

Ao

Conselho de Desenvolvimento Urbano do Recife

Processo nº 8041446624

Relatora: Ana Cláudia de Sá Carneiro Mota – Secretária de Infraestrutura – SEINFRA

Interessado: Tenda Negócios Imobiliários S/A

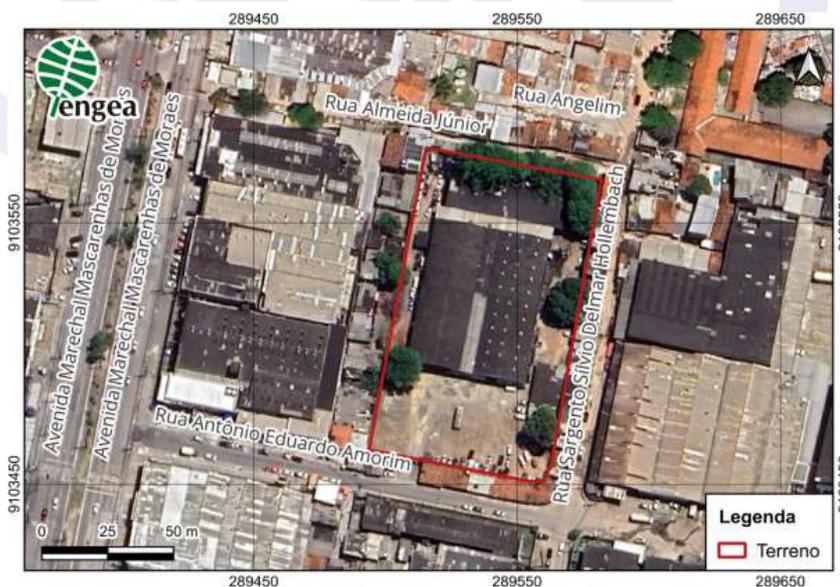
Objeto: VEI n.º 002 – Conjunto Habitacional Multifamiliar – “Mirante Belvedere”

Localização: Rua Almeida Júnior 140 – Imbiribeira – Recife/PE

Senhores Conselheiros,

Submeto à Vossas Senhorias o presente parecer, referente à solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto - VEI nº 002, de um Habitacional de Interesse Social Multifamiliar, enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida, composto de 04 blocos com 17 pavimentos (térreo + 16), totalizando 809 unidades habitacionais, sendo 25 delas adaptáveis para Pessoas com Deficiência (P.C.D.), a ser construído na Rua Almeida Júnior, 140, no bairro da Imbiribeira, na Zona Sul da Cidade do Recife – Região Político-Administrativa – RPA 6.

O empreendimento em apreço é considerado de impacto de acordo com Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS (Lei Municipal nº 16.176/1996), uma vez que apresenta área de construção maior que 20.000 m².



Planta de Localização

Dados do Projeto:

O Projeto Arquitetônico propõe um conjunto com 4 blocos residenciais, em uma gleba com 8.199,27m², com 29.426,17 m² de área privativa, além de equipamentos de lazer e solo natural.

Cada apartamento possui uma área privativa de aproximadamente 36 m², distribuídos em 17 pavimentos (Térreo + 16). Os apartamentos são compostos por 02 dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço, sala de estar.

A seguir, o resumo do quadro de áreas contidas no Projeto de Arquitetura e os correspondentes indicadores urbanísticos:

Componentes	Legal	Adotado
<u>Solo natural</u>	<u>25%</u>	<u>37,68%</u>
Coeficiente de utilização	5,0 (máximo)	4,62
Vagas estacionamento	liberado	140 (carros e motos)

Principais dados do Empreendimento, apresentados no documento do EIV:

Projeto:

Área do Terreno: **8.199,27m²**

Área Total de Uso Comum: **6.642,33m²**

Área de Construção Computável: **29.426,17m²**

Área Total de Construção: **36.068,50m²**

Área de Solo Natural: **3.037,32m²**

Unidades habitacionais: **809 UH**

Vagas Automóveis: **56**

Bicicletas: **125**

Motos: **84**

Carga e descarga: **01**

Dados gerais:

