

Ata da 290ª Reunião Ordinária
On-line
Dia 13 de março de 2025

Às 09:00h (nove) horas do dia 13 de março 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 Presidente deu posse aos conselheiros: Dr. AUGSTO FERREIRA E CARVALÇO LÓCIO, como membro titular e à Dra. SANDRA PIRES BARBOSA DE LUCENA, como membro suplente representantes da Ordem dos Advogados do Brasil- OAB/PE, ao Dr. JOÃO ALBUQUERQUE DA SILVA, como membro titular e ao Dr. JOSÉ FARIAS GOMES FILHO, como membro suplente, representantes do Conselho Regional de Economia – CORECON/PE. Havendo número legal, declarou aberta a reunião fazendo a leitura da pauta. 1 - Aprovação da Ata da 289ª Reunião Ordinária, realizada on-line, no dia 21 de fevereiro de 2025. 2- Análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI). Processo nº 80414466.24, referente à instalação de um empreendimento de uso habitacional a ser construído na Rua Antônio Eduardo Amorim, nº 140, na Imbiribeira (MCMV). Conselheira relatora, arquiteta Dra. Ana Cláudia de Sá Carneiro Mota, representante da Secretaria de Infraestrutura – SEINFRA. Apresentação do empreendimento arquiteto Dr. Paulo Roberto de Barros e Silva. 3- Análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI). Processo nº 080614159.24, referente à instalação de um empreendimento habitacional unifamiliar e multifamiliar conjunto a ser construído na Avenida Armindo Moura, n.º 500, Boa Viagem. Conselheira relator, arquiteta Dra. Ana Maria Moreira Maciel, representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Pernambuco - CAU/PE. Apresentação do Empreendimento arquiteto Dr. João Gabriel Ataídes Esteves, e os engenheiros Dr. Carlos Augusto Mallmann e Dr. Rogério Nunes de Freitas. 4- Informes/ Outros.- Permuta de Ação Mitigadora. 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), Dra. Simone Silva Osias, Superintendente de Gestão e Articulação Ambiental- Secretaria de Saneamento– SESAN, Dra. Gelisa de Lara Couto Basi, Secretária Executiva de Desenvolvimento Econômico e Inovação- SDEC (suplente), Dra. Tercília Vila Nova Sodré da Mota, Diretora de Integração Urbanística- URB (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

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

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 (titular) e o Dr. José Farias Gomes Filho (suplente), representantes do Conselho Regional de Economia- CORECON/PE. 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), Sr. Vagner Lucas Godoy, representante do Movimento Nacional de Luta pela Moradia- MNLM (titular), Sra. Maria Lúcia da Silva, representante da Federação das Associações, Conselhos e União dos Moradores do Ibura/Jordão – FIJ (titular), Dr. Clóvis Correa de Albuquerque Segundo, representante do Clube de Engenharia de Pernambuco (titular) e a Sra Ana Cláudia Miguel da Silva, representante do Fórum do Prezeis. A seguir, Dr. Felipe Matos passou para o item 1 da pauta - Aprovação da Ata da 289ª Reunião Ordinária, realizada on-line, no dia 21 de fevereiro de 2025. Ata aprovada. Passando em seguida para o item 2 da pauta - Análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI). Processo nº 80414466.24, referente à instalação de um empreendimento de uso habitacional a ser construído na Rua Antônio Eduardo Amorim, nº 140, na Imbiribeira (MCMV), convidando o arquiteto Dr. Paulo Roberto de Barros e Silva para fazer a apresentação do empreendimento, lembrando que ele tinha 15 minutos para apresentação. O arquiteto iniciou a apresentação do projeto “Mirante Belverde” – Empreendimento Habitacional Multifamiliar a ser construído na Rua Antônio Eduardo Amorim, nº 140, bairro da Imbiribeira-Recife. “Característica do Território- A região sul do Recife tem como característica três territórios cuja ocupação ao longo do tempo passa por radicais transformações urbanas, a saber: o Território Litorâneo; o Território do Eixo Ferroviário/Viário; e o Território a Oeste da “Avenida Imbiribeira.” Com efeito, a proposta de ocupação de um terreno dispendido de galpão subutilizado é parte da mudança em curso no território onde se localiza o Projeto MIRANTE BELVEDERE, cujo coeficiente de utilização é 5. O Empreendimento Projetado: DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO-O Empreendimento é um projeto imobiliário focado na habitação multifamiliar, objetivando atender ao disposto nos padrões do Programa do Governo Federal para a moradia de faixas de renda a partir de R\$ 2.300,00 por família. O Projeto Arquitetônico propõe um conjunto com 4 blocos residenciais, em uma gleba com 8.182,19 m², ofertando 809 unidades habitacionais com 29.426,17 m² de área privativa, além de 56 vagas para estacionamento de automóveis, 84 vagas para motos e 125 vagas para bicicletas e ainda equipamentos de lazer e solo natural. A Área de Influência Indireta – All, está contida no perímetro demarcado no MAPA a seguir, apresentando as condições identificadas na

caracterização da vizinhança, quando explicita a relevância do Corredor Viário da Avenida Mascarenhas de Moraes, a Linha Sul do Metrô e sua proximidade com a Estação Antonio Falcão. , demonstra Área de Influência Direta- AID, demonstra o potencial de imóveis passíveis dessa transformação—grandes armazéns e terrenos ociosos e até abandonados, ensejando a ocupação por comunidades residentes na Região Metropolitana do Recife. Informações sobre o terreno- Com efeito, o Empreendimento adotou no Projeto de Arquitetura a área objeto de levantamento topográfico e loteamento, implicando em processo de demarcação formal do terreno original da Quadra do Loteamento. Projeto de Arquitetura- O empreendimento é composto por com 04 blocos totalizando 809 unidades habitacionais, sendo 25 adaptáveis para Pessoas com Deficiência (PCD), com área privativa de aproximadamente 36,00m² em 17 pavimentos. Os 809 apartamentos Tipo são compostos de 02 dormitórios, BWC, cozinha e área de serviço e estar e os 25 apartamentos adaptáveis para PCD, quando solicitado pelo cliente, serão compostos de 01 dormitório PCD, BWC PCD, cozinha e área de serviço, estar.” Em seguida Dr. Paulo roberto mostrou imagens da Área de lazer. Infraestrutura e Áreas de Circulação. “Impactos Potenciais- Uso do Solo. O Empreendimento MIRANTE BELVEDERE, quando objeto de análise de impactos potenciais na vizinhança, requer a leitura do processo de expansão da moradia e da mudança de usos do solo no bairro da Imbiribeira, em especial ao longo dos eixos estruturais de mobilidade – o Corredor Exclusivo de Ônibus da Avenida Mascarenhas de Moraes e o Metrô Sul da Região Metropolitana do Recife. Impactos Potenciais Meio Ambiente- De modo geral, a área onde será construído o condomínio é uma área urbana consolidada, onde já existem outros edifícios multifamiliares no entorno, além de várias estruturas de serviços e comércios. Sendo assim, a maioria dos impactos que o empreendimento poderá ocasionar se refere ao meio socioeconômico. Impactos Potenciais- Mobilidade- Transporte e Tráfego. A análise de Circulação na Área de Influência deste EIV demonstra que o Empreendimento a ser implantado não caracteriza alterações negativas do nível de serviços e o fluxo de saturação. As vias na área de influência do empreendimento suportam o acréscimo de veículos a ser gerado. Impactos Potenciais da Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural- O “processo de interiorização” da expansão urbana para o oeste do Recife na Zona Sul. Os componentes em destaque no trecho compreendido entre Boa Viagem e Imbiribeira/Jiquiá indicam uma tendencia que evidencia a nova ocupação – moradia no lugar de antigos galpões. Impactos Potenciais- Aspectos socioeconômicos e Equipamentos Comunitários. O levantamento do perfil socioeconômico e equipamentos públicos e privados, contemplou 76 imóveis, onde mais de 50% estão vocacionados para comércio e serviços. A construção e operação desse empreendimento com 809 unidades terá um impacto significativo na geração de 184 empregos diretos contribuindo de maneira substancial para a economia local e regional. Impactos Potenciais Infraestrutura de Serviços- Em se tratando de território ocupado na sua plenitude, se identifica no campo da infraestrutura de serviços uma oferta que atende ao Empreendimento sem comprometimento da vizinhança. De acordo com a anuência das prestadoras de serviços públicos – COMPESA (água e esgotamento sanitário), NEOENERGIA (energia elétrica),

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

EMLURB (recolhimento de lixo), COPERGAS (fornecimento de gás) e OI (comunicação).
Conclusão: O presente Estudo de Impacto de Vizinhança referente ao Empreendimento MIRANTE BELVEDERE apresenta aspectos positivos e benefícios para a população recifense e para a comunidade do entorno, tendo em vista tratar-se da abertura de renovação de área urbana, atualmente em declínio, agora focada na oferta de moradia para famílias de menor renda. Por essa razão entendemos que o Projeto deve ser aprovado por esse Conselho de Desenvolvimento Urbano.” Apresentação em anexo. Concluída a apresentação Dr. Felipe Matos, solicitou à conselheira relatora, Dra. Ana Cláudia de Sá Carneiro Mota, representante da Secretaria de Infraestrutura – SEINFRA, que fizesse a leitura do seu parecer. “Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano do Recife. Processo nº 80414466.24. 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

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

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
Solo natural	25%	37,68%
Coefficiente 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: 8.199,27m. ²Área Total de Uso Comum: 6.642,33m².Área de Construção Computável: 29.426,17m.² 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 condicionantes 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

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

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.

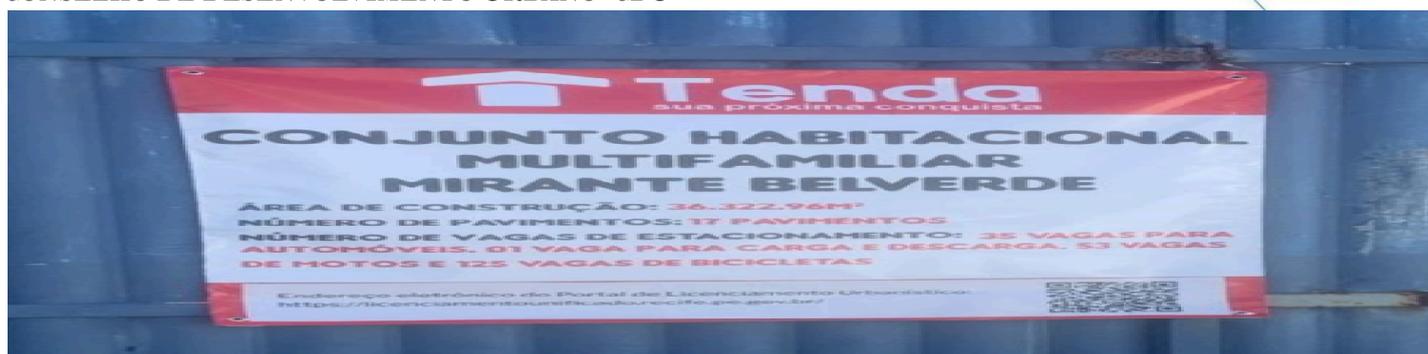


Situação do imóvel em imagem recente.

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 Tejió (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 macro circulação 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

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

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

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

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, 06 de março de 2025. Ana Cláudia de Sá Carneiro Mota, representante da Secretaria de Infraestrutura- SEINFRA.” Concluída a leitura do parecer o presidente deu início a discussão e disse: “Corroborando com as palavras do arquiteto Paulo Roberto, reitero a grande expectativa que temos como cidade, da volta da atração desse empreendimento para o Município do Recife, empreendimento do programa NCMV voltado para população de mais baixa renda, que por muito tempo Recife ficou de fora desse processo e, que agora triunfantemente volta à cena. Até por isso, como citou à conselheira relatora. Ana Cláudia, a Lei do EIV prever que a mitigação de qualquer empreendimento de interesse social, está no próprio combate ao déficit habitacional. É isso que o empreendimento propõe.” Como não houve nenhuma manifestação por parte dos conselheiros, Dr. Felipe Matos colocou o parecer da conselheira relatora, arquiteta Dra. Ana Cláudia Sá Carneiro da Mota, representante da Secretaria de Infraestrutura- SEINFRA, em votação. O parecer foi aprovado por unanimidade dos conselheiros presentes. Dando continuidade, o Presidente passou para o item 3 da pauta- - Análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI). Processo nº 080614159.24, referente à instalação de um empreendimento habitacional unifamiliar e multifamiliar conjunto a ser construído na Avenida Armindo Moura, n.º 500, Boa Viagem. Convidando o arquiteto Dr. João Gabriel Ataídes Esteves, e os engenheiros Dr. Carlos Augusto Mallmann e Dr. Rogério Nunes de Freitas para fazerem a apresentação, comunicando que eles tinham até 15 minutos para apresentação. O Arquiteto Dr. João Gabriel iniciou fazendo a apresentação da imagem de simulação do projeto. Em seguida apresentou Dados do Projeto:

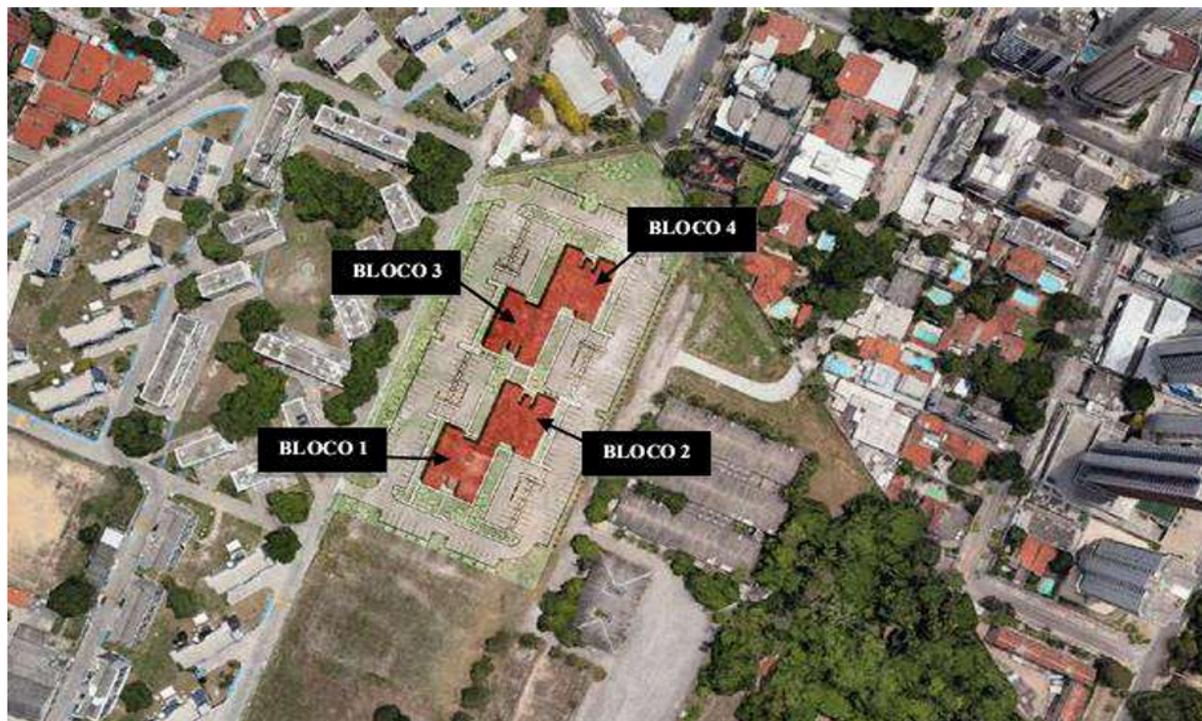
Endereço:	Recife, PE Avenida Armindo Moura, 695, Conjunto Habitacional Walder Xavier Lima, Bairro Boa Viagem
Funcional Código do Grupo	14 - VILA HABITACIONAL
Localidade Código da	025 - RECIFE
PLANEJ:	PH02100 (50'058) - IMPLANTAR BIR NO RECIFE E BARRA O ARR NORDESTE I
Índice de Metrs:	50'058

A Localização e Zoneamento- PNR Recife (VILA RESID SGT WALDER XAVIER DE LIMA). Avenida Armindo Moura, 695, Boa Viagem, Recife – PE. Apresentou uma imagem com informações geográficas ‘Dados de Zoneamento: Código Bairro: 205. RPA: 6. Micro Região: 1. Bairro: Boa Viagem. Tipo Empreendimento: Edifício Residencial. Tipo Resíduo: Convencional Alter. Seletiva. Área Total do Lote: 326.947,71m². Área selecionada do terreno - 16.665,95m². Macrozona: Macrozona do Ambiente Construído- MAC. Zona: Zona do Ambiente Construído- ZAC. Zona: Orla. Coeficiente de Aproveitamento do Terreno: Área selecionada do terreno - 16.665,95m². Área Total Construída - 21.316,00m². Classificação Final: 1,28.” Prosseguindo, o arquiteto apresentou várias imagens do Quadro de Áreas, da Edificação de Áreas da Unidade Habitacional. Apartamento Tipo = 111.00m²- Ventilação direta em todos os cômodos; sala com dois ambientes ; três quartos amplos, sendo um suíte; três banheiros , social, serviço e suíte; cozinha ampla . integrada à sala de jantar e área de serviço independente. Quadro de Áreas – Empreendimento: Área selecionada do terreno -16.665,95m²; Unidades habitacionais do conjunto - 128un; Área Total Construída - 21.316,00m²; Taxa de Ocupação de terreno - 1,28; Área de projeto edificações - 2.555,40m²; Calçadas - 1.516,60m²; Área impermeável (projeção de edificações + calçadas) - 4.072,00m²; Área semipermeável (leito carroçável - PAVI-S) - 7.100,25m²; Área permeável (grama) - 5.493,70m². Quadro de Áreas – Estacionamento - Vagas comuns: 492. Vagas idosos: 12, Vagas P.N.E: 8. Total de vagas: 512. Concluindo mostrarei as Licenças e Aprovações. Apresentação em anexo. Passando em seguida a palavra ao engenheiro Dr .Felipe Gomes para fazer a apresentação do EIV da implantação da Vila Habitacional – Projeto PNR, O engenheiro iniciou sua apresentação apresentando a Localização e os Acessos do Empreendimento. A Descrição Técnica-Urbanização e Infraesrutura. Implantação da Edificação e os totais das áreas construídas. Em seguida apresentou imagens do Uso e Ocupação do Solo, Meio Ambiente e. várias imagens do Sistema Viário. “ Cálculo de Geração de Viagens: De acordo com a Pesquisa de Origem-Destino de Pessoas do Recife (2016), a distribuição modal dos deslocamentos diários para educação e trabalho é composta por transporte

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

público coletivo (73,21%), transporte individual motorizado (16,67%) e outros modais (10,12%). Considerando uma média de 4,0 pessoas por unidade habitacional para as 128 unidades oferecidas (4 edifícios multifamiliares de 8 pavimentos com 4 unidades cada), tem-se um total de 512 pessoas . Com base nesses dados, projeta-se uma demanda diária de - 375 usuários para o transporte público coletivo; - 85 usuários para o transporte individual motorizado; e 52 usuários para outros modais. No que se refere ao transporte individual, o impacto no sistema viário, representado pelo aumento de 85 viagens diárias, deverá ser adequadamente absorvido pela via, considerando a distribuição dessas viagens ao longo do dia. Considerações Finais do Sistema Viário : Posto 1 apresenta o fluxo mais intenso, pois é uma das principais vias de ligação entre Recife e Jaboatão dos Guararapes para quem mora em bairros como Prazeres, Piedade e Candeias que são bastante populosos. Alta dominância do fluxo de carros e motos e a baixa movimentação de caminhões e ônibus. A quantidade de linhas de ônibus é considerável transitando pela Av. Visconde . de Jequitinhonha. No entorno do empreendimento há diversos pontos de ônibus e uma grande variedade de linhas de transporte público que atendem a população da região. Conclusão: Meio Físico- Não devem acontecer alterações qualitativas ou quantitativas significativas nos recursos hídricos superficiais e subterrâneos do empreendimento., assim como nos aspectos de geologia, geomorfologia e solos da região. Meio Biológico- Não deverá contribuir para acelerar processos de redução de fauna e flora da Área Diretamente Afetada(ADA).Medida compensatória para as espécies arbóreas do Bioma Mata atlântica. Meio Antrópico- Não gerará impactos negativos as infraestruturas públicas e privadas. Estratégias para evitar congestionamentos, acidentes e depreciação da malha viária.” Apresentação em anexo. Concluída a apresentação o Dr. Felipe Matos comunicou que a conselheira relatora, arquiteta Ana Maria Moreira Maciel solicitou à presidente do ICPS, Dra. Mariana Asfora, que fizesse a leitura do seu parecer, devido a um outro compromisso neste mesmo horário. Dra. Mariana Asfora fez a leitura do Parecer. “CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU. PROCESSO – Nº 8061415924. RELATOR – ANA MARIA MOREIRA MACIEL INTERESSADO – ROGÉRIO NUNES DE FREITAS. OBJETO - VILA HABITACIONAL (PNR) - II COMAR LOCALIZAÇÃO - Avenida Armindo Moura Nº 560, BAIRRO DE BOA VIAGEM. PLEITO – ESTUDO DE VIABILIDADE. Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife – CDU. Solicitação: Trata-se de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do empreendimento para construção de um condomínio habitacional, denominado VILA HABITACIONAL (PNR) - II COMAR, no bairro de Boa Viagem, para apreciação pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU). 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. Até a revisão da LUOS, no território de incidência da Lei da Área de Reestruturação Urbana - ARU (Lei Municipal nº 16.719/2001), os empreendimentos de impacto serão assim definidos de acordo com a classificação disposta no dito diploma legal.

