.

Convertidos em UVP,

Dados mostram que período de maior stress é pela manhã, em ambos os pontos coletados.

## 7. MOBILIDADE - PAINEIRAS

Fluxo	UVP	
	2024	2038
A-B (manhã)	282	427
C-D (manhã)	316	477

Dados atualizados considerando um acréscimo de 3% ao ano.

Os dados foram atualizados para 2038 ou seja, 10 anos após a entrega do empreendimento, com uma taxa de 3% ao ano.

Fluxo	UVP		Impacto sobre 2038	
	2024	2038		
A-B	282	427	56	13%
C-D	316	477	56	12%

Estimativa do impacto nas viagens em um cenário de 10 anos após a entrega do empreendimento.

Os fluxos gerados a partir do empreendimento, levando em consideração o tipo (carro ou moto) foram quantificados e aplicados fatores de redução.

Seu impacto portanto foi dimensionado entre 12% e 13% no fluxo existente.

## 7. MOBILIDADE - PAINEIRAS

Fluxo	UVP		Impacto sobre 2038	
	2024	2038		
A-B	282	427	56	13%
C-D	316	477	56	12%

Estimativa do impacto nas viagens em um cenário de 10 anos após a entrega do empreendimento.

O estudo realizado conclui que o acréscimo de 13% em unidades de veículo padrão sobre o fluxo existente é INSIGNIFICANTE, dada a capacidade da via que é de 1.500 veículos por hora por faixa.

Ou seja, em 2038 a rodovia – somada a contribuição das viagens geradas pelo condomínio – operará a 1/3 de sua capacidade nos horários de pico.

## 8. DINÂMICA SOCIO ECONÔMICA

### AIMBÊ

INVESTIMENTO 2.000.000,00  
PRAZO DE OBRA 4 ANOS

#### OBRA

Empregos diretos 8-12  
Empregos indiretos 4-8

#### OPERAÇÃO (condomínio)

Empregos diretos 5-8  
Empregos indiretos 5-10

#### OPERAÇÃO (41 futuras casas)

Diretor e indiretos 15-18

### PAINEIRAS

INVESTIMENTO 2.000.000,00  
PRAZO DE OBRA 4 ANOS

#### OBRA

Empregos diretos 10-18  
Empregos indiretos 4-8

#### OPERAÇÃO (condomínio)

Empregos diretos 5-8  
Empregos indiretos 7-12

#### OPERAÇÃO (74 futuras casas)

Diretor e indiretos 24-28

## 8. DINÂMICA SOCIO ECONÔMICA

Empreendimento	Anos de Lançamento	Número de Casas Edificadas	Número de Lotes	Percentual de Casas Edificadas
Mirante do Vale	30 anos	22	27	81,48%
Vale do Ipê	10 anos	19	30	63,33%
Vale do Bougainville	8 anos	18	50	36,00%

A construção e ocupação das casas em condomínios semelhantes da região ocorre de forma lenta. É esperado que em 10 anos após entrega, apenas 50% das casas tenham sido construídas.

A população fixa + flutuante é estimada em 400 pessoas num cenário de 10 anos.

Continuando o arquiteto apresentou várias imagens da Paisagem e do Patrimônio Natural. Dos Impactos x Ações Mitigadoras, do componente Socioeconômicos, da Infraestrutura e para concluir apresentou a Conclusão: "O bairro da Guabiraba, localizado na cidade do Recife, é um território ainda pouco explorado, mas que se destaca pela grande área de Mata Atlântica em diferentes estágios de regeneração. Os empreendimentos propostos para a região são planejados de maneira a respeitar os parâmetros urbanísticos locais e, ao mesmo tempo, se integrar harmonicamente ao ambiente natural. Eles representam uma excelente alternativa de moradia, proporcionando um contato direto com a natureza, ao mesmo tempo em que estão localizados a menos de 30 minutos da zona norte da cidade, oferecendo praticidade e qualidade de vida. Acreditamos, portanto, que a implantação dos empreendimentos será benéfica à região, atraindo famílias em busca de um estilo de vida mais conectado com a natureza e contribuindo para o desenvolvimento sustentável do local." Apresentação em anexo. Concluída a apresentação o Presidente solicitou ao conselheiro relator engenheiro André Callou, representante da FIEPE, que fizesse a leitura dos dois pareceres. Dr. André Callou iniciou pela leitura do parecer do PAINEIRAS. "Possesso Nº 80508730.24. **RELATOR:** André Callou da Cruz – FIEPE



PREFEITURA DO RECIFE  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO  
CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO- CDU

**OBJETO:** VEI Nº 22.002778/2024-81-Condomínio Nova Aldeia Paineiras.

**LOCALIZAÇÃO:** Estrada da Mumbeca, 4700 ou Rodovia PE-16, km 4,5. Guabiraba, Recife-PE Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife – CDU.

