

**Ata da 296ª Reunião Ordinária do Conselho de Desenvolvimento Urbano
Dia 11 de dezembro de 2025**

Às 10h13 do dia 11 de dezembro de 2025, em reunião **on-line**, reuniu-se o **Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU**, sob a presidência do senhor **Felipe Martins Matos, Presidente do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU**. Observado o quórum legal, o Presidente declarou aberta **296ª Reunião Ordinária** e procedeu com a leitura da pauta, que constou dos seguintes itens: 1) **Aprovação da Ata da 295ª Reunião Ordinária, realizada on-line, no dia 03 de outubro de 2025;** 2) **Análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto: Processo nº 8035907325, referente à empreendimento de uso misto, composto de habitacional multifamiliar e conjunto de lojas e/ou salas comerciais, a ser implementado na Rua Araripina, n.º 279, Santo Amaro;** 3) **Análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto: Processo nº 8039847525, referente à escola de ensino superior, localizado na Avenida Professor Luiz Freire, n.º 500, Cidade Universitária - Várzea;** 4) **Informes/Outros**. Participaram da reunião os seguintes conselheiros e representantes: **Felipe Martins Matos**, Presidente do CDU; **Taciana Maria Sotto-Mayor Porto Chagas** representante suplente da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento (SEDUL); **Nayara Núbia Gouveia Leitão Haluli**, representante suplente da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento (SEDUL); **João Marcelo Duarte Araújo**, representante suplente da Secretaria de Finanças; **Ana Cláudia de Sá Carneiro Mota**, representante titular da Secretaria de Infraestrutura; **Tatiana Maia da Silva Mariz** suplente da Procuradoria Geral do Município (PMG); **Jefferson Rodrigues Maciel**, representante suplente da Secretaria de Meio Ambiente, **Simone Silva Osias**, representante suplente da Secretaria de Saneamento (SESAN); **Gelisa de Lara Couto Bosi**, Secretária Executiva de Desenvolvimento Econômico e Inovação (SDEC), suplente; **Luis Henrique Veiga Farias de Lira**, representante titular da Autarquia de Urbanização do Recife (URB/Recife); **Marcos André Domingues da Silva**, representante suplente da Autarquia de Urbanização do Recife (URB/Recife); **Vereador Samuel Salazar**, membro suplente da Câmara Municipal do Recife; **Vereador Eduardo Mota**, membro nato titular da Câmara Municipal do Recife; **Fabiano Rocha Diniz** representante titular do Mestrado de Desenvolvimento Urbano (MDU/UFPE); **André Callou da Cruz**, suplente representante da FIEPE; **Ivson Santos Barbosa**, representante titular do CDL/Recife; **Roberto Lemos Muniz** representante titular do CREA-PE; **Augusto Ferreira de Carvalho Lócio**, representante titular da Ordem dos Advogados do Brasil – Seccional Pernambuco (OAB-PE); **Cristiana Maria Correia de Araújo Estelita** representante da SAEPE; **Oswaldo Ferreira da Fonseca**, representante titular do Clube de Engenharia de Pernambuco; **Lahys Katarina de Barros**, representante do Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB-PE); **Maria Lúcia da Silva**, representante suplente da Federação Interestadual de Trabalhadores e Pesquisadores por Moradia Popular (FIJ); **Vagner Lucas Godoy**, representante titular do Movimento Nacional de Luta pela Moradia (MNLM); e **Antônio Carlos de Moura**, representante titular do Fórum do Prezeis. O Presidente do

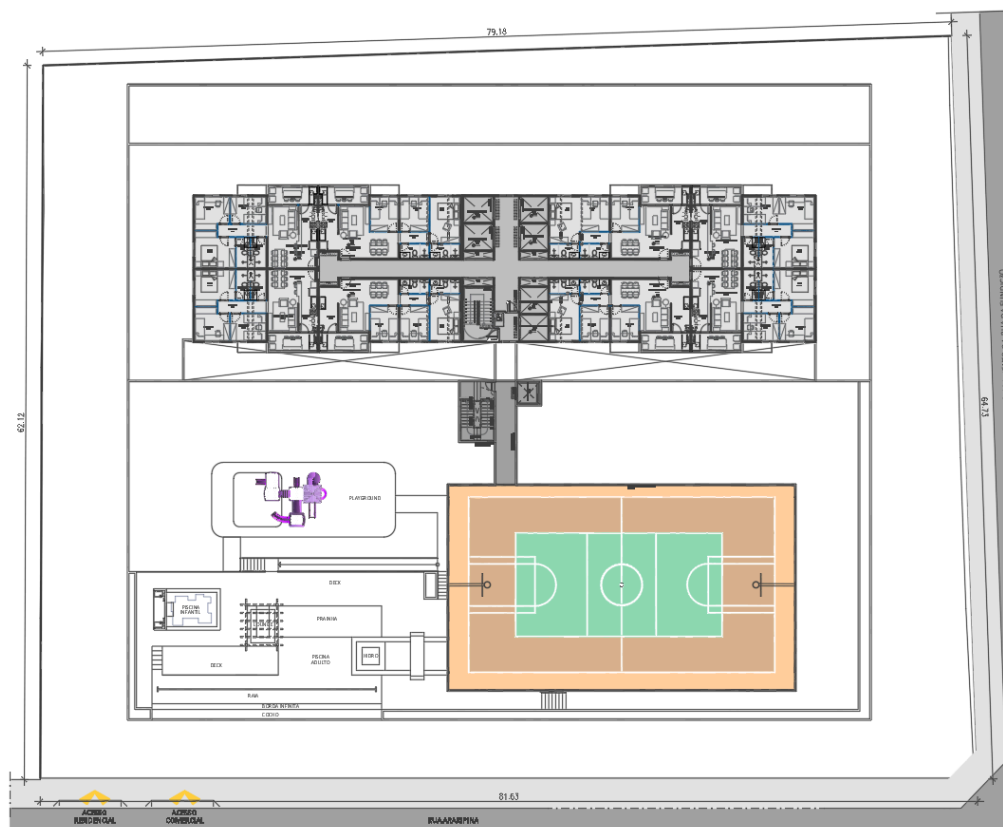
Conselho, **Felipe Martins Matos**, informou que a **Ata da 295ª Reunião Ordinária do Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU)**, realizada de forma on-line no dia **03 de outubro de 2025**, foi previamente encaminhada a todos os membros por meio de correio eletrônico e disponibilizada também no grupo de WhatsApp do colegiado. Em seguida, o Presidente questionou se havia alguma **consideração, observação ou sugestão de alteração** por parte dos(as) conselheiros(as). Não havendo manifestações ou pedidos de ajuste, o Presidente declarou **aprovada a Ata da 295ª Reunião Ordinária do CDU**, sem ressalvas. Dando prosseguimento à pauta, o Presidente do Conselho, anunciou a análise do - **Processo nº 8035907325** – Solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto - VEI 17 , referente a **empreendimento de uso misto**, composto por **habitação multifamiliar e conjunto de lojas e/ou salas comerciais**, a ser implantado na **Rua Araripina, nº 279, bairro de Santo Amaro** e convidou os **Arquitetos Sandro Guedes e Paulo Roberto de Barros**, bem como o **Engenheiro Eduardo Coelho**, para realizarem a apresentação do empreendimento, informando que o tempo disponível seria de até **15 (quinze) minutos**. O Arquiteto **Sandro Guedes** cumprimentou os(as) conselheiros(as) e esclareceu que o **Arquiteto Paulo Roberto de Barros** não poderia participar da reunião na presente data, razão pela qual a apresentação seria conduzida por ele e pelo **Engenheiro Eduardo Coelho**. O Arquiteto **Sandro Guedes** iniciou a exposição, informando tratar-se do pedido de viabilidade de empreendimento de impacto do projeto denominado **“Aurora Boulevard”**, caracterizado como **empreendimento de uso misto**, composto por **uma torre com 288 (duzentos e oitenta e oito) unidades habitacionais**, com suas respectivas áreas de lazer e serviços, além de **13 (treze) lojas comerciais** localizadas no pavimento térreo, configurando **fachada ativa voltada para a Rua Araripina**. Dando continuidade à apresentação, o Arquiteto **Sandro Guedes** detalhou a **macrolocalização do empreendimento**, esclarecendo que este se insere no território do bairro de **Santo Amaro**, nas imediações da **Rua da Aurora**, com acesso principal pela **Rua Araripina**, encontrando-se no prolongamento da **Rua da Fundação**, configurando a esquina formada entre essas vias. Destacou que a área integra o território historicamente conhecido como **quadrilátero de Santo Amaro**. O apresentador indicou que o terreno, localizado no **nº 279 da Rua Araripina**, está inserido em área que vem passando, nos últimos anos, por um processo de **transformação urbana**, com o resgate da **vocação habitacional do centro expandido da cidade**, citando, como exemplo, a implantação de equipamentos de grande porte, como o empreendimento de varejo **Mix Mateus**, além de outros serviços, que reforçam a dinâmica de retorno da população residente à área central.



MAPA V

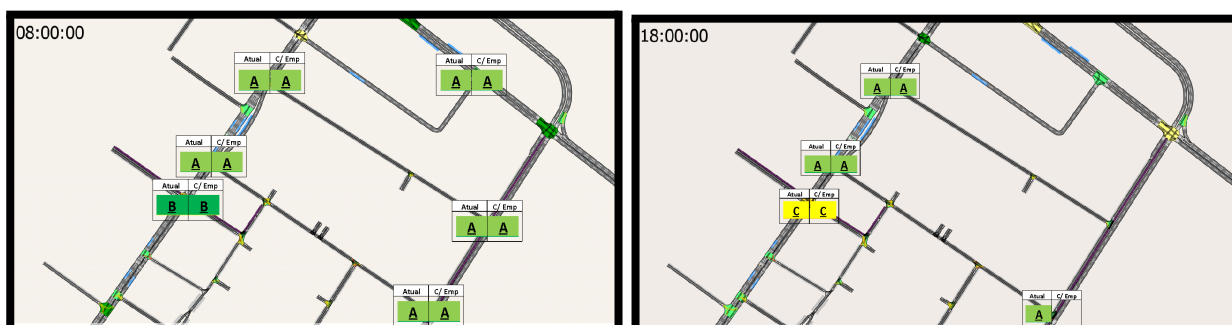
Na sequência, apresentou a **delimitação das áreas de influência do empreendimento**, informando que a **área de influência indireta** compreende o perímetro entre a **Rua da Aurora** e a **Avenida Governador Agamenon Magalhães**, bem como da **Rua Visconde de Suassuna** até a **Avenida Jaime da Fonte**, enquanto a **área de influência direta** abrange o trecho compreendido entre a **Rua Capitão Lima** e a **Avenida Norte**, da **Rua da Aurora** até a **Avenida Cruz Cabugá**, com o empreendimento centralizado nesse polígono. Em relação aos **parâmetros urbanísticos**, informou tratar-se de terreno com aproximadamente **5.000 m²**, cujo **coeficiente máximo de aproveitamento** permitido é **5,0**, estando o projeto proposto com **coeficiente de 4,23**. Destacou que a área privativa máxima prevista é de aproximadamente **21.585 m²**, inferior ao potencial máximo permitido, que ultrapassaria **25.000 m²**, bem como área máxima de construção em torno de **32.000 m²**, quando o limite legal permitiria cerca de **38.000 m²**, além da previsão de **25% de solo natural**. O Arquiteto detalhou que o empreendimento contará com **288 (duzentos e oitenta e oito) unidades habitacionais**, distribuídas em duas tipologias equivalentes, com aproximadamente **73 m²**, totalizando **144 unidades por tipologia**, além de **515 m² de área privativa comercial**, distribuídos em **13 (treze) lojas**. Acrescentou ainda a existência de **telhado verde**, pavimento térreo com cerca de **3.500 m²**, pavimentos vazados e área total construída estimada em **32.916 m²**, sendo aproximadamente **11.330 m²** destinados às áreas comuns. Esclareceu que o projeto foi desenvolvido em conformidade com os **indicadores do Plano Diretor do Recife** e que se adequa aos princípios da **nova Lei de Uso e Ocupação do Solo**, especialmente no que se refere à adoção de **fachada ativa**, ressaltando que, embora tal exigência não fosse obrigatória à época do protocolo do processo, foi adotada como diretriz urbanística do projeto. Na descrição da **implantação**, informou que os apartamentos estão organizados em **lâmina com oito unidades por pavimento**, atendidas por **bateria de seis elevadores**, distribuídas em **36 pavimentos-tipo**, com orientação predominante

norte-sul, evitando unidades voltadas para poente. Explicou que a área de lazer está localizada sobre o **telhado verde**, cobrindo as vagas de estacionamento, contribuindo para a **sustentabilidade ambiental**, a **retenção de águas pluviais** e o conforto dos moradores.



Quanto ao **pavimento térreo**, destacou que praticamente toda a frente do empreendimento constitui área de **fruição pública**, sem a presença de muros ou cercamentos, permitindo a circulação de pedestres junto ao jardim e à fachada ativa. Informou que os acessos foram organizados de forma funcional, com entrada social na esquina, acesso aos elevadores e às áreas sociais dos condôminos na parte posterior, além de acesso específico às vagas privadas dos moradores e a um **estacionamento exclusivo para a área comercial**, mesmo não sendo obrigatório, com o objetivo de evitar a concentração de veículos nas vias públicas. O Arquiteto ressaltou que o projeto propõe uma **verticalização sustentável**, promovendo o adensamento em área já dotada de infraestrutura urbana, transporte público e serviços, contribuindo para a **revitalização do centro expandido e, por consequência, do centro histórico do Recife**, com incremento da vitalidade urbana, segurança e uso do espaço público. No tocante aos **aspectos ambientais**, informou que o Relatório Ambiental Preliminar (RAP) aponta impactos típicos da fase de implantação, como supressão pontual de vegetação e movimentação de terra, caracterizados, em sua maioria, como **temporários e reversíveis**, passíveis de controle e mitigação mediante a adoção de **boas práticas construtivas** e das medidas previstas no Relatório ambiental Preliminar - RAP. Em seguida, a apresentação passou a abordar os aspectos de **mobilidade urbana**, sendo a palavra concedida ao **Engenheiro Eduardo Coelho**, que deu início à sua exposição. O Engenheiro **Eduardo Coelho** iniciou destacando a

metodologia adotada para avaliação dos impactos viários, ressaltando que, embora se trate de empreendimento residencial, é necessária a aplicação dos critérios técnicos para estimativa da **geração de viagens**. Manifestou entendimento de que empreendimentos dessa natureza tendem a promover a **redistribuição de moradores**, contribuindo, em muitos casos, para a redução de deslocamentos, mas frisou que a análise deve seguir os parâmetros estabelecidos pelos órgãos públicos. Explicou que a estimativa considera o número de unidades habitacionais, a população projetada e os parâmetros oficiais para cálculo do volume de viagens, procedendo-se, posteriormente, à análise da **oferta de transporte coletivo, ciclovias e demais modais** existentes na área. Informou que, conforme os critérios adotados pelo Município para áreas com **alta e média oferta de transporte**, estima-se que aproximadamente **34% das viagens** sejam realizadas por **automóvel**, incluindo outros modais individuais, como aplicativos de transporte, enquanto cerca de **66%** correspondem a deslocamentos por **transporte coletivo, ônibus**. Acrescentou que, para o cálculo das viagens por automóvel, foi considerada a **taxa média de ocupação veicular de 1,5 pessoa por veículo**, conforme estudos e pesquisas de mobilidade realizados no Recife e em âmbito nacional. Dando prosseguimento à exposição sobre **mobilidade**, o Engenheiro **Eduardo Coelho** esclareceu que a análise considera o **volume de veículos nos horários de pico urbano**, destacando o pico da manhã e o pico da tarde, sendo priorizada, naquele momento, a avaliação do **pico da manhã**. Informou que, no período da manhã, em razão da atividade comercial associada às lojas e ao uso residencial, estima-se a **atração de 44 (quarenta e quatro) viagens por automóvel** para o empreendimento e a **geração de aproximadamente 150 (cento e cinquenta) viagens de saída**, referentes principalmente a deslocamentos para trabalho e escola. Acrescentou que, no período da tarde, o comportamento se inverte. O expositor lembrou intervenções viárias realizadas nos últimos anos na região, citando as melhorias na interseção da **Avenida Norte Miguel Arraes de Alencar com a Avenida Cruz Cabugá**, destacando que tais intervenções solucionaram conflitos anteriormente existentes e que a área atualmente se encontra **adequadamente servida para os fluxos de entrada e saída**, sendo a análise realizada com base na situação viária atual. Explicou que os volumes de tráfego gerados foram distribuídos na malha viária conforme os principais eixos de deslocamento, indicando percentuais direcionados para diferentes sentidos da cidade, procedimento que permite avaliar o impacto do empreendimento sobre as **interseções analisadas**. Nesse sentido, apresentou a avaliação do **nível de serviço viário**, classificado de **A a E**, sendo **A** o melhor nível e **E** o pior. Informou que, no pico da manhã, as interseções avaliadas mantêm níveis **A** e **B**, tanto na situação atual quanto na situação projetada com o empreendimento implantado, não sendo observadas alterações significativas no desempenho viário.



Indicador	Manhã			Tarde		
	Sem Emp.	Com Emp.	Var.	Sem Emp.	Com Emp.	Var.
Demanda (veíc/h)	10.056	10.249	2%	10.600	10.796	2%
Fluxo (veíc/h)	9.995	10.182	2%	10.579	10.774	2%
Velocidade Média (km/h)	31	31	0%	36	36	-1%
Densidade (veíc/km)	12	12	2%	9	10	3%
Tempo de Atraso médio (seg/km)	93	93	0%	58	58	0%
Tempo de Viagem (seg/km)	154	154	0%	118	119	0%

Acrescentou que, mesmo no pico da tarde, período em que já existem restrições naturais em alguns pontos da malha urbana, o acréscimo decorrente do empreendimento **não provoca alterações substanciais** nas condições de tráfego, permanecendo os indicadores dentro dos parâmetros aceitáveis. Ressaltou que os dados de velocidade, volume e capacidade viária analisados não apontam impactos negativos relevantes. Por meio de simulações gráficas, demonstrou que os fluxos de veículos associados ao empreendimento se inserem de forma **tranquila e compatível** na rede viária existente, sem gerar conflitos ou sobrecarga significativa, concluindo que **não há impacto negativo na mobilidade do entorno**, sendo o efeito global considerado **neutro a positivo** para a cidade. Encerrada a exposição, o Engenheiro **Eduardo Coelho** devolveu a palavra ao Arquiteto **Sandro Guedes**, que complementou destacando que empreendimentos residenciais não criam novos deslocamentos, mas redistribuem moradores para locais com maior conveniência urbana, contribuindo para a **redução de deslocamentos** e para a melhoria da mobilidade geral. Na sequência, o Arquiteto **Sandro Guedes** passou a tratar dos aspectos relativos à **paisagem urbana e patrimônio**, ressaltando que o projeto está plenamente integrado ao processo de transformação urbana do bairro de **Santo Amaro**, caracterizado por uma **verticalização sustentável**. Destacou que a volumetria e a estética do empreendimento se harmonizam com a paisagem existente, não gerando impacto visual significativo, considerando tratar-se de área cujo coeficiente de aproveitamento elevado já é previsto em planos diretores anteriores, com o objetivo de promover o adensamento em áreas centrais dotadas de infraestrutura e empregos. Quanto aos **aspectos socioeconômicos**, informou que o empreendimento deverá abrigar aproximadamente **864 (oitocentas e sessenta e quatro) pessoas**, além de cerca de **345 usuários diretos diários**, com a geração estimada de **150 empregos na fase de implantação e 125 empregos diretos e permanentes na fase de operação**. Relatou que foram realizadas consultas aos órgãos e concessionárias competentes, dentre eles **COMPESA (água/esgoto)**, **Neoenergia (energia elétrica)**, **EMLURB (coleta de resíduo)**, **COPERGÁS (suprimento de gás)** e **OI (comunicação)**, todas com **manifestação favorável**, conforme documentos anexados ao Estudo de Impacto de Vizinhança. No que se refere às **medidas mitigadoras**, informou que, na fase de implantação, estão previstas ações tradicionais, tais como gestão de resíduos sólidos, controle de emissões atmosféricas, redução de ruídos e vibrações, planejamento logístico do transporte de materiais e equipamentos, preservação máxima da vegetação existente e recomposição paisagística. Destacou ainda a previsão de **contratação prioritária de trabalhadores residentes na ZEIS Santo Amaro e áreas adjacentes**, especialmente para funções compatíveis com o perfil profissional local. Na fase de operação, estão

previstas medidas de **gestão sustentável de resíduos**, implantação de **coleta seletiva**, práticas de **eficiência energética**, redução do consumo de água, controle de ruídos e emissões, além de incentivo à **mobilidade urbana sustentável**. Quanto às **medidas compensatórias**, informou que estão previstos programas de **gestão de resíduos sólidos** e de **compensação vegetal**, em razão da supressão necessária de indivíduos arbóreos. Em sua **conclusão**, o Arquiteto **Sandro Guedes** afirmou que o Estudo de Viabilidade de Empreendimento de Impacto demonstra que o projeto apresenta **benefícios para a vizinhança e para o centro expandido do Recife**, considerando o investimento estimado em **R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais)** e a geração de 125 empregos diretos na fase de operação. Ressaltou que o empreendimento AURORA BOULEVARD materializa, na prática, os princípios do **Plano Diretor**, como fachada ativa, faixa de amenização, fruição pública, dinamização do território, segurança do pedestre e vitalidade urbana, plenamente alinhados à **Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente**. Concluída a apresentação, o Presidente do Conselho, **Felipe Martins Matos**, agradeceu aos expositores e convidou a **Conselheira Relatora Ana Cláudia de Sá Carneiro Mota**, representante **titular da Secretaria de Infraestrutura**, para apresentar o seu **relatório**, concedendo-lhe o prazo regimental de até **15 (quinze) minutos**. A Conselheira Relatora **Ana Cláudia de Sá Carneiro Mota** iniciou sua manifestação informando tratar-se da análise do **Processo nº 8035907325**, referente ao empreendimento **Aurora Boulevard**, classificado como **Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI nº 17)**, consistente em empreendimento de **uso misto**, composto por edificação residencial multifamiliar com **36 pavimentos-tipo**, totalizando **288 unidades habitacionais**, com área média aproximada de **72 m²**, além de **13 (treze) lojas e/ou salas comerciais** localizadas no pavimento térreo, a ser implantado em terreno com área de aproximadamente **5.088 m²**. Em síntese dos dados do empreendimento, registrou: área privativa habitacional de aproximadamente **21.080 m²**; área privativa comercial de **515 m²**; área de uso comum de cerca de **11.333 m²**; área total construída de **32.916 m²**; área de solo natural de **1.279 m²**, correspondente a **25%** do terreno; **288 vagas de estacionamento** destinadas ao uso habitacional; **01 vaga de carga e descarga**; além de **37 vagas destinadas ao uso comercial**. Destacou o investimento financeiro estimado em **R\$ 120.000.000,00** e a previsão de **125 empregos diretos na fase de operação**. No tocante à **análise urbanística**, informou que o empreendimento foi avaliado pelo órgão técnico competente com base nas disposições do **Plano Diretor do Município do Recife**, instituído pela **Lei Complementar nº 2, de 23 de abril de 2021**, estando o imóvel inserido na **Macrozona do Ambiente Construído (MAC)**, na **Zona Centro**, caracterizada por elevada densidade construtiva, presença significativa de patrimônio cultural, forte incidência de usos institucionais, comércio e serviços, baixa participação do uso residencial e grande diversidade morfológica, dotada de infraestrutura urbana disponível e com áreas de obsolescência edilícia. A Relatora destacou que o empreendimento atende aos **objetivos e diretrizes da Zona Centro**, previstos nos **artigos 50 e 51 do Plano Diretor**, notadamente quanto ao incentivo ao uso residencial, promoção de usos mistos e fachada ativa, dinamização de áreas subutilizadas e priorização da mobilidade ativa e do transporte coletivo, contribuindo para a recuperação funcional da área, sem apresentar conflito com as diretrizes ambientais, culturais e paisagísticas. Com relação ao **meio ambiente**, registrou que o Estudo de Viabilidade de Empreendimento (EIV) identifica impactos ambientais relevantes, sobretudo na fase de implantação, tais como **supressão de vegetação nativa**, movimentação de terra, consumo de recursos naturais e geração de resíduos,

sendo a supressão vegetal o impacto mais significativo e irreversível. Ressaltou a necessidade de **autorização ambiental específica** e da adoção de **plano de compensação ambiental**, nos termos da **Lei nº 18.938/2022**, que estabelece a compensação mediante o **replanteio em dobro** dos indivíduos arbóreos suprimidos. Durante a fase de implantação, recomendou a adoção de **boas práticas construtivas** voltadas ao controle de poeira, ruídos, resíduos, bem como ao monitoramento da qualidade do ar e do solo. Na fase de operação, destacou impactos permanentes, como o aumento no consumo de água e energia, geração contínua de resíduos e incremento do tráfego urbano, recomendando a adoção de **soluções de sustentabilidade ambiental**, a exemplo do uso de fontes alternativas de energia, manejo e reuso de águas, inclusive pluviais, ampliação da retenção e infiltração das águas por meio de **jardins de chuva, áreas permeáveis qualificadas, telhados verdes e fachadas verdes**. No aspecto da **mobilidade**, ressaltou que o bairro de **Santo Amaro**, em razão de sua centralidade, passa por intenso processo de requalificação urbana, beneficiando-se da proximidade de eixos estruturais, como a **Avenida Cruz Cabugá** e a **Avenida Norte Miguel Arraes de Alencar**, fundamentais para o fluxo de veículos e pedestres entre o centro e a zona norte da cidade. Destacou ainda que o empreendimento se localiza em área amplamente servida por **linhas de ônibus**, com destaque para o **sistema BRT da Avenida Cruz Cabugá**, assegurando transporte de alta capacidade e frequência, o que contribui para reduzir a dependência do transporte individual motorizado e incentivar o uso do transporte coletivo pelos futuros usuários do empreendimento. A Relatoria prosseguiu destacando que **todos os acessos ao empreendimento serão realizados pela Rua Araripina**, razão pela qual se faz necessária a **requalificação das calçadas**, garantindo segurança e conforto aos pedestres, bem como o adequado **planejamento da mobilidade veicular**, a fim de mitigar os impactos decorrentes do aumento do fluxo de veículos, considerando que a referida via é classificada como **via interna de distribuição local**. Ressaltou-se ainda que o empreendimento deverá prever **infraestruturas de apoio**, tais como **bicicletários e vestiários**, com o objetivo de incentivar o uso da bicicleta como modal de curta e média distância, promovendo a sustentabilidade urbana, tendo em vista a existência de **infraestrutura cicloviária no entorno**. Quanto à mobilidade, os **cenários atuais e futuros analisados** demonstram que quase todas as interseções situadas na área de influência direta apresentam **altos níveis de capacidade**, indicando que as novas viagens geradas pelo empreendimento **não acarretarão impactos negativos** sobre o nível de serviço do sistema viário local. Destacou-se, ainda, que o entorno do empreendimento, nos últimos 15 anos, recebeu diversos empreendimentos de impacto aprovados, para os quais foram previstas **ações mitigadoras** voltadas à adequação do aumento dos fluxos de pedestres e veículos. Algumas dessas medidas foram implementadas, enquanto outras não chegaram a ser totalmente executadas. Assim, entende-se que a implantação do presente empreendimento deve considerar a **retomada de determinadas intervenções**, em função do incremento de circulação que será gerado, sendo indicada a **elaboração e execução de um Plano de Circulação e de Acessibilidade no entorno**, como ação mitigadora. No tocante à **infraestrutura urbana**, foi informado que o empreendimento apresentou as **cartas de viabilidade das concessionárias de serviços públicos**, incluindo COPERGÁS, Neoenergia e COMPESA, as quais estabelecem condicionantes a serem cumpridas pelo empreendedor para as interligações definitivas. A EMLURB informou a necessidade de submissão, para aprovação, do **Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC)**, conforme as condições previstas na Lei Municipal nº

19.026/2022, bem como do projeto das instalações destinadas à guarda temporária de resíduos sólidos, em conformidade com a legislação municipal vigente, notadamente as Leis nº 19.026/2022 e nº 16.292/1997. Em relação à **drenagem urbana**, foi ressaltado que o empreendimento deverá atender à Lei Municipal nº 18.112/2015, quanto à construção de **reservatório de acumulação ou de retardo do escoamento das águas pluviais**, o qual deverá ser submetido à análise da EMLURB para obtenção da devida anuência. Deverá, ainda, ser apresentado o **projeto de drenagem da área total do lote**, para análise e aprovação no âmbito do licenciamento da construção. Sob o aspecto da **dinâmica socioeconômica**, a análise evidenciou o potencial do empreendimento como **indutor de dinamização socioeconômica local**, em razão de seu porte, do volume de investimentos e da capacidade de geração de empregos diretos e indiretos. O projeto foi caracterizado como vetor de desenvolvimento urbano, promovendo a valorização do entorno imediato e a dinamização das atividades econômicas, com efeitos que extrapolam os limites do empreendimento, alcançando o comércio, os serviços e a ampliação de oportunidades para a população residente em áreas de maior vulnerabilidade social, com destaque para a **Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) de Santo Amaro**. No que se refere ao **uso e ocupação do solo**, foi destacado que o bairro de Santo Amaro ocupa posição estratégica na Região Político-Administrativa 1 do Recife (**RPA-1**), apresentando morfologia marcada pela condição de área de transição entre o centro histórico e as áreas de expansão mais recentes, além de ser cortado por importantes corredores viários, como a Avenida Agamenon Magalhães, Avenida Norte e Avenida Cruz Cabugá, o que lhe confere elevado potencial de desenvolvimento e adensamento. Observou-se a forte presença de usos institucionais, com hospitais, órgãos públicos e unidades educacionais, geradores de intenso fluxo diário, bem como a coexistência de usos residenciais tradicionais e novos empreendimentos verticais, sendo este uso incentivado como estratégia para reverter o esvaziamento da área central. O comércio e os serviços concentram-se ao longo dos principais eixos viários, com oferta de serviços de porte regional. Foi mencionado que, com vistas a estruturar a região para absorver as novas demandas decorrentes da dinâmica urbana local, diversas **intervenções urbanas vêm sendo realizadas pela gestão municipal** no bairro de Santo Amaro, organizadas em quatro eixos principais: (i) infraestrutura e requalificação urbana, com obras de pavimentação e drenagem, a exemplo do Programa TININDO; (ii) intervenções em áreas de vulnerabilidade social, por meio do Programa Parceria, com foco em microdrenagem e reformas habitacionais; (iii) mobilidade e segurança, incluindo a criação de áreas de trânsito calmo e requalificação de ciclofaixas; (iv) paisagem urbana e planejamento estratégico, com ações de arte urbana, como o Projeto Colorindo Recife, e a inclusão do bairro no Plano Estratégico de Reabilitação da Área Central. Diante do exposto, concluiu-se que o empreendimento está **alinhado às diretrizes do Plano Diretor para a Zona Centro**. No tocante à **paisagem urbana e ao patrimônio natural e cultural**, verificou-se que o empreendimento não se insere em Zona Especial de Preservação Histórico-Cultural, mostrando-se compatível com as diretrizes urbanísticas vigentes, não havendo restrições normativas quanto ao gabarito da edificação, além daquelas relacionadas à operação aeroviária. Ressaltou-se que, embora a verticalização da área possa impactar visadas do sítio histórico da área central, a torre proposta, isoladamente, **não acrescenta impacto significativo**, considerando o contexto já consolidado de edificações em altura.

Quanto à **consulta pública**, foi informado que o empreendimento apresentou imagem da placa indicativa do interesse na implantação, conferindo publicidade ao processo. Entretanto, não houve registro de manifestações da população durante o período de consulta, compreendido entre **12 de julho de 2025 e 10 de novembro de 2025**, no Portal do Licenciamento, tampouco pedidos para realização de audiência pública. Nas **considerações finais**, destacou-se que a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança teve por objetivo avaliar os impactos sobre a vizinhança, visando à adequada inserção do empreendimento na cidade, promovendo a sustentabilidade e a preservação dos interesses coletivos da área de influência, não se debruçando sobre o projeto arquitetônico em si, o qual deverá atender integralmente aos dispositivos legais vigentes quando da sua aprovação. Como **condicionantes para a aprovação do projeto**, foram elencadas: (i) a obtenção da **Licença Prévia Ambiental** e o cumprimento de suas determinações; (ii) a apresentação de, no mínimo, uma **solução de sustentabilidade ambiental da edificação**, a exemplo da utilização de fontes de energia alternativas, tratamento, manejo e reuso de águas, inclusive pluviais, implantação de jardins de chuva, tetos verdes e fachadas verdes, conforme já mencionado na apresentação técnica. Quanto às **condições para o licenciamento da obra**, estabeleceu-se a necessidade de desenvolvimento do projeto de drenagem de águas pluviais do lote e sua ligação à rede pública, a ser submetido à URB para obtenção da respectiva anuência, bem como a execução do reservatório de águas pluviais, nos termos da Lei Municipal nº 18.112/2015, devendo a descarga das águas ocorrer por gravidade, evitando-se o uso de dispositivos de bombeamento. Determinou-se, ainda, que a convenção do condomínio deverá prever a responsabilidade pela manutenção e conservação dos dispositivos implantados. Por fim, foram indicadas **duas ações mitigadoras**, sendo a primeira a elaboração e execução de **Plano de Circulação e de Acessibilidade no entorno do empreendimento**, contemplando: ● a qualificação de rota estratégica para pedestres conectando o empreendimento a Estação BRT e ao Parque da Rua da Aurora com a complementação da adequação da calçada da Rua Araripina na face de quadra do empreendimento (acessibilidade universal integral, piso tátil, iluminação pedonal, arborização); ● a implantação de medidas de acalmamento de tráfego na Rua Araripina como implantação de travessias elevadas, faixas de pedestres, sinalização vertical/horizontal; até a viabilização da implantação do prolongamento da Rua da Fundação, conectando-a com a Rua André Negromonte (Figura 03), o empreendimento deverá constituir faixa de servidão para passagem de pedestres na extensão da testada correspondente ao trecho do logradouro a ser aberto. O piso da área a ser constituída como servidão deverá ser permeável. Após a abertura do logradouro a área deverá ser restituída ao terreno do empreendimento e tratada como Faixa de Amenização, conforme definições do parâmetro qualificador do espaço público, da Lei 16.925/2025 - LPUOS. Foi informado ainda que a **elaboração do Plano de Circulação e Acessibilidade (PCA)** deverá ser acompanhada pela **CTTU, NAVES e Instituto Pelópidas Silveira**, devendo o referido plano está **aprovado como condição para a emissão do Alvará de Construção** do empreendimento e **executado até a emissão do Habite-se**. A **segunda ação mitigadora** refere-se à promoção de ações de capacitação e cursos de qualificação de mão de obra com carga horária mínima pré-estabelecida para os residentes das áreas de influência direta e indireta, priorizando os residentes da ZEIS Santo Amaro, gerando assim oportunidades de emprego e renda nas fases de construção e funcionamento do empreendimento para os moradores do entorno. A relatora concluiu que, Considerando que a caracterização do empreendimento e da vizinhança

atende aos requisitos estabelecidos na lei no 19.177/2023 e no decreto n.º 38.069/2024 e que a proposta de intervenção é compatível com os objetivos do Plano Diretor relativamente a Zona Centro, sou de parecer favorável à implantação do empreendimento em tela, desde que atendidas as condições para aprovação do projeto, licenciamento, bem como sejam realizadas as ações mitigadoras propostas. Encerrada a apresentação do relatório, o Presidente Felipe Matos agradeceu à Relatora e **abriu a palavra aos conselheiros** para dúvidas, questionamentos ou sugestões. O conselheiro **Antônio Carlos de Moura (PREZEIS)** solicitou esclarecimentos quanto à forma de implementação da segunda ação mitigadora, especialmente no que se refere aos critérios de chamamento e participação da população residente no entorno. Em seguida, a conselheira **Lahys Katarina de Barros (IAB)** parabenizou o empreendimento e apresentou questionamentos sobre o plano de mitigação ambiental, com ênfase na **supressão vegetal**, localização do plantio compensatório, onde serão plantadas e acompanhamento do crescimento das árvores, bem como observações acerca dos percentuais de uso dos modais de transporte adotados no estudo de mobilidade. O conselheiro **Jefferson Marciel (Secretaria de Meio Ambiente)** questionou se já havia levantamento do número de árvores a serem suprimidas. Em resposta, os representantes técnicos do empreendimento **Sandro Guedes**, prestaram os devidos esclarecimentos, informando que as ações de capacitação profissional deverão ser realizadas por meio de parcerias com instituições do **Sistema S**, como SENAI, SESI e SENAT, priorizando a mão de obra local, e que o setor da construção civil enfrenta atualmente déficit de trabalhadores qualificados. Foi também esclarecido que o terreno se encontra atualmente **totalmente impermeabilizado**, sem solo natural (0%), possuindo apenas árvores de pequeno e médio porte, sendo que parte delas será preservada e as que eventualmente forem suprimidas serão compensadas **no próprio terreno**, com implantação de **25% de solo natural**, além de **telhado verde, alargamento e arborização das calçadas**, resultando em condição ambiental **superior à existente atualmente**. Na sequência, Na sequência, a conselheira **Gelisa de Oliveira Silva**, representante titular da **Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Inovação**, manifestou-se no sentido de reforçar as considerações apresentadas pelo conselheiro Antônio Carlos de Moura, destacando que a Secretaria vem atuando na construção conjunta, em parceria com a **Secretaria de Trabalho e Qualificação Profissional**, de uma proposta voltada ao aproveitamento prioritário da mão de obra local nos empreendimentos em implantação no município. Informou que tal diretriz já constitui recomendação institucional, visando à inclusão da comunidade do entorno nos processos produtivos. A conselheira esclareceu, ainda, que a atuação se desenvolve em dois eixos principais: o primeiro voltado à identificação das demandas de capacitação profissional mais adequadas às características dos empreendimentos; e o segundo direcionado ao mapeamento das especialidades já existentes entre os moradores do entorno, com o objetivo de facilitar a inserção da mão de obra local e fortalecer a parceria entre as comunidades e as empresas que se instalam no território. Informou, por fim, que as tratativas serão aprofundadas oportunamente junto à equipe técnica do empreendimento. O conselheiro **André Callou da Cruz**, representante suplente da **FIEPE**, manifestou-se no sentido de reforçar as considerações anteriormente apresentadas pelo conselheiro **Jefferson Rodrigues Maciel**, destacando o empreendimento como exemplo positivo de intervenção voltada à melhoria das condições ambientais urbanas. Ressaltou que, embora existam diversos casos de áreas completamente impermeabilizadas que atendem formalmente à legislação, o projeto em análise promove a

recomposição da cobertura vegetal, com a implantação de áreas verdes e arborização compatíveis com o que se espera para o território, elogiando a proposta apresentada e parabenizando a equipe técnica responsável. Em seguida, o conselheiro **Augusto Ferreira de Carvalho Lócio**, representante titular da **Ordem dos Advogados do Brasil – Seccional Pernambuco (OAB-PE)**, registrou seu entusiasmo em relação ao empreendimento, destacando a qualidade do projeto, a contribuição para a requalificação urbana da área e o relevante incentivo à habitação na cidade. Enfatizou, ainda, a preocupação ambiental demonstrada pelo projeto, parabenizando o empreendedor e todos os envolvidos pela proposta apresentada. Na oportunidade, o arquiteto **Sandro Guedes**, representante da equipe técnica do empreendimento, agradeceu as manifestações, ressaltando a importância da parceria institucional, especialmente junto à **Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Inovação**, e reafirmou o compromisso da empresa com a revitalização da área central do Recife. Destacou que se trata do segundo empreendimento da CLF na região do centro expandido, evidenciando que a iniciativa não constitui uma aposta pontual, mas uma estratégia contínua de investimento no território, incluindo ações de retrofit no Bairro do Recife, com o objetivo de contribuir para o desenvolvimento urbano e a reocupação qualificada do centro da cidade. Posteriormente, o conselheiro **Antônio Carlos de Moura**, representante titular do **Fórum do PREZEIS**, solicitou que fosse fortalecida a articulação institucional com o PREZEIS, ressaltando a importância do diálogo, considerando que o plano abrange mais de 50% do território do Recife. A solicitação foi acolhida pela Presidência, que se comprometeu a promover a devida interlocução. Não havendo outras manifestações ou questionamentos por parte dos conselheiros, a Presidência sugeriu o encaminhamento da matéria para o processo de votação. Procedeu-se, então, à votação nominal dos conselheiros presentes, tendo sido registrados **19 (dezenove) votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhuma abstenção**. Diante do resultado, o Presidente **declarou aprovado o Estudo de Impacto de Vizinhança e a viabilidade do empreendimento**, nos termos do parecer da Relatora e das condicionantes estabelecidas, desejando êxito aos empreendedores e agradecendo a participação de todos. O Presidente Felipe Matos deu início ao **quarto item da pauta**, agradecendo aos arquitetos Sandro Guedes e Eduardo Coelho, bem como a todos os envolvidos na apresentação do item anterior. Em seguida, passou-se à análise da **Solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto, Processo nº 8039847525**, referente à **instituição de ensino superior localizada na Avenida Professor Luís Freire, nº 500, bairro da Cidade Universitária (Várzea)**, conhecida como **Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Pernambuco – IFPE**, tratando-se de **processo de regularização**. O Presidente esclareceu que a apresentação originalmente prevista pelo engenheiro Robson não ocorreria por motivo superveniente, razão pela qual a exposição seria realizada de forma conjunta por **José Fernandes e Ricardo**, representantes do IFPE, sendo este último vinculado à **Diretoria de Pesquisa** da instituição. Com a palavra, **José Fernandes, ICPS**, informou que o caso em análise possui caráter particular no âmbito dos empreendimentos de impacto, por se tratar da **regularização de equipamento já implantado e em funcionamento**, cujos impactos urbanos já se encontram absorvidos pela dinâmica da cidade. Ressaltou, contudo, que, conforme previsão legal, empreendimentos classificados como de impacto, ainda que em processo de legalização, devem submeter-se à análise de viabilidade. Destacou que os impactos associados ao IFPE são

majoritariamente **positivos**, sobretudo no que se refere à **formação educacional, qualificação profissional, pesquisa, inovação, extensão e inclusão social**.



Informou que o empreendimento apresentou toda a documentação exigida pelo decreto regulamentador, incluindo a **publicidade do processo por meio de placa informativa** à população. O IFPE está implantado em terreno com área aproximada de **119.000 m²**, com **área construída em torno de 30.000 m²**, caracterizando-se por **ocupação predominantemente horizontal**, com edificações de até **dois pavimentos**. O empreendimento localiza-se em área com vocação educacional e de pesquisa, próxima ao campus da **Universidade Federal de Pernambuco – UFPE**, ao Colégio Militar e a outros equipamentos institucionais, inserido em região de relevante contribuição ambiental. Quanto ao enquadramento urbanístico, o IFPE está situado em **Zona de Transição Sustentável – ZTS Capibaribe, Setor C**, conforme o **Plano Diretor** e a **Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS**. Do ponto de vista da mobilidade, o acesso ocorre pela **Avenida Professor Luís Freire**, via arterial secundária, servida por transporte público, ciclovias e ciclofaixas, com proximidade à **BR-101** e ao **Sistema Integrado de Transporte – SIT**. Foi realizada **contagem volumétrica de tráfego**, constatando-se **bom nível de serviço** da via, sem previsão de aumento de impactos viários, por se tratar de regularização. Concluiu-se que o empreendimento é **compatível com a vizinhança**, contribui para a **sustentabilidade urbana** e mantém ampla área verde preservada, incluindo o **Bosque Professor Luiz Freire**. Ao final, foi registrada a presença do **professor Ricardo**, engenheiro responsável pelo Estudo de Viabilidade, e foram feitos agradecimentos ao **Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU** pela condução do processo. Em seguida, o Sr. **Ricardo Luís Alves da Silva** solicitou a palavra para complementar a apresentação, agradecendo ao Sr. **José Fernandes** pela disponibilidade em colaborar na exposição, tendo em vista a impossibilidade de participação do **Professor Robson Silva Passos**, responsável técnico pela elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), em razão de emergência

médica familiar. Destacou que o referido professor foi o principal responsável pelo estudo, tendo o próprio Ricardo atuado apenas como apoio técnico. Agradeceu, ainda, ao Conselho pela compreensão e atenção dispensadas. Na sequência, o **Presidente do CDU**, Sr. **Felipe Martins Matos**, agradeceu aos expositores e convidou o **Conselheiro Roberto Lemos Muniz**, representante titular do **Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco – CREA-PE**, para proceder à leitura do parecer, concedendo-lhe o prazo regimental de até 15 (quinze) minutos. Com a palavra, o **Conselheiro Roberto Lemos Muniz** cumprimentou os presentes e, antes da leitura formal do parecer, registrou que analisou o parecer técnico elaborado pela equipe do **Instituto da Cidade Pelópidas da Silveira – ICPS**, manifestando plena concordância com seu conteúdo, o qual foi integralmente incorporado ao seu relatório, agradecendo à equipe técnica pela qualidade do material apresentado. Passou, então, à leitura do parecer referente à **Viabilidade de Empreendimento de Impacto – VEI nº 18, Processo nº 8039847525**, tendo como proponente **Ricardo Luís Alves da Silva**, e como empreendimento o **Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Pernambuco – IFPE, Campus Recife**, sendo ele próprio o relator do processo, na qualidade de conselheiro representante do **CREA-PE**. Conforme as informações constantes no **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV**, apresentado pelo interessado, o empreendimento está implantado em terreno com área total de **119.230,43 m²**, encontrando-se instalado no local há aproximadamente **39 (trinta e nove) anos**. O equipamento tem como finalidade principal a oferta de **educação profissional e tecnológica**, com atuação nos níveis de **educação técnica de nível médio, cursos superiores de tecnologia, licenciaturas, bacharelados e pós-graduação**. Além das atividades de ensino, a instituição desenvolve **pesquisas aplicadas**, com foco na promoção da inovação e no estímulo à elaboração de soluções tecnológicas voltadas às demandas da sociedade e do mercado de trabalho, desempenhando relevante função social e institucional no território em que se insere. O campus do **Instituto Federal de Pernambuco – IFPE** é composto por **06 (seis) blocos edificadas**, os quais abrigam **laboratórios, salas de aula, salas de idiomas, biblioteca**, bem como **equipamentos esportivos**, tais como **quadra poliesportiva e piscina**, além de **consultórios odontológico e médico para atendimento ambulatorial**, e setores administrativos. O empreendimento dispõe de **estacionamento de veículos descoberto**, localizado na porção frontal do terreno, bem como de **área de vegetação preservada** situada na parte posterior do lote. As edificações apresentam **gabarito máximo de dois pavimentos**, totalizando uma **área construída de 30.143,20 m²**, evidenciando uma ocupação predominantemente horizontal e compatível com a vocação da área. A seguir, apresenta-se o quadro síntese com os principais dados do empreendimento, conforme informado no EIV: **Quadro 01 – Dados do Empreendimento**: Área do terreno: **119.230,43 m²**; Área total construída: **30.143,20 m²**; Área de solo natural: **89.000,00 m²** Vagas de estacionamento: Automóveis: **284 vagas**, Bicicletas: **não informado**, Motocicletas: **não informado**. O empreendimento foi analisado à luz das disposições do **Plano Diretor do Município do Recife – PDMR**, instituído pela **Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021**, considerando-se o conteúdo do **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV**, bem como as **normas setoriais e diretrizes ambientais aplicáveis**, em especial aquelas relacionadas ao ordenamento territorial, à proteção ambiental e à compatibilidade de usos. De acordo com o **Plano Diretor do Município do Recife**, o imóvel objeto da análise encontra-se inserido na **Macrozona do Ambiente Natural e Cultural – MANC**, mais especificamente na **Zona de Desenvolvimento Sustentável –**

ZDS, a qual corresponde aos territórios de influência da rede hídrica principal e secundária que adentra o espaço urbano do Recife, associada às áreas com presença de patrimônio cultural e às unidades integrantes do **Sistema Municipal de Unidades Protegidas – SMUP**. Nos termos do **art. 45 do Plano Diretor**, a **Zona de Desenvolvimento Sustentável – ZDS** tem como objetivo assegurar o equilíbrio urbanístico-ambiental e a preservação dos recursos naturais e do patrimônio cultural, por meio da articulação entre os elementos ambientais e culturais, notadamente os corpos hídricos principais e secundários que cortam o Município do Recife. Busca-se, com isso, reconquistar a relação da cidade com suas frentes d'água, garantir a qualidade ambiental, constituir corredores ecológicos urbanos, manter o fluxo gênico, promover a integração entre bairros, bem como fomentar a requalificação dos espaços públicos e a valorização dos bens culturais. As **Zonas de Desenvolvimento Sustentável – ZDS** são delimitadas conforme os corpos hídricos principais e secundários formadores de suas respectivas bacias hidrográficas. No caso em análise, o empreendimento encontra-se especificamente inserido na **ZDS Capibaribe**, área caracterizada por elevada sensibilidade ambiental e relevância paisagística, o que reforça a necessidade de compatibilização entre o uso institucional do solo e a preservação ambiental. O **Relator Roberto L. Muniz** destacou que o **Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Pernambuco – IFPE** encontra-se inserido em área urbana caracterizada pela proximidade de relevantes **Unidades de Conservação da Natureza**, entre as quais se destacam o **Curado**, as **Matas do Curado**, a **Mata da Várzea** e o **Jardim Botânico do Recife**. Tais áreas configuram remanescentes expressivos de cobertura vegetal nativa, desempenhando papel essencial na regulação climática, na manutenção da biodiversidade e na proteção dos recursos hídricos da Região Metropolitana do Recife. O relator ressaltou que a presença dessas Unidades de Conservação no entorno imediato do empreendimento eleva a sensibilidade ambiental do território e confere ao IFPE uma função estratégica de compatibilização entre o uso institucional e a conservação ambiental. O campus, ao preservar áreas verdes internas e adotar práticas de gestão sustentável, atua como zona de amortecimento frente às pressões urbanísticas, contribuindo para a redução da fragmentação de habitats e para o fortalecimento da conectividade ecológica com os remanescentes naturais adjacentes. Acrescentou, ainda, que a interação entre o Instituto e o contexto ambiental no qual se insere é reforçada por meio de projetos de pesquisa, extensão e inovação voltados à sustentabilidade, os quais favorecem a disseminação de práticas de conservação, recuperação de áreas degradadas e uso racional dos recursos naturais. Nesse sentido, concluiu que o IFPE não apenas exerce a função de equipamento educacional de elevada relevância socioeconômica, como também se consolida como agente articulador entre o desenvolvimento urbano e a preservação ambiental, fortalecendo a integração entre ensino, ciência e proteção das Unidades de Conservação que qualificam o seu entorno no Município do Recife. O **Relator Roberto L. Muniz** registrou que o empreendimento está localizado na **Avenida Professor Luís Freire**, via classificada como **Corredor de Transporte Urbano Secundário (via coletora)**, nos termos da **Lei de Uso e Ocupação do Solo do Recife – Lei nº 16.176/1996**, atualmente vigente. Destacou que a região onde se insere o IFPE dispõe de **infraestrutura viária consolidada**, com facilidade de acesso às rodovias federais **BR-101**, **BR-232** e **BR-408**. Ressaltou, ainda, que o local é atendido por **sistema de transporte público integrado**, contando com linhas de ônibus conectadas ao **BRT do corredor Leste-Oeste da Avenida Caxangá**, bem como com a **Linha Centro do Metrô**, assegurando adequada acessibilidade ao

empreendimento. O **Relator** consignou que a **Avenida Professor Luís Freire** opera com **duas faixas de rolamento**, uma em cada sentido de circulação, dispondo de **ciclofaixas em ambos os lados da via**, além de **calçadas em bom estado de conservação**. Registrou, ainda, que os **acessos ao Instituto** ocorrem de forma **setorizada e organizada**, sendo distintos para **veículos, pedestres e carga e descarga**, todos com **portões recuados em relação à via pública** e **guaritas de controle**, contribuindo para a segurança e a fluidez do tráfego local. Informou que o empreendimento dispõe de **bicicletário**, bem como de **estacionamento para visitantes na área externa** e de **estacionamento interno destinado a funcionários e alunos**, atendendo às demandas de mobilidade e acessibilidade do equipamento. O **Relator** registrou que, conforme identificado no **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**, o **Instituto Federal de Pernambuco – IFPE** caracteriza-se como empreendimento de **médio/grande porte**, com expressiva capacidade de indução sobre a **dinâmica socioeconômica da área de influência direta e indireta**. Destacou que o equipamento exerce **papel estratégico** ao assegurar **acesso gratuito à educação de qualidade**, configurando-se como importante instrumento de **inclusão social** e de **mitigação das desigualdades sociais**. Ressaltou que sua implantação e operação produzem **efeitos indutores relevantes**, tais como a **geração de empregos diretos e indiretos**, o **fortalecimento do polo educacional da capital**, a **dinamização do comércio e dos serviços locais** e a **valorização imobiliária do entorno**. Acrescentou que o empreendimento promove a **atração de fluxos de pessoas e de recursos financeiros** para a região, ampliando a **circulação de renda** e gerando impactos positivos sobre **cadeias produtivas correlatas**. Observou, ainda, que os **projetos de pesquisa, inovação e extensão** desenvolvidos pela instituição reforçam esse papel indutor, ao estabelecer interfaces com o **setor produtivo** e a **sociedade civil**, contribuindo para a **qualificação da mão de obra** e para o **incremento da competitividade regional**. Registrou que existem, no entorno do empreendimento, **Comunidades de Interesse Social (CIS)** ocupadas por populações de **baixa renda**, com **precariedades de infraestrutura urbana**, especialmente no que se refere ao **saneamento ambiental**. Ainda assim, consignou que o **IFPE – Campus Recife** consolida-se como **vetor de desenvolvimento socioeconômico**, apresentando **externalidades positivas de natureza educacional, tecnológica e urbana**, que se projetam para além da vizinhança imediata, com **reflexos sobre a dinâmica da Região Metropolitana do Recife**. O **Relator** consignou que, sob a ótica da **infraestrutura de drenagem urbana**, o **Instituto Federal de Pernambuco – IFPE**, implantado há aproximadamente **39 (trinta e nove) anos**, **não ocasiona interferências relevantes no sistema de drenagem existente**. Ressaltou que o empreendimento, embora **formalmente dispensado do atendimento integral às disposições da Lei Municipal nº 18.112/2015**, apresenta **conformidade quase integral** com seus dispositivos, uma vez que **mantém cerca de 74% da área do lote em condição de solo natural**, além de dispor de **elementos construtivos capazes de promover a retenção parcial das águas pluviais**. Assim, registrou que a **configuração atual assegura a eficiência do escoamento superficial**, não se verificando a necessidade de adoção de **medidas adicionais de controle hídrico**. Quanto às **redes de infraestrutura básica**, o **Relator** registrou que o empreendimento apresentou as **faturas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e fornecimento de energia elétrica**, emitidas pelas respectivas concessionárias de serviços públicos, **comprovando a capacidade de atendimento e abastecimento da edificação**, sem indícios de sobrecarga nos sistemas existentes. O **Relator** registrou que a área objeto do Estudo

de Impacto de Vizinhança – EIV apresenta **inserção estratégica no contexto urbano**, caracterizando-se por um padrão de uso e ocupação do solo marcado pela **coexistência de relevantes ativos ambientais** e pela **intensa presença institucional e cultural**. Ressaltou que a **proximidade com Unidades de Conservação da Natureza** e com o **Rio Capibaribe** reforça a **importância ecológica e paisagística do território**, ao passo que a concentração de grandes equipamentos urbanos, tais como o **campus da Universidade Federal de Pernambuco – UFPE**, o **Hospital Universitário**, o **Centro de Convenções** e diversas **sedes administrativas**, evidencia a **predominância de usos voltados ao ensino, à pesquisa, à saúde e à cultura**. Nesse contexto, consignou que o território encontra-se **consolidado como polo de caráter institucional e de interesse público**, com **potencial de atração turística e projeção metropolitana**. Assim, o empreendimento em análise **mostra-se plenamente compatível com a lógica de ocupação existente**, não acarretando conflitos de uso, mas, ao contrário, **integrando-se de forma harmônica à dinâmica urbana já consolidada**. Acrescentou, ainda, que o entorno do campus do **Instituto Federal de Pernambuco – IFPE** concentra importantes equipamentos voltados ao **ensino, à pesquisa e ao desenvolvimento tecnológico**, destacando-se a **sede da Secretaria de Educação do Estado de Pernambuco**, bem como instituições como o **Colégio Militar do Recife**, o **Instituto de Tecnologia de Pernambuco – ITEP**, o **Instituto de Pesos e Medidas – IPEM**, o **Centro Regional de Ciências Nucleares – CRCN**, além de diversas **escolas da rede pública**, configurando um território de **forte vocação educacional e institucional**. O **Relator** observou que, embora o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV não tenha contemplado de forma detalhada a identificação e a análise dos bens culturais protegidos existentes no entorno, destaca-se a **relevância do sítio histórico da Várzea**, reconhecido como **Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural – ZEPH**. Considerou que o **Instituto Federal de Pernambuco – IFPE** encontra-se instalado no local desde a **década de 1970**, de modo que o uso institucional consolidado mostra-se **compatível com a vocação histórica e cultural da área**, não implicando impactos adversos diretos sobre o patrimônio cultural protegido existente. Não obstante, sob o **ponto de vista da paisagem urbana**, o **Relator** registrou que a presença de **ampla área impermeabilizada destinada a estacionamento** compromete a **integração visual e ambiental do lote** com a ambiência urbana tradicional do entorno imediato. Diante disso, recomendou a **implantação de faixa de ajardinamento frontal**, com vistas à **melhoria da qualidade paisagística**, à **promoção de maior harmonia com o espaço público** e à **valorização ambiental e cultural do entorno**, como medida mitigadora associada ao processo de regularização do empreendimento. O **Relator** registrou que o empreendimento apresentou a **imagem da placa indicativa** informando à população acerca do processo de regularização do **Instituto Federal de Pernambuco – IFPE**, em conformidade com as exigências legais aplicáveis. Informou, ainda, que **não houve registro de manifestações da população** acerca da legalização do empreendimento durante o período de **Consulta Pública**, realizada no intervalo de **27 de junho de 2025 a 18 de novembro de 2025**, por meio do **Portal de Licenciamento Unificado da Prefeitura do Recife**. Da mesma forma, consignou que **não foram apresentados pedidos para a realização de audiência pública** relativa ao empreendimento em análise. O **Relator** consignou que o presente parecer analisou os impactos do empreendimento sobre a vizinhança, ainda que se trate de equipamento já implantado e integrado à dinâmica urbana da cidade, com o objetivo de avaliar sua sustentabilidade

PREFEITURA DO RECIFE
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E LICENCIAMENTO
CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO.

e a preservação dos interesses gerais e coletivos da área de influência direta e indireta. Dessa forma, concluiu que, no âmbito do processo de **regularização urbanística do Instituto Federal de Pernambuco – IFPE**, deverão ser observadas **as ações mitigadoras e/ou compensatórias** a seguir elencadas, como condicionantes para a adequação do empreendimento à legislação urbanística vigente: 1) Plantio de indivíduos arbóreos de sombreamento (mudas grandes) a cada 4 vagas de estacionamento, a fim de minimizar a ilha de calor provocada pelo maciço pavimentado atualmente existente. Considerar orientações do Manual de Arborização do Recife. 2) Criação de faixa de ajardinamento frontal, a fim de melhorar a qualidade paisagística, promover maior harmonia com o espaço público e contribuir para a valorização ambiental e cultural do entorno. 3) Manutenção da ciclofaixa (pintura e sinalização) existente na via de acesso ao Instituto na Av. Professor Luiz Freire, no trecho entre a Rua Acadêmico Hélio Ramos e a BR 101, baseado em projeto a ser aprovado pela Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife - CTTU. Diante do exposto, no que se refere à **viabilidade do empreendimento**, o Relator apresentou as seguintes conclusões: ● A caracterização do empreendimento e da vizinhança atende aos requisitos estabelecidos na lei no 19.177/2023, e no decreto no 38.069/2024, especialmente com relação aos itens de estudos previstos no roteiro básico; 1. A legalização do empreendimento é compatível com os objetivos do Plano Diretor para a Zona onde está situado; 2. As mitigações propostas são eficazes para promover a adequada legalização do empreendimento na sua vizinhança, considerando os impactos identificados na análise. Dessa forma, consideramos viável a legalização do empreendimento do ponto de vista da dinâmica da vizinhança e da cidade como um todo, desde que realizadas as ações mitigadoras estabelecidas. Encerrada a leitura do parecer, o presidente Felipe Matos abriu a palavra aos conselheiros para manifestações, questionamentos ou esclarecimentos. Não havendo intervenções, procedeu-se à votação nominal. Apurada a votação, registrou-se o total de **19 (dezenove) votos favoráveis**, não havendo votos contrários ou abstenções. Diante do resultado, o presidente **declarou aprovada a viabilidade da regularização do Instituto Federal de Pernambuco – IFPE**. Não havendo mais matérias a serem deliberadas, foi **encerrada pelo presidente Felipe Matos, às 12h19, a 296ª Reunião Ordinária do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU**, com agradecimentos aos presentes e votos de **um Feliz Natal, próspero Ano Novo e bom almoço a todos os conselheiros e participantes**.

FELIPE MARTINS MATOS

Secretário de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento – SEDUL

Presidente do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU