

PROCESSO No.: 8020465025

RELATOR: André Callou da Cruz – SINDUSCON-PE

OBJETO: VEI 14 – Condomínio QUINTAS DO CAPIBARIBE

LOCALIZAÇÃO: Rua Barão da Muribeca, 328, Bairro da Várzea, Recife-PE.

Ao

Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife – CDU

Sr. Felipe Martins Matos – Presidente

Solicitação:

Trata-se da Solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI) nº 14, referente a um conjunto composto por dois Condomínios de Lotes e um Clube, totalizando três empreendimentos, implantados em terrenos originalmente pertencentes ao Engenheiro São João, situados na Rua Barão de Muribeca, bairro da Várzea, Recife-PE.



Figura 1: Mapa localização

Empreendimento:

O empreendimento projetado compreende dois Condomínios de Lotes e um Clube, sendo todos os três empreendimentos autônomos, com acessos independentes e integração planejada no trecho correspondente à Área de Preservação Permanente (APP), situada à margem do Rio Capibaribe. Essa faixa apresenta afastamento de 60 metros ao longo de uma extensão de 600 metros lineares.

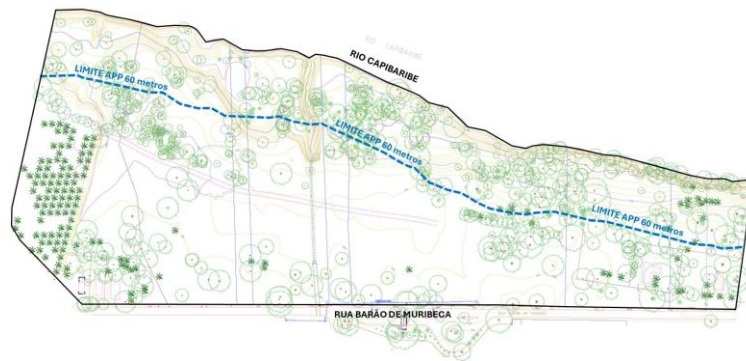


Figura 2: Marcação afastamento APP

O projeto está localizado em uma área composta por oito imóveis, que serão lembrados, observando-se a redivisão necessária para a formação dos três empreendimentos, a ser efetivada após o desmembramento definitivo.

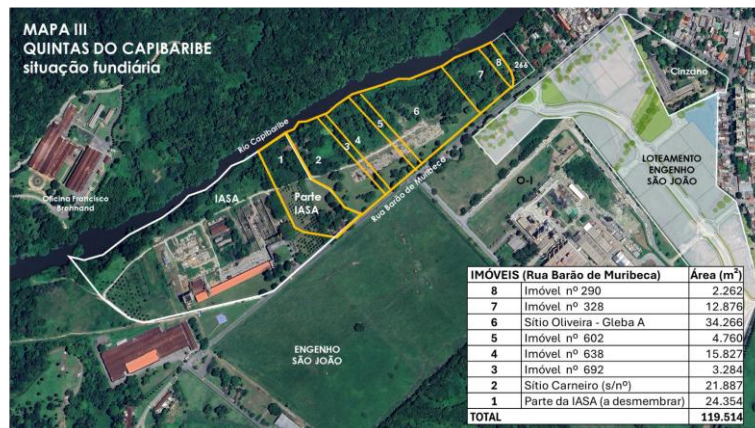


Figura 3: Lotes originais do empreendimento.

Os Quadros I e II, a seguir, apresentam a atual divisão dos imóveis com suas respectivas áreas, totalizando 119.514,46 m², bem como os índices urbanísticos correspondentes, incluindo a Taxa de Solo Natural, o Coeficiente de Utilização e a Área Total de Construção projetada. O empreendimento prevê a manutenção de 50% de área verde, em conformidade com a Taxa de Solo Natural, concentrada em parte da Área de Preservação Permanente (APP), que corresponde a 37.532,74 m².

Quadro I

IMÓVEIS (RUA BARÃO DE MURIBECA)	ÁREA DO IMÓVEL
Parte do imóvel nº 290 (a desmembrar)	2.262m ²
Imóvel nº 328	12.876 m2
Sítio Oliveira – Gleba A	34.266 m2
Imóvel nº 602	4.760 m2
Imóvel nº 638	15.827 m2
Imóvel nº 692	3.284 m2
Sítio Carneiro – Gleba D	21.887 m2
Parte IASA (a desmembrar)	24.354 m2
TOTAL	119.514,46 m2

Quadro II

Taxa de solo natural	50% = 59.757 m²
Coeficiente de Utilização (potencial permitido)	2,0 = 239.029 m²
Área Total de Construção	68.616 m²

A seguir, os quadros de áreas resultantes para cada dos empreendimentos, Condomínio A, Condomínio B e Clube:

CONDOMÍNIO A	Área	%
TERRENO	59.248,68m²	100,00%
ÁREA PRIVATIVA - Unidade Autônomas	31.868,35m²	53,79%
ÁREA VERDE TOTAL	25.244,99m²	50,00%
ÁREA VERDE - PRIVATIVA (TSN 30%)	9.560,51m ²	16,14%
ÁREA VERDE - COMUM CONDOMINIAL	5.100,00m ²	16,00%
ÁREA VERDE - NA APP	10.584,48m ²	17,86%
ÁREA CONSTRUÍDA COMUM	500,00m ²	
ÁREA CONSTRUÍDA PRIVATIVA (POTENCIAL 1,5)	47.802,53m ²	0,81
ÁREA DE SERVIDÃO PARA MELHORIA DE CALÇADAS	1.058,77m ²	2%
Nº UNIDADES AUTÔNOMAS	88	
Nº Total de Vagas (2 por unidades)	176	
<i>Potencial permitido máximo - ZDS CAPIBARIBE</i>	<i>118.497,36m²</i>	<i>2</i>

Figura 4: Quadros de áreas CONDOMÍNIO A

CONDOMÍNIO B	Área	%
TERRENO	34.166,25m²	100,00%
ÁREA PRIVATIVA - Unidade Autônomas	11.875,57m²	34,76%
ÁREA VERDE TOTAL	17.543,50m²	51,35%
ÁREA VERDE - PRIVATIVA (TSN 30%)	3.562,67m ²	10,43%
ÁREA VERDE - COMUM CONDOMINIAL	1.000,00m ²	2,93%
ÁREA VERDE - NA APP	12.980,83m ²	37,99%
ÁREA CONSTRUÍDA COMUM	500,00m ²	
ÁREA CONSTRUÍDA PRIVATIVA (POTENCIAL 1,5)	17.813,36m ²	0,52
ÁREA DE SERVIDÃO PARA MELHORIA DE CALÇADAS	1.374,67m ²	4%
Nº UNIDADES AUTÔNOMAS	33	
Nº Total de Vagas (2 por unidades)	66	
<i>Potencial permitido máximo - ZDS CAPIBARIBE</i>	<i>68.332,50m²</i>	<i>2</i>

Figura 5: Quadros de áreas CONDOMÍNIO B

CLUBE	Área	%
TERRENO	26.099,53m²	100,00%
ÁREA VERDE TOTAL	15.717,43m²	60,22%
ÁREA VERDE COMUM	1.750,00m ²	6,71%
ÁREA VERDE - NA APP	13.967,43m ²	53,52%
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	2.000,00m ²	0,08
ÁREA DE SERVIDÃO PARA MELHORIA DE CALÇADAS	153,48m ²	0,59%
ÁREA DE SERVIDÃO PARA ACESSO AO CLUBE	405,00m ²	2,58%
Nº Total de Vagas	25	
<i>Potencial permitido máximo - ZDS CAPIBARIBE</i>	<i>52.199,06m²</i>	<i>2</i>

Figura 6: Quadros de áreas CLUBE

Caracterização:

A análise do empreendimento foi realizada com base nas diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor do Município do Recife (PDMR), instituído pela Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021. O imóvel objeto deste estudo encontra-se inserido na Macrozona do

Ambiente Natural e Cultural (MANC), especificamente na Zona de Desenvolvimento Sustentável (ZDS).

As Zonas de Desenvolvimento Sustentável (ZDS) estão delimitadas em função da presença dos corpos hídricos principais e secundários do município, estando o empreendimento localizado na ZDS Capibaribe. Assim, sua implantação deverá atender integralmente às diretrizes específicas desta zona, em conformidade com o disposto no artigo 46 do PDMR.



Figura 7: Lotes redefinidos do empreendimento

Em relação ao Meio Ambiente, o empreendimento está localizado em região ambientalmente reconhecida e protegida, onde destacam-se a UCN AIRE Mata da Várzea e o Setor de Sustentabilidade Ambiental (SSA) da margem do Rio Capibaribe. Neste ponto, o empreendimento adotou as premissas constantes no Plano Diretor sobre área de preservação e do Projeto Parque Capibaribe, reservando a faixa de 60 metros em relação a margem do rio.

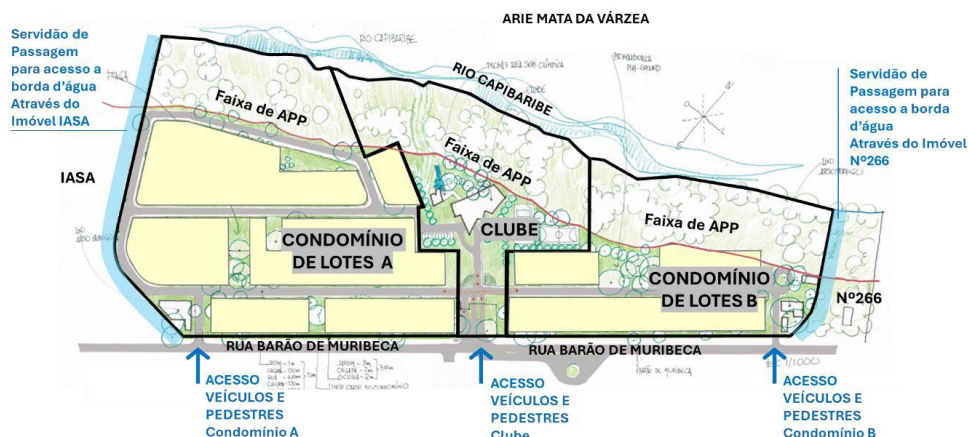


Figura 8: Planta com identificação dos lotes e acessos

Na questão Mobilidade, a região onde se localiza dispõe de infraestrutura viária consolidada e facilidade de acesso às rodovias federais BR-101, BR-232 e BR-408. Além disso, é atendida por sistema de transporte público integrado, com linhas de ônibus conectados ao BRT do corredor Leste-Oeste da Avenida Caxangá e servida pela linha

Centro do Metrô, nas estações Curado, Cosme e Damião e TIP, interligando o centro do Recife com os municípios de Jaboatão dos Guararapes e Camaragibe.



Figura 9: Infraestrutura viária da região

Histórico:

A seguir, a relação dos trâmites do processo:

Data de entrada	Data de conclusão	Local	Atividade	Responsável
21/08/2025 09:42:59		Área técnica	Elaborar Parecer CDU	
21/08/2025 09:37:48	21/08/2025 09:42:58	Área Técnica	Realizar Análise Técnica	Ana Patrícia Uchoa
11/07/2025 15:41:42	21/08/2025 09:37:46	Área técnica	Aguardar Pareceres de Órgãos Públicos	Ana Patrícia Uchoa
11/07/2025 11:53:31	11/07/2025 15:41:40	Área Técnica	Realizar Análise Técnica	José Fernandes
09/07/2025 15:42:51	11/07/2025 11:53:29	Área Técnica	Análise de Retorno da Exigência	José Fernandes
10/06/2025 20:27:36	09/07/2025 15:32:41	Contribuinte	Exigência	LD PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS S/A
10/04/2025 14:34:06	10/06/2025 20:27:35	Área Técnica	Realizar Análise Técnica	Ana Patrícia Uchoa
09/04/2025 15:23:53	10/04/2025 14:34:05	SEAP	Selecionar Técnico para Análise	José Fernandes
09/04/2025 15:23:51	09/04/2025 15:23:51	SEAP	Verificar pagamento do DAM (DAM pago)	Sistema
02/04/2025 17:39:58	08/04/2025 15:21:37	Atendimento	Realizar Validação da Documentação Anexada	José Fernandes

Considerações:

A análise apresentada abordou os impactos sobre a vizinhança, visando a adequada inserção do empreendimento na cidade a fim de resguardar a qualidade urbana, bem como preservar os interesses coletivos da área de influência do empreendimento.

Foram apresentadas algumas condições para a aprovação e licenciamento do Projeto, descritas a seguir:

1. Obtenção da licença prévia ambiental;
2. Nos acessos de veículos deverão ser criadas uma área de estocagem com extensão mínima de 10m;
3. Com relação a área de embarque e desembarque:
 - i. Nos condomínios A e B – deve ser indicado antes do portão de entrada procurando colocar a vaga em baia paralela a via facilitando manobras de entrada e saída de veículos;
 - ii. No lote Clube – procurar colocar a vaga antes do portão de entrada através de uma baia paralela à via, evitando manobras de entrada e saída a 90º, o que interfere na fluidez na área de entrada do clube;
4. Área de carga e descarga do lote do Clube deve ser colocada em local próximo aos equipamentos que demandam este serviço, a exemplo de salões de festas;
5. O projeto deverá atender a Lei nº 18.112/2015, quanto ao reservatório de águas pluviais;
6. Adotar soluções baseadas na natureza, buscando uma arquitetura mais resilientes aos problemas advindos das mudanças climáticas e sobretudo dada a proximidade com o Rio Capibaribe;
7. Apresentar os projetos de drenagem das águas pluviais do clube e dos condomínios e, posteriormente, de cada lote dos condomínios, à Emlurb para a obtenção da anuência nos termos do que determina a Lei Municipal do Recife nº 18.112/2015.

Ações mitigadoras/Compensatórias:

Na análise dos documentos apresentados pode-se registrar que não foram identificados impactos negativos decorrentes da implantação do empreendimento. Ainda assim, sugere-se as contribuições de melhoria elencadas a seguir:

A. 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.

B. APP e bordas d'água:

- 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, aos

moldes do Projeto Parque Capibaribe. Ainda, promover a manutenção da vegetação de preservação permanente.

C. Direcionamento dos empregos para as comunidades vizinhas:

- 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.

Conclusão:

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

- A caracterização do empreendimento e da vizinhança atende aos requisitos estabelecidos na lei no. 19.177/2023, e no decreto no. 38.068/2024, especialmente com relação aos itens de estudos previstos no roteiro básico.
- A proposta de implantação do empreendimento é compatível com os objetivos do Plano Diretor para a zona onde está situado;
- 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, desde que atendidas as condições para o projeto, bem como elaboradas as ações de melhorias (compensatórias/mitigadoras) sugeridas.

Recife, 02 de setembro de 2025.

ANDRÉ CALLOU DA CRUZ
SINDUSCON-PE