

**Ata da 294ª Reunião
Ordinária On-line
Dia 04 de setembro de 2025**

Às **09h25** do dia **04 de setembro de 2025**, em reunião **on-line**, reuniu-se o **Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU**, sob a presidência do senhor **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, que constou dos seguintes itens:

- 1) Aprovação da Ata da 293ª Reunião Ordinária, realizada on-line, no dia 31 de julho de 2025;**
- 2) Análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto – VEI 14: Processo nº 8020465025**, referente a empreendimento habitacional multifamiliar conjunto, localizado na Rua Barão de Muribeca, nº 328, Várzea;
- 3) Análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto – VEI 15: Processo nº 8033513825**, referente a empreendimento habitacional multifamiliar conjunto, localizado na Avenida da Recuperação, s/n, Passarinho;
- 4) Apresentação e Deliberação do Projeto de Supressão e Compensação de Mangue para implantação da Orla do Rio Pina na comunidade do Bode**, bairro do Pina;
- 5) Informes/Outros.**

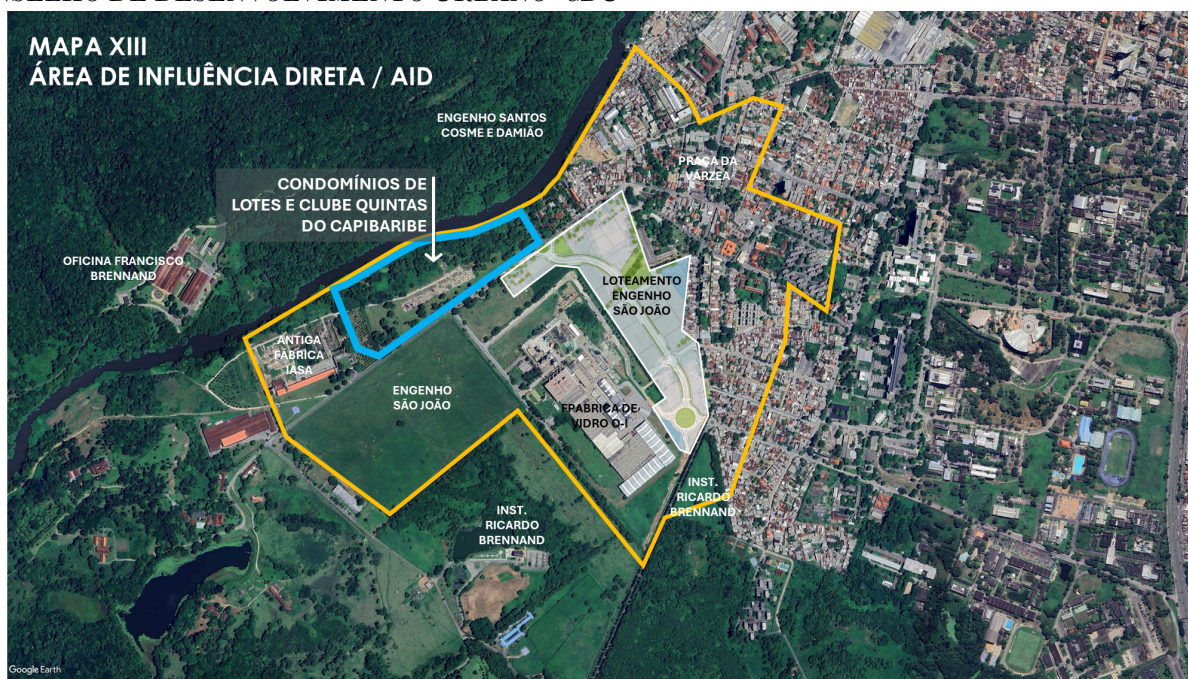
Participaram da reunião os seguintes conselheiros e representantes: **Felipe Martins Matos**, Presidente do CDU; **Emília Márcia Teixeira Avelino**, representante titular da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento (SEDUL); **Nayara Núbia Gouveia Leitão Haluli**, representante suplente da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento (SEDUL); **Eugênia Giovanna Simões Inácio Cavalcanti**, Procuradora-Chefe do Núcleo de Urbanismo e Meio Ambiente da Procuradoria Geral do Município (PMG), titular; **João Marcelo Duarte Araújo**, representante suplente da Secretaria de Finanças; **Ana Cláudia de Sá Carneiro Mota**, representante titular da Secretaria de Infraestrutura; **Jefferson Rodrigues Maciel**, representante suplente 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; **Luis Henrique Veiga Farias de Lira**, representante titular da Autarquia de Urbanização do Recife (URB/Recife); **Marcos André Domingues da Silva**, representante suplente da Autarquia de Urbanização do Recife (URB/Recife); **Vereador Samuel Salazar**, suplente da Câmara Municipal do Recife; **Vereador Eduardo Mota**, membro nato titular da Câmara Municipal do Recife; **João Victor Albuquerque Pereira de Oliveira Filho**, representante suplente da Caixa Econômica Federal; **Circe Maria Gama Monteiro**, representante suplente da MDU/UFPE; **Marcelo de Brito**

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

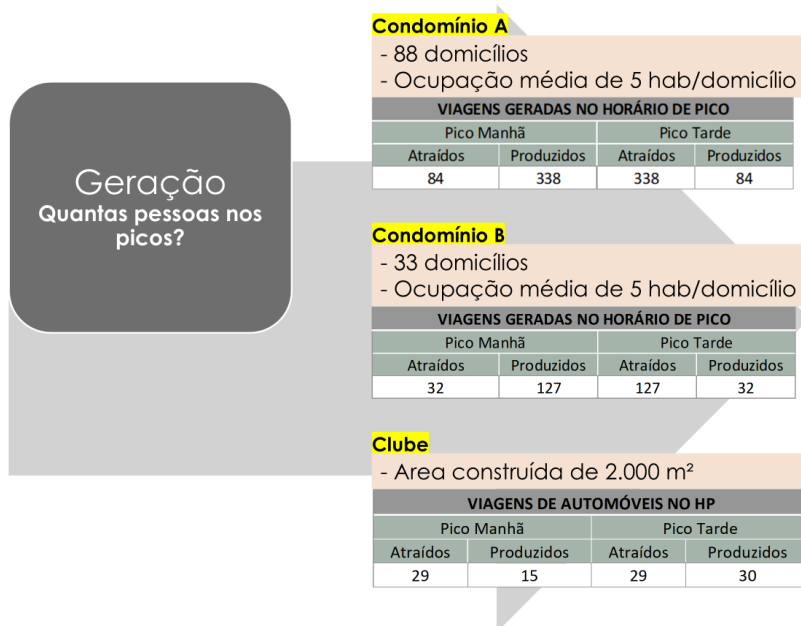
Albuquerque Pontes Freitas, representante suplente do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN); **André Callou da Cruz**, suplente representante da FIEPE; **Ivson Santos Barbosa**, representante titular do CDL/Recife; **Roberto Lemos Muniz**, representante suplente do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco (CREA-PE); **Ana Maria Moreira Maciel**, representante titular do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Pernambuco (CAU-PE); **João Albuquerque da Silva**, representante titular do Conselho Regional de Economia de Pernambuco (CORECON-PE); **Sandra Pires Barbosa de Lucena**, representante suplente da Ordem dos Advogados do Brasil – Seccional Pernambuco (OAB-PE); **Oswaldo Ferreira da Fonseca**, representante suplente do Clube de Engenharia de Pernambuco; **Maria Lúcia da Silva**, representante suplente da Federação Interestadual de Trabalhadores e Pesquisadores por Moradia Popular (FIJ); **Vagner Lucas Godoy**, representante titular do Movimento Nacional de Luta pela Moradia (MNLN); e **Antônio Carlos de Moura**, representante titular do Fórum do Prezeis. **Dando início à ordem do dia**, o Presidente Felipe Matos apresentou o item 1 da pauta : **Aprovação da Ata da 293ª Reunião Ordinária, realizada on-line no dia 31 de julho de 2025**. O Presidente informou que a ata foi encaminhada por e-mail com antecedência aos conselheiros, e indagou se havia alguma objeção à sua aprovação, não havendo manifestações contrárias dos conselheiros presentes, declarou aprovada a respectiva ata. Encerrada esta etapa, **passou-se ao item 2 da pauta: Análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto – VEI 14, Processo nº 8020465025**, referente a empreendimento habitacional multifamiliar conjunto, localizado na Rua Barão de Muribeca, nº 328, bairro da Várzea. O Presidente convidou os arquitetos **Paulo Roberto**, o biólogo **Mauro Buarque** e o engenheiro **Eduardo Coelho**, concedendo-lhes 15 minutos para apresentação do projeto. Informou que se trata de três condomínios de lotes localizados na Via, empreendimento denominado *Quinta do Capibaribe*. Explicou que o VEI desse empreendimento traz elementos muito interessantes, pois está situado à margem do rio Capibaribe, plenamente enquadrado nas diretrizes do Parque Capibaribe. A área insere-se na ZDS Capibaribe, em região de beira de rio, com condições exuberantes do ponto de vista da vegetação, como seria demonstrado na sequência. Mencionou que o empreendimento compreende oito terrenos, iniciando na Rua da Muribeca e chegando até antes da antiga fábrica da IASA, atualmente desativada. Esses lotes foram reunidos para compor o conjunto de três condomínios: um condomínio de lotes, um clube localizado ao centro, o condomínio A em uma das extremidades e o condomínio B na outra, além de parte de uma unidade remanescente da antiga fábrica da Várzea que foi retirada. Ressaltou que toda essa área está situada na borda do rio, com uma vegetação exuberante que será preservada. Observou que, ao se analisar a área por imagens mais abrangentes, chama a atenção o contraste entre a densidade urbana da cidade e as pequenas manchas de verde ainda existentes. O espaço já foi utilizado como área de corrida de cavalos, hoje desativada, e, a partir dali, não se encontram mais áreas verdes contínuas, que passam a aparecer somente em direção à Várzea, estendendo-se até a estação do metrô, a BR-408 e um trecho da BR-232, na saída para o interior. Destacou que a área de influência indireta demonstra a peculiaridade do empreendimento, por se tratar de um loteamento em condomínios com significativa importância ambiental. O orador explicou que a área remete a um fragmento de mata que integra o mesmo conjunto florestal do Engenho Santos Cosme e Damião, com características semelhantes de formação.



Nesse sentido, o condomínio de lotes pretende oferecer à comunidade um perfil diferenciado de ocupação da região. Ressaltou ainda que, na área de influência direta e indireta, boa parte do rio Capibaribe apresenta vegetação densa de Mata Atlântica em suas margens, e, especificamente no trecho em que se implantará o empreendimento, haverá um afastamento de 60 metros da borda do rio até o conjunto construído. Esse espaço será de uso comum, configurando uma servidão de passagem que permitirá o acesso da população à beira do rio através da mata e da Várzea. Pontuou que o loteamento buscou preservar a maior parte da vegetação, prevendo três acessos diretos: o subcondomínio A à esquerda, o subcondomínio B à direita e, ao centro, a área do clube. Esse último foi projetado de forma fragmentada, em setores menores, para evitar a supressão da vegetação principal existente. Destacou que houve a preocupação de integrar o empreendimento ao Parque Capibaribe, sendo inclusive os tetos das edificações do clube concebidos como áreas verdes. Chamou atenção para a densidade da mata às margens do rio, que será preservada, e para a leveza da proposta em termos de ocupação, conciliando a manutenção da vegetação com a instalação dos lotes.



Esclareceu que o empreendimento contará com acessos para veículos e pedestres nas três entradas, valorizando a borda d'água como elemento central. Em relação aos índices urbanísticos, informou que a taxa de solo natural será de 52%, a área total de construção corresponderá a 68.000 m² (podendo atingir até 239.000 m²) e o coeficiente de utilização será 0,58. Cada lote, medindo 12 x 30 metros, terá recuos obrigatórios de 2 metros em cada lateral e 5 metros no fundo, evitando a junção direta entre habitações e permitindo a manutenção de faixas verdes. Em síntese, explicou que o empreendimento corresponde a um loteamento em condomínio, com dois condomínios totalizando apenas 121 lotes de 360 m² cada, em conformidade com as diretrizes do Parque Capibaribe. Do ponto de vista ambiental, afirmou que não há impactos negativos significativos, nem situações que demandem medidas de mitigação ou compensação, uma vez que o projeto foi concebido de forma a integrar a ocupação urbana ao ambiente natural, preservando o verde nas margens do rio. Concluiu que se trata de uma proposta atraente do ponto de vista urbanístico e ambiental, por promover a expansão da cidade em direção ao oeste mantendo, ao mesmo tempo, a preservação da mata e da arborização local. Ressaltou que essa foi a essência da concepção ambiental que orientou a elaboração do projeto pelos arquitetos. Encerrando sua exposição, encaminhou a palavra ao arquiteto Eduardo Coelho, para apresentar a componente de mobilidade do empreendimento *Quinta do Capibaribe*. O Engenheiro **Eduardo Coelho** iniciou sua fala cumprimentando os presentes e confirmando a escuta do áudio. Explicou que o processo metodológico adotado é o recomendado pelo poder público, iniciando-se pela estimativa de habitantes previstos no empreendimento e pela análise do número de viagens realizadas por cada morador ao longo do dia. Destacou que a atenção principal recai sobre os períodos de maior impacto para a cidade, correspondentes aos picos da manhã e da tarde. Apresentou quadros ilustrativos da análise, ressaltando que não entraria em detalhes devido ao tempo disponível. Informou que o condomínio A terá 88 domicílios, o condomínio B contará com 33 domicílios e haverá ainda a área construída do clube.



Esses números permitem estimar a geração de viagens. O segundo passo da metodologia consiste em identificar os modos de deslocamento utilizados pelos moradores: ônibus, automóvel, transporte por aplicativo (Uber), entre outros. A partir disso, calcula-se a ocupação de veículos e, ao final, chega-se ao número de viagens atraídas ou geradas pelo empreendimento. Segundo os dados apresentados, no pico da manhã são atraídas 79 veículos e gerados 203 deslocamentos de saída. Já no pico da tarde, ocorre processo semelhante, com entradas e saídas também contabilizadas. Em seguida, procede-se à etapa de distribuição das rotas, verificando por quais caminhos os moradores chegam à Rua Barão de Muribeca e como se dá a saída. A metodologia considerou que 50% do fluxo se dá pela Avenida Luiz Freire, 35% pela Caxangá, via Afonso Olindense, e 15% pela área da Universidade. Ressaltou que a tendência é de que os moradores utilizem o mesmo percurso tanto para sair quanto para retornar. Explicou que a metodologia exige a análise da situação atual do tráfego, que foi levantada por meio de pesquisa. Em seguida, simulou-se a inserção dos veículos previstos no sistema viário existente, verificando o nível de serviço das interseções no pico da manhã e no pico da tarde. Esclareceu que cada ponto foi analisado separadamente, demonstrando que a adição de aproximadamente 200 veículos não gera impactos significativos. Observou que a situação crítica permanece na interseção da BR-101 com a Rua Artur de Sá, que já apresenta problemas em função do fluxo da universidade e da rótula existente, mas que essa condição independe do empreendimento. Concluiu-se que, de forma geral, não há modificações relevantes no desempenho da rede viária com a implantação do projeto. As variações de demanda, fluxo e velocidade observadas são mínimas, situando-se dentro da margem estatística, sem relevância prática em termos de impacto. A rede analisada compreendeu os acessos pela Barão de Muribeca, Luiz Freire, Afonso Olindense e Universidade, sendo ressaltado que o estudo sequer considerou a futura melhoria viária do Via Nova, em São João, ou seja, trabalhou apenas com o sistema atual. Na sequência, a equipe destacou que o empreendimento se insere de forma peculiar na paisagem urbana, compondo com elementos do entorno como o centro da Várzea, o Instituto Francisco Brennand, a Oficina e o campus da Universidade. O projeto foi descrito como um plano urbanístico

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

de caráter leve e integrado, no qual a mata existente será preservada e incorporada à proposta. No âmbito social, foi informado que a Iron House, responsável pelo projeto, desenvolverá naquele espaço um programa de inclusão social prevendo 30 cursos voltados para geração de renda e qualificação de 500 pessoas, ampliando ações já em andamento pela empresa. Quanto à infraestrutura, o empreendimento contará com estação própria de tratamento de esgoto, estando os demais serviços devidamente atendidos. Reforçou-se que, diante da preservação da faixa de 60 metros de vegetação às margens do rio, não se identificam medidas mitigadoras necessárias, sendo inclusive previsto um passeio público sob a copa das árvores, permitindo a circulação da população do Recife pela área. Finalizando, destacou-se que o empreendimento terá investimentos da ordem de milhões de reais, gerando empregos durante as obras e contribuindo para a consolidação do projeto Parque Capibaribe, ao permitir o uso qualificado das margens do rio. Assim, a conclusão apresentada foi de que o projeto deve ser aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano. Na sequência, o Secretário convidou o **conselheiro relator, André Callou da Cruz**, representante do Sinduscon/PE, para apresentar o seu parecer, dispondo de quinze minutos. O relator iniciou a leitura do documento informando que o processo em análise é o de **nº 802046025**, referente à solicitação de **Viabilidade de Empreendimento de Impacto nº 14**, relativo ao conjunto denominado **Quinta do Capibaribe**, composto por dois condomínios de lotes e um clube, implantados em terrenos originalmente pertencentes ao Engenho São João, situados na **Rua Barão de Muribeca, bairro da Várzea, Recife**. O **empreendimento** compreende três unidades autônomas, cada uma com acesso independente, mas com integração planejada no trecho correspondente à Área de Preservação Permanente (APP), situada às margens do rio Capibaribe, com afastamento de 60 metros ao longo de 600 metros lineares. O projeto está localizado em área formada por oito imóveis a serem lembrados, totalizando 119.514,46m², com índices urbanísticos referentes à taxa de solo natural, coeficiente de utilização e área construída já apresentados em quadros técnicos. O empreendimento prevê a manutenção de 50% de área verde, equivalente a 37.532m², concentrada na APP. A **caracterização** do projeto foi realizada com base nas diretrizes do Plano Diretor do Município do Recife, instituído pela Lei Complementar nº 02/2021. O imóvel encontra-se inserido na Macrozona do Ambiente Natural e Cultural (MANC), especificamente na Zona de Desenvolvimento Sustentável (ZDS Capibaribe), cuja implantação deve atender integralmente ao artigo 46 do Plano Diretor. Do ponto de vista ambiental, o empreendimento está situado em área reconhecida e protegida, destacando-se a mata da Várzea e o Setor de Sustentabilidade Ambiental da margem do Rio Capibaribe. O projeto observou as premissas do Parque Capibaribe, mantendo a faixa de preservação de 60 metros. Quanto à mobilidade, o local possui infraestrutura viária consolidada, com fácil acesso às BRs 101, 232 e 408, além de contar com transporte público integrado, incluindo linhas de ônibus conectadas ao BRT Leste-Oeste da Avenida Caxangá e à linha Centro do Metrô, com as estações Curado, Cosme e Damião e TIP. No histórico processual, destacou-se que foram seguidas todas as etapas formais de análise. Na apreciação dos **impactos sobre a vizinhança**, buscou-se assegurar adequada inserção urbana e preservação dos interesses coletivos, tendo sido elencadas condições para aprovação e licenciamento, entre as quais: obtenção de licença prévia ambiental; criação de área de estocagem de veículos de no mínimo 10 metros nos acessos; definição de áreas específicas de embarque e desembarque nos condomínios e no clube, de forma a evitar manobras que prejudiquem a fluidez; definição de área adequada de carga e descarga; atendimento

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

à Lei nº 18.112/2015 quanto ao reservatório de águas pluviais; adoção de soluções baseadas na natureza para maior resiliência ambiental; e apresentação de projetos de drenagem à Emlurb. Embora não tenham sido identificados impactos negativos relevantes, foram sugeridas **AÇÕES MITIGADORAS/COMPENSATÓRIAS**, organizadas em três eixos: 1) **Circulação e mobilidade**: Elaborar e executar Plano de Circulação e Acessibilidade, considerando rotas estratégicas para pedestres, com: sinalização viária horizontal e vertical, redução de velocidade, faixas de pedestres e travessias elevadas, alargamento de calçadas, iluminação pública pedonal, piso tátil e arborização. Considerar no Plano de Circulação e Acessibilidade a continuidade do acesso público na Rua Barão de Muribeca e sua conexão com a malha viária existente e projetada. Executar obras de requalificação urbana no largo entre as ruas Barão da Muribeca e Joaquim Aguiar, priorizando atividades de convívio e lazer. 2) **APP e bordas d'água**: Projetar e executar área de acesso público ao longo da borda d'água do Rio Capibaribe (em sua APP, conforme parecer do ICPS), com acesso pelas faixas de servidão propostas nas laterais dos condomínios, promovendo a permeabilidade espacial e conexão pedonal com o bairro, nos moldes do Projeto Parque Capibaribe e promover a manutenção da vegetação de preservação permanente. 3) **Geração de emprego e renda**: Promover ações de capacitação e cursos de qualificação de mão de obra para moradores das áreas de influência direta e indireta (sobretudo ZEIS), ampliando oportunidades de emprego e renda durante a construção e operação do empreendimento. Na conclusão, o relator destacou que a caracterização do empreendimento e da vizinhança atende aos requisitos legais previstos na Lei nº 19.177/2023 e no Decreto nº 38.068/2024. Considerou que a proposta é compatível com o Plano Diretor, e que as mitigações e compensações sugeridas são eficazes para garantir a adequada implantação. Dessa forma, considerou viável a execução do empreendimento, condicionada ao cumprimento das exigências e melhorias apresentadas. Em seguida, o presidente Felipe Matos agradeceu a apresentação e abriu espaço para questionamentos ou ponderações dos conselheiros, pedindo que levantassem a mão para se manifestar. O conselheiro Jefferson foi o primeiro a falar, informando que não poderia abrir a câmera por estar em deslocamento, mas destacou a importância do projeto, especialmente pela preservação da Área de Preservação Permanente (APP). Jefferson recomendou aos empreendedores a elaboração de um plano básico ambiental contemplando dois pontos principais: **1. Garantir acesso para a comunidade científica** à região da mata, uma área que já foi objeto de estudos e publicações científicas relevantes para a teoria da biodiversidade, permitindo pesquisas de universidades e institutos. **2. Conduzir semeadura de espécies nativas da Mata Atlântica** na APP, visando acelerar o processo de regeneração natural, que embora em estágio avançado, ainda não representa plenamente uma mata ciliar do Rio Capibaribe. **Jefferson Rodrigues (SMA)** destacou que a semeadura é uma ação de baixo custo, mas que acrescenta valor em termos de sustentabilidade ao empreendimento. Em seguida, o **Biólogo Mauro** respondeu às observações de **Jefferson (SMA)**, confirmando que existe uma permanente ação de preservação da área, com inter-relação desejada entre universidade, pesquisa e campo. Reforçou que a proteção e manutenção do território estão previstas na legislação e que medidas como o plano de regeneração ambiental podem ser incorporadas ao estudo, especialmente no trecho da APP mantido integralmente pelo empreendimento. A conselheira **Circe Maria (MDU/UFPE)**, então, solicitou a palavra. Ela concordou com as observações de Mauro e destacou a diferença entre a margem esquerda e a margem direita do rio, sendo que a direita apresenta maior impacto antrópico e menor

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

regeneração natural comparada à esquerda. Circe reforçou a necessidade de **propor um estudo de regeneração ambiental da mata ciliar**, que poderia se estender além do condomínio, incluindo áreas próximas como propriedades dos Brennand. Destacou que o Parque Capibaribe atua com diretrizes gerais e que cada curva e margem do rio apresenta condições específicas, devendo o projeto observar essas particularidades, inclusive quanto à circulação de pedestres e zonas de refúgio para regeneração. **Circe** também mencionou a possibilidade de **transferência de espécies entre margens** como forma de reforçar a biodiversidade. Questionou sobre pesquisas universitárias na área, especialmente nas áreas de botânica e paisagismo, ao que Mauro esclareceu que o empreendimento está em fase de licença prévia e que recomendações para regeneração da APP podem ser incorporadas ao Plano de Gestão da Qualidade Ambiental (PGQA). Circe concluiu reforçando a importância da trajetória histórica de cuidado com a mata e a relevância de manter a proteção existente, sugerindo que intervenções universitárias futuras poderiam fortalecer ainda mais o trabalho de preservação. Ao final, o Secretário solicitou que fosse **registrada em ata a proposição de Jeferson Rodrigues e Circe Maria** sobre a elaboração de um plano de regeneração da mata, recomendando que essa medida seja considerada na futura licença de instalação. Encerrada a manifestação, o Secretário informou que daria início à votação oral do empreendimento. O Secretário conduziu a chamada para a votação do **VEI nº 14**, iniciando pelas ponderações finais sobre a presença de Jefferson Rodrigues, que havia contribuído de forma significativa, mas ainda não tinha retornado à reunião. Foi informado que, caso ele voltasse, seu voto seria registrado. A conselheira **Simone Silva Osias (SESAN)** manifestou-se **favorável ao projeto**, incluindo a observação que o Secretário solicitou para registro em ata. Gelisa de Lara (SDEC) também votou **favorável**, acompanhando o relator. Luís Henrique (URB) manifestou-se **favorável**, conforme o parecer do relator. O vereador Samuel Salazar acompanhou o relator, manifestando voto **favorável**. O vereador Eduardo Mota também votou **favorável** com o parecer do relator. João Vittor, da Caixa Econômica, expressou voto **favorável**, acompanhando o relator. Fabiano Dinis, da UFPE, e a conselheira Circe Monteiro manifestaram-se **favoráveis**, considerando os pontos explicitados na reunião e o parecer do relator. Marcelo Freitas, IPHAN, votou **favorável**, acompanhando o relator e os acréscimos registrados pelo Secretário. O relator André Callou registrou seu voto **favorável**, seguindo o relator. Roberto Muniz do CREA-PE, votou **favorável**, acompanhando o relator e as considerações feitas pelos conselheiros Circe e Jeferson. Ana Maciel, do CAU-PE, votou **favorável**, acompanhando o relator e as contribuições apresentadas durante a reunião. João da Silva, do CORECON-PE, votou **favorável**, acompanhando o relator e incluindo observações pertinentes. Sandra Pires, suplente da OAB votou **favorável**, acompanhando o relator. Osvaldo da Fonseca, Maria Lúcia da FJ e Wagner Lucas do MNM registraram todos votos **favoráveis**, acompanhando o relator. Por fim, Antônio Carlos de Moura do fórum PREZEIS manifestou voto **favorável**, acompanhado do registro de presença simbólico “Grande Fusquinha”. Foi registrado, posteriormente, que Jeferson Rodrigues, embora não estivesse presente fisicamente, enviou seu voto via chamada, registrando-se como **favorável** ao projeto, acompanhando o relator. Dessa forma, **por unanimidade, com 22 votos favoráveis, foi aprovado o VEI nº 14**, considerando todas as recomendações e observações feitas durante a reunião. Na sequência, o presidente **Felipe Matos** passou-se ao item 3 da pauta, referente à **análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto – VEI 15, Processo nº 8033513825**, concernente ao

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

empreendimento habitacional multifamiliar conjunto, localizado na Avenida da Recuperação, s/n, bairro de Passarinho. A palavra foi passada ao arquiteto Paulo Roberto Barros, que dispôs de 15 minutos para apresentar o projeto. O empreendimento em questão, denominado Jardins Recife, trata-se de um projeto habitacional multifamiliar localizado na Avenida da Recuperação, sem número, no bairro de Passarinho, Recife, Pernambuco, inserido na solicitação de viabilidade de empreendimento de impacto número **15**, processo número **8033513825**. Segundo a apresentação, o projeto **Jardins Recife** busca oferecer novas possibilidades na zona norte do Recife, com foco em habitação para famílias de baixa e média renda. Diferente da ocupação existente na região, marcada por casas coladas umas às outras, com becos estreitos e condições precárias de moradia, o empreendimento propõe uma solução ordenada e adequada à legislação vigente. A área está inserida no setor de sustentabilidade ambiental e na margem da BR101, próxima à Guabiraba, em uma região de alta densidade populacional, com exceção das áreas de tabuleiros e de vegetação preservada.



O arquiteto destacou que, visualizando o entorno, à esquerda é possível observar a mata da Muribeca, partes do Dois Irmãos e áreas de proteção da aldeia Beberibe. O empreendimento situa-se à direita, próximo à pista da BR101, numa mancha urbana já consolidada. O projeto contempla quatro blocos residenciais de 16 a 18 pavimentos, totalizando 823 unidades habitacionais, distribuídas em um tabuleiro plano que anteriormente abrigava galpões, armazéns e fábricas. A proposta busca criar um produto imobiliário adaptado à densidade e topografia da região, aproveitando adequadamente os espaços de solo natural. Os blocos são projetados com afastamentos adequados, preservando 50% de solo natural, garantindo conforto e áreas verdes remanescentes, protegendo fundos de vale e declividades acentuadas que não são passíveis de construção. O arquiteto enfatizou que a prefeitura do Recife tem incentivado o desenvolvimento de

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

empreendimentos dentro do programa Minha Casa, Minha Vida, promovendo ocupação ordenada em áreas urbanas ainda disponíveis. Os parâmetros urbanísticos apresentados indicam que o solo natural utilizado é de 8.000m², em um terreno de aproximadamente 14.000 a 15.000m². A área total de construção é de 36.000m², com coeficiente de utilização de 1,99 e taxa de solo natural de 54%. O empreendimento ainda prevê 283 vagas de estacionamento para carros e motos, priorizando a ocupação planejada do solo e preservação ambiental. **Paulo Roberto** ressaltou que o projeto se integra à paisagem urbana da zona norte do Recife, promovendo o aproveitamento racional do solo, garantindo áreas verdes e oferecendo habitação adequada à população local. O projeto de arquitetura do **Jardins Recife** consiste em torres residenciais, com blocos habitacionais distribuídos de modo a preservar afastamentos adequados, ventilação e iluminação natural entre os edifícios.



Os condomínios oferecem produtos imobiliários voltados à população de baixa renda, com atenção especial a áreas de lazer, conforto, infraestrutura de esgoto, incluindo estação de tratamento, e demais componentes de energia e serviços. O arquiteto destacou que o projeto é convencional em termos de volume, com torres de 16 a 18 pavimentos, e enfatizou a preservação de faixas verdes ao longo de todo o conjunto. A via marginal já existente se estende ao longo do empreendimento, paralela à BR 101, e garante acessibilidade e circulação. O solo natural foi cuidadosamente posicionado para preservar e introduzir elementos de Mata Atlântica, mantendo áreas verdes significativas. Durante a execução da obra, estima-se a geração de **750 empregos diretos** e investimentos da ordem de **R\$74 milhões**. **Paulo Roberto** ressaltou que este empreendimento

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

representa a continuidade de ações imobiliárias na região norte e oeste do Recife, aproveitando terrenos ainda disponíveis e integrando-os ao programa Minha Casa, Minha Vida, promovendo habitação de qualidade e verticalização ordenada, em consonância com a legislação urbana vigente. O arquiteto reforçou a importância do projeto para a população de baixa e média renda, destacando que oferece condições dignas de moradia, em contraste com ocupações informais ou precárias, garantindo acesso à infraestrutura urbana e qualidade de vida equivalente à do restante da cidade.

Paulo Roberto concluiu afirmando que o empreendimento está plenamente apto para aprovação pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano, seguindo os padrões e diretrizes adotados em projetos similares na região, promovendo a ocupação planejada de grandes terrenos e áreas subutilizadas. Em seguida, o Presidente **Felipe Matos** passou a palavra à conselheira **Gelisa de Lara Couto Bosi**, relatora designada para o processo em análise, a fim de proceder com a leitura e apresentação do parecer referente ao empreendimento. A conselheira relatora **Gelisa de Lara Couto**, registrou que trata-se do processo nº **8033513825**. O interessado é a empresa Atenda Negócios Imobiliários, e o pleito refere-se à viabilidade de um empreendimento imobiliário de impacto, de uso habitacional multifamiliar, caracterizado como habitação de interesse social, a ser financiado com recursos do Programa Minha Casa, Minha Vida, do Governo Federal, denominado Jardins do Recife. **Gelisa de Lara** passou direto para a análise dos pareceres da Comissão do VEI e, em seguida, tratou da questão das medidas de mitigação. A partir da solicitação de análise de viabilidade do empreendimento de impacto, o processo foi instruído de acordo com a determinação da Lei nº 19.177/23, regulamentada pelo Decreto nº 38.062/24, sendo devidamente analisado pela Comissão quanto ao referido empreendimento habitacional Jardins do Recife. Conforme os pareceres técnicos dos órgãos competentes foram suscitadas as seguintes recomendações: **Mobilidade** (CTTU) – Por se tratar de um EIV simplificado, § 6º e § 7º do Decreto No 38.068/2024, não é obrigatório a apresentação do Relatório de Impacto no Trânsito e Transporte, no entanto, o parecer da Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife (CTTU) teceu considerações referentes ao acesso ao empreendimento, e que fosse verificado juntamente ao Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT), possibilidade de acesso de veículos ao empreendimento por via local, incluindo faixa de aceleração/desaceleração (dimensionada pelo DNIT), a fim de evitar retenção de veículos na av. da Recuperação; vaga específica de carga e descarga centralizada ao empreendimento, compatível com as dimensões do Veículo Urbano de Carga – VUC e que a manobra seja realizada inteiramente dentro do lote do empreendimento. A CTTU foi favorável à implantação do empreendimento, ressaltando as devidas ações mitigadoras descritas em seu parecer. **Infraestrutura** - o Estudo apresentou as anuências das concessionárias de serviços públicos, quanto ao abastecimento de água e esgoto (COMPESA), fornecimento de energia elétrica (NEOENERGIA), conferindo condições para a ligação do empreendimento às redes de infraestrutura existentes no local. **Drenagem Urbana** - Por se tratar de uma área com grandes vazios de ocupação urbana, e em atendimento à Lei Municipal No 18.112/2015, foi recomendado que o interessado apresentasse à EMLURB, o projeto de drenagem de águas pluviais do lote e a ligação à rede pública, para análise e anuência, quando do licenciamento de construção, o projeto de drenagem para a área total, além do reservatório de amortização ou de acumulação com reuso de água acumulada. Também foi recomendado, fazer constar na Convenção do Condomínio a responsabilidade do mesmo pela manutenção e conservação dos dispositivos que serão implantados

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

a partir do projeto objeto da futura anuência supracitado. **Meio Ambiente** – O ICPS destacou a paisagem do local do empreendimento pelo relevo acidentado, pela presença de nascentes, mananciais, massas verdes encontradas em sítios, granjas e chácaras e fragmentos de mata Atlântica. Destacou ainda a proximidade da Unidade de Conservação da Natureza (UCN) Beberibe, caracterizada pela predominância da paisagem natural e, como diretriz para o empreendimento, recomenda a adoção de soluções de amenização e conforto ambiental, através de técnicas que privilegiem a sustentabilidade das edificações e do espaço urbano, tais como: “utilização de fontes de energias alternativas; tratamento, manejo e reuso de águas, inclusive pluviais; embutimento de fiação diversas por meio de galerias técnicas ou soluções análogas, dentre outras”. Obteve parecer da Unidade de Normatização e Análise Viária (UNAV), favorável ao empreendimento, ressaltando a complementação da proposta com as soluções mitigadoras apresentadas em seu parecer, em concordância com a CTTU referente ao acesso do empreendimento por via local, indicação de vaga de carga e descarga (caminhão VUC) centralizada ao empreendimento e melhoria da distribuição das vagas especiais (PNE) nos lotes, equidistantes aos 4 blocos. Ressaltou a importância do fechamento frontal do terreno, com altura máxima de até 3 metros, e, pelo menos, 70% de sua superfície vazada (gradil ou similar), a fim de promover a permeabilidade visual e a vigilância social. Também foram identificados pontos importantes pela GGPE, no que diz respeito aos impactos sobre a mobilidade urbana e impactos sociais e econômicos e foram destacadas ações e medidas compensatórias a exemplo da execução de Plano de Circulação e de Acessibilidade no entorno aos empreendimento, considerando rotas estratégicas para pedestres, tendo como premissa a segurança, sinalização viária (horizontal e vertical), diminuição da velocidade de veículos, instalação de faixa de pedestres e travessias elevadas. Ainda foram indicadas o alargamento de calçadas, implantação de canteiros com arborização, iluminação pública pedonal, piso tátil, entre outros e definição das rotas estratégicas levando em conta as paradas de ônibus existentes na BR-101, por fim, apresentação do estudo de drenagem do terreno, devido aos desníveis existentes. A DPPC contextualizou a área, destacando seu histórico de ocupação tardia, marcado por demandas populares por moradia, relevo acidentado, presença de nascentes, fragmentos de mata atlântica e proximidade com a Unidade de Conservação da Natureza Beberibe e bairro da Guabiraba, com vasta cobertura de mata atlântica e ocupação predominantemente residencial. Apesar dos parâmetros ambientais atenderem requisitos de mitigação, a DPPC recomendou atenção especial à integração paisagística, por meio de soluções como fachadas verdes, tetos- jardins, materiais naturais e cores suaves, a fim de reduzir os impactos visuais das edificações de até 18 pavimentos. Durante o período de 16/10/2024 a 14/08/2025, a publicidade para a realização de consulta e audiência pública ficou disponível para manifestação da população, no Portal de Licenciamento Unificado da Prefeitura do Recife, no entanto, não foram registrados pedidos para realização de audiência pública sobre o empreendimento. Em relação às **MEDIDAS MITIGADORAS/COMPENSATÓRIAS**, foram indicadas as seguintes medidas: **1.** Projeto e execução de via local de acesso ao empreendimento. Solicita-se que seja verificado, junto ao Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT), a possibilidade do acesso de veículos ao empreendimento ser feito por rua local, com inclusão de faixa de aceleração/desaceleração a ser dimensionada por aquele órgão, para evitar retenção de veículos na Avenida da Recuperação; **2.** 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, indicação e/ou 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 existentes na BR-101; **3.** Promover ações de capacitação e cursos de qualificação de mão de obra para os residentes das áreas de influência direta e indireta, sobretudo da ZEIS próxima e CIS, gerando assim oportunidades de emprego e renda nas fases de construção e funcionamento do empreendimento para os moradores do entorno. **Conclusão da Conselheira Relatora Gelisa de Lara Couto Bosi:** “Após apreciação do EIV apresentado e das análises e pareceres dos órgãos licenciadores, observa-se que o empreendimento atende às exigências legais da **Lei nº 19.177/2023** e do **Decreto nº 38.069/2024**, é compatível com o Plano Diretor da Cidade do Recife e apresenta medidas mitigadoras adequadas. Sua implantação é considerada viável, desde que sejam cumpridas as condições e recomendações previstas pela **Comissão Municipal de Análise de Empreendimento de Impacto**, em especial aquelas relacionadas à política habitacional para população de baixa renda. O estudo aponta ainda a transformação da região, antes marcada por atividades industriais, em área de crescente demanda por conjuntos habitacionais. Com investimento de **R\$74 milhões**, o projeto beneficiará cerca de **3.292 pessoas**, gerará aproximadamente **750 empregos** durante a obra e está alinhado à **Política Municipal de Habitação de Interesse Social**, contribuindo para reduzir o déficit habitacional e fortalecer comunidades de interesse social. Assim, atendendo a essas considerações e de acordo com os pareceres técnicos apresentados, sou de **parecer favorável** à aprovação do projeto, conforme apresentado” O Presidente **Felipe Matos** passou a palavra aos conselheiros que quisessem fazer questionamentos. O conselheiro **Jeferson Rodrigues** levantou a mão e manifestou-se após a relatora. Iniciou sua intervenção destacando a importância de que, em empreendimentos como este, as medidas de mitigação sejam implementadas com **o menor custo possível**, considerando que, embora o projeto seja privado, ele possui impactos sociais relevantes. Jeferson dirigiu-se especificamente ao **Biólogo Mauro** para tratar de uma área verde do empreendimento, que se caracteriza por declives e vales que preservam algumas nascentes ou mananciais. Ele sugeriu a adoção de um **projeto de regeneração natural da mata nessas áreas**, caso estejam dentro do terreno do empreendimento. A proposta consiste em uma abordagem simples e de baixo custo: **coletar sementes de espécies nativas em outra região**, preferencialmente na Unidade de Conservação da Natureza (UCN) Dois Irmãos, e espalhá-las nas áreas destinadas à regeneração. O conselheiro destacou que essa ação não envolve plantio de mudas ou procedimentos que gerem altos custos e possam se mostrar ineficientes. Caso seja viável, a implementação dessa medida pelos empreendedores representaria uma contribuição ambiental significativa para o projeto. A conselheira **Circe Maria** pediu a palavra e iniciou sua fala agradecendo a manifestação anterior do conselheiro Jeferson e levantou algumas dúvidas sobre o andamento do empreendimento, questionando se ele já estava em construção. Foi esclarecido que o projeto ainda está em fase de aprovação, embora existam outros empreendimentos semelhantes na região que já estão construídos ou em construção. Circe destacou que havia entendido, inicialmente, que a prefeitura teria tomado uma decisão de apoiar o adensamento da área, e quis esclarecer se existe algum plano ou projeto específico de ocupação para a região. Foi

explicado que, na realidade, não há plano de adensamento específico, e que a legislação vigente apenas possibilita que empreendimentos de habitação de interesse social se desenvolvam de forma facilitada, sem que isso represente incentivo direto da prefeitura à ocupação da área. Em seguida, a conselheira manifestou **discordância em relação ao modelo do empreendimento**, considerando-o anacrônico. Destacou que prédios de 18 pavimentos em habitação popular exigem gestão e manutenção complexas, com custos elevados, e que globalmente, soluções de habitação popular estão se afastando desse modelo verticalizado. Ressaltou ainda que a análise do empreendimento deveria considerar **a relação urbana e social com o entorno**, e não apenas os impactos sobre o tráfego na Avenida da Recuperação. Pontuou que a concentração de cerca de 3.000 pessoas no local demanda avaliação da infraestrutura existente, como escolas, comércio, transporte coletivo e mobilidade urbana, e que a simples análise de veículos e vias não é suficiente. **Circe Maria** também destacou questões importantes relativas à **qualidade de vida dos futuros moradores**: o empreendimento possui grande área permeável, mas com estacionamento em platôs, e carece de propostas claras de espaços de lazer, congraçamento social e integração urbana. Observou que soluções ambientais sugeridas, como telhados verdes, não são viáveis para o clima e contexto do Recife, e sugeriu que a ventilação e conforto térmico dos apartamentos sejam priorizados, por exemplo, por meio de varandas e aberturas adequadas. A conselheira concluiu chamando atenção para a **necessidade de uma análise socioambiental e econômica mais ampla**, que vá além do impacto imediato do empreendimento, considerando a vida dos moradores ao longo de 10 a 20 anos. Destacou a importância de incluir questões como escolaridade, lazer, comércio, transporte público e equipamentos urbanos, sobretudo para famílias de baixa renda e mulheres que precisam conciliar trabalho e cuidado com filhos. Reforçou que a CDU e a prefeitura devem olhar para esses condicionantes de forma integral, garantindo que a moradia digna seja acompanhada de infraestrutura e serviços adequados. O presidente **Felipe Matos** solicitou que fosse dada a palavra a **Paulo Roberto** para responder primeiro ao conselheiro **Jefferson Rodrigues**. **Paulo Roberto** afirmou que **Jefferson Rodrigues** estava correto ao chamar atenção para o solo natural do empreendimento, que corresponde a aproximadamente 54% do terreno. Ressaltou que, embora esse solo seja de pouca natureza até o momento, ele será tratado com cuidado dentro do projeto, buscando que se torne um complemento do conjunto do entorno, especialmente considerando a grande área verde próxima, que se estende desde Dois Irmãos até MCA, dentro da APA. Destacou que o projeto já prevê atenção especial à vegetação que será preservada e introduzida, em consonância com a Mata Atlântica existente na região, atendendo a essa questão ambiental. Em seguida, **Paulo Roberto** direcionou a resposta à conselheira **Circe Maria**, esclarecendo que o projeto está inserido no Setor de Sustentabilidade Ambiental SSA1, o que permite sua construção, e que não existe nenhum plano específico da Prefeitura voltado para adensamento ou incentivo à ocupação desta área. Ele explicou que a área já está contemplada pelo Plano Diretor, que possibilita esse tipo de construção, e que a verticalização do empreendimento é uma consequência da necessidade de habitação de interesse social e da demanda da população local. Segundo ele, a proposta busca dar qualidade de vida às populações de baixa renda, e que, conforme a densidade populacional aumenta, equipamentos públicos como creches e escolas serão necessários e viáveis, conforme previsto no próprio Plano Diretor. **Paulo Roberto** enfatizou que a Prefeitura apenas estabeleceu mecanismos de agilidade e liberação de projetos de habitação de interesse social, sem

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

alterar o Plano Diretor, e que a atenção a ganhos e perdas deve ser feita de maneira contínua para aprimorar a implementação de empreendimentos deste tipo. A conselheira **Circe Maria** respondeu que concordava em grande parte com os argumentos apresentados, destacando que, devido ao alto custo do solo na área mais urbanizada, empreendimentos de interesse social raramente surgem em áreas centrais e acabam se concentrando nas franjas do Recife ou na região metropolitana. Observou que o empreendimento em questão atende a famílias de baixa renda, faixa um, e possui poucas vagas para automóveis, não incentivando o uso do carro. O presidente **Felipe Matos** complementou, destacando que questões relativas a creches e unidades de saúde estão abordadas no parecer do Instituto Pelópidas, enviado com antecedência. Ele mencionou que o empreendimento está a aproximadamente 1 km de caminhada da estrada de Passarinho, uma área já urbanizada e com serviços disponíveis. Ressaltou que, embora a localização não seja ideal, a iniciativa permite atender famílias de baixa renda que necessitam de moradia digna. Além disso, destacou que, apesar de não se encantar pelo projeto específico, se mostra animado com os outros empreendimentos do programa Minha Casa, Minha Vida surgindo em áreas mais centrais da cidade, próximas a oportunidades de emprego e equipamentos urbanos. O conselheiro **João Marcelo** pediu a palavra e destacou que, embora compreenda os argumentos do presidente Felipe sobre a necessidade de levar habitação de interesse social para áreas com menor custo de solo, uma questão que chamou sua atenção no projeto foi a ausência de análise de impacto de trânsito. Ele explicou que a região onde o empreendimento será implantado apresenta gargalos importantes no escoamento para dentro da cidade, especialmente na Avenida Norte, que passa pelo terminal e sofre congestionamentos significativos nos horários de pico. Segundo **João Marcelo**, qualquer população que se instale nessa região terá deslocamentos inevitáveis para o centro do Recife, enfrentando dificuldades tanto pela Avenida Norte quanto pela saída de Dois Irmãos, que leva à Rua 17 de Agosto, também bastante estrangulada. Ele enfatizou que sua preocupação não diminui o mérito das ponderações da relatora, que seguiu corretamente as normas do EIV, mas alertou que essa questão de mobilidade deve ser acompanhada com atenção em futuros projetos e empreendimentos, considerando a complexidade do trecho da BR-101 e seus impactos no tráfego local. A conselheira **Circe Maria** pediu a palavra para fazer uma **tréplica rápida**. Ela sugeriu que parte da área central, atualmente destinada a estacionamento, pudesse ser transformada em espaço de convívio, como praça ou quadra de esporte. **Circe Maria** destacou que, desde a década de 1970, sabe-se que em edifícios altos de habitação popular, mães nos andares superiores não conseguem ver seus filhos brincando na frente, o que historicamente contribuiu para a criação de problemas sociais e de segurança. Ela reforçou que, nesse empreendimento, é fundamental criar áreas visíveis de lazer e convívio, localizadas próximas às escadas a cada cinco andares, para crianças brincarem e moradores se reunirem, mitigando os impactos da verticalização de oito andares. **Circe Maria** sugeriu que essa preocupação fosse incorporada ao parecer da relatora **Gelisa Lara**, complementando as medidas ambientais já apresentadas. O arquiteto **Paulo Roberto** respondeu, concordando que essa é uma discussão importante e destacou que, devido ao perfil do público do programa Minha Casa, Minha Vida (famílias de baixa renda, geralmente com um carro ou pouco transporte próprio), a maior parte dos deslocamentos será feita por ônibus, bicicleta ou moto. Ele mencionou que o projeto prevê vagas de estacionamento — cerca de 283 entre automóveis e motos — e que a distribuição de paradas de ônibus será considerada. O arquiteto **Paulo Roberto** afirmou que, embora o foco da

análise da CDU seja a viabilidade do empreendimento, é possível deixar como recomendação a substituição de algumas vagas de estacionamento por área de lazer, preferencialmente centralizada entre os blocos, garantindo espaço de convívio para os moradores. Ele concluiu que mesmo uma pequena redução no número de vagas poderia gerar uma grande melhoria na qualidade de vida dos residentes, e que a recomendação deve ser registrada na ata para orientar o projeto. **Encerradas as manifestações** dos conselheiros, o presidente **Felipe Martins Matos** declarou aberta a **fase de votação** do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) referente ao empreendimento habitacional “Jardins Recife”. O presidente solicitou que os conselheiros registrem seu voto de forma nominal, conforme procedimento padrão da CDU. A conselheira **Ana Cláudia de Sá Carneiro** votou **favorável**, ressaltando que o programa Minha Casa Minha Vida já analisa a viabilidade dos equipamentos existentes para atender a comunidade ao redor do habitacional, observando que esses números são exigência da Caixa Econômica Federal. A conselheira **Eugênia** votou **favorável**, acompanhando o parecer da relatora. O conselheiro **Jeferson Maciel** também votou **favorável**, seguindo o parecer da relatora. **Simone Osias, Gelisa, Luiz Henrique, vereador Samuel Salazar e vereador Eduardo** manifestaram-se **favoráveis**, acompanhando o relator. **João Vittor**, representante da Caixa Econômica Federal, esclareceu que, dentro do programa Minha Casa Minha Vida, há exigências de estudo de viabilidade para linhas específicas de financiamento, mas que, para o mercado de faixa de renda média, a engenharia da Caixa não interfere diretamente no layout interno ou na análise de áreas de lazer, sendo este um avanço do programa. A conselheira **Circe Maria** registrou voto **contrário**. **Marcelo de Brito** do IPHAN votou **favorável**, destacando a recomendação de inclusão de área de lazer social. **André Callou da Cruz** votou **favorável**, seguindo a relatora. **Roberto Muniz** votou **favorável**, acompanhando a relatora e com observação de inclusão de área de lazer. **Ana Marciel do CAU** manifestou-se **favorável**, destacando recomendações relativas ao plantio de mudas em encostas e à área de lazer. **Sandra Pires** da **OAB-PE** acompanhou a relatora, votando **favorável**, ressaltando a importância da área de lazer. **Oswaldo Ferreira da Fonseca** do **clube de Engenharia -PE** votou **contrário**. **Dona Maria Lúcia do FIJ, Vagner Godói do MNLN e Fusquinha** votaram **favoráveis**, acompanhando o relator e as observações pertinentes. Ao final da votação, foram contabilizados **19 votos favoráveis** e **2 votos contrários**. O presidente declarou **aprovado** o EIV do empreendimento **conforme apresentado, com ênfase especial nas seguintes recomendações: 1. Inclusão de área de lazer e convívio social entre os blocos habitacionais**, de forma a garantir espaços adequados para recreação, encontros comunitários e segurança das crianças, conforme destacado por **Circe Monteiro** e demais conselheiros. **2. Plantio de mudas e incentivo à regeneração da vegetação nas encostas e áreas verdes do empreendimento**, conforme sugerido por **Jeferson Maciel**, utilizando sementes de espécies nativas de forma simples e de baixo custo, garantindo a preservação ambiental e integração com a vegetação adjacente. O presidente **Felipe Matos** passou ao último item da pauta do dia, que consistiu na **apresentação e deliberação do projeto de supressão e compensação de mangue para a implantação da orla do Rio Pina, na comunidade do Bode, bairro do Pina**. Para realizar a apresentação, foram convidados **Mariana e Fabrício Couto**, representantes da URB, com a recomendação de que a explanação fosse realizada em 15 minutos. O projeto trata da urbanização das margens do Rio Pina, com proximidade ao Shopping Rio Mar e à Via Mangue, configurando-se como um parque linear, identificado na apresentação pela mancha laranja. O empreendimento

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

abrange a comunidade ZEIS Encanta Moça/Pina, bem como as comunidades Areinha, Bode, Beira Rio/Pina e Jardim Beira Rio, visando à integração das áreas remanescentes de mangue e à valorização socioambiental do entorno. O objetivo principal do projeto é a remoção de 100% das palafitas existentes na bacia do Rio Pina, correspondendo a 384 famílias, que foram realocadas para unidades habitacionais no habitacional Encanta Moça, próximo ao parque. A obra habitacional, composta por 60 unidades, já se encontra concluída, no âmbito do programa Minha Casa, Minha Vida. Entre as diretrizes do projeto destacam-se a integração do parque linear à malha urbana da ZEIS Encanta Moça, respeitando as singularidades e demandas de cada comunidade, a promoção do acesso à frente d'água e a valorização das áreas remanescentes de mangue, respeitando as atividades e potencialidades existentes nas comunidades, e a divisão do parque em três setores, de forma a contemplar diferentes usos e características locais. No que se refere à infraestrutura e equipamentos urbanos, o parque contará com praça de leitura, pórtico de entrada, espaços para caminhada, ciclofaixa/ciclovia, área para academia, área de contemplação e leitura, área de convívio com mesas para piquenique, quadra de areia, quadra de basquete, pista de cooper e mobiliário urbano para convivência, sendo que a ciclovia percorrerá todo o parque, garantindo conectividade e mobilidade sustentável ao longo do espaço linear.



Por fim, a apresentação enfatizou as ações ambientais, especialmente a supressão e compensação de mangue, que constituem o foco principal da deliberação, buscando a preservação ecológica, a regeneração das áreas verdes e a integração socioambiental do parque com as comunidades do entorno. O presidente **Felipe Matos** passou a palavra a **Fabício Couto**, responsável pelo projeto, que iniciou a apresentação cumprimentando os presentes e informando que atua na URB como gerente geral de integração urbanística, sendo responsável pela gerência de licenciamento ambiental e análise das ações ambientais desenvolvidas nos projetos da instituição. Fabício explicou que, para executar a intervenção do poder público nas margens da bacia do Rio Pina, será necessária a

supressão de 387 m² de mangue e sete indivíduos isolados. Ele destacou que, considerando as condições naturais da área, a supressão seria ainda maior, mas o projeto foi desenvolvido respeitando a vegetação existente e priorizando a remoção das palafitas. Como compensação, será realizado um replantio 12 vezes superior à área suprimida, com espécies de mangue branco, preto e vermelho, ao longo de todo o percurso do parque, começando por trás da Via Mangue 2, na área conhecida como Ville Capuí, seguindo pela margem do Rio Pina paralelo à Avenida Beira Rio, passando pela descida da Via Mangue e abrangendo a área do Bode até o final do parque, próximo à área do habitacional Encanta Moça. **Fabrizio Couto** detalhou os setores de intervenção, explicando que em algumas áreas já existem trechos de mangue preservado, onde não havia palafitas, e que pequenos cortes na vegetação, representados na legenda roxa, serão realizados apenas quando necessário. O plantio será feito de forma consorciada com as três espécies de mangue nativas, utilizando mudas produzidas em viveiro e por translocação de indivíduos existentes, garantindo que as mudas já estejam adaptadas às condições locais de salinidade e maré. A produção e o manejo das mudas serão acompanhados por engenheiros florestais da URB, garantindo o sucesso da compensação. O viveiro foi instalado no próprio canteiro de obras, em área cuidadosamente selecionada, parcialmente sombreada e com contato com a maré, permitindo que as mudas recebam nutrientes e se adaptem para o plantio. Fabrizio explicou que cada setor foi subdividido em trechos, detalhando a quantidade de mudas previstas para cada trecho: no setor 1, trecho 1, serão 136 unidades; no trecho 2, 79 mudas; no trecho 3, 90 mudas; no trecho 4, 63 mudas; no setor 2, trecho 1, 25 mudas; no setor 2, trecho 1, 113 mudas; e em outros trechos subsequentes, 129 e 126 mudas, garantindo cobertura completa ao longo do parque.



Fabrizio Couto destacou que o projeto não se limita à urbanização ou compensação ambiental isolada, mas busca restabelecer a mata ciliar e a vegetação original da área, previamente degradada por ocupações com palafitas, proporcionando à população acesso visual e direto ao espelho d'água, bem como a consolidação de um ecossistema de mangue. Ao final, colocou-se à disposição dos conselheiros para esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre a execução e impactos do projeto. O

Presidente Felipe Matos solicitou a palavra para prestar esclarecimento. Informou que, o caso em análise não se trata de um empreendimento de impacto, por essa razão não tem análise dos ICPS nem parecer do conselheiro relator. Ressalta que, de acordo com a legislação, a supressão do mangue, deverá ser aprovada, primeiramente, pelo Conselho de Meio Ambiente (COMAM) e, posteriormente, referendada pelo CDU. Destacou que a aprovação do COMAM já ocorreu. Por fim, salientou que, nesse caso específico, não está se discutindo o projeto, mas exclusivamente a aprovação da supressão do mangue. Destacou a importância da apresentação do projeto como um todo, de forma a permitir que os conselheiros compreendam se a supressão é justificável. Conforme explicado pelo **Fabício Couto**, a área em questão encontrava-se anteriormente ocupada por palafitas, cujos moradores foram reassentados no conjunto habitacional Encanta Moça. O objetivo da Prefeitura, ao elaborar o projeto de urbanização das margens do Rio Pina, é garantir a criação de área de lazer para a comunidade do Bode, a disponibilização de uma borda d'água de uso público, e a prevenção de nova ocupação irregular no local. O Presidente informou que a obra exige a supressão de aproximadamente 380 m² de mangue, o que representa uma área residual. Ressaltou, contudo, o compromisso da URB de realizar a devida compensação ambiental, por meio de replantio doze vezes superior à área suprimida — equivalente a mais de 4.000 m², chegando a quase 5.000 m² de área replantada, uma vez que toda a intervenção seja realizada. Por fim, registrou que aquele era o momento oportuno para os conselheiros se manifestarem, apresentarem dúvidas e realizarem questionamentos. O **Conselheiro Fusquinha** solicitou esclarecimentos quanto à participação da população no processo. Indagou se os moradores das áreas adjacentes, anteriormente removidos, foram consultados sobre o projeto, especialmente no que se refere à compensação ambiental pelo replantio do mangue e à requalificação da área. Na sequência, a **Conselheira Sandra Pires** questionou sobre a extensão do parque linear previsto, ressaltando tratar-se apenas de uma dúvida de caráter informativo. O técnico da URB, **Fabício Couto** respondeu aos questionamentos: Em relação à extensão, esclareceu que o parque terá aproximadamente **1,8 km**; Quanto à participação popular, informou que houve diversas reuniões com a comunidade, tanto centralizadas quanto descentralizadas, realizadas com os moradores do Bode, da Areinha e da Beira Rio. Nessas ocasiões foram discutidos tanto a compensação ambiental e os plantios, quanto a urbanização, incluindo a localização dos equipamentos comunitários apresentados pela arquiteta Mariana, como o PI, o galpão de pescada e demais estruturas. Ressaltou que todo o projeto foi apresentado e debatido com os moradores. Na sequência, o Presidente **Felipe Matos** iniciou a votação, esclarecendo que o objeto em pauta era a autorização para a supressão de mangue, vinculada à devida compensação ambiental previamente apresentada. A Conselheira **Emília Márcia da SEDUL** destacou que a questão da compensação foi devidamente explicada e declarou voto **favorável à supressão, condicionada à compensação ambiental**. O Conselheiro **João Marcelo** votou favorável, seguido da Conselheira **Ana Cláudia**, também favorável. A Conselheira **Eugênia Giovanna** manifestou voto **favorável**, assim como o Conselheiro **Jeferson Maciel**, que enfatizou a qualidade da apresentação e os ganhos significativos para a região. A Conselheira **Simone Osias** declarou voto **favorável**, bem como a Conselheira **Gelisa de Lara Couto Bosi**. O Conselheiro **Luís Henrique** votou **favoravelmente** à continuidade do projeto, ressaltando a importância da compensação proposta. O **Vereador Samuel Salazar** acompanhou com voto **favorável**, assim como o **Vereador Eduardo Mota**, que declarou votar de acordo com o

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

projeto apresentado. O representante da Caixa, **João Vítor**, também se manifestou **favoravelmente**. Registrou-se a ausência da Conselheira **Circe Monteiro**, que informou previamente sua saída da reunião. O Conselheiro **Marcelo de Brito**, do IPHAN, votou **favorável**. O Conselheiro **André Callou da Cruz** declarou voto favorável, seguido por **Ivson Santos**, representante do CDL, que, mesmo ingressando tardiamente na reunião (11h) , manifestou voto **favorável**. Na sequência, **Roberto Muniz** do CREA-PE, votou pela **aprovação** do projeto com a supressão e a devida compensação proposta. O Conselheiro **João Albuquerque**, do CORECON, destacou o caráter social do empreendimento e votou muito favoravelmente. A Conselheira **Sandra Pires** da OAB-PE, declarou voto **favorável**. O representante suplente do Clube de Engenharia -PE, **Osvaldo Ferreira** registrou seu voto favorável de forma explícita. A Conselheira **Maria Lúcia**, da FIJ, declarou voto **favorável**, seguida por **Wagner Lucas**, do MNLM, que reforçou sua posição favorável ao projeto. O Conselheiro **Antônio Carlos de Moura**, conhecido como Fusquinha, declarou voto favorável, ressaltando os esclarecimentos prestados pelo Conselheiro Fabrício. Concluída a votação, o Presidente Felipe Matos proclamou o resultado: a autorização para a supressão do mangue, condicionada à devida compensação ambiental, foi **aprovada por unanimidade** , com **21 votos** favoráveis, pelos conselheiros presentes. Concluída a deliberação do último item da pauta, o Presidente declarou encerrada a **294ª Reunião Ordinária On-line do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU**, realizada em **04 de setembro de 2025** e agradeceu a presença de todos os conselheiros e participantes, destacando a relevância das discussões e decisões tomadas. Não mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada às **11:32**, eu Ana Carolina Paes de Araújo, **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, **16 de setembro de 2025**.

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