

**Ata da 293ª Reunião Ordinária
On-line
Dia 31 de julho de 2025**

Às 09h10 do dia 31 de julho de 2025, em reunião on-line, reuniu-se o Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, sob a presidência do Felipe Martins Matos, Presidente do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU.

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

- 1) Aprovação da Ata da 292ª Reunião Ordinária, realizada on-line, no dia 08 de maio de 2025.**
- 2) Análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto - VEI:** Processo nº **8051956724**, referente à empreendimento habitacional multifamiliar conjunto, localizado na Avenida da Recuperação, Q-L 17-C, Guabiraba.
- 3) Análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto - VEI:** Processo nº **8065813924**, referente à empreendimento habitacional multifamiliar isolada e Conjunto de Lojas e/ou Salas Comerciais (Comércio Varejista), localizado na Rua Joaquim Nabuco, 547 e 583, Derby.
- 4) Análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto - VEI:** Processo nº **8011196025**, referente à empreendimento de Comércio atacadista de produtos alimentares, Central de cargas e similares, localizado na Rodovia BR 101, Q-GLEB-C-2, Barro.
- 5) Informes/Outros**
 - Posse dos novos membros do Conselho de Desenvolvimento Urbano.

Participaram da reunião Felipe Martins Matos, Presidente do CDU; Taciana Maria Sotto-Maior Porto Chagas, suplente do Presidente do CDU; Emília Márcia Teixeira Avelino, representante titular da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento (SEDUL); 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; 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 da Autarquia de Urbanização do Recife (URB/Recife); Marcos André Domingues da Silva, representante suplente, da Autarquia de Urbanização do Recife (URB/Recife); Vereador Eduardo Mota, membro

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

nato titular da Câmara Municipal do Recife; Vereador Rodrigo Coutinho, suplente da Câmara Municipal do Recife; Marcelo Maia de Almeida, representante titular da Caixa Econômica Federal; Marcelo de Brito Albuquerque Pontes Freitas, representante suplente do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN); Antonio Benévolo Carrilho, titular representante da FIEPE; Alex Pinheiro Duarte, representante titular da FEMICRO (indicado pela ACP); Eduardo Fernandes de Moura, representante titular da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco (ADEMI-PE); José Antônio de Lucas Simon representante suplente ABIH da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário de Pernambuco (ADEMI-PE); 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); Augusto Ferreira de Carvalho Lócio, representante titular da Ordem dos Advogados do Brasil – Seccional Pernambuco (OAB-PE); Cristiana Maria Correia de Araujo Estelita, representante titular do Sindicato dos Arquitetos no Estado de Pernambuco - SAEPE; Osvaldo Ferreira da Fonseca, representante suplente do Clube de Engenharia de Pernambuco; Maria Lúcia da Silva, representante titular da Federação Interestadual de Trabalhadores e Pesquisadores por Moradia Popular (FIJ); Vagner Lucas Godoy, representante titular do Movimento Nacional de Luta pela Moradia (MNLN); Antônio Carlos de Moura, representante titular do Fórum do Prezeis. Felipe Matos (Presidente) deu início ao item 1 da pauta - **Aprovação da Ata da 292ª Reunião Ordinária, realizada on-line no dia 8 de maio de 2025. O Presidente do CDU indagou aos conselheiros se havia alguma objeção à sua aprovação. Sem objeções, o Presidente declarou a aprovação da respectiva ata. Após a aprovação da Ata, seguiu-se para o item 2 da pauta e o Presidente deu **posse nominalmente a 14 novos conselheiros do CDU**: Luís Henrique Veiga Farias de Lira como membro titular, representante da URB Recife; Marcos André Domingues da Silva como membro suplente, representante da URB Recife; Fabiano Rocha Diniz como membro titular, representante do MDU/UFPE; Circe Maria Gama Monteiro, como membro suplente, representante do MDU/UFPE; Marcelo de Brito Albuquerque Pontes Freitas como membro titular representante do IPHAN; Marina Russel Brandão Cavalcante como membro suplente e representante do IPHAN; Antônio Benévolo Carrilho como membro titular representante da FIEPE; André Callou da Cruz como membro suplente representante do SINDUSCON (FIEPE); Alex Pinheiro Duarte como membro suplente representante da FEMICRO; Adriano Antônio Lucena como membro titular, representante do CREA-PE; Roberto Lemos Muniz como membro suplente, representante do CREA; Cristiana Maria Correia de Araújo Estelita, como membro titular, representante da SAEPE; José Barbosa da Silva como membro titular, representante da FIJ; Maria Lúcia como membro suplente e representante da FIJ.**

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

Na sequência, O presidente Felipe Matos convidou o Arquiteto Paulo Roberto Barros para realizar o item **2** da pauta a apresentação **Análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto - VEI**: Processo nº **8051956724**, referente ao empreendimento habitacional multifamiliar “Park Recife II”, localizado na Avenida da Recuperação, Quadra L, lote 17C, no bairro da Guabiraba, Recife/PE. O arquiteto destacou que o empreendimento integra o Programa Minha Casa, Minha Vida, voltado para famílias de baixa renda, e que se trata de um EIV em formato simplificado, visto que a nova legislação visa facilitar empreendimentos dessa natureza na cidade, destacou a mudança nas diretrizes da política municipal de habitação, marcando um rompimento com os padrões anteriores. O projeto prevê a construção de três blocos verticais, totalizando 627 unidades habitacionais compostos de 02 dormitórios, BWC, cozinha e área de serviço e área de estar, com 16 e 17 pavimentos, área privativa média de 36 m² por unidade, 144 vagas para automóveis, 66 para motos e 155 para bicicletas. O terreno possui 26.800 m², sendo 20.000 m² de solo natural, e está inserido em área de preservação ambiental com mitigações propostas compatíveis com o impacto gerado. O empreendimento se insere numa região com características diversas, incluindo áreas industriais, zonas de preservação e ocupações irregulares, atendendo às normas ambientais vigentes e respeitando o plano diretor da cidade. A verticalização permitiu uma ocupação mais racional, preservando áreas verdes e proporcionando melhor ventilação e conforto para os futuros moradores. O projeto foi planejado como um condomínio fechado, com infraestrutura comparável à de empreendimentos voltados para a classe média.



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

Cerca de 75% do terreno permanece com cobertura vegetal original, localizado entre áreas conhecidas como Mumbeca e um trecho da Guarda Grava, numa região de relevo com características majoritariamente planas e com boa drenagem. Ao redor, observam-se manchas de ocupação desordenada e uso industrial ao longo da BR-101, além de extensas zonas de preservação ambiental. De acordo com a Lei complementar nº 02/2021, o empreendimento está situado numa Zona de Ambiente Natural, que corresponde aos territórios estruturados pelas bacias dos rios Beberibe, Capibaribe e Tejipió. A escolha da área e a concepção do projeto seguiram todos os critérios estabelecidos no plano diretor municipal, sem que qualquer flexibilização ambiental tenha sido aplicada na análise. Ressalta-se que a simplificação dos procedimentos de licenciamento não afetou as etapas ambientais, que continuam sendo realizadas de forma preliminar e rigorosa. No que se refere à mobilidade, estão previstas 144 vagas para automóveis, 66 para motos e 155 para bicicletas, sendo este último número em crescimento, acompanhando a mudança de comportamento da população local, que utiliza a bicicleta como meio de transporte principal para o trabalho. Do ponto de vista ambiental e urbanístico, o projeto foi avaliado como plenamente compatível com as exigências legais. As análises do ICPS e da Comissão de Estudo de Impacto de Vizinhança apontaram que o empreendimento atende a todos os requisitos, sendo que as medidas mitigadoras solicitadas foram, em sua maioria, incorporadas. Entre elas, destacam-se: a construção de calçada entre a via local da BR-101 e o acesso ao condomínio, melhoria do embarque e desembarque, plano de circulação e acessibilidade no entorno, capacitação da mão de obra local, e a construção de uma praça pública em área a ser doada à Prefeitura. A única exceção foi a manutenção de um muro entre o novo empreendimento e o já existente Condomínio Guabiraba I, o qual já está ocupado e vendido, inviabilizando alterações estruturais. Foi destacado também que a região da Guabiraba passará por um processo de transformação significativa nos próximos cinco anos, com o surgimento de um novo bairro, resultado direto da demanda habitacional e da existência de espaços urbanos adequados à construção. A proposta prevê um investimento de R\$ 6 milhões, com condições de moradia mais acessíveis que o aluguel praticado na região, tornando-se uma alternativa viável e digna para a população de baixa renda. Afirmou que a caracterização do empreendimento e da vizinhança atende aos requisitos estabelecidos na lei nº 19.177/2023, e no decreto nº 38.069/2024, especialmente com relação aos itens de estudos previstos no roteiro básico e que as mitigações propostas são eficazes para promover a adequada implantação do empreendimento na sua vizinhança. As condições para aprovação do projeto, estabelecidas na análise técnica realizada pelo ICPS, preveem a construção de uma calçada entre a via local da BR-101 e a entrada do empreendimento. A intenção é substituir o acesso tradicional por estrada por um acesso mais seguro e apropriado para o crescente uso de bicicletas na região, incentivando a mobilidade ativa. O projeto já contempla também áreas adequadas para embarque e desembarque de moradores e visitantes, atendendo a uma das principais exigências de acessibilidade.

Entretanto, uma das condições previstas inicialmente — o uso de materiais translúcidos para maior integração entre os dois condomínios da área — não foi atendida. Isso ocorreu devido à existência de um muro divisório já construído no Condomínio Guabiraba I, que foi completamente vendido e ocupado. Assim, a estrutura permanecerá, mantendo a separação física entre os empreendimentos. Os impactos complementares foram abordados por meio de soluções incorporadas ao projeto arquitetônico, incluindo o uso de acabamentos naturais e edificações que contribuem para a melhoria da qualidade de vida dos futuros moradores, atendendo também aos requisitos da licença ambiental prévia. A aprovação do projeto, mesmo com a manutenção do muro entre os dois condomínios, foi considerada adequada pelas instâncias técnicas. A análise apontou que o plano de circulação e acessibilidade no entorno representa uma importante mitigação, especialmente no que diz respeito à integração com a vizinhança e à segurança dos pedestres. Outra medida relevante é a exigência de articulação com a comunidade local, visando à capacitação e qualificação da mão de obra nas áreas de entorno do empreendimento, promovendo inclusão social e geração de emprego. Adicionalmente, o empreendedor assumirá a responsabilidade de implantar uma praça pública junto à rotatória de acesso à BR-101, em área que será doada à Prefeitura como parte das contrapartidas urbanísticas. Medidas Mitigadoras previstas: **1. Plano de Circulação e Acessibilidade:** Elaboração e execução de plano voltado à melhoria da circulação e acessibilidade no entorno do empreendimento, com atenção especial às rotas utilizadas por pedestres **2. Capacitação de Mão de Obra Local:** Promoção de ações de capacitação e cursos de qualificação profissional voltados à população das Comunidades de Interesse Social vizinhas, visando seu aproveitamento nas etapas de construção e operação do empreendimento; **3. Equipamento Comunitário:** Execução de obra de praça pública no lote 17-F, a ser posteriormente doado ao município, como forma de promover infraestrutura de uso coletivo à vizinhança. Paulo Roberto Barros finaliza concluindo que o empreendimento **Parque Recife – Condomínio II** atende à demanda habitacional de famílias de baixa renda, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida. A proposta prevê investimentos da ordem de R\$ 76 milhões, geração de aproximadamente 210 empregos durante a fase de construção e a oferta de 627 unidades habitacionais ao mercado. O projeto cumpre integralmente as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor da Cidade do Recife e está em conformidade com a legislação urbanística vigente. Diante da análise técnica apresentada no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV Simplificado, a relatoria manifesta parecer favorável à implantação do empreendimento. Passada a palavra para leitura do parecer da relatora **Ana Cláudia de Sá Carneiro Mota**, que apresentou o parecer referente à viabilidade do empreendimento Parque Recife – Condomínio II, classificado como habitacional de interesse social e integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida. O projeto está previsto para o Lote 17C, com área total de 26.873,30 m², e prevê a construção de três blocos residenciais, totalizando 627 unidades habitacionais, com área média de 36,54 m² cada. Ressaltou que o empreendimento foi considerado de impacto, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo, por ultrapassar 20.000 m² de área construída. A relatora destacou o histórico de projetos

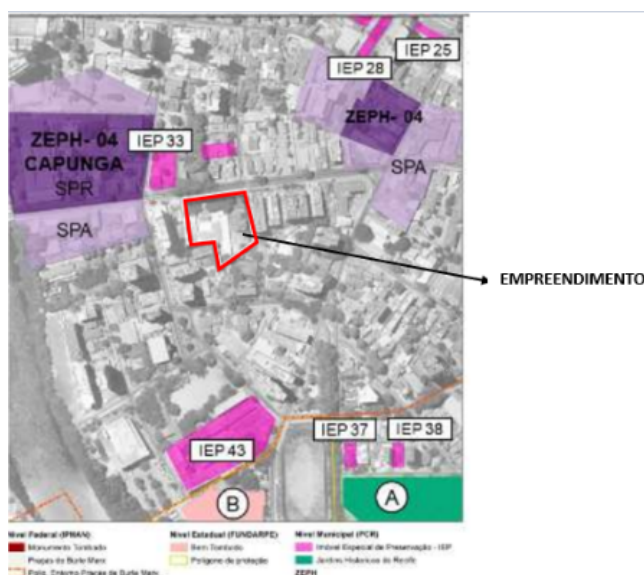
PREFEITURA DO RECIFE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO
CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO- CDU

anteriores para o mesmo terreno e explicou que o novo projeto substitui um anterior aprovado em 2021, mas não executado. O projeto anterior previa a construção de 25 blocos de cinco pavimentos, também com 500 unidades, mas que não teve continuidade pelo empreendedor. A análise foi feita à luz do Plano Diretor, instituído pela Lei Complementar nº 02/2021. O terreno, embora não inserido diretamente em unidade de conservação, está localizado nas imediações da APA Aldeia-Beberibe, razão pela qual foi encaminhado ofício à CPRH comunicando a tramitação do projeto. Conforme o plano de manejo da APA (2012), a área encontra-se na Subzona 2 de Interesse Urbano-Industrial, com uso previsto para comércio e serviços urbanos. Além disso, a localização está sob zona de segurança do espaço aéreo, porém o DECEA reconheceu que não há restrições de uso aplicáveis ao projeto. O entorno é caracterizado por baixa densidade populacional e presença de áreas de preservação, atividades industriais e comunidades de interesse social. A Avenida da Recuperação (BR-101), classificada como corredor metropolitano e via arterial principal, proporciona conexões com Recife, Paulista e Abreu e Lima, mas o baixo adensamento atual representa um desafio à mobilidade ativa, promovendo dependência de veículos particulares e transporte público. Ana Claudia destacou que, do ponto de vista socioeconômico, o projeto é considerado relevante pelo potencial de geração de empregos e investimento direto, contribuindo para o fortalecimento econômico local e valorização do entorno. A implantação trará um aumento considerável de população, elevando a demanda por comércio, serviços e infraestrutura. Por isso, foi reforçada a necessidade de cumprimento das condicionantes já estabelecidas em aprovação anterior, incluindo a construção de equipamento comunitário a ser doado ao município. O projeto conta com anuências das concessionárias de serviços públicos (água, esgoto e energia elétrica), além do compromisso de cumprir a legislação de drenagem urbana, incluindo a construção de reservatórios de retenção de águas pluviais. Quanto ao patrimônio cultural, não foram identificados bens tombados ou reconhecidos formalmente na área de influência. A ocupação do bairro da Guabiraba, onde se insere o projeto, remonta a mais de 60 anos, com origem ligada à migração de famílias em busca de trabalho industrial. A paisagem local é marcada por relevo acidentado e vegetação densa, com padrão de ocupação predominantemente unifamiliar. O imóvel encontra-se em uma das cotas mais elevadas da região, já em processo de adensamento, o que favorece sua integração ao corredor de transporte. A análise técnica considerou que os parâmetros ambientais foram contemplados e que a inserção urbana é adequada, desde que sejam cumpridas as condições e ações mitigadoras determinadas. No que diz respeito à consulta e audiência pública, o projeto foi divulgado por meio de placa indicativa no local, mas não houve manifestações públicas ou pedidos de audiência durante o período de consulta, de 16/04 a 20/05/2025, no portal do Licenciamento Unificado da Prefeitura do Recife.

Foram elencadas as **condições para a aprovação do projeto**, tais como: 1) Garantir acessibilidade com tratamento adequado das calçadas entre a via local da BR-101 e a entrada do empreendimento; 2) Garantir que a área de embarque e desembarque seja de uso exclusivo e não compartilhada com vagas comuns; 3) Utilizar vedações divisórias com materiais translúcidos ou vazados entre o empreendimento e o condomínio vizinho. 4) Minimizar os impactos visuais das novas edificações, utilizando revestimentos de acabamento natural ou cores suaves, além de recursos como telhados verdes, fachadas vegetadas ou soluções similares. 5) Cumprir integralmente as exigências da licença prévia ambiental. **Para o licenciamento da obra**, o empreendedor deverá apresentar o projeto de drenagem do lote e do reservatório de contenção de águas pluviais para análise da EMLURB. **Por fim, a relatora elencou as ações mitigadoras obrigatórias até a obtenção do habite-se:** 1) Elaborar e executar plano de circulação e acessibilidade, considerando rotas de pedestres e elementos como faixas de travessia, iluminação pública, rampas e sinalização; 2) Promover ações de capacitação e qualificação da mão de obra da população local, especialmente nas fases de construção e operação do empreendimento; 3) Executar obra de equipamento comunitário (praça pública) no lote 17F, a ser doado ao município. Sendo assim, considerando o cumprimento das exigências da legislação vigente, a adequação ao plano diretor municipal e a compatibilidade com a política municipal de habitação de interesse social, foi emitido parecer **favorável** à implantação do empreendimento, desde que todas as condições e ações mitigadoras sejam devidamente atendidas. Após a leitura do parecer, foi aberta a palavra para manifestações dos conselheiros. O presidente Felipe Matos reforçou que o projeto anteriormente aprovado para o mesmo terreno previa 25 blocos com cinco pavimentos cada, totalizando 500 unidades habitacionais. Em comparação, o projeto atual apresenta apenas três blocos com 16 pavimentos, somando 627 unidades, representando uma ocupação mais eficiente do terreno e uma significativa otimização do espaço público. Ressaltou que essa nova configuração está mais alinhada com as características da zona onde o empreendimento será implantado. Felipe Matos recordou que, desde a última apreciação do projeto, em 28 de maio de 2021, houve avanços importantes, e o novo projeto representa uma solução mais adequada para o local. Antes de encaminhar à votação, o presidente fez questão de registrar formalmente em ata as ações mitigadoras previstas: 1) Elaborar e executar plano de circulação e acessibilidade, considerando rotas de pedestres e elementos como faixas de travessia, iluminação pública, rampas e sinalização; 2) Promover ações de capacitação e qualificação da mão de obra da população local, especialmente nas fases de construção e operação do empreendimento; 3) Executar obra de equipamento comunitário (praça pública) no lote 17F, a ser doado ao município, que será doado ao município, consistindo na implantação de uma praça pública. Com as apresentações encerradas, o presidente do CDU solicitou a votação do parecer da conselheira relatora Ana Claudia de Sá Carneiro Mota e procedeu à chamada nominal para votação do parecer da relatora.

O empreendimento recebeu **21 votos favoráveis**, sem abstenções ou votos contrários. Felipe Matos declarou **aprovado** o projeto da tenda, desejando sucesso aos

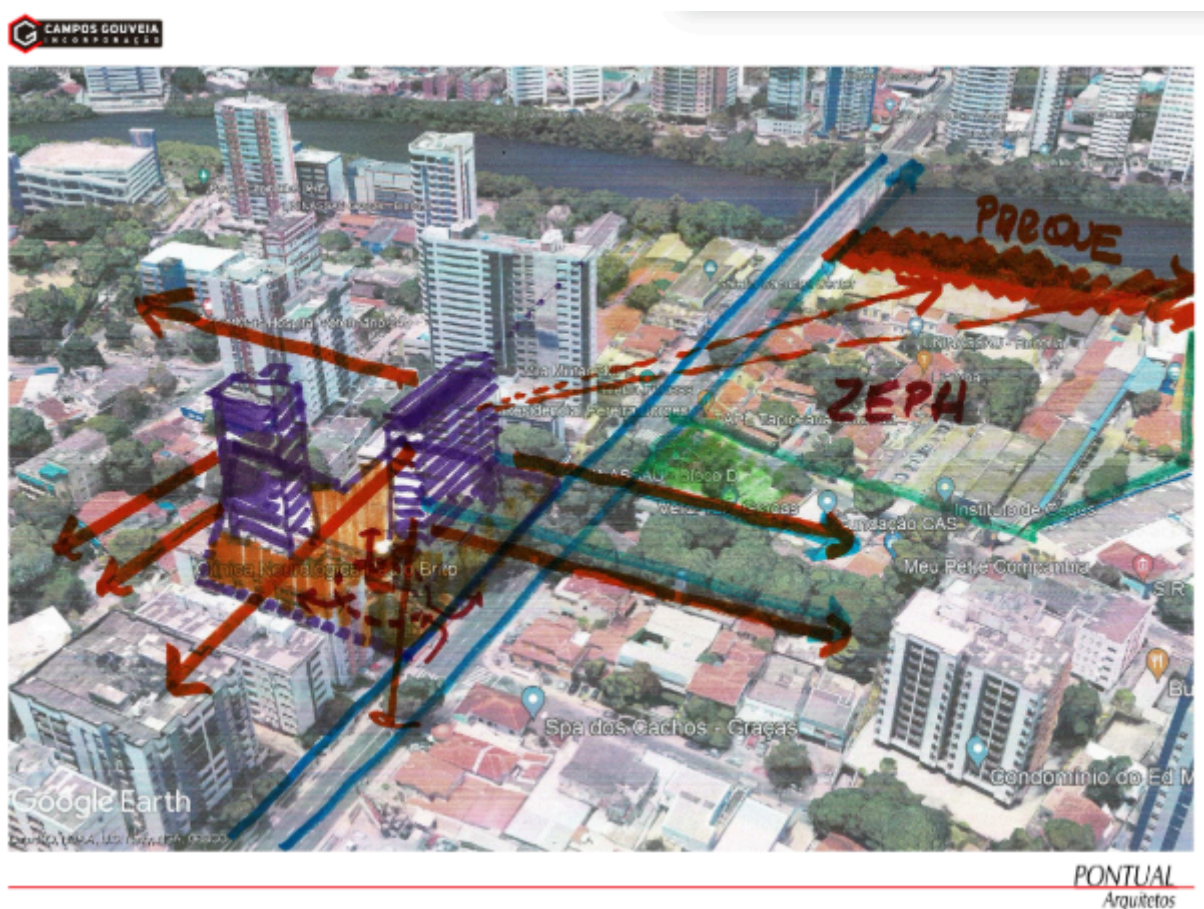
empreendedores e parabenizando toda a equipe que atuou na elaboração e na apresentação e defesa desse projeto. O Presidente deu prosseguimento, abordando item 4 da pauta : **Análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto - VEI:** Processo nº **8065813924**, referente à empreendimento habitacional multifamiliar isolada e Conjunto de Lojas e/ou Salas Comerciais (Comércio Varejista), localizado na Rua Joaquim Nabuco, 547 e 583, Bairro Derby. O arquiteto **Paulo Roberto Barros** iniciou a apresentação destacando que o empreendimento está adequado a um novo Recife. A prefeitura tem mexido corretamente com os zoneamentos do solo e o empreendimento responde ao modelo que se pretende para a cidade do Recife. Paulo Roberto localiza o empreendimento no slide da apresentação e mostra que o empreendimento está alinhado às diretrizes do novo Plano Diretor e responde ao modelo urbano desejado para o Recife, com uso misto e fachadas ativas, promovendo integração entre espaço público e privado.



O terreno integra dois lotes localizados na Rua Joaquim Nabuco, região que apresenta potencial de adensamento e requalificação urbana. O projeto prevê fachadas ativas com lojas no térreo e três pavimentos de escritórios voltados para a rua, além de uma ampla praça de acesso. As áreas de lazer estão situadas sobre o bloco de garagem, em um pavimento ajardinado, com preservação das árvores existentes, que compõem um túnel verde característico da via. Posteriormente, destacou a localização do empreendimento, situado na Rua Joaquim Nabuco, entre os Quatro Cantos e a Ponte da Capunga, no bairro do Derby. A área está próxima ao Rio Capibaribe, em uma região com predominância de terrenos desocupados ou subutilizados, como imóveis antigos e estacionamentos, o que favorece o adensamento com verticalização. Esclareceu que o projeto não interfere em áreas de Zona Especial de Preservação (ZEP), estando totalmente fora de seus limites. A área em questão apresenta potencial de transformação urbana, sendo marcada por vazios urbanos que aguardam ocupação. Está inserida em um território estratégico, em processo de requalificação, nas imediações do Parque das Graças e do eixo estruturador da Av. Rui Barbosa.

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

Quanto à análise do impacto de vizinhança, destacou que a área de influência direta foi definida pela OPEI, levando em conta as características do entorno e a necessidade de articulação com o sistema viário e a preservação da ambiência urbana e histórica da região. Passada a palavra para o arquiteto **Marcílio Coutinho** que iniciou sua exposição explicando o desenvolvimento inicial do projeto, com base nos primeiros croquis elaborados para garantir melhor implantação no terreno e liberar as visadas da edificação. O empreendimento é composto por duas torres residenciais: uma paralela à Rua Joaquim Nabuco, com unidades de 1 e 2 quartos, e outra, mais interiorizada no lote, com unidades de 2 e 3 quartos.



As torres estão implantadas sobre uma plataforma com dois pavimentos de garagem. Sobre essa plataforma, localizam-se as áreas comuns de lazer do condomínio, integradas a um telhado verde com ampla vegetação. Voltado para a Rua Joaquim Nabuco, o projeto contempla a implantação de uma **fachada ativa**, com um andar de lojas e três andares de escritórios, promovendo integração entre o espaço público e privado. Destacou-se ainda a criação de uma **praça de acesso**, situada na porção norte do terreno, que absorverá os fluxos gerados pelo empreendimento e reforçará a convivência urbana.

O projeto priorizou a **preservação das árvores de grande porte existentes**, mantendo a ambiência característica da Rua Joaquim Nabuco, comparável ao “túnel verde” da Rua do Espinheiro. A fachada ativa garante cerca de 40% da área frontal aberta para a rua, sem grades ou muros, permitindo circulação de pedestres e criando um ambiente mais integrado com a cidade. Quanto à mobilidade, o empreendimento contará com **228 vagas de carro, 20 de moto e 55 para bicicletas**, atendendo a todos os usos previstos no projeto. A área total construída é de aproximadamente **18 mil m²**, sendo **12 mil m² de área privativa**. O consultor **Eduardo Coelho** apresentou os estudos de impacto viário do empreendimento, destacando que a entrada de veículos foi projetada com espaço suficiente para permitir a acumulação dos carros que acessam os estacionamentos, evitando cruzamentos na frente do imóvel e garantindo fluidez ao tráfego local. A entrada e saída de veículos foram organizadas de modo que quem desce a Rua Joaquim Nabuco entra primeiro e sai depois, sem conflitos de tráfego. Durante a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança, foi observada a obrigatoriedade legal de considerar os parâmetros de uso do solo estabelecidos no Plano Diretor. Ainda que se trate de uma nova moradia e não da geração de novos residentes (uma vez que os moradores já existem na cidade), a simulação foi feita com base no número estimado de veículos que entrarão e sairão do local nos horários de pico. A análise revelou que, nos horários de pico da tarde o empreendimento atrairá cerca de 127 veículos e gerará a saída de aproximadamente 38 veículos. A origem e destino desses deslocamentos seguem as diretrizes oficiais: cerca de 60% do tráfego vem da Avenida Agamenon Magalhães, acessando a Joaquim Nabuco via Dom Bosco ou diretamente. Os demais veículos vêm do Derby, Monsenhor Ambrosino ou de regiões ao norte e sul. As simulações indicaram que o impacto viário do empreendimento é irrelevante, com variações inferiores a 3% nos indicadores de tráfego, como velocidade média e densidade viária. Eduardo observou que, em muitos casos, pequenos equipamentos urbanos, como escolas, podem causar mais impacto viário do que empreendimentos habitacionais como este. Ainda assim, mesmo sem a exigência de medidas mitigadoras formais, o empreendimento, em articulação com a Prefeitura e outros empreendimentos da região, participará da **implantação de uma solução de melhoria viária** já aprovada pela CTTU. A solução proposta consiste na requalificação da interseção entre a Rua Zé Osório e a Avenida Caxangá. Atualmente, essa interseção permite apenas a saída da Zé Osório para a Caxangá, sem possibilidade de conversão à esquerda. A proposta prevê a criação de uma nova faixa de conversão à esquerda, com a retirada parcial do canteiro central, possibilitando o acesso direto à Rua Zé de Holanda, funcionando como um **bypass** para o tráfego intenso da região. Essa intervenção, já validada pela CTTU, permitirá que entre 800 a 1.000 veículos por hora utilizem essa nova rota, aliviando significativamente a Estrada dos Remédios e a Real da Torre. A estimativa é que essa pequena modificação aumente a capacidade da interseção em até 20%, passando de 5.400 para 6.500 veículos por hora, absorvendo assim o novo tráfego gerado pelo empreendimento e outros da região, sem sobrecarregar os pontos críticos do entorno.

A proposta inclui ajustes nos tempos semaforicos, preservando a faixa exclusiva de transporte coletivo e garantindo fluidez tanto para veículos particulares quanto para ônibus, sem prejuízos à mobilidade urbana. Eduardo concluiu que, embora o empreendimento não gere impacto relevante que exija mitigação, ele contribuirá ativamente para a melhoria do sistema viário local por meio da parceria com a Prefeitura na implementação dessa intervenção estratégica. Retornada a palavra ao arquiteto Paulo Roberto Barros, este destacou que o empreendimento se insere de forma harmoniosa na paisagem urbana e respeita o patrimônio natural local, especialmente pela preservação da arborização existente ao longo da Rua Joaquim Nabuco. O projeto permite que o pedestre transite com fluidez desde a calçada até o interior do terreno, graças à presença de áreas livres e acessíveis, além da implantação de duas praças que reforçam a integração entre espaço público e privado. Com relação à infraestrutura urbana, todas as concessionárias consultadas confirmaram a capacidade de atendimento à demanda do empreendimento. Em termos de medidas compensatórias, será realizada a erradicação de árvores no fundo do terreno, conforme a legislação vigente. Na dimensão social, embora não haja área de ZEIS na zona de influência direta, o empreendedor se compromete a oferecer ações de qualificação e capacitação às comunidades do entorno, em linha com o que tem sido praticado em outros Estudos de Impacto de Vizinhança. No tocante à mobilidade, o arquiteto reiterou as informações apresentadas por Eduardo Coelho, ressaltando que a intervenção viária proposta trará benefícios concretos para toda a área de influência direta e indireta do empreendimento. Por fim, informou que o projeto representa um investimento de R\$34 milhões, com previsão de geração de aproximadamente 40 empregos durante a fase de obras e 140 postos de trabalho na fase de operação. Encerrou afirmando que o empreendimento está alinhado às diretrizes do novo modelo urbanístico da cidade do Recife e recomendou sua aprovação pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU. O Presidente Felipe Matos agradeceu a apresentação e passou a palavra ao relator do projeto, **Dr. Antônio Benévolo Carrilho**, para leitura do parecer. Dr. Antônio Carrilho iniciou sua fala cumprimentando os presentes e acrescentando uma observação à apresentação anterior, mencionando que o valor de investimento informado está, na verdade, muito abaixo do real, sendo mais do que o dobro do que foi citado. Segundo ele, provavelmente houve um equívoco no cálculo informado pelo empreendedor. Em seguida, deu início à leitura do parecer técnico do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) referente ao empreendimento denominado “Joaquim Nabuco”. Trata-se de um projeto de uso misto (residencial e comercial) a ser implantado na Rua Joaquim Nabuco, números 547 e 583, no bairro do Derby, conforme apresentado no processo de orientação prévia para empreendimento de impacto (OPEI nº 140). O parecer é fundamentado na análise dos seguintes aspectos urbanos: **1.** Uso e ocupação do solo no contexto urbano; **2.** Mobilidade e acessibilidade; **3.** Área de interesse social e equipamentos urbanos; **4.** Ambiente cultural, natural e construído; **5.** Infraestrutura urbana e ambiental. Descrição do empreendimento: De acordo com o EIV, o projeto prevê a implantação de 244 unidades habitacionais e 34 unidades comerciais, distribuídas em duas torres interligadas de 20 pavimentos, com volumetria unificada nos três primeiros

pavimentos. Os apartamentos terão áreas entre 30 e 73 m². A Torre A contempla unidades de 1 e 2 quartos, enquanto a Torre B abriga apartamentos de 2 e 3 quartos. O empreendimento também contará com salas de escritório e uma galeria de lojas voltadas para a Rua Joaquim Nabuco. Em relação à infraestrutura de estacionamento, serão disponibilizadas 229 vagas no total, sendo 168 para uso residencial, 61 para uso comercial, além de 20 vagas para motocicletas. Enquadramento legal: O projeto atende às exigências da Lei Complementar nº 2, de 4 de abril de 2021, estando localizado em Zona de Desenvolvimento Sustentável (ZDS) Capibaribe. De acordo com o OPEI O empreendimento **“está alinhado com as diretrizes estabelecidas pelo plano diretor para a zona onde está localizado quanto à previsão de uso misto e a implantação de fachadas ativas no pavimento térreo, garantindo a necessidade, a necessária interface com o espaço público, de modo a estimular à vitalidade urbana”**. No que se refere à vizinhança, deve-se destacar a proximidade com o rio Capibaribe, o conjunto arquitetônico dos quatro cantos e a zona especial do patrimônio histórico ZEP, contemplada no bairro da Capunga contemplada no bairro da Capunga. Deve-se registrar a proximidade com a Praça do Derby, bem tombado pelo estado de Pernambuco. Cabe observar o novo Parque das Graças implantado na margem do Capibaribe, entre as pontes da Torre da Capunga. O projeto de Arquitetura: A descrição do projeto do empreendimento apresenta uma condição de implantação do imóvel com a presença de árvores de grande porte que serão mantidas, bem como o afastamento entre os dois blocos e a vizinhança da rua Joaquim Nabuco. apresenta ainda uma praça aberta para a mobilidade e espaços paisagísticos articulados com a rotatória no terreno. A área onde será construído o empreendimento dispõe de 5.128,22m² (3,48 de coeficiente, e o limite legal seria de 3,50). O solo natural atende aos 30% determinado pela legislação, ou seja, 1.539,49m². No que se refere ao gabarito, o mesmo apresenta-se de acordo com a legislação atingindo 60 m. Todos os recursos frontais, laterais e de fundo estão em atendimento ao recomendado pela Lei de Uso e Ocupação do Solo. Importa identificar a correta implantação do projeto arquitetônico na busca pela condição de posicionamento dos apartamentos, assegurando ventilação e aeração das áreas de permanência dos pavimentos residenciais. O reconhecimento dos atendimentos ao uso do solo legal, bem como as condições ambientais adequadas, indicam a relevância do estabelecido nas diretrizes das da zona de desenvolvimento sustentável. Por outro lado, os aspectos relativos à mobilidade foram objeto de análise, adotando-se modelos computacionais para avaliação das condições de tráfego em diferentes horários, bem como pela tipificação da rua Joaquim Nabuco e seu entorno. A recomendação do da OPEI no que se refere à mobilidade estabelece que, **“faz-se necessária a análise do tráfego gerado, (produzido e atraído) pelo empreendimento por meio de estudo de tráfego, com as devidas caracterizações do cenário atual e futuro, com e sem empreendimento, além do atendimento pelo projeto arquitetônico, das seguintes orientações: pedestres (cinco demandas específicas) ciclistas (quatro recomendações) e transporte de carga (cinco recomendações)”**.

O atendimento às recomendações da OPEI, se apresentam como diretrizes para a elaboração do projeto, resultando no reconhecimento de que, não há impacto na fluidez e nenhum dos indicadores contemplados nos estudos de tráfego; entretanto, entendemos que haverá impactos indiretos a serem tratados de acordo com o disposto no relatório de tráfego, ou seja, implementar intervenções que resultam na melhoria para a região indicada neste EIV: **1.** Projeto e execução de adequação das calçadas do entorno do empreendimento considerando rotas estratégicas para pedestres, especialmente a integração com Parques das Graças e a ZEPH4- Capunga. 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 de faixa de pedestre e travessias elevadas, alargamento das calçadas, implantação de canteiros com arborização, iluminação pública pedonal, piso tátil, entre outros. A definição das rotas estratégicas devem considerar as paradas de ônibus e outros equipamentos relevantes do entorno; **2.** Promover ações de capacitação e cursos de qualificação de mão de obra para os residentes das áreas de influência direta e indireta sobretudo das ZEIS próxima, gerando assim oportunidade de emprego e renda nas fases de construção, funcionamento do empreendimento para os moradores do entorno. Essas intervenções estão contidas formalmente nas mitigações desse empreendimento. No que se refere à paisagem urbana e ao patrimônio natural e cultural, o relator destacou que o empreendimento está em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor, em especial no que diz respeito à Zona de Desenvolvimento Sustentável (ZDS), onde o projeto está inserido. Quanto aos aspectos socioeconômicos, ressaltou-se que a vizinhança apresenta características compatíveis com o adensamento proposto, mantendo o equilíbrio entre uso residencial e a oferta de comércio e serviços. Foi pontuado, ainda, que o efeito sobre a valorização imobiliária na área é considerado neutro, uma vez que a região já se encontra precificada, e a implantação do projeto não deverá alterar significativamente esse cenário. Com relação à infraestrutura de serviços, as concessionárias consultadas confirmaram que têm condições de atender à demanda gerada pelo empreendimento. Foram também identificadas medidas mitigadoras a serem adotadas: **1.** Intervenções voltadas à mobilidade urbana; **2.** Compensação ambiental de quatro árvores, conforme legislação adotada pela Prefeitura do Recife; **3.** Promoção de ações de capacitação e cursos de qualificação profissional para moradores das áreas de influência direta e indireta, especialmente das ZEIS próximas, de modo a gerar oportunidades de emprego e renda nas fases de construção e operação do empreendimento para os moradores do entorno. **Diante do exposto, o relator manifestou-se favoravelmente à aprovação do empreendimento pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU).** Após a leitura do parecer pelo relator, conselheiro **Antônio Benévolo Carrilho**, o presidente **Felipe Matos** agradeceu a exposição e abriu a palavra aos demais conselheiros para manifestações, dúvidas ou sugestões. O conselheiro **Antônio Carrilho** fez uso da palavra para se manifestar também como empresário, afirmando que considera o empreendimento extremamente adequado à região onde será implantado, destacando os benefícios da fachada ativa com comércio,

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

que atenderá não apenas aos moradores, mas também à população do entorno. Ressaltou ainda o acerto do projeto em promover moradia próxima a áreas de trabalho e parabenizou a equipe da Pontual Arquitetura, em especial o arquiteto Marcílio Coutinho, pela proposta apresentada. Em seguida, o presidente questionou se haveria mais alguma manifestação. O arquiteto Marcílio Coutinho pediu a palavra para fazer uma observação. Marcílio informou que uma das ações mitigadoras mencionadas — o alargamento de calçadas — não constava nas exigências iniciais da OPEI nem nas demandas anteriores do ICPS. No entanto, declarou não haver objeção à medida e a considerou benéfica para o projeto, inclusive reforçando a integração entre o pedestre e a fachada ativa. Apenas ponderou que, como o empreendimento já está no limite da exigência mínima de 30% de área verde, sugeriu que, caso possível, o alargamento da calçada pudesse ser permutado proporcionalmente com essa área, de modo a não comprometer o índice de vegetação exigido. O presidente Felipe Matos esclareceu que a ação mitigadora em questão não exige obrigatoriamente o alargamento de todas as calçadas do entorno, mas sim a melhoria das calçadas nas rotas estratégicas, especialmente aquelas que fazem a ligação do empreendimento com o Parque das Graças e a ZEPH 4 – Capunga. Explicou que tais melhorias devem incluir, conforme o caso: sinalização viária, instalação de faixa de pedestre, travessia elevada, alargamento de calçadas, implantação de canteiros com arborização, iluminação pública pedonal, piso tátil, entre outros, considerando sempre a segurança dos pedestres e os principais equipamentos do entorno, como paradas de ônibus. Na sequência, o presidente Felipe Matos reiterou as ações mitigadoras vinculadas ao empreendimento: **1. Projeto e execução de adequação das calçadas do entorno do empreendimento, considerando rotas estratégicas para pedestres, especialmente a integração com o Parque das Graças e a ZEPH 4 – Capunga. O plano deve conter como premissa a segurança dos pedestres, contemplando, conforme o caso, sinalização viária, diminuição da velocidade de veículos, instalação de faixa de pedestres e travessias elevadas, alargamento de calçadas, implantação de canteiros com arborização, iluminação pública pedonal, piso tátil, entre outros. A definição das rotas estratégicas deve considerar as paradas de ônibus e outros equipamentos relevantes do entorno;** **2. Promoção de ações de capacitação e cursos de qualificação de mão de obra para os residentes das áreas de influência direta e indireta, sobretudo das ZEIS próximas, gerando oportunidades de emprego e renda nas fases de construção e funcionamento do empreendimento para os moradores do entorno.**

Após o período de manifestações e não havendo mais comentários ou dúvidas, o presidente Felipe Matos declarou **aberta a votação do parecer do relator**, conselheiro Antônio Benévolo Carrilho. Ao total, foram registrados **20 votos favoráveis**. Dessa forma, o presidente Felipe Matos declarou **aprovada a viabilidade** do empreendimento de uso misto residencial e comercial localizado na Rua Joaquim Nabuco, 547 e 583, bairro do Derby. O Presidente deu prosseguimento, abordando item **5** da pauta: **Análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto - VEI**: Processo nº **8011196025**, referente à empreendimento de Comércio atacadista de produtos alimentares, Central de cargas e similares, localizado na Rodovia BR 101, Q-GLEB-C-2,

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

Barro. O biólogo Mauro Buarque iniciou a apresentação do projeto destacando que, diferentemente dos empreendimentos residenciais apresentados anteriormente, este possui uma tipologia voltada à logística, e está situado em uma área de aproximadamente 15 hectares. Destacou que, embora a BR-101 esteja classificada como a quarta perimetral da cidade, ainda não exerce plenamente sua função de eixo urbano totalmente integrado à malha da cidade, especialmente no trecho analisado. O crescimento urbano na direção oeste ainda está em processo de consolidação, o que faz com que o entorno do empreendimento, situado na BR-101 Sul, mantenha características de transição, com terrenos amplos e uma ocupação predominantemente logística e industrial. O terreno é vizinho a equipamentos logísticos já existentes, como galpões e centros de distribuição, com destaque para a empresa Carne & Queijo ao norte, a Cadan Distribuição do outro lado da BR-101, e a comunidade da Vila dos Milagres ao sul. Buarque ressaltou que o local possui baixa densidade de ocupação, com exceção da comunidade vizinha, formada por construções de um pavimento. No raio de 3,5 km do empreendimento, há presença de infraestrutura urbana, como escolas, unidades de saúde, equipamentos religiosos e transporte público, incluindo estação de metrô e terminal da CEASA. Durante a apresentação do EIV, o biólogo Mauro Buarque destacou que a Gleba C2, onde será implantado o empreendimento, possui uma peculiaridade importante: está inserida em uma Unidade de Conservação (UC) criada e delimitada pelo Plano Diretor do Recife, com regimento estabelecido por meio do Plano de Manejo aprovado pelo Decreto Municipal nº 33.861/2020. Nesse plano, a UC está subdividida em três setores distintos, conforme indicado no mapa exibido durante a apresentação: **1. Setor de Conservação Ambiental** (representado em verde no mapa): área destinada exclusivamente à preservação dos ecossistemas naturais, com ocupação extremamente restrita; **2. Setor de Equilíbrio Ambiental** (representado em azul): área onde é possível compatibilizar a preservação ambiental com usos controlados e ocupações de baixo impacto, limitadas a 50% da área; **3. Setor de Ocupação** (representado em vermelho claro): área com permissão para usos urbanos mais intensos, já consolidada com atividades e construções. A Gleba C2 encontra-se dividida entre os setores de conservação e de equilíbrio ambiental. De acordo com os responsáveis técnicos pelo projeto, a proposta do empreendimento respeita rigorosamente as diretrizes do plano de manejo. A porção localizada no setor de conservação não será ocupada, apesar de o plano permitir o uso de até 5% dessa área. Já na área inserida no setor de equilíbrio ambiental, a ocupação proposta será inferior ao limite de 50% permitido, preservando uma significativa parcela da gleba. Com isso, o projeto se alinha aos parâmetros estabelecidos tanto pelo Plano de Manejo da Unidade de Conservação quanto pelo Plano Diretor da cidade. A delimitação setorial e a localização da Gleba C2 estão ilustradas no mapa apresentado a seguir:



Finalizou afirmando que a proposta atende aos critérios legais e urbanísticos estabelecidos para o local, com atenção à preservação ambiental e à compatibilização com o uso logístico já consolidado no entorno. **Apresentação Técnica – Projeto Arquitetônico e Implantação do Empreendimento** Em seguida, o Sr. Carlos Frederico Moreira Lima (Fred) prosseguiu com a apresentação, detalhando o projeto arquitetônico e aspectos da implantação do empreendimento. Informou que o projeto refere-se à implantação de um centro logístico com área voltada ao comércio, localizado na Rodovia BR-101 Sul, em trecho com vocação consolidada para atividades de logística e atacado. O empreendimento está sendo desenvolvido há aproximadamente dois anos, com base nas orientações da OPEI inicial, a partir da qual foram feitos os ajustes necessários para atender às exigências técnicas, culminando no relatório final do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV/VEI). Destacou-se que todo o sistema operacional foi planejado para funcionar dentro do terreno, com acessos controlados e interligação à BR-101 por meio de duas conexões viárias com faixas de aceleração e desaceleração. O nível do empreendimento será aproximadamente 3 metros acima da BR, e o projeto respeita rigorosamente as condicionantes ambientais e urbanísticas, mantendo 52% da área total como solo natural, em conformidade com o plano de manejo da unidade de conservação na qual parte da gleba está inserida.

A estrutura arquitetônica será composta por: **1.** Galpões logísticos modernos, com docas, pé-direito de 12 metros e modulação adaptável a diferentes operações logísticas; **2.** Centro

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

comercial (Power Center) posicionado junto à BR-101, com capacidade para grandes empreendimentos comerciais, dotado de banheiros, acessibilidade e infraestrutura adequada;**3.**Portaria com controle de acesso, estacionamento para veículos de passeio, vestiários, restaurante/refeitório para funcionários, e estrutura de apoio para motoristas de caminhão.

QUADRO DE ÁREAS	
Terreno	154.411,43m ²
Área construída total	54.943,25m ²
Área de cobertura total	54.356,97m ²
Área de solo natural	81.614,90m ²
Taxa de solo natural	52,86%
Coefficiente de utilização	0,35
Número estimado de pavimentos	02 (considerar a altura máxima prevista de 20m nos galpões)
Vagas de estacionamento	n° total de vagas: 364 Automóveis - 187, das quais 21 unidades destinadas a idosos, 08 unidades destinadas para PNE. Caminhões - 107 Bicicletas - 25 Motos - 45
População prevista (densidade populacional (1 pessoa/30m ² de área de construção)	1.830

O projeto prevê ainda:**1.**Investimento total estimado em R\$ 120.745.000,00, dos quais 20% são recursos próprios;**2.**Geração de empregos: Durante a implantação: 120 empregos diretos e 120 indiretos;Durante a operação: 1.500 empregos diretos e 1.800 indiretos;**3.**Prazo estimado para a 1ª etapa da construção: 24 meses;**4.**Execução construtiva rápida e eficiente, com uso de métodos industrializados, menor geração de resíduos e redução do impacto ambiental da construção civil. Foi ressaltada a localização estratégica do imóvel, sendo o único com essas características (porte e localização à margem da BR-101) no Recife com potencial para consolidação de um polo logístico e comercial. Terrenos com vocação similar só são encontrados no município vizinho de Jaboatão dos Guararapes.**Anuências, pareceres e publicações relacionadas ao empreendimento:****1.**OPEI nº 138 – Aprovada pelo Instituto da Cidade Pelópidas Silveira (ICPS);**2.**Licença Prévia Ambiental obtida por meio do processo nº 8003912324;**3.**Implantação de placa indicativa no local, conferindo publicidade à realização do empreendimento;**4.**Anuências das concessionárias COMPESA e Neoenergia Pernambuco;**5.**Aprovação de acesso viário emitida pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT).Na sequência da apresentação técnica, o Sr. Leonardo abordou os aspectos relacionados à mobilidade urbana no entorno do empreendimento. Destacou que a tipologia logística e de comércio atacadista é compatível com o uso predominante ao longo da BR-101, especialmente no trecho Norte, onde já existem 47 empreendimentos similares, e no trecho Sul, onde há registro de 9 empreendimentos com características logísticas. Ressaltou ainda que a BR-101 é uma rodovia de caráter regional, duplicada, cuja vocação é abrigar esse tipo de uso.De acordo com a OPEI, foram sugeridos três pontos de contagem volumétrica de tráfego. As medições foram realizadas em 2024, durante dias úteis, nos horários de pico da manhã (6h às 9h) e da tarde (17h às 20h), em cinco movimentos distintos:**Ponto 1** – BR-101 no

sentido Recife; **Ponto 2** – BR-101 com conversão à direita na Avenida Dr. José Rufino; **Ponto 3** – BR-101 no sentido Cabo de Santo Agostinho; **Movimento 4** – Saída da Avenida Dr. José Rufino para a BR-101; **Movimento 5** – Outros fluxos viários analisados nas imediações. As contagens classificaram os veículos por tipo (moto, automóvel, caminhão e ônibus), com base na metodologia do *Highway Capacity Manual (HCM)*, permitindo o cálculo do nível de serviço (LOS – *Level of Service*) da rodovia. Constatou-se que, no trecho analisado, a BR-101 apresenta níveis de serviço A e B, ou seja, boas condições de fluidez e capacidade para absorver novos fluxos, mesmo com os acessos previstos para o empreendimento. O técnico enfatizou que, apesar da previsão de circulação de veículos pesados e comerciais, os horários de entrada e saída desses veículos são variados, o que contribui para a diluição dos impactos no tempo e evita sobrecarga pontual. Assim, concluiu-se que a operação do empreendimento não trará impactos significativos sobre a mobilidade local. **Medidas Mitigadoras e Compensatórias**- Carlos Frederico complementou a apresentação abordando as ações mitigadoras e compensatórias adotadas pelo empreendedor. São elas, **Ambientais**: **1.** Elaboração de Projeto de Reposição Vegetal, em cumprimento à exigência da Licença Prévia; **2.** Implementação dos Programas Ambientais previstos no Relatório Ambiental Preliminar (RAP); **3.** Utilização de pisos drenantes nas vias internas, visando reduzir a impermeabilização do solo; **4.** Adoção de fontes de energia alternativa; **5.** Tratamento, manejo e reuso das águas, inclusive pluviais, no próprio terreno. Ressaltou-se ainda que o projeto preserva 52% da área total como área verde, reforçando o compromisso ambiental do empreendimento. **Socioeconômicas**: **1.** Realização de obras de estabilização de encostas em área adjacente ao empreendimento; **2.** Implantação de projeto viário com infraestrutura adequada para pedestres e ciclistas; **3.** Prioridade na contratação de mão de obra local, oriunda das comunidades do entorno, tanto para as fases de implantação quanto para a fase de operação. Dando continuidade, o Presidente passou a palavra ao conselheiro **Roberto Muniz**, relator do processo. O conselheiro iniciou sua fala destacando que seu parecer está **integralmente fundamentado no parecer técnico elaborado pela Comissão Municipal de Análise de Empreendimentos**, constituída por técnicos do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira (ICPS). Aproveitou a oportunidade para saudar a equipe do Instituto, citando a *Mariana Asfora, Ubirajara Paz, Zé Fernandes e Ana Patrícia, especificamente, pela qualidade do parecer formulado*. Segundo ele, a qualidade técnica do documento elaborado pelo Instituto foi decisiva para que pudesse, com segurança, adotar as conclusões que passou a ler. Em seguida, o conselheiro iniciou a **leitura do parecer técnico do relator**, conforme as análises técnicas da Comissão do ICPS. O empreendimento, de uso **comercial e logístico**, será implantado em terreno com área de 154.411,43 m² e contará com: portaria com apoio operacional, dois galpões logísticos com áreas de expedição e docas, restaurante, área de apoio ao caminhoneiro, vestiários e estacionamento externo. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) analisou aspectos como meio ambiente, mobilidade, infraestrutura, uso e ocupação do solo, dinâmica socioeconômica, paisagem urbana, patrimônio natural e cultural, valorização imobiliária,

entre outros, conforme determina a Lei nº 19.177/2023. O relator destacou que o projeto atende às exigências legais e técnicas e recomenda a aprovação da viabilidade do empreendimento pelo Conselho. **Análise Técnica**-A análise do empreendimento considerou as diretrizes do Plano Diretor do Município do Recife (PDMR), instituído pela Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021. O terreno onde se pretende implantar o **SERPE Logística Center** está inserido na **Macrozona do Ambiente Natural e Cultural (MANC)**, mais especificamente na **Zona de Ambiente Natural (ZAN) Tejipió**. Essa zona corresponde a uma porção do território recifense caracterizada por áreas predominantemente não urbanizadas, com presença significativa de remanescentes de **Mata Atlântica** e ecossistemas associados, estruturada pelas bacias dos rios Beberibe, Capibaribe e Tejipió. O projeto foi avaliado à luz das condicionantes ambientais e urbanísticas da região, respeitando os limites de ocupação definidos pelo plano de manejo da unidade de conservação que incide parcialmente sobre a gleba. Segundo o parecer, a proposta de intervenção preserva integralmente a área classificada como setor de conservação ambiental e ocupa menos de 50% da área designada como setor de equilíbrio ambiental, atendendo assim aos parâmetros legais e ambientais vigentes. **Meio Ambiente**: O parecer destaca que o empreendimento está localizado dentro da **Unidade de Conservação da Natureza (UCN)** denominada **ARIE Mata do Barro**, área que abriga nascentes de cursos d'água e exerce papel essencial na preservação ambiental e no equilíbrio climático da região. A vegetação existente contribui significativamente para a **amortização natural das águas pluviais**, especialmente nos canais e riachos afluentes do **Rio Tejipió**, como o canal do Ibura, o riacho do Moxotó e o riacho Queira Deus. A análise ressalta que a **continuidade da supressão da vegetação remanescente da Mata Atlântica** nesse território pode acarretar **impactos severos** e de difícil reversão, principalmente sobre a **macro drenagem** da região, considerando que a **bacia do Rio Tejipió**, além de ser a maior em extensão territorial dentro do Recife, é também a **mais crítica quanto à ocorrência de inundações, assoreamento e poluição**. Diante disso, o parecer recomenda que a implantação do empreendimento **obedeça rigorosamente aos parâmetros definidos no Plano de Manejo** da ARIE Mata do Barro (Decreto Municipal nº 33.861/2020), bem como às condicionantes estabelecidas no **licenciamento ambiental**, com ênfase na **preservação e/ou compensação da cobertura vegetal existente** e na **proteção dos corpos hídricos** da área. **Mobilidade**-O empreendimento está situado às margens da **Rodovia BR-101 Sul**, no km 73, trecho classificado como **Corredor de Transporte Metropolitano (IV Perimetral)**, com função de **Arterial Principal**, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Recife (Lei nº 16.176/1996). Diante dessa localização estratégica, o parecer ressalta a **necessidade de envio do projeto ao Departamento de Estradas de Rodagem de Pernambuco (DER/PE)** — órgão responsável pela jurisdição da via nesse trecho — no momento da solicitação de aprovação do projeto. O **parecer técnico emitido pelo DER/PE** deverá ser **incorporado ao processo**, especialmente no que se refere à análise dos acessos viários ao empreendimento. **Dinâmica Socioeconômica**: O empreendimento apresenta **grande relevância socioeconômica**, devido ao seu porte, ao valor expressivo do investimento e

à previsão de **geração de empregos**, configurando-se como **vetor de desenvolvimento urbano e econômico** para a região. O projeto tende a **impulsionar novos negócios**, contribuindo para a **valorização da área e beneficiando a comunidade do entorno**. No entorno imediato do terreno, foram identificadas: **11 Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)** – assentamentos consolidados de população de baixa renda com infraestrutura precária; **06 Comunidades de Interesse Social (CIS)** – áreas com carência significativa de saneamento e infraestrutura urbana, como a **Vila dos Milagres** e o **Parque Residencial Alto dos Milagres**. Diante desse contexto, o parecer **recomenda a promoção de ações de capacitação e qualificação profissional** para moradores das áreas vizinhas, de modo a **gerar oportunidades de emprego e renda**, tanto durante a construção quanto na operação do empreendimento. **Infraestrutura:** O empreendimento obteve **viabilidade técnica** junto às concessionárias responsáveis pelo **abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica**. No que se refere à **drenagem urbana**, deverá atender à **Lei nº 18.112/2015** e apresentar à **EMLURB** um **projeto de drenagem** para toda a área, incluindo **reservatórios de amortecimento ou reuso de águas pluviais**, no momento do licenciamento da construção. A área do entorno já vem recebendo **intervenções estruturantes** do Município na **bacia do Rio Tejipió**, como obras de **macrodrenagem, pavimentação, saneamento e contenção de encostas**, o que amplia sua capacidade de suporte à infraestrutura urbana. No entanto, o terreno está **próximo a uma encosta com alto grau de risco (classificada como R4 pela Defesa Civil)**, cuja parte superior está ocupada por moradias. O local tem **inclinação acentuada (63%)** e **diferença de nível de até 21 metros**, além de **ausência de sistemas de drenagem**, o que agrava o risco de deslizamentos. Por isso, o parecer **recomenda como medida mitigadora obrigatória a execução de obras de estabilização da encosta**, preferencialmente com **soluções baseadas na natureza**, garantindo **segurança para cerca de 115 famílias residentes** e para o próprio empreendimento. A área fica próxima à **Rua Padre Henrique**, que já recebeu investimento anterior de **R\$ 9 milhões** da Prefeitura para ações similares. **Uso e Ocupação do Solo:** Na área próxima ao empreendimento, predominam usos e atividades relacionados à rodovia BR-101, incluindo: Supermercado Deskontão; Carne e Keijo Logística Integrada; Pan Farma Distribuidora; Postos de combustíveis e 4º Batalhão de Comunicações do Exército. Além disso, existem estabelecimentos comerciais informais e de serviços que atendem tanto à comunidade local quanto aos usuários da rodovia. **Paisagem e Patrimônio Cultural:** No que tange ao patrimônio cultural, foi identificado na Área de Influência Indireta o **Escola Rural Alberto Torres**, um bem protegido municipalmente como ZEPH e tombado em nível estadual, sem impactos previstos pelo empreendimento. Em relação à paisagem, o terreno do empreendimento situa-se numa das cotas mais altas do entorno, o que implica: Alterações significativas na topografia, com rebaixamento do terreno; Supressão da vegetação existente; Impactos visuais diretos na paisagem natural da área. Recomenda-se a adoção de medidas mitigadoras para reduzir os impactos visuais, tais como: Uso de materiais opacos ou com acabamento natural e cores suaves nas edificações; Implantação de tetos-jardins e fachadas verdes; Faixas de amenização com cobertura

vegetal; Manutenção de permeabilidade visual nos fechamentos do lote; Outras soluções que promovam a integração visual do empreendimento ao entorno. O empreendimento disponibilizou imagem da placa indicativa no local, comunicando o interesse pela sua implantação e dando publicidade ao projeto. Durante o período de Consulta Pública, realizado de 16/10/2024 a 26/06/2025, no Portal de Licenciamento Unificado da Prefeitura do Recife, não houve registro de manifestações da população acerca do projeto em análise. Também não foram solicitadas audiências públicas relacionadas ao empreendimento. A análise realizada focou nos impactos sobre a vizinhança, visando assegurar a adequada inserção do empreendimento na cidade, promovendo a sustentabilidade e a preservação dos interesses gerais e coletivos na área de influência. Destacou-se que o presente parecer não contempla a análise do projeto arquitetônico em si, que deverá cumprir todos os dispositivos legais vigentes no momento da sua aprovação. Foram estabelecidas condições para a aprovação do projeto e o licenciamento das obras, bem como ações mitigadoras que deverão ser observadas para minimizar os impactos da implantação. Condições para aprovação do Projeto: Obtenção da licença prévia ambiental para o empreendimento e atendimento às suas determinações no projeto como condição para sua aprovação; 2. O projeto deverá atender a Lei nº 18.112/2015, quanto ao reservatório de águas pluviais, sendo recomendável o reuso da água acumulada para fins não potáveis; 3. Adotar pelo menos uma das soluções baseadas na natureza e/ou de sustentabilidade ambiental da edificação, no projeto do empreendimento, buscando uma arquitetura mais resiliente e consciente dos problemas das mudanças climáticas, tais como: utilização de fontes de energias alternativas; tratamento, manejo e reuso de águas, inclusive pluviais; jardins de chuva, para ampliar a área de retenção e infiltração das águas, dentre outras. 4. Utilização de pelo menos uma das soluções com vistas à sua maior integração na ambiência do entorno: materiais de revestimento opacos ou de cores suaves para as novas edificações, implantação de tetos-jardins, fachadas verdes ou outras soluções similares. Condições para o licenciamento das obras: 1. Apresentar à Emlurb, para análise e anuência, quando do licenciamento de construção, o projeto de drenagem para a área total do empreendimento. São ações mitigadoras e/ou compensatórias: 1. Elaborar e executar Plano de Circulação e de Acessibilidade do entorno do empreendimento considerando rotas estratégicas para pedestres. O plano deve ter como premissa a segurança dos pedestres, contemplando, conforme o caso, sinalização viária (horizontal e vertical), diminuição da velocidade de veículos, instalação faixas de pedestres e travessias elevadas, alargamento de calçadas, implantação de canteiros com arborização, iluminação pública pedonal, piso tátil, entre outros. A definição das rotas estratégicas deve considerar as paradas de ônibus e outros equipamentos relevantes do entorno; 2. Deverá ser reservada área para implantação futura de infraestrutura segregada para bicicletas, na via local de acesso do empreendimento, conforme instruções do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT); 3. Promover ações de capacitação e cursos de qualificação de mão de obra para os residentes das áreas de influência direta e indireta, sobretudo das ZEIS próximas, gerando assim oportunidades

de emprego e renda nas fases de construção e funcionamento do empreendimento para os moradores do entorno.4. Elaborar projeto e executar o tratamento da encosta identificada na Figura 08 deste Parecer. Diante da exposto com relação à presente proposta de empreendimento, tecemos as seguintes conclusões: 1. a caracterização do empreendimento e da vizinhança atende aos requisitos estabelecidos na lei nº 19.177/2023, e no decreto nº 38.069/2024, especialmente com relação aos itens de estudos previstos no roteiro básico; 2. A proposta de implantação do empreendimento é compatível com os objetivos do Plano de Manejo da ARIE Mata do Barro para o setor onde está situado; 3. As mitigações propostas são eficazes para promover a adequada implantação do empreendimento na sua vizinhança, considerando os impactos identificados na análise. Dessa forma, considera-se viável a implantação do empreendimento do ponto de vista da dinâmica da vizinhança e da cidade como um todo, desde que atendidas as condições para aprovação do projeto e licenciamento das obras, bem como realizadas as ações mitigadoras estabelecidas no parecer técnico. O Presidente Felipe Matos abriu espaço para comentários e dúvidas dos conselheiros. Foram registrados pedidos de saída antecipada por três conselheiros, sendo que um optou pela abstenção e dois registraram voto favorável antecipadamente. O conselheiro Luís Henrique Lira iniciou sua manifestação destacando voto favorável ao projeto, expressando admiração pelo empreendimento. Contudo, ressaltou preocupação quanto à execução do item 4 das ações mitigadoras, referente ao projeto e execução da contenção da encosta adjacente. Enfatizou a necessidade de diálogo entre a equipe do empreendimento e a equipe da URB, que está finalizando as obras de proteção da Rua Padre Henrique, para evitar impactos adversos entre as intervenções. O conselheiro Mauro respondeu, confirmando que essa preocupação já foi considerada nas diversas reuniões realizadas com as equipes técnicas, incluindo participação da URB, e que essa integração está incorporada ao planejamento e execução do projeto. O relator, conselheiro Roberto Muniz, concordou integralmente com Luís Henrique, reforçando a importância da coordenação e anuência total da equipe da URB no acompanhamento da intervenção na encosta. A título de esclarecimentos, o Presidente, reforçou a integração entre as esferas pública e privada na execução do empreendimento, foi destacado que, ao analisar o projeto, a equipe da Secretaria e do Instituto Pelópidas Silveira identificou a necessidade de compatibilizar a intervenção privada com as ações públicas previstas para o entorno, especialmente aquelas planejadas ou já em execução pela URB Recife. Entre as intervenções mencionadas, destaca-se a obra de proteção da encosta da Rua Padre Henrique, já em andamento, e a intervenção prevista para a encosta da Rua Monte Olímpico, ainda em fase de projeto. Após conversas com o grupo empreendedor, houve concordância por parte dos mesmos em absorver a responsabilidade pela intervenção na encosta da Rua Monte Olímpico dentro do escopo do próprio empreendimento. Essa decisão está relacionada ao fato de que o projeto do centro logístico prevê o aterro e elevação da cota do terreno, o que, na prática, reduz significativamente o desnível e modifica a dinâmica da encosta, tornando desnecessária a execução do projeto original da URB. A intervenção prevista agora será compatível com a nova configuração do

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

terreno e mais adequada à segurança e estabilidade da região. A medida foi formalmente acordada com a Prefeitura do Recife e parcialmente alinhada com a equipe técnica da URB. Ressaltou-se a importância da manutenção de um diálogo estreito entre as partes envolvidas durante toda a execução da intervenção, garantindo a articulação técnica e a eficácia das ações integradas. O Presidente abriu a palavra para outros conselheiros. A seguir, a votação foi aberta e foram registrados 17 votos favoráveis e 1 abstenção. Não houve votos contrários. O projeto foi, portanto, aprovado. Ao final da reunião, foi feito um breve resumo pelo Presidente, dos projetos deliberados na pauta do dia. Foram votados três empreendimentos: um conjunto habitacional com 600 unidades de interesse social localizado na Guabiraba; um projeto residencial com duas torres e fachada ativa no bairro do Derby/Graças; e um centro logístico a ser implantado na BR-101 Sul. Juntos, os projetos representam um investimento total estimado entre R\$ 200 e R\$ 250 milhões. A diversidade de usos e de localizações evidencia a importância estratégica dos projetos aprovados para o desenvolvimento urbano da cidade do Recife. A reunião foi considerada um marco importante para o Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU) e para a cidade, ao demonstrar a continuidade de investimentos privados em segmentos fundamentais como habitação, comércio e logística, contribuindo para o crescimento sustentável e a qualificação do território. Nada mais havendo a declarar, foi encerrada a reunião de número 293 do CDU, com agradecimentos a todos os presentes e parabéns à equipe técnica, aos conselheiros e aos empreendedores envolvidos, pelo compromisso com o desenvolvimento urbano do Recife. Não havendo mais assuntos, encerrou a 293ª reunião ordinária do Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU). Não mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada às 11:49, 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, **31 de julho de 2025**.

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