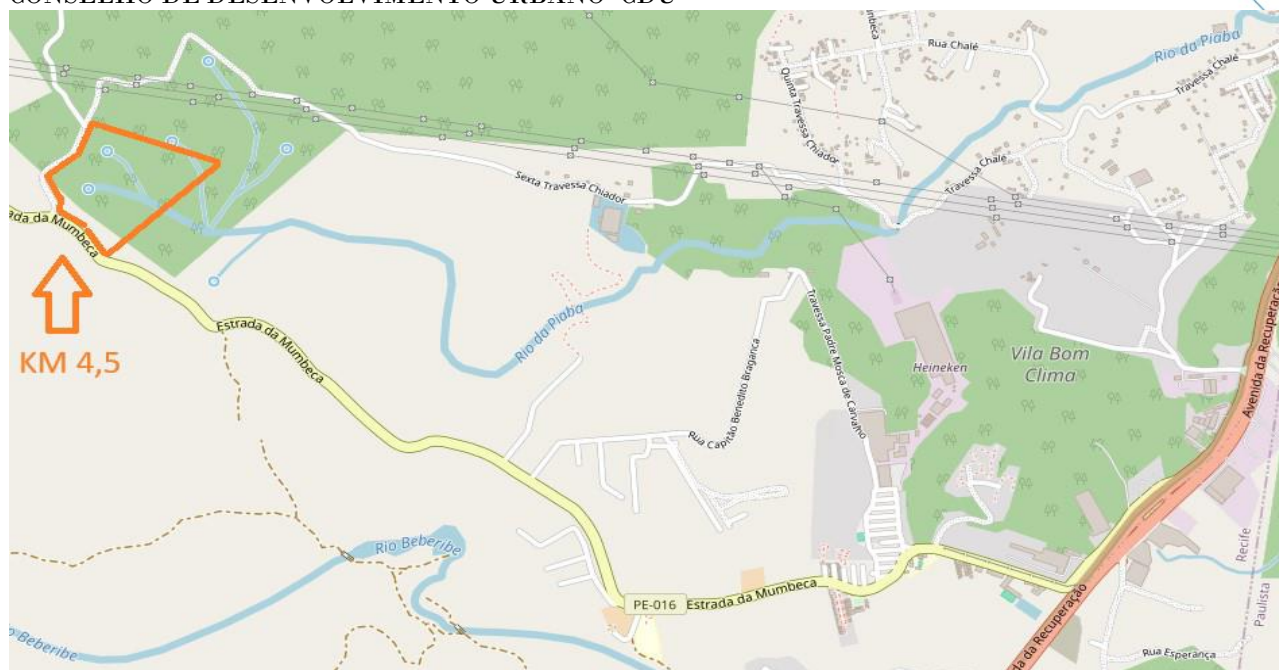
**Solicitação:** Trata-se da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto - VEI nº 6 de um condomínio horizontal para uso residencial, unifamiliar e de lazer. O empreendimento, denominado NOVA ALDEIA – PAINEIRAS.



**Figura 1:** Mapa localização

**Empreendimento:** O empreendimento está localizado na Estrada da Mumbeca, nº 4.700 ou Rodovia PE - 16, km 4,5, bairro da Guabiraba, Recife. Destina-se a construção de um condomínio horizontal de uso habitacional e está inserido na UCN ARIE Beberibe, no Setor de Conservação Ambiental – SCA, Subsetor de Conservação Ambiental 2, que exige a permanência de no mínimo 80% da área total do terreno em solo natural. Observamos que a proposição em questão deverá ser enquadrada conforme estabelece o § 3º, inciso I, Art. 5º do Decreto nº 35.051/2021, segundo o qual para o Setor de Conservação Ambiental 2/UCN da ARIE Beberibe, a Taxa de Solo Natural pode ser variável, mediante os requisitos especiais definidos a seguir, no mecanismo de incentivo financeiro à conservação da ARIE Beberibe: I- Para a redução da Taxa de Solo Natural mínima ao percentual de 70%, deve custear ações ambientais descritas nos projetos e programas do Plano de Manejo ora aprovado, equivalente a 0,2% do valor do empreendimento; Admitindo que a proposta apresenta a seguinte relação: - Área original do terreno = 98.000,00 m<sup>2</sup>; - Área de reserva ambiental = 35.500,00 m<sup>2</sup> ou 36,22%; - Área destinada ao empreendimento = 62.500,00 m<sup>2</sup>; - Área de solo natural referente a área destinada ao empreendimento = 43.810,25 m<sup>2</sup> ou 70,10%

**Figura 2:** Localização do empreendimento.



**Caracterização:** O empreendimento possui 74 lotes, com área de até 600 m<sup>2</sup> cada, destinados à construção de residências unifamiliares, configurando-se como um condomínio de casas. O anteprojeto contempla diversas áreas de uso comum e infraestrutura, como salão multiuso e pátio de acesso. Visando a comodidade e segurança dos moradores e visitantes, o projeto prevê: - Estacionamento: Cada unidade contará com, no mínimo, 2 vagas de garagem; - Vagas para visitantes: Serão disponibilizadas 20 vagas para visitantes, das quais uma será destinada a pessoas com necessidades especiais (PNE); - Bicicletário: O empreendimento contará com um bicicletário com capacidade para 20 bicicletas, incentivando o uso de meios de transporte sustentáveis.

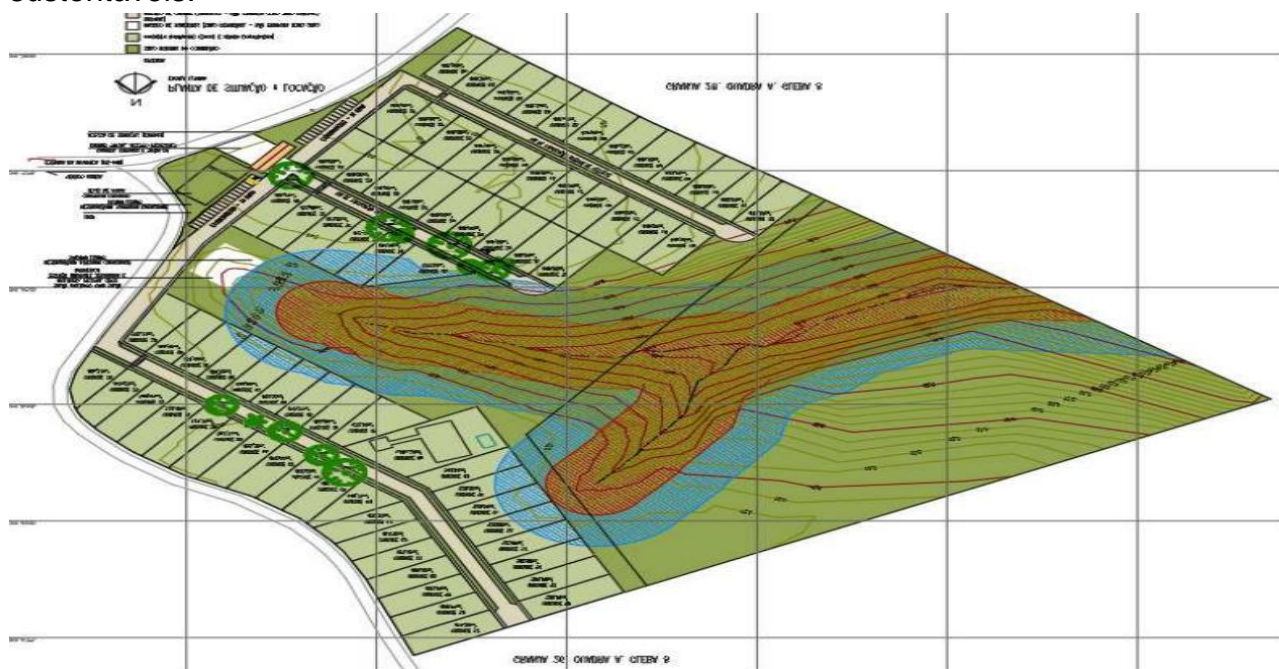


Figura 3: Planta baixa Pavimento Térreo

PREFEITURA DO RECIFE  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO  
CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO- CDU

A seguir, o resumo do quadro de áreas apresentado:

DESCRIÇÃO	ÁREA (M <sup>2</sup> )	(%)
ÁREA ORIGINAL DO TERRENO	98.000,00	
Área de reserva	35.500,00	
ÁREA DO TERRENO	62.500,00	100,00
Solo natural do condomínio	10.308,75	
Solo natural das unidades autônomas (74)	33.655,34	
SOLO NATURAL TOTAL	43.810,25	70,10
Área total pavimentada (impermeável)	18.689,75	29,90
EDIFICAÇÕES	22.270,47	
Guarita	198,00	
Salão Multiuso	330,00	
Casa de Lixo	11,40	
Reservatório	11,34	
Área máxima das futuras construções (74un)	21.720,00	

**Figura 4:** Quadro de áreas geral

**Histórico:**

A seguir, a relação os principais trâmites do processo:

Data de entrada	Data de conclusão	Local	Atividade
06/02/2025 17:58:20		Área técnica	Elaborar Parecer CDU
06/02/2025 09:57:05	06/02/2025 17:58:18	Área Técnica	Realizar Análise Técnica
28/11/2024 15:16:05	06/02/2025 09:57:03	Área Técnica	Análise de Retorno da Exigência
01/11/2024 15:41:42	28/11/2024 15:12:40	Contribuinte	Exigência
01/11/2024 14:52:28	01/11/2024 15:41:41	Área Técnica	Realizar Análise Técnica
01/11/2024 14:50:50	01/11/2024 14:52:27	Área técnica	Aguardar Pareceres de Órgãos Públicos
01/11/2024 14:50:23	01/11/2024 14:50:48	Área Técnica	Realizar Análise Técnica
01/11/2024 14:49:40	01/11/2024 14:50:22	Área técnica	Aguardar Pareceres de Órgãos Públicos
31/10/2024 10:10:38	01/11/2024 14:49:38	Área Técnica	Realizar Análise Técnica
21/10/2024 15:42:24	31/10/2024 10:10:37	Área técnica	Aguardar Pareceres de Órgãos Públicos
21/10/2024 15:42:01	21/10/2024 15:42:22	Área Técnica	Realizar Análise Técnica
21/10/2024 15:40:35	21/10/2024 15:42:00	Área técnica	Aguardar Pareceres de Órgãos Públicos
21/10/2024 15:37:50	21/10/2024 15:40:30	Área Técnica	Realizar Análise Técnica
26/09/2024 11:33:28	21/10/2024 15:37:49	Área técnica	Aguardar Pareceres de Órgãos Públicos
16/09/2024 12:05:54	26/09/2024 11:33:26	Área Técnica	Realizar Análise Técnica
14/09/2024 01:17:17	16/09/2024 12:05:53	SEAP	Selecionar Técnico para Análise
14/09/2024 01:17:16	14/09/2024 01:17:16	SEAP	Verificar pagamento do DAM (DAM pago)
12/09/2024 16:07:20	13/09/2024 15:31:36	Atendimento	Realizar Validação da Documentação Anexada

**Considerações:** As edificações do empreendimento, incluindo a guarita, o salão multiuso e as futuras residências, serão localizadas na porção do terreno já desprovida da vegetação original, mas que conta com uma considerável presença de árvores frutíferas e palmeiras. Todas as novas construções serão implantadas em uma cota pelo menos 1 metro inferior à cota das vias adjacentes, conforme o levantamento topográfico realizado, respeitando o afastamento mínimo estipulado pelas normas urbanísticas. Esses cuidados garantirão a conformidade com as exigências legais e a inserção das edificações de forma compatível com o contexto local. Medidas Mitigadoras apresentadas no EIV e

PREFEITURA DO RECIFE  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO  
CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO- CDU

sugeridas pela análise da PCR: - Preservação da vegetação existente que representa 81%, composta por área de reserva, área verde do condomínio e das áreas verde das posses localizadas. As posses localizadas apresentam em seu peridomicílio uma área verde de preservação permanente. - Para a proteção do aquífero e sua recarga, foram tomadas medidas mitigadoras, como a construção do arruamento sem revestimento. Tal medida se justifica pela localização, pôr a área ser de baixíssima declividade 0,4%, não gerando grandes velocidades no escoamento, ao contrário com uso de revestimento, e pelo terreno apresentar taxa de absorção de 25 l/m<sup>2</sup>dia, onde a taxa pluviométrica média diária do mês de maiores chuvas ser da ordem de 15 l/m<sup>2</sup> dia. - As demais edificações, incluindo as futuras construções residenciais serão dotadas de reservatório de reuso. O reaproveitamento das águas de chuva acumuladas deverá implicar numa redução na vazão do poço de abastecimento que atende ao condomínio. O reuso atenderá as bacias sanitárias e outros usos menos nobres como, lavagem pisos e rega de jardins. Além da redução da vazão de consumo proveniente do poço teremos como recarga do aquífero, parte da vazão proveniente dos esgotos domésticos tratados do condomínio. - O gerenciamento do plano de resíduos sólidos terá a participação das crianças, visto que envolvimento das crianças no gerenciamento da coleta se dá em função de estarem mais preparadas para esse tipo de ação do que os próprios pais. Isso em razão das escolas já prepararem as crianças para esse processo nas 10 últimas gerações, fato que não ocorreu com os pais. - Reservar a faixa de domínio da Rodovia PE-16 que passa na face sul do empreendimento; - Tratamento com elemento vazado, a exemplo de gradil, em toda a extensão da divisa lindeira as vias Estrada da Mumbeca e Estrada Ladeira do Sereno, de forma a promover a permeabilidade visual e, conseqüentemente, a vigilância social; - Recuo do fechamento do empreendimento, criando faixa de amenização ambiental com arborização, ao longo de todas as divisas frontais. **Conclusão:** A parte interessada apresentou as anuências e viabilidades dos órgãos competentes, assim como a Licença prévia ambiental. Diante do exposto, somos de parecer favorável à aprovação da Viabilidade de Empreendimento de Impacto - VEI nº 6. Recife, 18 de fevereiro de 2025. ANDRÉ CALLOU DA CRUZ. Federação das indústrias do Estado de Pernambuco- FIEPE. Em seguida o conselheiro relator fez a leitura de o seu segundo parecer. “ Processo Nº 80468462.24. **RELATOR:** André Callou da Cruz – FIEPE. **OBJETO:** VEI Nº 22002633/2024-80 – Condomínio Nova Aldeia – Aimbê. **LOCALIZAÇÃO:** Estrada da Da Mumbeca, 470 ou Rodovia PE-16 ,Km 4,5. Guabiraba. Recife- PE. Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife – CDU. **Solicitação:** Trata-se da solicitação de viabilidade de Empreendimento de Impacto - VEI nº 5, de um condomínio residencial unifamiliar, a ser construído na Estrada da Ladeira do Sereno, na Granja 23 desmembrada da Gleba 8, no bairro da Guabiraba.



**Figura 1:** Mapa de Localização

**Empreendimento:** No entorno imediato do terreno, encontra-se em tramitação, para obtenção de uma Viabilidade para Empreendimento de Impacto (VEI), outro empreendimento de mesmo uso e características, denominado Nova Aldeia Paineiras (VEI-06). O empreendimento foi analisado com base nas determinações do Plano Diretor do Recife (PDR), instituído pela Lei Complementar n. 02, de 23/04/2021. De acordo com o PDR, o imóvel em análise está inserido na Macrozona do Ambiente Natural e Cultural — MANC, na Zona de Ambiente Natural ZAN – Beberibe. O empreendimento também está inserido na Unidade de Conservação da Natureza ARIE Beberibe, no Setor de Conservação Ambiental (SCA), Subsetor de Conservação Ambiental 2, devendo seguir o que determina o Decreto n.º 35.051, de 05 de novembro de 2021, que regulamenta esta UCN.



**Figura 2:** Localização do empreendimento.

**Caracterização:**

Este terreno já foi objeto de análise, por esta Unidade em julho de 2015 (processo Nº 07.15143.1.13), para um condomínio residencial com 37 unidades. Agora, nesta VEI nº 5, a proposta aumenta o número de unidades para 41 e faz algumas modificações no formato dos lotes, tamanho das edificações, presença de pista de passeio e área verde. Serão oferecidas, 82 vagas vinculadas às futuras casas e um adicional de 11 vagas para visitantes. Cargas e descargas serão atendidas com o uso das vias internas no condomínio que, em caso de uso por caminhões de entrega ou de mudanças, permitem a inversão do fluxo garantindo que não exista obstrução completa.



**Figura 3- Planta baixa de pavimento**

A seguir, o resumo do quadro de áreas apresentado:

DESCRIÇÃO	ÁREA (M <sup>2</sup> )	(%)
<b>ÁREA DO TERRENO</b>	<b>60.000,00</b>	<b>100,00</b>
Solo natural do condomínio	29.763,49	
Solo natural das unidades autônomas	18.246,51	
<b>SOLO NATURAL TOTAL</b>	<b>48.010,00</b>	<b>80,02</b>
Área total pavimentada (impermeável)	11.990,00	19,98
<b>EDIFICAÇÕES</b>	<b>12.701,02</b>	
Guarita	94,36	
Salão Multiuso	578,66	
Casa de Lixo	11,40	
Reservatório	16,60	
Área máxima das futuras construções	12.000,00	
<b>PARÂMETROS DE CONSTRUÇÃO E OCUPAÇÃO</b>	<b>LIMITES MÁXIMOS</b>	
Afastamentos laterais e fundo	3,00m	
Afastamentos frente	7,00m	
Gabarito máximo	7,00m	
Área de solo natural mínima por lote	70,00%	
Número máximo de pavimentos	2	
Área máxima de construção	145,00 m <sup>2</sup> por pavimento	

**Figura 4: Quadro de áreas geral**

**HISTÓRICO:** A seguir, a relação os principais trâmites do processo:

PREFEITURA DO RECIFE  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO  
CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO- CDU

Data de entrada	Data de conclusão	Local	Atividade	Responsável
06/02/2025 17:58:09		Área técnica	Elaborar Parecer CDU	
06/02/2025 09:56:54	06/02/2025 17:58:07	Área Técnica	Realizar Análise Técnica	Ana Patrícia Uchoa
27/11/2024 15:28:58	06/02/2025 09:56:51	Área Técnica	Análise de Retorno da Exigência	Ana Patrícia Uchoa
30/10/2024 16:36:43	27/11/2024 15:23:55	Contribuinte	Exigência	Murilo Medeiros de Siqueira
30/10/2024 16:33:25	30/10/2024 16:36:42	Área Técnica	Realizar Análise Técnica	Ana Patrícia Uchoa
30/10/2024 16:31:24	30/10/2024 16:33:24	Área técnica	Aguardar Pareceres de Órgãos Públicos	Ana Patrícia Uchoa
21/10/2024 15:38:01	30/10/2024 16:31:22	Área Técnica	Realizar Análise Técnica	Ana Patrícia Uchoa
26/09/2024 11:33:10	21/10/2024 15:38:00	Área técnica	Aguardar Pareceres de Órgãos Públicos	Ana Patrícia Uchoa
30/08/2024 15:51:42	26/09/2024 11:33:09	Área Técnica	Realizar Análise Técnica	Ana Patrícia Uchoa
30/08/2024 11:18:17	30/08/2024 15:51:41	SEAP	Selecionar Técnico para Análise	José Fernandes
30/08/2024 11:18:15	30/08/2024 11:18:15	SEAP	Verificar pagamento do DAM (DAM pago)	Sistema
22/08/2024 08:59:52	26/08/2024 16:43:16	Atendimento	Realizar Validação da Documentação Anexada	José Fernandes

### Considerações:

A análise aborda os impactos sobre a vizinhança, visando a adequada inserção do empreendimento na cidade a fim de promover a sustentabilidade e a preservação dos interesses gerais e coletivos da área de influência do empreendimento, sem, contudo, analisar o projeto arquitetônico em si, o qual deverá atender aos dispositivos legais vigentes quando da sua aprovação. Para análise e aprovação do empreendimento, serão necessário atender as seguintes condições indicadas pela PCR: 1. Obtenção da Licença Prévia Ambiental como requisito para a aprovação do projeto inicial do empreendimento; 2- Preservação das árvores existentes nas áreas destinadas ao solo natural em especial, as que estão situadas no entorno do salão de festas; 3- Recuo da guarita de forma a permitir, no mínimo, duas vagas de espera de veículos. 4- Recuo do fechamento divisório do empreendimento com o logradouro, criando faixa de amenização ambiental com arborização, ao longo de todas as divisas frontais; 5- Tratar o fechamento divisório com elemento vazado, a exemplo de gradil, em toda a extensão da divisa frontal do terreno, de forma a promover a permeabilidade visual e, conseqüentemente, a vigilância social. 6- Apresentar à EMLURB, para análise e anuência, quando do licenciamento de construção, o projeto de drenagem para o empreendimento, além do dispositivo de amortização ou de acumulação das águas pluviais, considerada apenas a área objeto de impermeabilização para efeito de seu dimensionamento. 7- As parcelas das futuras construções residenciais deverão ser dotadas de reservatório de reuso das águas pluviais. O reaproveitamento das águas de chuva acumuladas deverá implicar numa redução na vazão do poço de abastecimento que atende ao condomínio. O reuso deverá atender as bacias sanitárias e outros usos como, lavagem de pisos e rega de jardins. Além da redução da vazão de consumo proveniente do poço teremos como recarga do aquífero, parte da vazão proveniente dos esgotos domésticos tratados do condomínio. 8- Para a proteção do aquífero e sua recarga, recomendamos a construção do arruamento sem revestimento. Tal medida se justifica pela localização, pela área ser de baixíssima declividade (0,4%), não gerando grandes velocidades no escoamento, e pelo terreno apresentar taxa de

absorção, de 25 L/m<sup>2</sup> dias, e a taxa pluviométrica média diária do mês de maiores chuvas ser da ordem de 15 L/m<sup>2</sup> dia. 9- As edificações a serem realizadas nas áreas comuns do condomínio, bem como nas posses individualizadas, deverão priorizar a utilização de materiais de revestimento opacos ou de acabamento natural com cores suaves e o emprego de soluções como tetos-jardins e fachadas verdes ou similares, com vistas à maior integração das edificações na ambiência local. **Ações Mitigadoras:** Além do cumprimento das condições para o projeto, foi recomentado pelo ICPS/SEDUL que a aprovação de implantação do empreendimento seja condicionada as seguintes ações: 1. Destinação de faixa de servidão pública para circulação viária, separando por sentido de tráfego, na porção noroeste da gleba. 2. Destinação de área privada de uso público, tratada com vegetação entre as vias de tráfego, na porção noroeste da gleba.

**Conclusão:** Diante do exposto com relação à presente proposta de empreendimento, foram pontuadas as seguintes conclusões:- A caracterização do empreendimento e da vizinhança atende aos requisitos estabelecidos na lei no. 19.177/2023, e no decreto no. 38.069/2024, especialmente com relação aos itens de estudos previstos no roteiro básico.- A proposta de implantação do empreendimento é compatível com os objetivos do Plano Diretor para a zona onde está situado; - As mitigações propostas são eficazes para promover a adequada implantação do empreendimento na sua vizinhança, considerando os impactos identificados na análise. Dessa forma, consideramos viável a implantação do empreendimento, desde que atendidas as condições para o projeto, bem como realizadas as ações mitigadoras estabelecidas. Recife. 18 de dezembro de 2025. **ANDRÉ CALLOU DA CRUZ** - Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco – FIEPE.” Concluída as leituras dos pareceres o Dr. Felipe Matos deu início ao processo de discussão passando a palavra ao conselheiro Jefferson Rodrigues Maciel, representante da SEMAS. “Primeiro quero parabenizar o arquiteto do empreendimento como também, ao conselheiro relator pelo parecer. Queria destacar o esforço feito pela SEMAS para compatibilizar o empreendimento com a preservação não só de uma cobertura vegetal, mas também a preservação da biodiversidade. Essa região vem sendo pleiteada pelo setor imobiliário. Uma região muito relevante para a economia pernambucana e para os serviços ecossistêmicos, que geram impostos, emprego, renda e divisa para a cidade. Mas, temos que ter muito cuidado para que não aconteça o que aconteceu na região de Aldeia, que descaracterizou muito a cobertura vegetal e a biodiversidade. Passando a palavra à conselheira Circe Monteiro representante do MDU. “Vendo a área fiquei um pouco impactada, porque ela está dentro da APA – Beberibe. Uma área com uma legislação específica, e qualquer projeto deveria passar por uma análise da Agência Condepe/ Fidem e, principalmente pela CPRH. Não vi nem na apresentação, nem no relato, nenhum menção sobre isso. O empreendimento proposto está na APA Beberibe, numa área de mananciais, cuja proteção é muito importante. Não vejo como o CDU analisar sem ele ter sido submetido à Agência Condepe/ Fidem e à CPRH .É uma legislação superior a municipal.” Passando a palavra ao conselheiro Marcelo Freitas, representante do IPHAN.” Em relação à questão do licenciamento ambiental por lei o IPHAN tem que ser ouvido para o licenciamento, a nível Federal, Estadual ou Municipal. O IPHAN tem uma



Instrução Normativa Nº 001 de 25 de março de 2015, onde o empreendedor tem que preencher uma ficha de caracterização da atividade, e o IPHAN faz a análise do impacto ambiental sobre o Patrimônio Cultural. Não sei em que momento o empreendimento será ouvido pelo IPHAN, dentro do processo de licenciamento. Mas, sei que precisa ser. Se isso antecede a decisão do CDU, ou se poderia ser posterior, não sei. Só sei que precisa.” Neste momento, o Dr. Felipe Matos falou que, devido as colocações da conselheira Circe e do conselheiro Marcelo, talvez fosse melhor que o conselheiro Jefferson da SEMAS fizesse os esclarecimentos necessários. O conselheiro Jefferson Maciel, comunicou que teve de se ausentar uns minutos da reunião, por esta razão só escutou as colocações da conselheira Circe. “Sobre a necessidade de se ouvir a CPRH, o empreendimento está sendo realizado na cidade do Recife, embora seja numa localidade de APA, nós apenas informamos ao Conselho da APA sobre o empreendimento. Mas, ele não tem poder decisivo sobre a licença de licenciamento. A licença é de competência da cidade do Recife. O licenciamento da CPRH, foi transferido para a cidade do Recife.” Neste momento a conselheira Circe Monteiro falou “que, não estava falando de licenciamento, sim da análise técnica, da conformidade da legislação da APA. Aí a CPRH tem que ser ouvida e emitir um parecer.” Dando continuidade, o presidente passou a palavra ao conselheiro relator, André Callou.” É muito salutar preocuparmos com o meio ambiente. Particularmente, meus dois relatos chegaram numa hora interessante para mim. Moro e cresci em Aldeia. Na região da Mumbeca, sempre tive o hábito de pedalar sobre ela, vendo o que acontece, o que tem acontecido. Existe, sabemos uma legislação específica das APAs. Mas, temos uma fragilidade grande, por esta razão creio que esse tipo de empreendimento deva ser prestigiado. Da mesma forma que vemos pequenos condomínios transformando chácaras esquecidas, em desuso, está se querendo vida de forma ordenada. Infelizmente, em Aldeia vemos construções fora da legislação municipal. Lembro que Aldeia é um misto gigante de municípios. Existem condomínios onde a área verde legal está em outra gleba. O controle é importante, necessário, mas para um futuro sustentável da região, o empreendimento é importante.” A seguir, Dr. Felipe Matos passou a palavra à Presidente do ICPS, Dra. Mariana Asfora para ela falar um pouco do momento atual, que é da viabilidade, posteriormente do licenciamento. “Gostaria de ter feito esta fala antes, porque hoje estamos com novos conselheiros. Com a aprovação da Lei do Instrumento Urbanístico- EIV, dos impactos de vizinhança, separamos o licenciamento, da análise dos impactos urbanísticos causados pela implantação do empreendimento, do licenciamento das obras de implantação que é a aprovação do projeto. O Alvará de construção dará a possibilidade de executar as obras. O que avaliamos neste momento são os impactos da implantação de empreendimento deste porte que foram apresentados em conjunto e analisados separadamente. A apresentação única foi devido à proximidade deles, em relação a mobilidade do entorno, a paisagem, a dinâmica socioeconômica. Procuramos não entrar nas questões de um parâmetro de determinada legislação, sua aplicação no empreendimento. Por exemplo, afastamento, gabarito. Tudo isso será objeto de análise de aprovação de cada projeto. A viabilidade do empreendimento de impacto não garante parâmetros, nem substitui as licenças

necessárias. Poderia sugerir que as questões levantadas pela conselheira Circe e pelo conselheiro Marcelo poderíamos ser colocadas como condicionantes do projeto. Temos um relatório com: condicionantes para projeto, que obviamente é o atendimento da legislação vigente. Em seguida colocamos que, isso gere as ações mitigadoras dos impactos, que foram identificados na análise. Acho que as questões levantadas poderiam ser condicionantes ao projeto para que ele possa eventualmente implantar, do ponto de vista da mobilidade e dos outros critérios, inclusive de paisagem, devido a questão de ambiência natural. Esclarecimento de como é a análise do CDU, neste momento. O Conselho não aprova mais projetos. Depois do projeto viabilizado, que é viável o empreendimento terá outros passos até a aprovação do projeto.” Retomando a palavra a conselheira Circe Monteiro, disse:” Estamos analisando a viabilidade desse projeto com o objetivo de dar todos os condicionamentos que terá de ter para viabilizar a elaboração do projeto. Sua localização uma APA considerada a mais importante do ponto de vista da proteção dos mananciais, na cidade do Recife. Dentro de uma APA existem considerações que têm de ser observadas, inclusive porque são estaduais com restrições de utilização e de manejo da parte ambiental. Cabe ao CDU olhar essa figura maior. Seria uma função muito negativa o Conselho não considerar outras instâncias de legislação em especial neste caso, da proteção ambiental. Esse processo tem que passar pela CPRH e, também pela Agência Condepe/ Fidem. Solicito que seja anexado ao projeto o parecer da CPRH, para que tenhamos condições de fazer uma análise dentro da legislação vigente.” Neste momento, Dr. Felipe Matos passou a palavra ao responsável pelo licenciamento ambiental da Prefeitura do Recife, Dr. Rômulo Campos Faria. “Sobre a fala da conselheira Circe Monteiro, precisamos fazer uns esclarecimentos. Temos uma legislação de acordo com o próprio Sistema Nacional de Meio Ambiente, que define algumas competências. E, diz respeito ao licenciamento e análise técnica das legislações ambientais, que estão incorporadas a determinados terrenos objeto de licenciamento. Um licenciamento único. Recife tem uma área de relevante interesse ecológico a ARIE, mais restritiva do que a própria APA, em termos de preponderâncias. A APA é uma legislação estadual. Nosso órgão de licenciamento ambiental, competente tanto tecnicamente, como politicamente para fazer a gestão do seu território. O Município deve observar obviamente, no seu processo de licenciamento as restrições da localidade, mas tratando-se de impacto local, que é o caso, do ponto de vista legislativo tudo é claro e bem definido, no Município. A lei é clara proíbe claramente qualquer manifestação de natureza deliberativa e técnica sobre um ente em relação a outro, que esteja dando o licenciamento. Logo, a exigência solicitada não cabe do ponto de vista legal.” A conselheira Circe Monteiro se manifestou dizendo que o CDU estava analisando do licenciamento, seu impacto. Dr. Rômulo Campos, disse: “análise do impacto ocorre no licenciamento ambiental e deve ser procedimento do órgão ambiental, no caso específico a Prefeitura do Recife.” Passando a palavra à conselheira Gkadays Jacobsen, representante da Agência Condepe/Fidem. “Gostaria de preliminarmente ratificar os pronunciamentos da conselheira Circe Monteiro, colocando que é uma pré liminar essa avaliação do estudo de impacto, não é o licenciamento, e temos a figura da consulta Prévia para empreendimentos dessa

natureza, e sempre que está na localização de uma APA, é feito o encaminhamento à CPRH. Até porque a definição das áreas de M1, M2 e M3 dentro da Lei de Preservação de Mananciais, devem ser feitas de forma mais precisa com novas tecnologias e muitas vezes em conjunto com a CPRH para aprimorar a leitura das definições. Realmente, ratifico os entendimentos da conselheira Profa. Circe Monteiro.” Passando a palavra ao conselheiro Augusto Ferrer, representante do IAB/PE. “Gostaria também de me associar ao entendimento da conselheira Circe Monteiro. Entendo que a SEMAS falou, mas entendo a aprovação da viabilidade como um momento inicial. Momento em que todos devem estar envolvidos, apesar de não ter a palavra final sobre o assunto. Mas, vejo que o momento é agora. Não devemos ficar com dúvidas, tudo tem que estar muito claro. É imprescindível pelo menos uma Nota Técnica da CPRH, comunicando a necessidade ou não, de ser ouvida.” Dr. Rômulo Campos solicitou a palavra para fazer um breve esclarecimento sobre a fase que se encontra o processo. “Ele já passou pelos impactos ambientais, na Licença Prévia (LP), que foi protocolada, analisada tecnicamente, e emitida. Do ponto de vista do licenciamento ambiental estamos numa fase já autorizada, na concepção do projeto, na localidade, inclusive com suas respectivas mitigações de compensação. Caso um órgão de outra esfera de governo fornecer um parecer divergente, como se faz? Não existe um ambiente de hierarquia, do que foi analisado tecnicamente. A CPRH neste processo é um ente estranho para emitir uma Nota Técnica,” Dando prosseguimento, o presidente passou a palavra ao conselheiro Marcelo Freitas, representante do IPHAN. “Acho que Rômulo Campos, do licenciamento da SEMAS não ouviu minha fala, porque o IPHAN faz parte do processo de licenciamento ambiental a qualquer nível de esfera de governo. Em cada um dos processos ele tem que se manifestar. A Instrução Normativa nº 001 de 25 de março de 2015, que citei anteriormente, regulamenta esse processo, diz que todo empreendedor tem que preencher uma ficha de caracterização de avaliação de atividade. Dentro dessa ficha existe uma classificação de empreendimentos, com diversos níveis, de acordo com as circunstâncias, o empreendedor fica obrigado a atender a uma determinada lei, que o obriga a cumprir determinadas exigências. O último nível de classificação, o 4, o empreendedor tem que atender as exigências da Lei 3.924/ 61, e em achados arqueológicos fica na obrigação de comunicar ao IPHAN.” Passando a palavra à conselheira Circe Monteiro. “Pelas colocações do Rômulo Campos, nós CDU não temos mais nada a fazer aqui. Creio que estamos com dificuldade no entendimento, por esta razão peço vista ao processo para uma consulta junto à CPRH e a Prefeitura do Recife para julgarmos e não deixar esse processo aberto. Me parece que com essas mudanças de legislação, ninguém está sabendo responder corretamente sobre a incidência de legislação da APA. Então peço vista ao processo.” Após a solicitação do pedido de vista feito pela conselheira Circe Monteiro, representante do MDU, se manifestaram solicitando um pedido de vista conjunto os conselheiros: André Callou – FIEPE, Augusto Ferrer- IAB/PE, Gladys Jacobsen- Agência Condepe/Fidem, Marcelo Freitas- IPHAN e Augusto Lócio- OAB/PE. Neste momento Dr. Felipe Matos, disse: “Existem duas discussões, uma se as informações ambientais colocadas são suficientes para análise da viabilidade. O

PREFEITURA DO RECIFE  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO  
CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO- CDU

que está sendo colocado aqui, tem algo muito mais profundo. A outra discussão, se o município tem competência ou não para se manifestar sobre esse empreendimento devido a sua localidade numa APA. Por esta razão proponho que a SMAS, junto com a SEDUL, façam uma análise e eventual defesa, que apresentaremos primeiro a um grupo mais reduzido, às pessoas que se manifestaram sobre o tema, nomeadamente à conselheira Circe Monteiro. Uma discussão em paralelo, para em seguida trazer ao Conselho.” O conselheiro Augusto Lócio da OAB, concordou com a proposta feita pelo presidente. A conselheira Circe Monteiro reiterou seu pedido de vista, e disse: “Acolho com simpatia de discutir com os conselheiros que se manifestaram para em conjunto elaborar o parecer do pedido de vista, que é justamente para verificar a questão da legislação e competência dos outros órgãos, no processo de análise na APA- Beberibe. O parecer do pedido de vista conjunto será apresentado e analisado na próxima reunião. Pedi vista ao processo para analisar se todas as instâncias, que teriam direito de produzir informações sobre os impactos no projeto, estão sendo ouvidas.” Pedido de vista concedido. Em seguida Dr. Felipe Matos falou que gostaria de fazer um comunicado referente ao Processo nº 810528853.2- “Projeto de legalização e reforma com acréscimo de área do imóvel nº 180 da Praça Ministro Salgado Filho, situado no Bairro da Imbiribeira. Trata-se do projeto para reforma e ampliação do Aeroporto Internacional do Recife/ Guararapes- Gilberto Freyre, na sua tramitação foi proposto a ação mitigadora entre outras - a implantação de ciclovia na Av. Mascarenhas de Moraes, no trecho entre a Rua General MacArthur ( Rua Antônio Falcão) e a Av. Maria Irene, conforme projeto elaborado pela Prefeitura. Ação será feita pela Prefeitura, que receberá aporte financeiro da AENA para execução da obra da ciclovia da Av. Mascarenhas de Moraes. Continuando, o presidente falou que precisava do acatamento do pleno para permuta de ações mitigadoras, referente ao Processo Processos nºs 07.54661.2.17 e 07.54662.9.17 – Projeto de reforma, com mudança de uso e com acréscimo de área, dos edifícios nºs 215 e 240, situados na Rua de São Jorge, no Bairro do Recife. Trata-se da requalificação das edificações do antigo Moinho Recife para instalação de um complexo multiuso (habitação, hotel, empresarial e garagem). Tramitou do CDU, na reunião do dia 13 de Julho de 2018. “O empreendimento está em vias de ser concluído e havia um conjunto de medidas mitigadoras aprovadas, muitas delas tiveram dificuldades de serem executadas, em especial a 7ª. Elaborar projeto executivo para construção de equipamento comercial (Mercado Popular) a ser destinado aos comerciantes da Comunidade do Pilar e, após aprovação do projeto pelo Município, executar a obra de construção projetada, conforme orçamento projetado. Esta ação iria consumir a maior parte dos recursos para realização das demais mitigações aprovadas neste Conselho. O terreno para construção desse mercado fica muito próximo ao habitacional do Pilar, e encontra-se em análise de arqueologia. O local não está liberado para nenhum tipo de intervenção e como existe a necessidade do habite-se para o empreendedor, numa discussão conjunta foi sugerido que esta ação fosse substituída pela Requalificação da Praça do Arsenal. Projeto feito pelo Laboratório de Paisagem da UFPE, que prever que a praça retorne ao projeto desenvolvido por Burle Max. A solicitação é que as ações mitigadoras desse

empreendimento possam ser substituídas pela Requalificação da Praça do Arsenal. Neste momento a conselheira Circe Monteiro, disse: “A questão é que estamos mudando uma mitigação com uma característica estritamente social, por uma paisagística. Pergunto: foi discutido com os moradores a comunidade do Pilar? Pode ser que a comunidade tenha uma outra de maior necessidade. Um planejamento dessa natureza não pode ser feita num escritório. Tem que começar a ouvir mais as comunidades, detentoras das ações. Não sou favorável a essa proposta unilateral.” Dr. Felipe, disse: “só ponderamos pelo fato desse projeto ter sido aprovado em 2018 e, na época estávamos com dificuldades de construir os habitacionais do Pilar. Hoje, esse habitacional foi iniciado em 2023, previsto cerca de 200 unidades habitacionais. Todas as famílias que moram em domicílios rústicos serão transferidas. Será preciso abrir a Rua de São José, garantindo a plena integração, eliminando a segregação física da comunidade. Outro aspecto também, é que entregar aquela praça descortinada, que hoje fica defronte para o Terminal Marítimo de Passageiros com brinquedos e equipamentos para exercícios, malhação. Todo conjunto de intervenções a Prefeitura tem feito num convênio com a PAC. Estamos revitalizando, levando dignidade de moradia e oferta de lazer para comunidade do Pilar. Problema é que o local para construção do mercado está passando por investigação arqueológica. Sete anos depois o empreendimento está pronto precisando do habite-se e. de fato o Município ente público envolvido não conseguiu liberar a área para construção do mercado. Motivo da sugestão da permuta. Temos hoje uma perspectiva social na área, que em 2018 não tínhamos. Um habitacional sendo construído, a reabertura da Rua São Jorge, coisas que esperamos concluir até o final deste ano, ou mesmo antes.” Passando em seguida a palavra ao conselheiro Marcelo Freitas, representante do IPHAN. “O que me preocupa um pouco é o habitacional, aprovado pelo IPHAN nos anos de 2010/2011, muitos anos em construção. Houve uma falha do controle urbano, com várias unidades em torno da Igreja Nossa Senhora do Pilar colocando em risco a própria Igreja que é tombada. Me causa preocupação é que no momento que forem entregues novos lotes habitacionais, uma parte dessa população será deslocada. As unidades ao redor da igreja do Pilar deveriam ser demolidas, Deveria haver de imediato um processo de requalificação urbano das ruas, calçamento. Me preocupa como será esse time.” A conselheira Circe Monteiro voltou a se pronunciar e solicitou à Prefeitura que apresentasse uma proposta ao CDU, de utilização, porque até não ficou claro quanto ao total de recursos envolvidos. Me parece que a requalificação da praça iria ser um valor muito inferior à construção do mercado. Para aprovarmos a permuta temos que ter uma ideia, se há uma equivalência, que seja apresentado na próxima reunião, de preferência que tenhamos acesso a essa proposta, assim termos uma condição melhor de aprovar ou não a permuta.” Neste momento, Dr. Felipe falou, que tinha muito sentido a solicitação da conselheira Circe Monteiro. Se reportando ao conselheiro Marcelo Freitas comunicou que no contrato com a Construtora que está executando as obras do habitacional está previsto a urbanização do entorno, logo da conclusão do habitacional. Na próxima reunião traremos mais detalhes. Podemos deixar já acordado com vocês uma reunião logo após o carnaval, porque temos alguns empreendimentos represados para que possamos

PREFEITURA DO RECIFE  
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO  
CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO- CDU

submetê-los à análise do VEI e assim dar evasão. Nesta reunião trago a questão da permuta de mitigação do Moinho.” Neste momento a conselheira Ana Cláudia Sá Carneiro, representante da SENFRA, solicitou a palavra para uma contribuição. “Estamos concluindo a obra do habitacional, agora no mês de março. Existe todo interesse por parte da Prefeitura, na requalificação do Pilar. Estamos até com reunião agendada com o Prefeito, sobre as outras quadras. Acho que não devemos prejudicar o empreendedor, dizendo que só fornecemos o habite-se quando tivermos uma ação específica para se fazer no local do terreno pensado para o mercado.” Dr. Felipe Matos externou a alegria, a satisfação que teve de ter sido aprovado a viabilidade do processo da Torre, um projeto de grande relevância para a cidade, na sua primeira reunião no CDU. Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada, eu, Maria das Graças Montenegro Sá Barreto, secretária-executiva, lavrei a presente Ata, a qual vai assinada e proclamada pelo Presidente em virtude da sua realização on-line. Recife, 21 de fevereiro de 2025.

**FELIPE MARTINS MATOS**  
**Presidente do Conselho de Desenvolvimento Urbano- CDU**