Público estimado de frequência diária: **3.236 moradores**

Público estimado de visitantes/ usuários: aproximadamente: **300 visitantes**

Número estimado de empregos diretos na implantação: **150 empregos diretos**

Número estimado de empregos indiretos na implantação: **70 empregos indiretos**

Número estimado de empregos diretos na operação: **10 empregos permanentes durante a operação do empreendimento, entre porteiros, zeladores, e profissionais pela limpeza**

Valor Total Estimado do Investimento: **R\$ 76.046.000,00**

Foram apresentadas cartas de Viabilidade:

COMPESA : Água em 10/03/2023 e Esgoto em 19/01/2023, devendo ser atendidas as exigências e condicioantes mencionadas nas SAA 007/203 e SES 009/2023.

NEOENERGIA: Nota: 9201159870 datada de 20/07/2023.

Análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV):

O empreendimento foi analisado com base nas determinações do Plano Diretor do Recife (PDR), instituído pela Lei Complementar nº 02, de 23/04/2021. Foi concedido para este empreendimento Orientação Prévia para Empreendimento de Impacto - OPEI de nº 127, deferida em 01/11/2023.

De acordo com o PDR, imóvel está inserido na Macrozona do Ambiente Construído – MAC, na Zona de Reestruturação Urbana – ZRU 1, que corresponde ao entorno imediato de trechos dos eixos de mobilidade urbana em transporte público com aptidão para o adensamento populacional em função de sua infraestrutura de saneamento e mobilidade.

Dessa forma, o projeto para o empreendimento deverá considerar os objetivos e diretrizes da ZRU 1, conforme os artigos 54, 55 e 56 da Lei Complementar 02/2021.

O Plano Diretor também apresenta como objetivo da política urbana de habitação o estímulo à construção de Habitação de Interesse Social (HIS), tipologia pleiteada no empreendimento, que se enquadra nas faixas 1,0,1,5 e 2,0 do PMCMV.

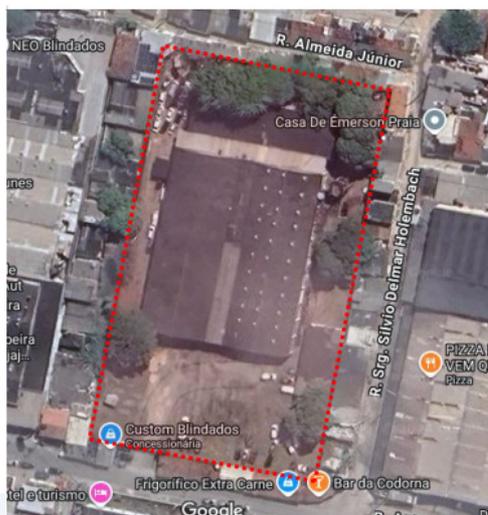
Foi apresentada Declaração de Enquadramento no PMCMV datada de 11/11/2024. O empreendimento tem o objetivo de atender ao disposto nos padrões do Programa do Governo Federal para a moradia de faixas de renda familiar a partir de R\$ 2.300,00.

Nesse sentido, o empreendimento atende aos objetivos do Plano Diretor com relação a ZRU 1 onde se localiza e quanto à promoção de habitação para enfrentamento ao déficit habitacional do Município.

Conforme requisitos estabelecidos no Plano Diretor, Lei Complementar 02/2021, em seu artigo 207, dispensa a exigência mínima de vagas de estacionamento para qualquer tipo de empreendimento habitacional e não habitacional em todas as zonas da cidade. Contudo, mesmo com essa dispensa, foram previstas no projeto 56 vagas de automóveis, incluindo 02 vagas PCD e 01 vaga para carga e descarga, além de 84 vagas para motos e 125 vagas para bicicletas, considerando a sustentabilidade e a mobilidade urbana.

O empreendimento em análise promoverá a transformação da situação atual em que o terreno se encontra, ocupado por galpões subutilizados, para um conjunto habitacional, que reforça a dinâmica que já vem se desenvolvendo no entorno.

Dada a presença de importantes corredores de transporte cortando a região, a mesma funciona como passagem de fluxos da cidade e da região metropolitana. Além disso, a relativa proximidade do bairro de Boa Viagem adiciona interesse para o desenvolvimento imobiliário da região, que fica evidente com o surgimento de novos empreendimentos, inclusive de impacto, na região, com capacidade de ativar nova dinâmica de vitalidade no entorno.



Situação do imóvel em imagem recente.

Mobilidade

O empreendimento está inserido nas proximidades da Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, via classificada como Corredor de Transporte, categoria funcional arterial principal, na quadra delimitada pelas ruas Bartolomeu Bueno, Antônio Eduardo Amorim, Almeida Júnior e Sargento Sílvio Delmar Hollembach, classificadas como demais vias.

A região é bem assistida do ponto de vista de transporte público, com oferta de metrô e paradas de ônibus, distando do terreno do empreendimento 500m e 150m, respectivamente. O empreendimento tem uma população prevista de 3.236 pessoas e irá dispor de 55 vagas de veículos e 84 vagas de motos. Assim, identifica-se a adequação do quantitativo de vagas, tendo em vista a disponibilidade de transporte para a população residente no empreendimento.

No que se refere à infraestrutura viária do território, já existem ações que visam melhorar sua condição de integração, a exemplo da Ponte sobre o Rio Tejiipió (Ponte Júlia Santiago) - obra em execução, que liga o bairro da Imbiribeira ao bairro de Areias. Neste contexto, a Rua Sargento Sílvio Delmar Hollembach, limite esquerdo do terreno, faz parte de um eixo componente da macrocirculação em estudo para a região.

O território imediato, onde o imóvel está inserido, é uma área loteada de traçado ortogonal que, embora se conecte com a malha viária estruturadora da cidade, apresenta muitas ocupações irregulares, inclusive ao longo dos logradouros, prejudicando a permeabilidade urbana do território. Esta condição atinge o terreno do empreendimento, cujos logradouros circundantes encontram-se parcialmente ocupados por moradias, o que prejudica a acessibilidade e segurança da mobilidade ativa.

Todavia, a respeito desse tema, a gestão municipal tem adotado providências para a requalificação urbana deste território no âmbito do Programa PROMORAR, com ações públicas de melhoria da infraestrutura urbana, com oferta de moradia digna, regularização fundiária e desocupação de logradouros públicos.

Dinâmica socioeconômica

De acordo com a documentação apresentada, o empreendimento possui significativa relevância devido ao seu porte, ao número de empregos gerados e ao valor do investimento.

O empreendimento é um importante vetor de desenvolvimento para a cidade, contribuindo para o fortalecimento da economia local. Com a geração de empregos e um significativo investimento financeiro, o projeto impulsiona novos negócios e valoriza a região, beneficiando toda a comunidade do entorno.

Nas proximidades do empreendimento encontramos a Zona Especial de Interesse Social - ZEIS Sítio Grande/Dancing Days e a ZEIS Aritana. As ZEIS são caracterizadas como áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda consolidados, carentes de infraestrutura básica.

Além da ZEIS, também encontramos diversas comunidades mapeadas no "Atlas das Infraestruturas Públicas em Comunidades de Interesse Social (CIS) do Recife.

Infraestrutura

A área é classificada como crítica do ponto de vista da drenagem urbana do Recife, portanto é de se entender que qualquer expansão no imobiliário habitacional poderá potencializar os transtornos pré-existentes às pessoas e veículos, haja vista os alagamentos constantes, sejam por inadequação ou subdimensionamento ou, ainda, inexistência de sistema de drenagem para as águas pluviais.

Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

No que diz respeito à temática da Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural, observa-se que não há, nas áreas de influência direta e indireta, a presença de bens culturais formalmente reconhecidos como patrimônio nos níveis municipal, estadual e federal.

Verifica-se que o empreendimento proposto, com 4 blocos de 17 pavimentos, interfere na paisagem existente. No entanto, esta transformação da escala urbana é desejada pela política urbana estabelecida no Plano Diretor do Recife (Lei Complementar No 02/2021), tendo em vista que o empreendimento está situado na Zona de Reestruturação Urbana 1 (ZRU 1).

Consulta e Audiência Públicas

O empreendimento colocou placa indicativa do interesse na implantação do empreendimento no local, dando publicidade a realização do mesmo, não houve registro de manifestação da população sobre o projeto em análise durante o período de Consulta Pública, de 16/08/2024 até 30/09/2024, no Portal de Licenciamento Unificado da Prefeitura do Recife. Também não foram registrados pedidos para realização de audiência pública sobre o empreendimento.



Foto da placa do empreendimento no local de sua implantação

Condições para futura aprovação do Projeto

Esta análise abordou 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. Foram ressaltadas as seguintes condições para aprovação do projeto pretendido:

1. Atendimento a Lei no 18.112/2015, com a implantação de reservatório de retardo ou acúmulo das águas pluviais, devendo o projeto de drenagem, nos termos da referida Lei, ser apresentado à Emlurb, para análise e anuência com vistas ao habite-se.
2. Elevação da cota de greide do lote em 0,50m.
3. Quanto aos acessos de entrada e saída dos veículos ao estacionamento do empreendimento, a área de estocagem apresentada deve ficar livre, sem obstáculos ao fluxo dos veículos.
4. Quanto ao portão de veículos, o fluxo de entrada e saída dos veículos devem ser independentes, não havendo superposição no portão.
5. Quanto à área de embarque e desembarque de pessoas, o posicionamento do local de operação do embarque/desembarque não deve interferir nos acessos de veículos e pedestres.
6. Quanto aos bicicletários, solicitamos que sejam distribuídos entre os blocos, de modo que os residentes de cada um deles possam ter um acesso mais cômodo a este modal.
7. Utilização de qualificadores ambientais, como telhados e fachadas verdes, ou de materiais de revestimento de baixo impacto visual, com predominância de tons suaves ou materiais opacos, com baixo índice de reflexibilidade.
8. Ao atender o Art. 129 da Lei No 16.292/97, que trata da obrigatoriedade de obras de arte em empreendimentos com área construída superior a 1.000 m², recomendamos

que seja considerada a produção de artistas locais com referência aos elementos naturais, históricos e culturais do território.

Ação Mitigadora Proposta

Tendo em vista a previsão do §5º do Art. 9º da Lei No 19.177/2023, segundo o qual:

“os projetos para produção de Habitação de Interesse Social classificados como empreendimento de impacto, e que estejam de acordo com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor e na Política Municipal de Habitação de Interesse Social, poderão apresentar EIV com conteúdo simplificado, nos termos do regulamento, sendo eventuais ações mitigadoras consideradas em face do interesse público na promoção de HIS”,

desta forma foi recomendada a seguinte Ação Mitigadora:

Promover ações de capacitação, cursos de qualificação de mão de obra para que residentes das áreas de influência direta e indireta, sobretudo das ZEIS Aritana e Conjunto Habitacional Imbiribeira I - São Francisco de Assis, gerando assim oportunidades de emprego e renda nas fases de construção e funcionamento do empreendimento.

Parecer

Considerando que a caracterização do empreendimento e da vizinhança atende aos requisitos estabelecidos na lei e no decreto do EIV, especialmente com relação aos itens de estudo previstos no roteiro básico; e

Considerando ainda que a proposta de intervenção é compatível com os objetivos do Plano Diretor para a zona em que está situada e de promoção de Habitação de Interesse Social.

Sou de **parecer favorável** à implantação do empreendimento em tela, **desde que atendidas as condições para o projeto, bem como seja realizada a ação mitigadora proposta.**

Recife,

Ana Cláudia de Sá Carneiro Mota