

PARECER DA RELATORIA

CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU

PROCESSO – 8033513825

INTERESSADO – TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

LOCALIZAÇÃO – Avenida da Recuperação Urbana, s/n, no bairro de Passarinho, na Região Político-Administrativa – RPA3.

PLEITO – Viabilidade de um empreendimento imobiliário de impacto e de uso habitacional multifamiliar, caracterizado como Habitação de Interesse Social (HIS), a ser financiado com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), do Governo Federal, denominado “Jardins Recife”.

Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU

1. SOLICITAÇÃO.

Em resposta à análise do Processo nº 8033513825 referente a viabilidade de um empreendimento imobiliário de impacto (conforme Lei nº 19.177, de 2023, que estabelece as normas e procedimentos para aplicação do instrumento urbanístico do EIV), de uso habitacional multifamiliar, caracterizado como Habitação de Interesse Social (HIS), a ser construído na Avenida da Recuperação Urbana, s/n, no bairro de Passarinho, em Recife/PE.

Com base nas determinações do Plano Diretor do Município do Recife (PDMR), instituído pela Lei Complementar nº 02, de 23/04/2021, o empreendimento está situado na Zona de Desenvolvimento Sustentável (ZDS), especificamente, na ZDS Beberibe, componente da Macrozona do Ambiente Natural e Cultural (MANC), porção do território de influência de rede hídrica principal e secundária que cortam o Recife, associada às áreas com presença de patrimônio cultural e das Unidades que integram o Sistema Municipal de Unidades Protegidas (SMUP).

No entorno imediato do empreendimento está a Unidade de Conservação da Natureza (UCN) Beberibe, caracterizada pela predominância da paisagem natural, com massa verde, mangues e corpos d'água.

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 ecológicos*

urbanos, manter o fluxo gênico e promover a integração entre bairros, a requalificação dos espaços públicos e a valorização dos bens culturais.”

Conforme os artigos 46 e 47, da Lei Complementar 02/2021, são diretrizes definidas para a Zona de Desenvolvimento Sustentável (ZDS):

Art. 46 (...)

I - estimular e potencializar a relação entre o sítio natural e os valores materiais e imateriais, consolidados ao longo do tempo e expressos na identidade de Recife;

II - estimular padrões sustentáveis de ocupação compatíveis com a presença de patrimônio cultural, infraestrutura instalada, equipamentos e serviços;

III - permitir a convivência de usos múltiplos no território, estimulando o uso misto, a fachada ativa e o desenvolvimento de novos padrões morfológicos e de uso do espaço público, de modo a qualificar a relação entre os espaços públicos e privados;

IV - permitir o adensamento populacional ou construtivo associado a padrões de construção que estabeleçam maior relação entre os espaços públicos e privados;

V - recuperar áreas degradadas, implantar corredores ecológicos urbanos e arborização no sistema viário urbano de modo a integrar espaços verdes;

VII - promover programas de revitalização dos corpos hídricos, implantação requalificação de calçadas, arborização, ciclofaixas e ciclovias associadas à rede hídrico-ambiental estruturadora do território para a caracterizá-la como zona de baixo carbono e contribuir para qualificação do Recife como Cidade Parque;

VIII - conservar áreas permeáveis a partir da adoção de soluções de infraestrutura verde de adaptação climática;

IX - estimular o desenvolvimento do Programa de Premiação e de Certificação em Sustentabilidade Ambiental do Recife a ser concedido a pessoas físicas e jurídicas, públicas e privadas, assim como às iniciativas comunitárias, pelas boas práticas e a adoção da Certificação e concessão do Selo de Sustentabilidade Ambiental para os empreendimentos e atividades urbanas com práticas sustentáveis, nos termos da legislação pertinente;

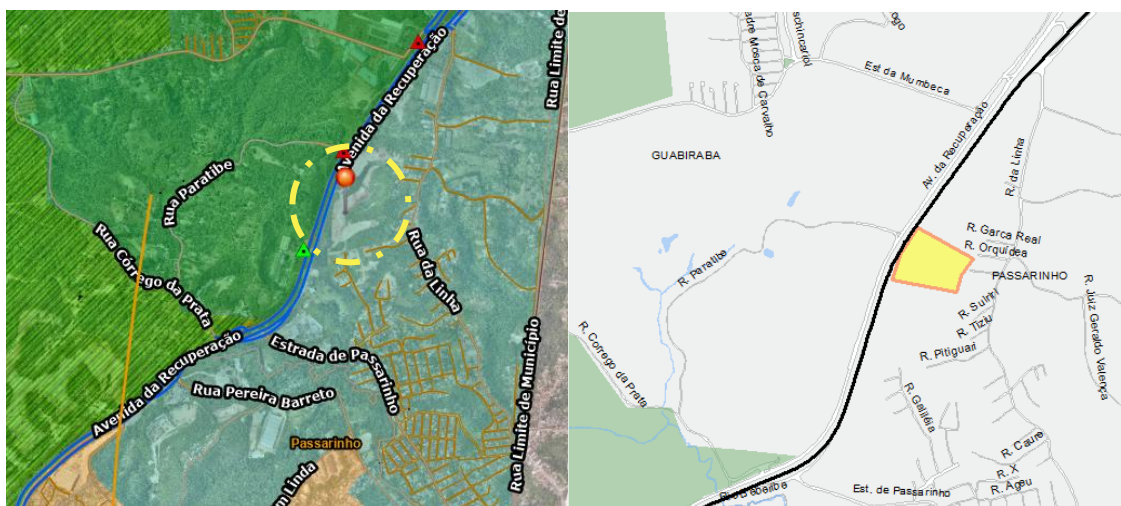
X - promover ações de educação ambiental sobre aspectos favoráveis à recuperação, proteção, conservação e preservação do patrimônio natural e cultural; e

XI - estimular e proteger as comunidades tradicionais presentes em seu território e seus modos de fazer.

Art. 47. As Zonas de Desenvolvimento Sustentável (ZDS) estão localizadas de acordo com os corpos hídricos principais e secundários formadores das suas respectivas bacias hidrográficas subdivididas em:

I - Zona de Desenvolvimento Sustentável Beberibe (ZDS Beberibe) - que se caracteriza pela concentração de usos de baixa densidade construtiva e populacional e de áreas verdes relevantes, associadas ao Rio Beberibe, ao Canal do Arruda, o Rio Morno, Riacho da Calma e demais Unidades Protegidas que conectam esse território ao da ZDS Capibaribe; (...)

Imagem 1 – Mapa de Zoneamento com localização do empreendimento.



ZONEAMENTO MANC

- Zona de Desenvolvimento Sustentável – ZDS Beberibe
- Imóvel Empreendimento
- ZAN – Zona de Ambiente Natural

Fonte: ESIG Recife.

O empreendimento pleiteado se enquadra no programa MCMV, nesse sentido, o Plano Diretor apresenta como objetivo da Política de Desenvolvimento Urbano o estímulo à construção de Habitação de Interesse social (HIS). Neste sentido, o empreendimento atende aos objetivos do Plano Diretor com relação a ZDS, quanto a localização e quanto à promoção de habitação para enfrentamento ao déficit habitacional do Município. Trata-se, portanto, de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) com conteúdo simplificado, de acordo com o §5o do Art. 9o da Lei No 19.177/2023 e com o Art. 15 do Decreto No 38.068/2024.

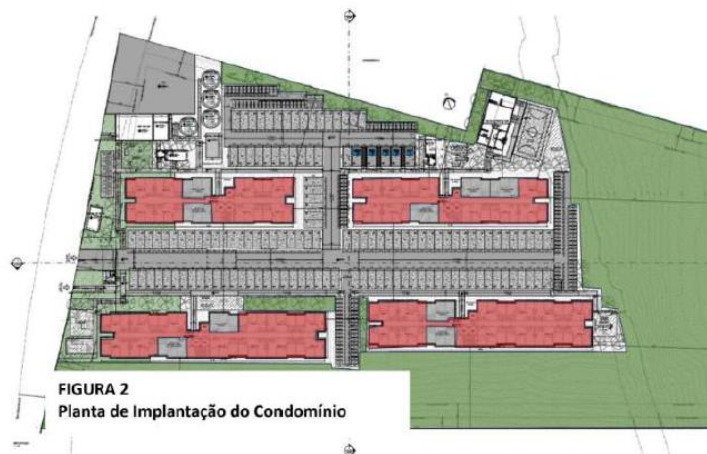
DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento está previsto para um terreno de 14.999, 84m², composto por 04 blocos sendo um bloco com 18 pavimentos (térreo + 17), com 178 unidades, um bloco com 17 pavimentos (térreo + 16), com 201 unidades e dois blocos com 16 pavimentos (térreo + 15), com

222 unidades cada, totalizando 823 unidades habitacionais. As vagas de estacionamento totalizam 283, sendo para automóveis e motos.

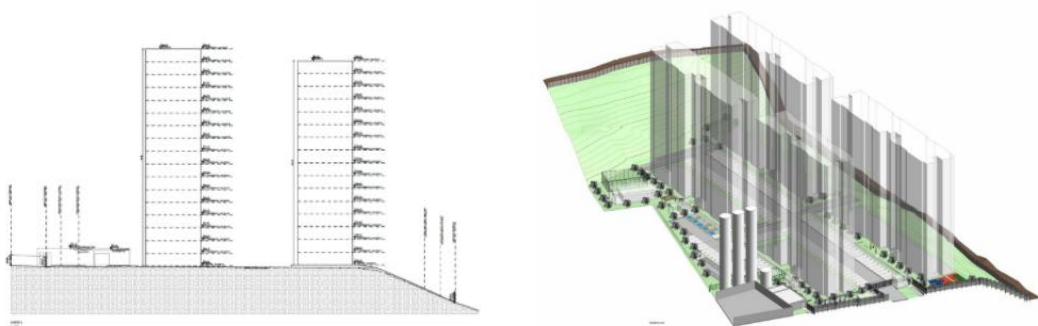
Os 823 apartamentos Tipo são compostos de 02 dormitórios, BWC, cozinha e área de serviço, estar/Jantar, e circulações e os 25 apartamentos Térreo adaptáveis para PCD's, quando necessário e solicitado pelo cliente, serão compostos de 01 dormitório PCD, Estar/Jantar, BWC PCD, cozinha e área de serviço, despensa e circulações. A Área comum é composta de: Hall, elevadores e escadas de Acesso aos Pavimentos; Guarita com WC; Zeladoria com BWC; Casa de Bombas; Reservatório de Água; Depósito de Lixo; Abrigo GLP; Gerador; Medidores; CTE's (Central de Transformadores de Elétrica), Tanque Retardo, ETE.

Imagem 2 – Planta de Implantação do Condomínio



Fonte: EIV apresentado.

Imagem 2: Corte Esquemático e Modelo 3D do empreendimento



Fonte: EIV apresentado.

Quadro 1 – Quadro resumo de área e investimentos do Empreendimento

Área do Terreno	14.999,84 m ²
Área total privativa	29.931,54 m ²
Área Total de Uso Comum	6.543,21 m ²
Área Total de Construção	36.474,75 m ²
Área de Solo Natural	8.144,70m ²
Unidades habitacionais	823 UH
Vagas estacionamento	Automóveis e Motos - 283
Investimento Financeiro	R\$ 74.070.000,00
Número estimado de empregos diretos na implantação	750 empregos diretos

Fonte: EIV elaborado pelo interessado.

Quadro 2 – Parâmetros Urbanísticos

PARÂMETROS URBANÍSTICOS		
	Uso do Solo	Adotado
Coefficiente de Utilização	5	1,99
Taxa de Solo Natural	30%	54,29%
Vagas de estacionamento	0	283 (carro e moto)

Fonte: EIV elaborado pelo interessado.

Análise e Pareceres da Comissão (EIV)

A partir da solicitação de análise de Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI), de acordo com a determinação da Lei N° 19.177/2023, regulamentada pelo Decreto N°38.068/2024, foi analisado pela Comissão Municipal de Análise de Empreendimentos de Impacto acerca do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do referido habitacional “JARDINS RECIFE”, empreendimento de uso habitacional multifamiliar, inserido no Programa Minha Casa, Minha Vida.

Foi analisado o EIV Simplificado, de acordo com o §5o do Art. 9o da Lei No 19.177/2023 e com o Art. 15 do Decreto No 38.068/2024 e 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 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.

2. AÇÕES MITIGADORAS E/OU COMPENSATÓRIAS

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.

IMPACTO POTENCIAL	MEDIDAS MITIGADORAS/COMPENSATÓRIA
Dificuldade de acesso viário ao empreendimento e risco de retenção de veículos na Avenida da Recuperação.	Pavimentação da rua local de acesso ao empreendimento, com projeto e execução custeados pelo empreendedor. Verificar junto ao DNIT a possibilidade de incluir faixa de aceleração/desaceleração dimensionada para evitar retenções na via principal.
Risco à segurança de pedestres devido ao aumento do tráfego.	Elaborar e executar Plano de Circulação e Acessibilidade do entorno, com rotas estratégicas para pedestres, sinalização viária horizontal e vertical, redução de velocidade, faixas de pedestres e travessias elevadas, indicação e/ou alargamento de calçadas, implantação de canteiros com arborização, iluminação pedonal e piso tátil, considerando as paradas de ônibus existentes na BR-101.

Baixa qualificação profissional dos moradores do entorno, dificultando a inserção no mercado de trabalho	Promover programas de capacitação e cursos de qualificação de mão de obra para os residentes das áreas de influência direta e indireta, principalmente nas ZEIS e CIS próximas, gerando oportunidades de emprego durante a construção e operação do empreendimento.
---	---

3. CONCLUSÃO

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 as 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 750 empregos na 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 essas considerações e de acordo com os pareceres técnicos apresentados, somos de parecer favorável à aprovação do projeto conforme apresentado.

Este é o relatório, passo à análise.

Recife, 03 de setembro de 2025.

Gelisa de Lara Couto Bosi

Entidade – Secretaria de Desenvolvimento Econômico da Prefeitura do Recife – SDEC.