FIGURA 4. PROJETO IMPLANTAÇÃO (PNR) – VILA HABITACIONAL COMAR



Fonte: Memorial Descritivo (PNR) Vila Habitacional – COMAR.

O quadro a seguir sintetiza os principais dados do Empreendimento- documento do EIV

TABELA 1. QUADRO DE ÁREA – VILA HABITACIONAL COMAR

Descrição	Área (m ²)
Urbanização e Infraestrutura	
Pavimentação	7.100,25
Área Gramada	5.493,70
Implantação da Edificação	
Subsolo - Cisterna	115,04
Pavimento Térreo	578,50
1º Pavimento	578,50
2º Pavimento	578,50
3º Pavimento	578,50
4º Pavimento	578,50
5º Pavimento	578,50
6º Pavimento	578,50
7º Pavimento	578,50
8º Pavimento	578,50
Área Técnica	115,10
Total de área construída (1 Prédio)	5.436,64
Total de área construída (4 Prédios)	21.746,56

Fonte: Memorial Descritivo Vila Habitacional – PNR – COMAR

Quadro 01 - Dados do empreendimento

Fonte: EIV apresentado.

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. De acordo com o PDR, o imóvel em análise está inserido na Macrozona do Ambiente Construído (MAC), na Zona de Ambiente Construído Orla (ZAC Orla) que corresponde à porção litorânea sul do Recife e é caracterizada por: a) ocupação intensiva; b) sistemas de infraestrutura instalados e rede de equipamentos e serviços públicos; e c) necessidade de aplicação de conceitos de adaptação climática e gestão de riscos a desastres. O projeto para o empreendimento deverá considerar os objetivos e diretrizes da Zona de Ambiente Construído ZAC, conforme os artigos 60 e 61 da Lei Complementar 02/2021, quais sejam: Art. 60. A Zona de Ambiente Construído (ZAC) tem por objetivo ordenar o adensamento das áreas em consonância com a infraestrutura urbana instalada nas diferentes áreas da planície, da orla e dos morros. Art. 61. São diretrizes definidas para as Zonas de Ambiente Construído: I- promover novos padrões de adensamento em consonância com a capacidade de suporte da infraestrutura disponível; II- adequar o adensamento construtivo e populacional em função da infraestrutura urbana e de serviços instalados; III- planejar e projetar infraestrutura que possibilite maior eficiência no uso do solo. IV- estimular a adoção de tecnologias que objetivem o uso racional e reuso dos recursos hídricos, entre outros métodos sustentáveis.

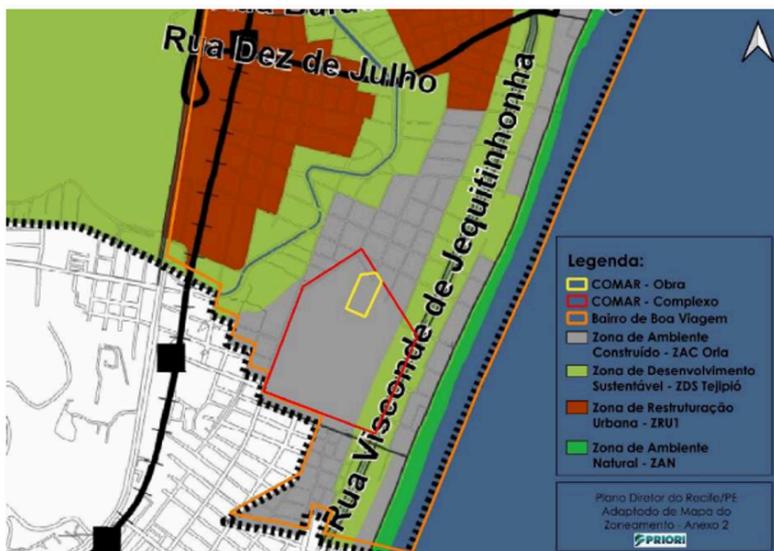


Figura 05 - Mapa de Zoneamento Urbano
Fonte: EIV apresentado

O empreendimento está situado na quadra delimitada pela Avenida Armindo Moura (Corredor de Transporte Urbano Secundário, categoria funcional Arterial Secundário), pela Avenida Visconde de Jequitinhonha (Corredor de Transporte Metropolitano, categoria funcional Arterial Principal) e Ruas Arthur Bruno Schwambach, José Hipólito Cardoso, Baltazar Passos, Major Armando de Souza Melo e Professor Augusto Lins e Silva (classificadas como Demais Vias pela lei vigente).

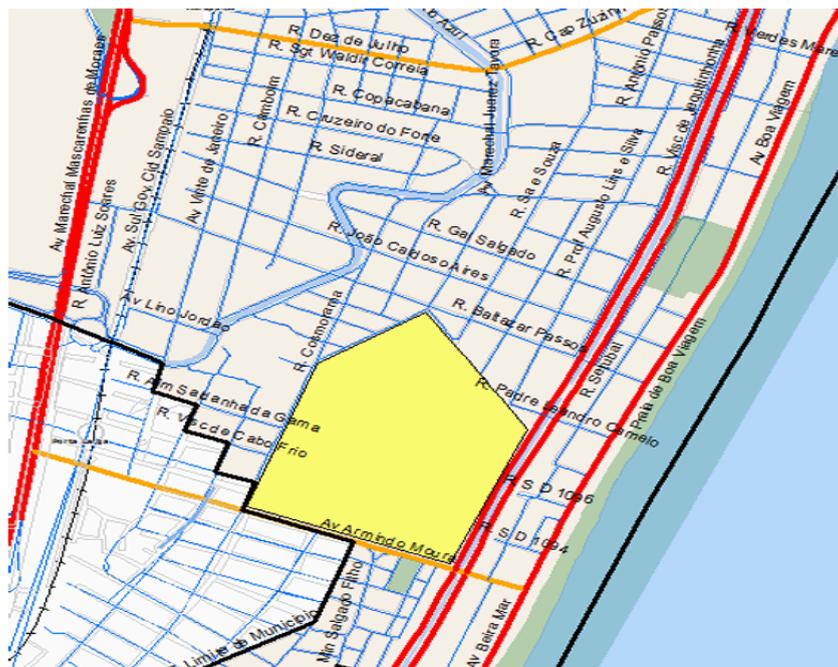


Figura 06 - Sistema viário do entorno: vias arteriais (em vermelho), vias coletoras (em laranja) e vias locais (em azul)
Fonte: ICPS

priorizada a utilização de indivíduos arbóreos de espécies nativas, de forma a atenuar as ilhas de calor do entorno. Um outro aspecto relevante nesta análise diz respeito à dimensão total do Complexo onde o empreendimento está localizado, uma vez que o acesso às vias internas é fechado à população, funcionando como uma barreira à fruição da cidade. Nesse sentido, entendemos ser importante melhorar as condições de circulação nas vias próximas ao empreendimento, bem como, proporcionar melhores condições de interface com os logradouros, ainda que ressalvadas as questões de segurança por se tratar de um conjunto destinado a efetivos militares. Consultas e Audiências Públicas. Foram emitidos os seguintes pareceres das concessionárias públicas.- NEOENERGIA - projeto devidamente analisado por esta distribuidora, estando ele em conformidade com as normas de fornecimento em vigor, referente às instalações elétricas de sua(s) unidade(s) consumidora(s). O prazo de validade deste projeto é de 36 meses. A presente carta atesta apenas a aprovação do projeto das instalações de entrada de energia e não garante a conexão. - COMPESA – Água Fria - Para o empreendimento de uso residencial, matrícula N°1108277155 localizado na Av. Armindo Moura, nº 581 – Boa Viagem, haverá viabilidade condicionante para implantação do SSA solicitado.- COMPESA – Esgoto - Para o empreendimento de uso residencial, matrícula N°1108277155 localizado na Av. Armindo Moura, nº 581 – Boa Viagem, haverá viabilidade condicionante para implantação do SES solicitado. O empreendimento apresentou imagem da placa indicativa do interesse na implantação do empreendimento no local, dando publicidade à realização do mesmo, entretanto não houve registro de manifestação da população sobre o projeto em análise durante o período de Consulta Pública, de 28/11/2024 até 12/01/2025, no Portal de Licenciamento Unificado da Prefeitura do Recife¹. Também não foram registrados pedidos para realização de audiência pública sobre o empreendimento. Condições para futura aprovação do Projeto.

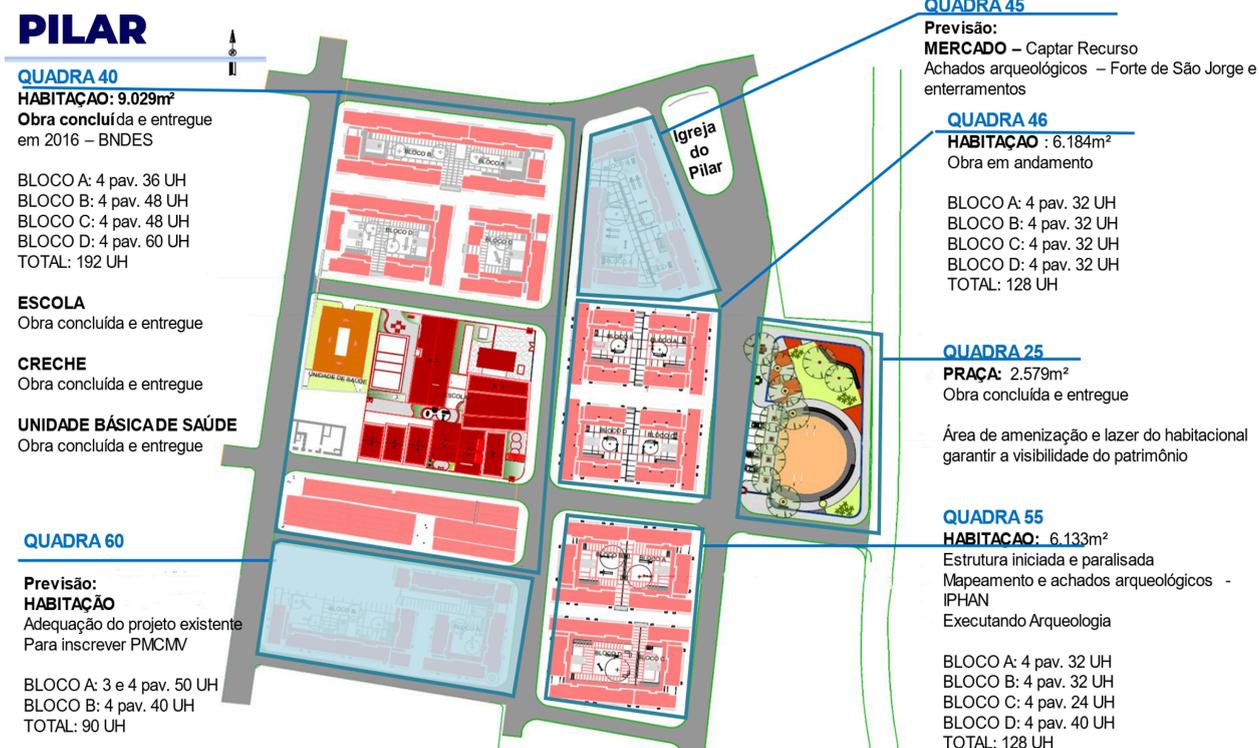
Condições para o Projeto esta análise aborda os impactos sobre a vizinhança, visando a adequada inserção do empreendimento na cidade a fim de promover a sustentabilidade e a preservação dos interesses gerais e coletivos da área de influência do empreendimento, sem, contudo, analisar o projeto arquitetônico em si, o qual deverá atender aos dispositivos legais vigentes quando da sua aprovação. Ressaltamos, entretanto, as seguintes condições para a aprovação do projeto de pretendido: 1. Obtenção da Licença Prévia Ambiental como requisito para a aprovação do projeto inicial do empreendimento. 2. 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 área total do lote que compreende a delimitação da parte do terreno do II COMAR, bem como para o projeto de drenagem das águas pluviais do lote a mesma área sugerida e no caso de extravasor que o mesmo tenha como destino final o canal do Setúbal. 3. Apresentar paraciclo de uso e acesso público para visitantes próximo das entradas de pedestres nas vias que delimitam o

empreendimento, com capacidade de 3 (três) vagas de bicicletas ou mais. Adicionalmente, que seja previsto bicicletário interno para atendimento aos moradores e

funcionários de no mínimo 26 (vinte e seis) vagas de bicicletas, distribuídas equitativamente pelos quatro blocos previstos. 4. Quando da ocasião do desenvolvimento do projeto paisagístico, priorizar a utilização de indivíduos arbóreos de espécies nativas, de forma a atenuar as ilhas de calor do entorno. 5. Chamamos a atenção para a legislação específica do cone de voo e de ruído do aeroporto, onde são determinados gabaritos de altura que deverão se Ação Mitigadora Proposta. A Comissão de Análise técnica recomenda que, além do cumprimento das condições para o projeto, que a aprovação de implantação do empreendimento seja condicionada à imposição, pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU), das seguintes ações: I. Elaborar e executar Plano de Circulação e de Acessibilidade do entorno do empreendimento considerando rotas estratégicas para pedestres. O plano deve ter como premissa a segurança dos pedestres, contemplando, conforme o caso, sinalização viária (horizontal e vertical), diminuição da velocidade de veículos, instalação faixas de pedestres e travessias elevadas, alargamento de calçadas, implantação de canteiros com arborização, iluminação pública pedonal, piso tátil, entre outros. A definição das rotas estratégicas deve considerar as paradas de ônibus e outros equipamentos relevantes do entorno. II- Indicar possíveis ações de capacitação de mão de obra local promovidas pela implantação do empreendimento, visando melhorar a renda familiar e a qualidade de vida dos moradores da região da ZEIS Borborema. Parecer A proposta de implantação do empreendimento é compatível com os objetivos do Plano Diretor para a zona onde está situado. Dessa forma, consideramos viável a implantação do empreendimento do ponto de vista da dinâmica da vizinhança e da cidade como um todo, desde que atendidas as condições para o projeto, bem como, sejam realizadas as ações mitigadoras propostas. Ana Maria Moreira Maciel, representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.” Concluída a leitura do parecer o presidente agradeceu a Aeronáutica por ter escolhido Recife “para implantação desse centro concentrador de controle aéreo, conforme foi colocado inicialmente pelo arquiteto João Gabriel. “Em seguida deu início ao processo de discussão passando a palavra ao conselheiro Gleyson Vitorino, representante da FEMICRO. “Na apresentação do relato se fez uma colocação sobre problema de drenagem na região. Realmente, qualquer chuva alaga a Armindo Moura, estendendo -se para região fronteira. O relato fez uma proposta interessante, mencionando/ recomendando a implantação do reservatório de retardo, direcionando para o canal de Setúbal. Não vi nas mitigações nenhuma proposta voltada para esse problema.” Neste momento, Dr. Felipe Matos passou a palavra à presidente do ICPS para o esclarecimento necessário. “O CDU, com a nova legislação não analisa mais projeto, analisa impacto. O tanque de retardo vai ser objeto de análise, no momento do projeto e da licença de construção. Mas, existe a obrigação legal de implantar o tanque, razão de não entrar como mitigação.” Não havendo mais nenhum questionamento, Dr. Felipe Matos colocou o parecer da conselheira relatora, arquiteta Dra. Ana Maria Moreira Maciel

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

em votação. O parecer foi aprovado por unanimidade dos conselheiros presentes. Prosseguindo, passou para o item 3, último assunto da Pauta- Informes / Outros- Permuta de mitigação. Dr. Felipe Matos disse: “na última reunião cheguei a introduzir esta permuta de mitigação e, hoje, trago mais detalhada. Conjunto de medidas mitigadoras dos 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. Esse empreendimento já entregou algumas etapas, como: o edifício garagem e o edifício corporativo, em obras a parte habitacional com previsão de ser entregue em agosto do corrente ano. O empreendedor nos procurou perguntando sobre a possibilidade de realizar as mitigações previstas, onde percebemos que algumas delas, em especial, a mais representativa do ponto de vista financeiro ainda não estava viabilizada. Ações Mitigadoras Previstas anteriormente: 1. Requalificar as calçadas e travessias de pedestres das quadras limítrofes ao Moinho Recife; **(EXECUTADA)**, 2. Promover melhoria das travessias para pedestres nos cruzamentos do Cais do Apolo, (Av. Alfredo Lisboa. Travessa Tiradentes, Praça do Arsenal e a Rua do Observatório); 3. Custear a elaboração do projeto de sinalização para a situação futura, notadamente que contemple adoção de taxas refletivas para a divisão de fluxos (principalmente nas interseções do entorno imediato), associadas com sinalização horizontal (pictogramas) e de regulamentação devidamente conspícuas; 4. Recompôr as calçadas no entorno da Rua Bione e Travessa Tiradentes. 5. Custear a implantação de faixas de travessias de pedestres com sinalização em frente ao empreendimento, nas interseções e cruzamentos do entorno, conforme definições prévias da CTTU; 6. Elaborar projeto executivo para requalificação urbanística da Rua São Jorge e, após sua aprovação pelo Município, executar a obra e requalificação projetada, conforme orçamento aprovado; 7- 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; 8. Custear a remoção temporária dos comerciantes instalados na Rua de São Jorge, no trecho entre a Rua Moinho até da Igreja do Pilar, incluindo a locação de contêineres para tal fim; **(EXECUTADA)**; 9. Relocar o vestiário do Sindicato dos Estivadores; e 10. Custear a implantação de sistema de contagem volumétrica autorizada permanente nas Pontes de acesso do Bairro do Recife. Em conversa com o empreendedor o desafio nosso, detalharei mais adiante, será conseguirmos liberar a área onde estava prevista a construção do Mercado Popular. A Requalificação Urbanística da Rua de São Jorge, já está dentro de um contrato da Prefeitura. De forma que, a Prefeitura em conjunto com o Laboratório da Paisagem da UFPE e, o IPHAN começou a discutir a requalificação da Praça do Arsenal. Para um melhor entendimento colocarei a imagem do Projeto do Pilar.

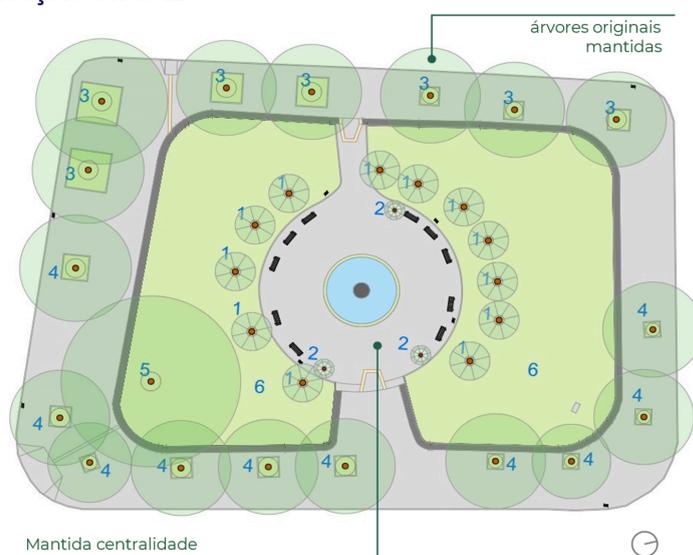


A Quadra 40 foi implantada em 2018, um habitacional com 192 unidades, a construção de uma escola, uma creche e, uma unidade de saúde. Quadra pronta. A Quadra 60 inicialmente, estava prevista a implantação do mercado popular e, na Quadra 45 previsto um habitacional, De modo que, quando foi iniciado os trabalhos arqueológicos, identificou-se a ruína do Forte de São Jorge. Por esta razão a Prefeitura trocou a Quadra 60 passou a abrigar o habitacional e a 45 de receber o mercado. Mas, de 2018 para cá as obras do habitacional da Quadra 45 iniciaram, aí a Prefeitura deu prioridade aos trabalhos arqueológicos da Quadra 46. De forma que a área foi liberada e, a obra está quase pronta. São 128 unidades habitacionais e, a expectativa é que seja entregue ainda no 1º semestre deste ano. Em seguida a arqueologia entrou na Quadra 55, sendo os trabalhos monitorados e acompanhados pelo IPHAN. Uma vez liberado iremos construir mais 128 unidades habitacionais na área. Em paralelo a isso a praça foi entregue na Quadra 25. O empreendedor tem previsão de concluir as obras do seu empreendimento até o mês de agosto próximo, E, nós ainda não concluímos a pesquisa arqueológica da Quadra 45, iniciada mais não concluída. Tornando-se inviável a implantação do mercado popular, neste momento. Não que esteja inviabilizado permanentemente. A outra

intervenção, na Rua São Jorge está prevista ser executada pela Prefeitura com recursos do PAC, mitigação que vai integrar a comunidade do Pilar com o Moinho e, depois com a Praça do Arsenal e a Rua do Bom Jesus. Dentro de tudo que relatei o empreendedor propôs e, a Prefeitura já havia mantido contato com o Laboratório de Paisagismo da UFPE e, com o IPHAN em Requalificar a Praça do Arsenal, em substituição as ações mitigadoras.” Passando em seguida a palavra à arquiteta da EMLURB, Dra. Amy Pedrosa Figueira dos Santos para mostrar o que está sendo proposto para a Praça do Arsenal.” A arquiteta iniciou apresentando a situação atual da praça

REQUALIFICAÇÃO DA PRAÇA DO ARSENAL

02 SITUAÇÃO ATUAL



1) **Palmeira imperial**

Roystonea oleracea



2) **Palmeira leque**

Licuala grandis



3) **Oiti**

Licania tomentosa



4) **Castanhola**

Terminalia catappa



5) **Casuarina**

Casuarina littorea



6) **Grama**



“Estamos tentando trazer de volta o desenho original de Burle Max. Hoje ela é uma praça totalmente bloqueada por canteiros. Para trazermos o projeto original tivemos alguns problemas. A topografia atual da praça foram plantadas palmeiras imperiais, dificultando muito. Por isso estamos refazendo o traçado com a colaboração do Laboratório da Paisagem/ UFPE. A praça original de Burle Max era um grande largo, na mesma altura das calçadas, não se via nenhum canteiro elevado com grande jardim no meio. A fonte não faz parte do projeto originário. Então ela sairia. Mas, um obstáculo que estamos enfrentando. Precisamos colocar o jardim de Burle Max, no centro da praça, de maneira que atraia a população. Uma releitura do projeto do Max.” Neste momento, Dr. Felipe Matos disse: “hoje a Praça do Arsenal funciona como um elemento segregador, com toda aquela barreira, ela não é penetrada pelas pessoas. Tanto que a área da frente é pouco utilizada. Em geral a rua fica lotada de gente e o centro vazio. Isso acaba inibindo que a pessoa continue a sua exploração dentro do bairro para além da Praça do Arsenal. O que nos chama atenção é que ela abre a Praça do Arsenal e de certa forma descortina o caminho do pedestre em direção ao Moinho.” Retomando a palavra à arquiteta Amy mencionou que o ciclo das palmeiras é justamente onde está o entrave. “Por isso não tenho nada mais atualizado para mostrar, basicamente, será uma praça, que vai se

conectar com todas as ruas laterais, enfim com todas as ruas, Os jardins não serão elevados, logo não vão ocasionar bloqueios. A fonte existente fica no meio, isolada. Ninguém se sente convidado a entrar na praça.” Em seguida apresentou figura com as demolições, como a praça se encontra atualmente, das espécies vegetais propostas de plantio e, imagem de perspectiva do canteiro central. “A nossa proposta de jardim ficará um pouco mais alta, por conta do plantio das palmeiras e bem iluminado. Peço desculpas por não ter um traçado totalmente fechado. A praça vai estar integrada com seu entorno, um jardim mais alto e, mais fiel possível ao projeto de Burle Max.” Apresentações, em anexo. Dando continuidade, Dr. Felipe Matos abriu a palavras aos conselheiros caso tenham alguma questão a abordar. Passando a palavra ao conselheiro Marcelo Freitas, representante do IPHAN, “De uma forma geral, o IPHAN não se opõe a que se faça essa permuta. Gostaria de fazer algumas considerações em relação à questão da Quadra 45 com o intuito de levantar algumas provocações para o futuro. Acredito que a Quadra 45 precisa de um olhar um pouco mais amplo. Quando se fala muito sobre ela, se fala da questão do mercado. Mas aí, a gente tem duas questões, a primeira é o achado arqueológico do antigo Forte de São Jorge e a segunda é o achado arqueológico das ossadas que ocorreram em todo esse sítio, ossadas do século XVII. Essa região foi uma região, no período holandês, de um hospital e de aterramento, então em todas essas quadras se tiveram achados arqueológicos dessas ossadas. Acredito que a Quadra 45 precisa ser pensada além da questão do mercado, que eu não considero que seja uma coisa totalmente adequada para a quadra. Mas também de você ter uma requalificação desse espaço para a valorização desses achados arqueológicos do antigo Forte de São Jorge, a exposição no próprio local e que seja um espaço expositivo, que fale um pouco do Forte de São Jorge, que fale um pouco dessas ossadas do século XVII e dessa ocupação do local, do Pilar, no século XVIII, no século XIX, até o século XX. Temos a questão das mitigações, que são as mitigações municipais que geram recursos. Chamo um pouco a atenção da questão da fábrica do Pilar, que é uma grande área construída, que em algum momento vai sofrer uma grande intervenção. Acho importante, secretário, que a gente pense na intervenção da fábrica do Pilar como um grande projeto urbano, que venha para a discussão aqui no CDU. E que a gente possa estabelecer como uma das mitigações dessa, uma futura intervenção que talvez reverta para essa área da Quadra 45, para o mercado. Se não se viabilizar recursos antes. E que essas mitigações, numa provável intervenção na fábrica 45, também se estendam à reabertura das ruas que foram fechadas pela fábrica. A Rua do Apolo, a Rua de São Jorge e a Rua Bernardino. Até porque podemos pensar, como o senhor falou na questão da requalificação da rua de São Jorge. Esse é o antigo caminho que ligava a comunidade do Recife desde o século XVI, a Olinda. Era o antigo istmo. Então você tem uma linha ali que é a Bom Jesus. A Rua de São Jorge, que se estende. Então você tem essa possibilidade de reabertura da Rua de São Jorge, você pode inclusive ligar a Rua do Bom Jesus à Estação do Brum, ao Forte do Brum, no grande vetor de desenvolvimento e de integração dessa região do Pilar com as outras áreas que estão sendo qualificadas. Uma outra ação de mitigação também, eu pensaria, com a liberação daquela área que fica em frente à Estação do Brum, que

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

provavelmente agora em março e abril vai ser tombada pelo IPHAN, da Estação do Brum como Patrimônio Cultural Brasileiro, de se criar uma grande área à frente, porque a fachada original da Estação do Brum não dá para o Forte Lisboa, ela dá para a área da fábrica. Então seria uma forma de se integrar todo o bairro, esse eixo do Bom Jesus. Então é importante também que esse projeto de requalificação passe pelo IPHAN, na requalificação da Rua de São Jorge. Aí acho que talvez a gente possa tirar uma diretriz aqui, que em algumas outras intervenções que gerem mitigação, ou no bairro do Recife ou na área escondida do centro, e que essas mitigações revertam para esse projeto de requalificação da Quadra 45 incorporando às questões que coloquei aqui. E há também a possibilidade, secretário, do Governo Federal com recursos, do IPHAN, da Prefeitura do Recife está desenvolvendo alguns projetos, que é o Mercado de São José, e também tem dois projetos que estão para sair, que são a requalificação do Pátio do Carmo e, do Pátio de São José do Ribamar, que também pode se pensar caso não se viabilize recursos com essa mitigação. No futuro, a Prefeitura priorizar também a requalificação dessa área através de recursos federais. Essas são algumas questões que coloco aqui muito mais prospectivas e de aprofundamento com a Secretaria, com o Instituto Pelópidas Silveira de tentarmos viabilizar a recuperação dessa área.” Passando em seguida a palavra à conselheira Maria Lúcia, representante da FIJ.” Só peço que fique claro o que será plantado na praça. Infelizmente, as apresentações feitas neste fórum têm imagens de canteiros bonitos, verdes, floridos, Mas, a realidade é outra, colocam uma vegetação com uma grama que logo fica feia, sem vida, pisada.” Dando prosseguimento, Dr. Felipe Matos passou a palavra ao conselheiro Roberto Muniz, representante do CREA/PE. “Meu objetivo é ter um entendimento correto para que possa votar corretamente. Estamos aqui para entender bem o que precisamos definir/ votar. Vimos que foram 10 ações mitigadoras propostas anteriormente. Pelo apresentado duas delas já foram executadas. Logo, a permuta solicitada corresponde a oito ações que serão permutadas pela Requalificação da Praça do Arsenal. Primeiro pergunto o empreendedor vai assumir na totalidade a requalificação da praça? Ou existe um limite dele, disponível? Outra dúvida é devido a questão temporal, segundo informação as obras serão concluídas no próximo mês de agosto. Gostaria de saber o valor que o empreendedor irá assumir.” Neste momento o conselheiro José Farias, representante do CORECON, falou que a Praça do Arsenal passou ainda recente por uma reforma, “será agora uma nova reforma? Dr. Felipe Matos informou que a praça teve sua última reforma em 1970, tem passado por manutenção. Respondendo à colocação da conselheira Lúcia da FIJ, o arquiteto de paisagismo da EMLURB, Dr. Celso disse: “sobre a arborização, não temos praticamente grandes plantios de árvores. Estamos propondo a retomada de duas ou três árvores, que desapareceram ao longo de décadas de reforma, voltadas para a Rua do Observatório, retomando dois canteiros de oitis. As demais são todas do projeto original, A única árvore a ser erradicada é uma casuarina, árvore invasora. Nos jardins serão vegetações de restinga.” Retomando a palavra o Presidente se reportando ao conselheiro Roberto Muniz – CREA falou que, “estamos substituindo um conjunto de oito ações mitigadoras pela Requalificação da Praça do Arsenal, cujo orçamento não está fechado. Temos uma

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

estimativa no valor de 1 milhão e seiscentos mil, a 1 milhão e setecentos. De fato, no processo anterior, quando definíamos os termos de mitigações o empreendedor tinha um conjunto de ações a realizar, mas com um teto orçamentário de 1,5 do CUB (custo básico da obra). O empreendedor hoje, tem um teto/saldo de 1.264.625,50. Este valor será assumido por ele e a Prefeitura assumirá as ações complementares, iluminação, drenagem, alguns imobiliários. Isso será feito através dos próprios contratos de manutenção que tem. Respondendo ao Conselheiro Marcelo Freitas do IPHAN, o que ele falou é muito mais uma provocação para a DPPC, o IPHAN e, a URB discutirem conjuntamente o que poderá ser feito na Quadra 45. Tudo isso após a arqueologia apresentar quais os achados. Acho interessante que já deixemos no gatilho, que um eventual projeto na Fábrica do Pilar, assuma as intervenções na Quadra 45. Compartilho também, que notificamos o proprietário da fábrica para ele dá uso ao empreendimento. Ele tem até o final de março desse ano para apresentar um projeto. Caso ele não atenda a notificação será aplicado o IPTU progressivo, chegando até a desapropriação. Voltando ao mercado popular, reitero que a ideia é que receba os comerciantes que hoje estão na Quadra 60. O projeto do mercado deve nascer junto com a intervenção habitacional prevista para Quadra 60. Logo as intervenções das Quadras 45 e 60 devem nascer casadas. Neste momento o conselheiro José Freitas do CORECON, perguntou se as oito ações mitigadoras propostas anteriormente seriam assumidas pela Prefeitura. Dr, Felipe comunicou que seis delas serão assumidas dentro de contrato existentes de manutenção. As calçadas devem ser feitas com o saldo devedor do empreendedor. A ação para requalificação urbanística da Rua São Jorge, a Prefeitura irá assumir e já tem contrato de construção. O projeto executivo do mercado popular deve nascer casado com a arqueologia e com a necessidade de liberação da Quadra 60. Quanto a implantação do sistema de contagem volumétrica a Prefeitura já instalou várias câmaras.” Não havendo mais nenhum questionamento, Dr. Felipe Matos perguntou se algum conselheiro seria contra a permuta. Como não houve nenhum pronunciamento, deu como aprovada a solicitação de permuta das Ações Mitigadoras. 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, 13 de março de 2025.

FELIPE MARTINS MATOS
Presidente do Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU