

**Ata da 292ª Reunião Ordinária
On-line
Dia 08 de maio de 2025**

Às 09h10 do dia 08 de maio de 2025, em reunião on-line, reuniu-se o Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, sob a presidência do Felipe Martins Matos, Presidente do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU.

Observado o quórum legal, o Presidente declarou aberta a reunião e procedeu com a leitura da pauta:

1 - Aprovação da Ata da 291ª Reunião Ordinária, realizada on-line, no dia 10 de abril de 2025.

2 - Análise do Pedido de Vista da Viabilidade do Empreendimentos de Impacto - VEI: Processo nº 80468462.24, que 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, relatado em 21/02/2025.

3 - Análise do Pedido de Vista da Viabilidade do Empreendimentos de Impacto (VEI), do Processos no 80508730.24, que 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, relatados em reunião no dia 21/02/2025.

Participaram da reunião Felipe Martins Matos, Presidente do CDU; Taciana Maria Sotto-Maior Porto Chagas, suplente do Presidente do CDU; Emília Márcia Teixeira Avelino, representante titular da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento (SEDUL); João Marcelo Duarte Araújo, representante suplente da Secretaria de Finanças; Eugênia Giovanna Simões Inácio Cavalcanti, Procuradora-Chefe do Núcleo de Urbanismo e Meio Ambiente da Procuradoria Geral do Município (PMG), titular; Oscar Paes Barreto Neto, representante titular da Secretaria de Meio Ambiente; Simone Silva Osias, Superintendente de Gestão e Articulação Ambiental da Secretaria de Saneamento (SESAN), suplente; Gelisa de Lara Couto Bosi, Secretária Executiva de Desenvolvimento Econômico e Inovação (SDEC), suplente; Marcos André Domingues da Silva, representante titular, da Autarquia de Urbanização do Recife (URB/Recife); Tercília Vila Nova Sodrê da Mota, representante suplente da Autarquia de Urbanização do Recife (URB/Recife); Vereador José Neto, membro nato da Câmara Municipal do Recife, titular; João Victor Albuquerque Pereira de Oliveira Filho, representante suplente da Caixa

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

Econômica Federal; Marcelo de Brito Albuquerque Pontes Freitas, representante suplente do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN); Gleyson Vitorino de Farias, representante suplente da FEMICRO (indicado pela ACP); Eduardo Fernandes de Moura, representante titular da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco (ADEMI-PE); Roberto Lemos Muniz, representante titular do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco (CREA-PE); João Albuquerque da Silva, representante titular do Conselho Regional de Economia de Pernambuco (CORECON-PE); Augusto Ferreira de Carvalho Lócio, representante titular da Ordem dos Advogados do Brasil – Seccional Pernambuco (OAB-PE); Osvaldo Ferreira da Fonseca, representante suplente do Clube de Engenharia de Pernambuco; Maria Lúcia da Silva, representante titular da Federação Interestadual de Trabalhadores e Pesquisadores por Moradia Popular (FIJ); Vagner Lucas Godoy, representante titular do Movimento Nacional de Luta pela Moradia (MNLN); Antônio Carlos de Moura, representante titular do Fórum do Prezeis.

Felipe Matos (Presidente) deu início ao item 1 da pauta - **Aprovação da Ata da 291ª Reunião Ordinária, realizada on-line no dia 10 de maio de 2025.** O Presidente do CDU indagou aos conselheiros se havia alguma objeção à sua aprovação. Sem objeções, o Presidente declarou a aprovação da respectiva ata.

Após a aprovação da Ata, **o Presidente deu posse ao conselheiro MARCOS ANDRÉ DOMINGUES DA SILVA**, como membro titular, representante da URB/PE e a **TERCÍLIA VILA NOVA SODRÉ DA MOTA**, como membro suplente, representante da URB/PE.

O Presidente deu prosseguimento, abordando item 2 da pauta - **Análise de Projeto de Impacto:** Processo nº **8085727223**, referente à empreendimento habitacional multifamiliar, bem como conjunto de lojas e/ou Salas Comerciais, situado na Estrada dos Remédios, Nº 1741, Galpão 0000, Ilha do Retiro, convidando Arquiteto Dr. Sandro Guedes e Dr. Paulo Roberto Barros, para realizar a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV. concedendo-lhes 15 minutos.

Paulo Roberto (Arquiteto) iniciou explicando que o empreendimento responde ao desejo do urbanismo, que traz como característica ocupar os eixos viários estruturais, adensando-os e, para tal, usando o uso misto como exercício de prioridade, colocando o pavimento térreo no uso ativo e colocando habitação, concentrando com esse adensamento. Ele lembrou que o Boulevard Ilha do Recife, que tem como consequência uma localização de intercruzamentos. Afirmou que o empreendimento está em uma conjugação de vias, na qual a principal é a Estrada dos Remédios com o binário da Rua João Ivo. Está dentro do binário, em uma área de área de baixa densidade que começa a ser ocupada com o modelo que a Prefeitura tem incentivado de se buscar ocupação nas perimetrais. Informou que a região é muito conhecida, localizada ao lado do Sport e do

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

Capibaribe, como também a Abdias de Carvalho, completando o lugar, sendo estratégico em um lugar que hoje está “adormecido” e está acordando com empreendimentos com essas características que estão sendo posta. Informou que o empreendimento nº 132 da OPI, decorrente da OPEI. Informou também que a localização dele tem uma área de influência direta nessas condições que estão postas. Em seguida, convidou o arquiteto Sandro para detalhar o programa e o projeto.

Sandro (ADEMI/PE) cumprimentou os presentes e disse que o empreendimento segue as premissas do novo Plano Diretor “Cidade para Pessoas”. São duas torres residenciais de 36 pavimentos tipo, totalizando 576 unidades de três quartos, voltadas para famílias, em um terreno de 13.441 m². A área construída soma cerca de 65.000 m², dos quais 1.300 m² são de comércio no pavimento térreo e 42.600 m² são de área privativa. Sandro destacou a fachada ativa, o alargamento das calçadas, a inexistência de muros para resgatar a vivência urbana tradicional do Recife, e o uso de telhado verde para lazer. As torres estão afastadas cerca de 25 m, garantindo ventilação, iluminação natural e espaços verdes laterais. Ele também mostrou a praça pública na esquina, o átrio entre os blocos e a integração do acesso residencial e comercial à calçada.

Paulo Roberto (arquiteto) destacou os impactos potenciais do empreendimento, ressaltando o afastamento entre blocos e a localização dos dois blocos no terreno, com mais de 25 metros de afastamento. Mencionou que as laterais contam com áreas verdes e que o bloco comercial ocupa uma faixa quase exclusiva, embora vinculada ao conjunto do projeto.

Do ponto de vista ambiental, informou que as medidas de mitigação são, em sua maioria, comuns aos empreendimentos desse tipo, incluindo programas e planos que serão indicados em seguida. Ressaltou que, no que diz respeito à paisagem urbana e ao patrimônio natural e cultural, o projeto se insere em um redesenho urbano decorrente do Plano Diretor. Explicou que o Plano Diretor está promovendo a renovação da paisagem urbana nos eixos e corredores viários estruturais, estabelecendo uma mudança estratégica no território do Recife.

No aspecto socioeconômico, destacou a existência de unidades de saúde, educação e segurança pública na área de influência do projeto, bem como investimentos da ordem de R\$ 160 milhões. Observou que há uma valorização imobiliária associada a isso, com os eixos estruturais se adaptando a novos valores de metro quadrado, especialmente em áreas com uso misto. Mencionou ainda a valorização do comércio nas vias onde há equipamentos menores, de menor escala de terreno, o que contribui para uma transformação mais ampla do território, também no campo imobiliário.

Quanto à infraestrutura de serviços, afirmou que as cartas-consulta das concessionárias confirmam a capacidade de atendimento à demanda prevista. Por fim, enfatizou que o

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

empreendimento possui uma concepção clara de acessibilidade, com definições objetivas sobre como se acessa, entra, sai e chega ao local.

Eduardo (arquiteto) iniciou sua exposição abordando a componente da mobilidade, destacando que a localização do empreendimento é estratégica, situada na segunda perimetral, tanto na Estrada dos Remédios quanto na Rua João Ivo. Explicou que o volume de veículos gerado pelo empreendimento é residual, especialmente quando comparado ao fluxo já existente nessas vias.

Apesar disso, ressaltou que o projeto trará benefícios tanto para o próprio empreendimento quanto para a cidade como um todo, ao se articular com intervenções desenvolvidas pela Prefeitura. Mencionou que a interseção entre a Estrada dos Remédios e a Rua Tabaiães está entre os pontos críticos da região, e que o empreendimento participará da implantação da inversão de mão sobre a ponte da Teófilo Ottoni, continuidade da Rua Tabaiães. Essa mudança possibilitará quase duplicar a capacidade da interseção.

Informou que, com a Rua Tabaiães se tornando mão única no último quarteirão antes da Estrada dos Remédios, a via passará a contar com três faixas. A entrada para o Sport será feita pela Rua do Fonseca, e o projeto inclui a pavimentação da Rua Mauro Borrione, que permitirá o acesso à Tabaiães. Segundo Eduardo, essas alterações não trazem prejuízo à circulação e ainda resolvem um problema sério da Estrada dos Remédios.

Apresentou simulações para ilustrar como a operação conjunta da Rua Tabaiães e da ponte eliminará o acúmulo de veículos, especialmente na Remédios, promovendo uma fluidez maior no tráfego da região. Destacou que os resultados, embora não detalhados naquele momento, demonstram melhorias significativas, especialmente na interseção considerada mais crítica da área, trazendo alívio para toda a região.

Na sequência, Paulo Roberto (Arquiteto) mencionou as medidas mitigadoras relacionadas à componente ambiental. Afirmou que essas medidas seguem os padrões já consolidados em projetos anteriores e integram o programa de mitigação previsto. Destacou, entre elas, uma ação de arborização vinculada ao PRAV, com aplicação de cerca de R\$ 400 mil para compensar as árvores que precisarão ser removidas e replantadas.

Sobre a mobilidade, reiterou que haverá alteração na Rua Tabaiães, como apresentado, e que essa mudança tem forte relação com o binário viário da área. Apontou que o binário, que enfrentava dificuldades operacionais, ganhará uma nova solução de tráfego mais eficiente, em função das intervenções previstas.

Ao abordar a componente social, destacou a obrigação de contratação de mão de obra residente nas comunidades do Coque, Tabaiães e Caranguejo, com ações de formação, treinamento e capacitação. O objetivo, segundo ele, é possibilitar que esses

trabalhadores, além de serem contratados na fase de obras, possam ser absorvidos posteriormente nas atividades da área social e residencial do empreendimento.

Concluindo sua exposição, Paulo Roberto (Arquiteto) compartilhou a avaliação dos estudos realizados, afirmando que os territórios no entorno dos eixos estruturais estavam, até então, “semi-adormecidos”. Argumentou que as perimetrais haviam sido negligenciadas em planos diretores anteriores, permanecendo com zoneamentos obsoletos, o que resultou no esvaziamento comercial das áreas. Observou que, em razão das dificuldades de estacionamento e acessibilidade, muitas lojas haviam fechado, mas agora começam a ser reocupadas com a chegada de projetos de uso misto.

Segundo ele, essa transformação urbana já se evidencia com o início das obras, que motivam a reabertura de fachadas comerciais antes desativadas. Afirmou que essa mudança é um indicativo importante da eficácia do novo Plano Diretor, ao adensar os eixos viários e garantir acessibilidade, favorecendo o desenvolvimento econômico em áreas com infraestrutura instalada.

Finalizou dizendo que vê com entusiasmo a chegada desses projetos, construídos com base em estudos densos e detalhados, realizados ao longo de seis meses de apresentações, reuniões, ajustes e modificações, atendendo plenamente à base legal e ao sentimento da gestão. Reforçou que há um entendimento claro por parte da Prefeitura de que é preciso reativar os corredores urbanos e revitalizar o Recife, que nos últimos anos perdeu população por falta de áreas aptas à habitação.

Paulo Roberto (Arquiteto) defendeu o adensamento qualificado dos eixos estruturais, com projetos de uso misto, recuo de fachada, calçadas largas e acessibilidade. Afirmou que o projeto apresentado é exemplar do novo momento urbano que o Recife vivencia e antecipou que, nos próximos três anos, a cidade deverá experimentar transformações urbanísticas, econômicas e sociais significativas. Finalizou dizendo que esse tipo de projeto atende às demandas por emprego nas comunidades vizinhas, especialmente nas áreas de ZEIS, e colocou-se à disposição para esclarecimentos.

O Presidente Felipe Matos agradeceu a Paulo, Sandro e Eduardo e passou a palavra para a conselheira relatora Gelisa Bosi, representante da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, para fazer a leitura do seu parecer.

Gelisa Bosi, representante da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, iniciou sua fala destacando os cumprimentos aos participantes da apresentação, especialmente a equipe técnica. Em seguida, começou a leitura do parecer técnico referente ao processo nº 80577223.

Ela pontuou que o processo foi encaminhado para análise do conselho para a emissão de parecer sobre a implantação do empreendimento de impacto, conforme o disposto no artigo 61, parágrafo único, da Lei. A conselheira mencionou a apresentação do mapa de

localização do projeto, que já havia sido abordado anteriormente, e detalhou que o projeto estava em conformidade com os requisitos e exigências do zoneamento, adaptando-se às diretrizes do Plano Diretor e à legislação vigente.

Gelisa Bosi, representante da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, fez uma breve apresentação histórica sobre as mitigações solicitadas, conforme o que já havia sido exposto por Paulo. Ela destacou que, conforme o Decreto 27529 de 2013, foi elaborada a OP pelo Instituto Pelópidas Silveira para a área de construção superior a 20.000 m², conforme a legislação estabelecida. Ela mencionou o parecer da SELIC datado de 25/03/25, que indicava a anuência de diversas concessionárias de serviços públicos, como Neoenergia, W2 Telecomunicações, Copergás e Emlurb, sobre a viabilidade técnica do empreendimento. Além disso, Gelisa Bosi, representante da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, referiu-se ao licenciamento ambiental obtido pela Secretaria Executiva de Gestão e Controle Ambiental, com a concessão da licença prévia, que continha várias condicionantes, entre elas a obrigatoriedade de o projeto atender às diretrizes do Plano Diretor, ao Código de Meio Ambiente do Recife e à legislação pertinente.

A conselheira também mencionou a importância da implementação de medidas mitigadoras e práticas sustentáveis, destacando a necessidade de apresentar a declaração de execução do PAV (Projeto de Arborização e Vegetação), especialmente em razão do terreno onde o projeto seria implantado, localizado no setor de sustentabilidade ambiental SSA1.

Gelisa Bosi, representante da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, reforçou que foram sugeridas ações como a implantação de um Programa de Educação e Controle Ambiental, um Programa de Compensação e Monitoramento de Flora, e um Programa de Monitoramento de Ruídos e Vibrações. Essas ações foram propostas para atender às condicionantes da licença prévia, incluindo a execução do PGRCC (Plano de Gestão de Resíduos de Construção e Demolição).

Ela também falou sobre os impactos de mobilidade e acessibilidade, destacando o parecer favorável da CTTU de 11/03/25, que havia sido reiterado após análise dos documentos anexados ao processo. Gelisa Bosi, representante da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, mencionou que o projeto obteve parecer favorável quanto à inclusão de áreas para carga e descarga na parte comercial do empreendimento, além de garantir acessos adequados para pedestres e veículos, especialmente nos corredores de transporte metropolitano.

Em relação aos impactos sociais, Gelisa Bosi, representante da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, ressaltou que o projeto propõe ações mitigadoras voltadas para a capacitação e valorização da mão de obra local, com foco em moradores das

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

zonas de influência como Caranguejo e Tabaiaras, priorizando a geração de empregos durante as fases de construção e operação do empreendimento.

Ao concluir, a conselheira destacou que, com base na avaliação dos órgãos licenciadores, o empreendimento atende às exigências do Plano Diretor, do Código Ambiental e da legislação urbanística. Ela ressaltou que a implantação do projeto contribuirá para a dinamização econômica da região, com um investimento significativo e a geração de empregos diretos e indiretos, o que trará benefícios socioeconômicos e ajudará no desenvolvimento do território.

Gelisa Bosi, representante da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, finalizou sua leitura afirmando que, diante das considerações e pareceres técnicos apresentados, o parecer seria favorável à aprovação do projeto conforme apresentado.

O Presidente Felipe Matos iniciou a etapa de manifestação dos conselheiros, pedindo que, encerrada a apresentação, os participantes registrassem eventuais dúvidas, críticas ou sugestões sobre o projeto. Em seguida, concedeu a palavra a João Albuquerque, representante da Caixa Econômica Federal que havia solicitado a fala.

João Albuquerque, representante da Caixa Econômica Federal cumprimentou os presentes e disse conhecer bem a área do projeto, na Tabaiaras, onde trabalhou por mais de vinte anos no Sebrae. Destacou que considera o projeto muito bem elaborado, com viabilidade e sustentabilidade relevantes, mas manifestou preocupação com o trânsito na região. Recordou-se do congestionamento frequente em dias de jogos do Sport, e perguntou sobre a situação viária no entorno, questionando o impacto da alteração viária, já que a rua Tabaiaras passaria a ser mão única em direção ao Sport. Observou que tanto a saída para a rua Benfica quanto a via em direção à Estrada dos Remédios apresentam gargalos, sobretudo na convergência com a avenida Abdias de Carvalho. Por fim, João Albuquerque, representante da Caixa Econômica Federal apontou a situação de abandono de uma praça localizada ao lado do prédio, atualmente ocupada por lava-jatos ambulantes, e perguntou se o projeto contempla algum tipo de requalificação para essa área.

Eduardo (ADEMI/PE) reconheceu que a interseção da rua Tabaiaras com a Estrada dos Remédios gera congestionamentos, por ter uma configuração que bloqueia o fluxo nos dois sentidos. Informou que a prefeitura desenvolveu um projeto para requalificação viária que envolve, inclusive, a avenida Professor Artur de Sá (citada como “Afro Tós”), conectando-a diretamente à avenida Abdias de Carvalho.

Explicou que a prefeitura planeja inverter os sentidos das pontes da rua Tabaiaras e da rua Padre Teófilo Toste, criando um binário com a rua do Fonseca e a Mauro Borrione. Com isso, o fluxo passaria a operar em sistema contínuo, eliminando a sobreposição de

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

tráfego que provoca o congestionamento atual. A proposta prevê ainda a construção de uma nova ponte interligando as ruas João Ivo e Padre Teófilo, promovendo a continuidade viária sobre o canal.

Segundo Eduardo (ADEMI/PE), o empreendimento será responsável pela pavimentação da Rua Mauro Borrione, hoje em más condições, além de contribuir com a sinalização da rua do Fonseca. O projeto também contempla requalificação urbana da praça citada por João, como parte de uma renovação mais ampla da área, que inclui a retirada das ocupações sobre o canal e a implantação de áreas públicas reurbanizadas.

O Presidente Felipe Matos solicitou que todas essas intervenções sejam detalhadas no termo de compromisso, com clareza sobre o que cabe à prefeitura e ao empreendedor. Destacou a necessidade de explicitar as medidas mitigadoras do ponto de vista físico.

Eduardo complementou que, à época da concepção inicial do projeto, há dois anos, não havia previsão da nova ponte, que só surgiu após convênio firmado entre a prefeitura e um agente privado. O empreendedor, mesmo não sendo o responsável pela ponte, se dispôs a assumir outras medidas compensatórias, como a pavimentação da rua Mauro Borrione, a instalação de nova sinalização, e a construção de travessias semaforizadas na Estrada dos Remédios.

Na sequência, o Presidente Felipe Matos passou a palavra a Gleyson Vitorino (ACP), que havia solicitado esclarecimento adicional. Gleyson Vitorino (ACP) disse não ter compreendido de que forma o projeto contribuiria para reduzir o trânsito na Estrada dos Remédios, especialmente para quem vem de Afogados em direção à Abdias de Carvalho e Tabaiães.

Eduardo (ADEMI/PE) respondeu que a proposta da prefeitura prevê a urbanização da avenida Teófilo Toste, com canalização e pavimentação da via até sua conexão com a Abdias de Carvalho. Com isso, os veículos que hoje trafegam até o final da avenida Sport para acessar a Abdias poderão fazer o desvio pela Teófilo, utilizando a nova ponte para acessar a Estrada dos Remédios com mais fluidez. A intervenção elimina o cruzamento conflituoso existente sobre a ponte atual, que hoje provoca retenções ao permitir acessos simultâneos em sentidos opostos.

O Presidente Felipe Matos então passou a palavra a Antônio Carlos, representante do Prezeis, que questionou como o projeto considera as comunidades do entorno, especialmente a comunidade ZEIS do Caranguejo Tabaiães. Perguntou se há previsão de integração social e urbanística com os moradores da área, e como ficariam os processos de regularização fundiária e urbanização.

Paulo Roberto (Arquiteto) explicou que o empreendimento possui uma grande área de comércio e serviços no pavimento térreo, o que o diferencia de empreendimentos residenciais típicos e amplia significativamente o potencial de geração de empregos.

Ressaltou que a prefeitura estabeleceu como compromisso prioritário que a mão de obra demandada pelo empreendimento, tanto nas obras quanto nas atividades pós-ocupação, deve ser preferencialmente oriunda das duas comunidades ZEIS diretamente vizinhas.

O Presidente Felipe Matos acrescentou que a urbanização da comunidade Caranguejo Tabaiaras vem sendo discutida há muitos anos, tendo sido inicialmente prevista no antigo programa “Capibaribe Melhor”, com recursos de organismos multilaterais, mas que não se concretizou devido à insuficiência orçamentária. Posteriormente, a intervenção foi incluída no Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), ainda no início da década de 2010. Um dos principais obstáculos para a execução era a necessidade de remover famílias residentes às margens do Canal do Prado, que atravessa a comunidade, sendo essencial viabilizar previamente a relocação dessas famílias.

Segundo o Presidente Felipe Matos, após anos de impasse, a prefeitura judicializou a aquisição de um terreno que pertencia à Associação dos Urologistas de Pernambuco, hoje já registrado em nome do município. A área será destinada à construção de unidades habitacionais do programa Minha Casa Minha Vida, na modalidade FAR, com capacidade estimada entre 300 a 400 unidades — quantidade considerada suficiente para reassentar as famílias afetadas pela urbanização do canal.

Tercília (URB) ressaltou o orgulho da URB pelo andamento atual. Informou que, naquele mesmo dia, a equipe da URB estava presente na comunidade do Caranguejo iniciando uma nova etapa do projeto: a apresentação da concepção do projeto de urbanização. Segundo ela, havia sido possível realizar a topografia da área, o que anteriormente era inviável devido à resistência ou dificuldades de acesso.

Tercília (URB) explicou que, com a topografia feita, a próxima etapa — iniciada naquele momento — consistia em construir, junto com a comunidade, a definição das prioridades para a urbanização. Isso incluiria tanto intervenções nos dois lados da comunidade quanto no canal e na habitação. Ela detalhou que o conjunto habitacional previsto no projeto visava atender tanto os moradores que vivem sobre o canal quanto aqueles que seriam impactados diretamente pela obra de urbanização.

Destacou que a presença da equipe técnica na comunidade, naquele momento, simbolizava um avanço significativo e uma conquista coletiva.

Após a fala de Tercília (URB), o Presidente Felipe Matos comentou que não estava a par das atualizações mais recentes, mas reconheceu que se tratava de uma vitória histórica. Reforçou que, durante anos, a Prefeitura tentava acessar a comunidade para realizar a topografia — passo essencial anterior ao projeto de engenharia — mas não obtinha êxito.

Agora, com esse avanço, destacou-se a importância simbólica e prática do momento: a Prefeitura, finalmente, conseguiu atuar no território, viabilizando as unidades habitacionais e conquistando a confiança da comunidade. A fala foi encerrada com a celebração deste

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

marco: a apresentação do projeto conceitual diretamente para os moradores da Caranguejo-Tabaiaras.

Com as manifestações dos conselheiros encerradas, o presidente do CDU solicitou a votação do parecer da conselheira relatora Gelisa Bosi (Secretaria de Desenvolvimento Econômico).

O parecer foi **aprovado por unanimidade, com 17 votos favoráveis**.

O Presidente deu prosseguimento, abordando item 3 da pauta - **Análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto - VEI**: Processo nº **8051961024**, referente à empreendimento habitacional multifamiliar conjunto, localizado na Avenida Hildebrando de Vasconcelos, s/n, Dois Unidos, convidando Arquiteto Dr. Sandro Guedes e Dr. Paulo Roberto Barros, para realizar a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV. concedendo-lhes 15 minutos.

Antes de iniciar com a Análise do empreendimento, o Presidente Felipe Matos reforçou que o projeto da ilha do retiro que foi aprovado, foi o último no formato anterior a Lei do EIV, que era o formato do OPEI e agora vamos entrar cem por cento no VEI.

Convidou o Arquiteto Paulo Roberto para apresentar o estudo de impacto de vizinhança.

Paulo Roberto (arquiteto) iniciou sua fala destacando a relevância do projeto apresentado, expressando que poderia gastar o dia inteiro falando sobre ele, dado seu caráter inovador e transformador. Afirmou que o empreendimento representa uma ruptura significativa no tratamento das áreas urbanas destinadas a projetos habitacionais voltados à população de baixa renda, especialmente no contexto do programa Minha Casa Minha Vida.

Ele enfatizou que o projeto rompe com a lógica anterior que relatava os mais pobres às margens da cidade, vivendo em áreas precárias, muitas vezes em palafitas ou estruturas improvisadas sobre áreas de mangue. Segundo ele, essa intervenção traz uma nova lógica para o planejamento urbano, ao compreender que há formas de ocupar espaços urbanos ociosos — como depósitos, galpões e terrenos abandonados — sem remover populações existentes, pois são áreas já desocupadas.

Paulo Roberto (arquiteto), afirmou, é um exemplo de aplicação dessa nova abordagem, e está inserido em zona de desenvolvimento sustentável, conforme previsto no Plano Diretor do Recife. A inovação, segundo ele, é possibilitada pela adoção do EIV simplificado, um instrumento previsto em decreto recente que viabiliza, de forma mais ágil, projetos habitacionais de interesse social em áreas ZEIS ou periféricas com forte adensamento populacional.

Paulo Roberto (arquiteto) explicou que a área de implantação do projeto — o bairro de Dois Unidos — tem sido marcada por um crescimento desordenado, com ausência de

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

espaços públicos, serviços, comércio e solo natural, características comuns em áreas pobres da cidade. O projeto busca justamente reverter essa lógica, promovendo um adensamento populacional verticalizado com qualidade urbanística e habitacional.

Apontou a localização do empreendimento próximo ao Rio Beberibe e à unidade de conservação ambiental da região. Ressaltou que os terrenos utilizados eram galpões abandonados, o que reforça a lógica de reutilização de áreas urbanas subutilizadas. Detalhou que o terreno tem aproximadamente 3.080 m² de matrícula e 3.325 m² levantados topograficamente, sendo este último valor a ser usado para fins de reposição, após adequação legal já em curso.

O projeto contará com quatro blocos, 17 pavimentos e um total de 743 unidades habitacionais, voltadas a famílias com renda mensal de até R\$ 2.400. Segundo ele, trata-se de um avanço inédito: um produto habitacional vertical, com elevadores, áreas internas confortáveis, ventilação, acessibilidade, e que permite que moradores antes em situação precária possam agora morar com dignidade, sem sair do território que já habitavam.

Ele salientou ainda que a implantação do projeto respeita todas as normas urbanísticas vigentes, incluindo gabarito, taxa de solo natural e áreas permeáveis. O empreendimento contará com mais de 5.000 m² de solo natural preservado, vagas de estacionamento para carros, motos, bicicletas e pessoas com deficiência. Ressaltou que, além da infraestrutura, há já um supermercado instalado nas proximidades, antecipando a demanda das futuras famílias que habitarão a região.

Paulo Roberto (arquiteto) concluiu fazendo um apelo para que o Conselho reconheça o valor estratégico e social do projeto, destacando que este EIV é, em sua visão, o mais importante que já elaborou. Considera que ele rompe com um modelo equivocado de planejamento urbano, que por anos ignorou a cidade invisível — a cidade dos mais pobres. Por fim, afirmou que o projeto materializa uma nova possibilidade de ocupação urbana justa, digna e economicamente viável, colocando-se à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

O conselheiro Roberto Muniz (CREA/PE), relator do processo, deu início à leitura do seu parecer técnico:

APRESENTAÇÃO

O presente documento constitui o parecer do Conselheiro do CDU Roberto Lemos Muniz, representante do CREA-PE, acerca da Viabilidade de Empreendimento de Impacto – VEI 008, lastreada no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do empreendimento denominado MORADABEBERIBE e no parecer da Comissão Municipal de Análise de Empreendimentos de Impacto, para apreciação pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU). O EIV é o documento que apresenta o conjunto de estudos e informações,

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

para subsídio ao licenciamento de empreendimento de impacto, mediante identificação e avaliação prévia dos impactos sobre a vizinhança, visando sua inserção adequada na cidade, promovendo a sustentabilidade e a preservação dos interesses gerais e coletivos. Com base no que determina a Lei no 19.177, de 2023, que estabelece as normas e procedimentos para aplicação do instrumento urbanístico do EIV, a VEI consiste na avaliação do EIV apresentado, por parte do Poder Público Municipal. São considerados empreendimentos de impacto aqueles previstos para terrenos com mais de 3 ha (três hectares), ou cuja área construída ultrapasse 20.000m² (vinte mil metros quadrados), e ainda, Shopping Centers, Centrais de Carga, Centrais de Abastecimento, Estações de Tratamento, Terminais de Transportes, Centros de Diversões, Cemitérios e Presídios

independentemente de seu porte, bem como aqueles que, por sua natureza ou condições, requeiram análises específicas por parte dos órgãos competentes do Município, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS (Lei no 16.176/1996).

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O imóvel onde se pretende edificar o empreendimento está localizado na Gleba B1 da Av. Hildebrando Vasconcelos, no bairro de Dois Unidos, na Região Político-Administrativa - RPA 02, com frente também para a Rua Bacharel Severino Torres Galindo do Nascimento, às margens do Rio Beberibe, no limite com o Município de Olinda.

De acordo com as informações apresentadas pelo interessado no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, o empreendimento proposto é de uso habitacional multifamiliar, caracterizado como Habitação de Interesse Social (HIS), a ser financiado com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal. O Empreendimento, previsto para um terreno de 14.325,09m², será composto por 04 blocos com 17 pavimentos (térreo + 16), totalizando 743 unidades habitacionais, assim distribuídos: bloco 1 e bloco 2 com 169 UH, bloco 3 com 202 UH e bloco 4 com 203 UH e apartamentos com área média aproximada de 36,54m².

A Rua Bacharel Severino Torres Galindo do Nascimento, na margem direita do Rio Beberibe, será utilizada tanto para o acesso de pedestres como também para a entrada e saída de veículos do empreendimento.

ANÁLISE

O empreendimento foi analisado com base nas determinações do Plano Diretor do Recife (PDR), instituído pela Lei Complementar no 02, de 23/04/2021. Informamos que foi concedido para este empreendimento Orientação Prévia para Empreendimento de Impacto - OPEI de no 137, deferida em 13/12/2023. De acordo com o PDR, o imóvel em análise está inserido na Macrozona do Ambiente Natural e Cultural (MANC), na Zona de Desenvolvimento Sustentável (ZDS Beberibe), que corresponde ao território de influência da rede hídrica principal e secundária que penetra no espaço urbano do Recife, associada

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

às áreas com presença de patrimônio cultural e das Unidades que integram o Sistema Municipal de Unidades Protegidas (SMUP).

Conforme Art. 45 do Plano Diretor, A ZDS “tem como objetivo garantir o equilíbrio urbanístico-ambiental e a preservação dos recursos naturais e do patrimônio cultural, por meio da articulação entre os elementos do patrimônio cultural e do meio ambiente, notadamente os corpos hídricos principais e secundários que cortam o Recife, de modo a reconquistar a relação da cidade com as frentes d’água, garantir qualidade ambiental, constituir corredores ecológicosurbanos, manter o fluxo gênico e promover a integração entre bairros, a requalificação dos

espaços públicos e a valorização dos bens culturais.” O projeto para o empreendimento deverá considerar as diretrizes da ZDS definidas no Plano Diretor.

O Plano Diretor apresenta como objetivo da política de desenvolvimento urbano o estímulo à construção de Habitação de Interesse Social (HIS), tipologia pleiteada no empreendimento, que se enquadra no programa MCMV.

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

Mobilidade

O terreno do empreendimento apresenta faces voltadas para a Rua Bacharel Severino Torres Galindo do Nascimento e Avenida Hildebrando de Vasconcelos. No que se refere à infraestrutura viária do território, já existem ações que visam melhorar sua condição de integração, a exemplo da construção de uma ponte sobre o Rio Morno, fazendo a ligação com o Município de Olinda, que beneficiará diretamente 62 mil moradores dos bairros de Beberibe, Dois Unidos e Passarinho. A Rua Bacharel Severino Torres Galindo do Nascimento, via marginal ao Rio Beberibe, foi recentemente requalificada com pavimentação e implantação de ciclovias e passeios.

Pela Avenida Hildebrando Vasconcelos trafegam linhas de transporte coletivo, com a presença de pontos de ônibus distando menos de 500 metros do empreendimento. Entretanto, a quadra onde está situado o empreendimento apresenta faces extensas, ocasionando uma condição de pouca conectividade entre a Avenida Hildebrando Vasconcelos e a margem do Rio Beberibe. Dessa forma, acompanhando o parecer da Comissão Municipal de Análise de Empreendimentos de Impacto, recomendamos a abertura de um acesso de pedestres também pela Avenida Hildebrando Vasconcelos propiciando um percurso menor para os residentes acessarem pontos de ônibus e comércio presentes nesta via.

Dinâmica socioeconômica

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

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, se configurando como um importante vetor de desenvolvimento para esta região da 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 Dois Unidos e a ZEIS Linha do Tiro. As ZEIS são caracterizadas como áreas de assentamentos

habitacionais de população de baixa renda consolidados, carentes de infraestrutura básica.

Como forma de gerar oportunidades de emprego e renda para essa população, acompanhando o parecer da Comissão Municipal de Análise de Empreendimentos de Impacto, recomendamos a promoção de ações de capacitação e cursos de qualificação de mão de obra para seu aproveitamento nas fases de construção e funcionamento do empreendimento.

Infraestrutura

Um conjunto de intervenções urbanas vêm sendo realizadas pela gestão municipal na bacia do Beberibe, como requalificação de suas margens, construção de vias e de equipamentos urbanos, melhorias na drenagem e esgotamento sanitário, além do reassentamento de famílias que residiam em áreas de risco de alagamentos ou deslizamentos. Dessa forma, a área vem tendo sua capacidade de suporte de infraestrutura ampliada. O empreendimento apresentou as cartas de viabilidade de atendimento quanto ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e fornecimento de energia elétrica, emitidas pelas respectivas concessionárias dos serviços. As cartas, anexas ao processo, apresentam as condições para a ligação do empreendimento às redes de infraestrutura existentes no local.

Uso e Ocupação do Solo

A área de vizinhança do empreendimento apresenta-se bastante heterogênea do ponto de vista de zoneamento, com a presença nas suas adjacências de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social), caracterizadas por uma alta densidade e precariedade de infraestrutura, a Unidade de Conservação da Natureza (UCN) Dois Unidos, reserva de mata atlântica preservada; além da interface noroeste com o Rio Beberibe.

Destacam-se no entorno, ainda, a presença da Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) Minerva e um supermercado inaugurado recentemente.

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.

Com relação à paisagem, é marcada pela presença da UCN Dois Unidos, na margem oposta ao empreendimento, e por um padrão de edificações com escala horizontal, de até dois pavimentos. Assim, considerando o gabarito das edificações propostas no empreendimento, entende-se que haverá impacto visual na paisagem, o qual poderá ser minimizado com o uso de qualificadores ambientais, como definições de materiais de revestimento para as novas edificações com vistas à sua maior integração na ambiência, uso de tetos-jardins, fachadas verdes, materiais opacos ou de acabamento natural, cores suaves ou outras soluções similares.

Meio Ambiente

Em função da proximidade de curso d'água, o terreno do empreendimento está inserido em Setor de Sustentabilidade Ambiental devendo realizar Projeto de Revitalização de Área Verde (PRAV) como condição de compensação nos termos da Lei 16.243/1997 e suas alterações. O próprio terreno do empreendimento apresenta um riacho, que corta um trecho considerável da sua área. Em função de se constituir área non aedificandi, no projeto este canal está sendo isolado do restante do empreendimento com uma cerca, gerando uma área com potencial para se tornar um espaço degradado, pela ausência de função e vivência. Vale salientar a importância do mesmo no sistema de drenagem local, e que sua ingerência pode acarretar em contaminação e proliferação de doenças, trazendo prejuízo à população que irá habitar o empreendimento.

Dessa forma, acompanhando o parecer da Comissão Municipal de Análise de Empreendimentos de Impacto, recomendamos sua integração ao projeto com utilização da área pelos moradores e tratamento paisagístico adequado.

CONSULTA E AUDIÊNCIA PÚBLICAS

O empreendimento apresentou imagem da placa indicativa do interesse na implantação do empreendimento no local, dando publicidade a realização do mesmo, entretanto não houve registro de manifestação da população sobre o projeto em análise durante o período de Consulta Pública, de 16/10/2024 até 30/11/2024, no Portal de Licenciamento Unificado da Prefeitura do Recife. Também não foram registrados pedidos para realização de audiência pública sobre o empreendimento.

Considerações Finais e Conclusão:

1. Condições para aprovação do Projeto

A presente 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.

Acompanhando o parecer da Comissão Municipal de Análise de Empreendimentos de Impacto, propomos as seguintes condições para a aprovação do projeto pretendido:

1.1 - Obtenção da licença prévia ambiental para o empreendimento e atendimento às suas determinações no projeto como condição para sua aprovação;

1.2 - O projeto deverá atender a Lei no 18.112/2015, quanto ao reservatório de águas pluviais, sendo recomendável o reuso da água acumulada para fins não potáveis.

1.3 - Utilização de materiais de revestimento opacos ou de cores suaves para as novas edificações, implantação de tetos-jardins, fachadas verdes ou outras soluções similares com vistas à sua maior integração na ambiência do entorno.

1.4 - Incorporar ao projeto a área do canal e sua vegetação ciliar, com utilização de forma ativa pela a população que irá habitar o empreendimento. Adotar soluções baseadas na natureza, buscando uma arquitetura mais resiliente e consciente dos problemas das mudanças climáticas, e considerando a proximidade do empreendimento de corpos d'água. Como sugestão, propomos jardins filtrantes ou horta coletiva, passíveis de utilização pelos moradores.

1.5 - Promover maior integração com o entorno, com abertura de acesso de pedestres também pela Avenida Hildebrando Vasconcelos e utilização de vedações divisórias com materiais translúcidos ou vazados, garantindo integração visual entre o lote e os logradouros.

2. Condições para o licenciamento das obras

2.1 - Apresentar à EMLURB, para análise e anuência, quando do licenciamento de construção, o projeto de drenagem para a área total do empreendimento.

3. Ações mitigadoras e/ou compensatórias

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”, além do cumprimento das condições para o projeto, este Relator acompanhando o parecer da Comissão Municipal de Análise de Empreendimentos de Impacto, recomenda que a aprovação de implantação do empreendimento seja condicionada à determinação, pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU), das seguintes ações mitigadoras dos impactos identificados que deverão ser cumpridas até a obtenção do habite-se ou aceite-se do empreendimento.

3.1 - Promover ações de capacitação e cursos de qualificação de mão de obra para os residentes das áreas de influência direta e indireta, sobretudo das ZEIS próximas, gerando assim oportunidades de emprego e renda nas fases de construção e funcionamento do empreendimento para os moradores do entorno.

3.2 - Estabelecer servidão de passagem, integrada visualmente à área verde do empreendimento, que permita acesso de pedestres entre a Avenida Hildebrando Vasconcelos e a Rua Bacharel Severino Torres Galindo do Nascimento propiciando um percurso menor para os residentes acessarem pontos de ônibus e comércios presentes nesta via.

3.3 - Elaborar e executar plano de circulação e de acessibilidade do entorno do empreendimento com foco na mobilidade ativa. O Plano a ser desenvolvido pelo interessado com a participação do ICPS deverá considerar as diretrizes do Manual de Desenho de Ruas do Recife (MDR), tendo como premissa a segurança dos pedestres, contemplando, no que couber, sinalização viária (horizontal e vertical), diminuição da velocidade de veículos, instalação de faixas de pedestres e travessias elevadas, adequação de calçadas, iluminação pública pedonal, piso tátil, entre outros.

3.4 - Implantar arborização adequada à geração de sombra sobre as calçadas, atendendo as diretrizes e especificações do Manual de Arborização do Recife.

Diante do exposto com relação à presente proposta de empreendimento, tecemos as seguintes conclusões:

1. 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;

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

2. A proposta de implantação do empreendimento é compatível com os objetivos do Plano Diretor para a zona onde está situado;

3. 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 do ponto de vista da dinâmica da vizinhança e da cidade como um todo, desde que atendidas as condições para o projeto, bem como realizadas as ações mitigadoras estabelecidas.

Este é o nosso parecer.”

Após a leitura do parecer do conselheiro Roberto Muniz, o presidente do Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU) abriu a sessão para discussão e deliberação do processo. Os conselheiros foram convidados a se manifestar sobre o parecer técnico e as recomendações apresentadas.

A conselheira Simone Osias (Secretaria de Saneamento) foi a primeira a se manifestar. Afirmou reconhecer os impactos positivos destacados na apresentação, feita inclusive com emoção. No entanto, externou sua preocupação quanto ao perfil da população que irá ocupar o empreendimento. Comparando com o histórico do Edifício Holiday, Simone questionou se estava sendo considerado algum tipo de orientação ou planejamento para a constituição dos condomínios e a garantia de manutenção preventiva das unidades habitacionais, a fim de evitar a degradação futura do conjunto.

Paulo Roberto (arquiteto) respondeu prontamente, esclarecendo que a empresa responsável pelo projeto realiza um trabalho de transição com os futuros moradores, organizando subcondomínios por torre e promovendo ações sociais durante a entrega do empreendimento. Enfatizou, com otimismo, que o projeto representa um salto qualitativo importante para a região e que, apesar dos desafios, não se pode compará-lo ao caso do Holiday, uma vez que este novo empreendimento parte de uma concepção voltada à moradia digna e à integração urbana.

O Presidente Felipe Matos então perguntou se havia mais manifestações. Como não houve, ele próprio tomou a palavra para um breve relato sobre o histórico de investimentos públicos na área onde será implantado o empreendimento. Destacou que a região, às margens do Rio Beberibe, tem recebido atenção do poder público desde o programa Pró-Metrópole, voltado à retirada de famílias de palafitas. Mencionou sua atuação pessoal nos últimos cinco anos na viabilização da avenida marginal ao rio Beberibe, obra que abre caminho para a futura implantação do Parque Beberibe, inspirado no modelo do Parque Capibaribe, mas em área historicamente mais vulnerável.

Relembrou os investimentos em saneamento básico, como o grande coletor de esgoto já implantado, a estação elevatória construída em terreno desapropriado do antigo CT do

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

Santa Cruz, e a construção de um pontilhão que conectará os dois trechos da via marginal, viabilizando o acesso desde a BR-101 até o bairro de Peixinhos. Informou que nessa mesma área a prefeitura projeta um parque público, uma creche e um CRAS.

O Presidente Felipe Matos também comentou o leilão da antiga fábrica Minerva, desativada há anos e fonte de degradação urbana, cujo terreno vem sendo parcelado para implantação de um supermercado Atacarejo e de conjuntos habitacionais. Um deles, o *Morada Capibaribe*, já foi viabilizado; agora, o *Morada Beberibe*, em votação, representa mais um passo na consolidação desse novo eixo de urbanização.

O Presidente Felipe Matos destacou que o projeto atenderá famílias das faixas 1 e 2 do *Minha Casa, Minha Vida*, com renda mensal de até R\$ 2.400, muitas vezes ainda menor. Ressaltou a importância de viabilizar habitação digna para populações de baixa renda próximas de seus territórios de origem, como os bairros de Vasco da Gama, Nova Descoberta, Dois Unidos e Beberibe. Manifestou sua emoção pessoal com a possibilidade de oferecer moradia a quem vive historicamente em condições precárias, e concluiu enfatizando a transformação urbana promovida ao se converter um antigo uso industrial obsoleto em espaço de moradia em área dotada de infraestrutura urbana.

Encerrado o pronunciamento, foi iniciada a votação dos conselheiros, com 18 votos favoráveis, quórum atingido e aprovação unânime do projeto. Parabenizou os arquitetos e a equipe responsável pelo Estudo de Impacto de Vizinhança, desejando sucesso aos empreendedores.

Não mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada, eu Beatriz Camilly Ferreira Borges, Chefe da Divisão de Apoio ao CDU, lavrei a presente Ata, a qual será assinada e proclamada pelo Presidente em virtude da sua realização on-line.

Recife, 14 de maio de 2025.

FELIPE MARTINS
MATOS:0727880
3497

Assinado de forma digital
por FELIPE MARTINS
MATOS:07278803497
Dados: 2025.05.14 14:57:16
-03'00'

FELIPE MARTINS MATOS
Secretário de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento – SEDUL.
Presidente do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU.