

**Ata da 297ª Reunião Ordinária do Conselho de Desenvolvimento Urbano**  
**Dia 06 de fevereiro de 2026**

Às **10h23m**, do dia **06 de fevereiro de 2026**, em reunião on-line, reuniu-se o **Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU**, sob a presidência do senhor **Felipe Martins Matos**, Presidente do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU. Observado o quórum legal, o Presidente declarou aberta a **297ª Reunião Ordinária** e procedeu à **leitura da pauta**, que constou dos seguintes itens: **1) Aprovação da Ata da 296ª Reunião Ordinária**, realizada on-line, no dia **11 de dezembro de 2025**; **2) Análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto, Processo nº 8065349925**, referente a empreendimento **habitacional multifamiliar**, localizado na **Rua Três de Maio, nº 89 – Várzea**. **3) Informes e 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); **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); **João Marcelo Duarte Araújo**, representante suplente da Secretaria de Finanças; **Ana Cláudia de Sá Carneiro Mota**, representante titular da Secretaria de Infraestrutura; **Eugênia Giovanna Simões Inácio Cavalcanti** representante titular 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; **Marcos André Domingues da Silva**, representante suplente da Autarquia de Urbanização do Recife (URB/Recife); **Vereador Eduardo Mota**, membro nato titular da Câmara Municipal do Recife; **João Victor Albuquerque Pereira de Oliveira Filho**, representante suplente da caixa econômica federal; **Fabiano Rocha Diniz** representante titular do Mestrado de Desenvolvimento Urbano (MDU/UFPE); **Marina Russel Brandão Cavalcanti**, representante suplente do IPHAN; **Antônio Benévolo Carrilho** representante titular da FIEPE; **Ivson Santos Barbosa**, representante titular do CDL/Recife; **Alex Pinheiro Duarte** representante suplente da FEMICRO; **Rafael Tenório Simões** representante da ADEMI-PE; **Adriano Antônio Lucena**; representante titular do CREA-PE; **Ana Maria Moreira Maciel** representante titular do CAU-PE; **João Albuquerque da Silva**, representante titular do CORECON-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; **Clovis Correa de Albuquerque Segunda**, representante titular do Clube de Engenharia de Pernambuco; **Augusto Ferrer de Castro Melo**, representante suplente 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 (MNLN); e **Antônio Carlos de Moura**, representante titular do Fórum do Prezeis. O Presidente do Conselho, **Felipe Martins Matos**, informou que a **Ata da 296ª Reunião Ordinária do CDU**, realizada de forma on-line no dia **11 de dezembro 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, questionou se havia alguma consideração, observação ou sugestão de alteração por parte dos(as) conselheiros(as). **Não havendo manifestações**, o Presidente declarou **aprovada a Ata da 296ª Reunião Ordinária do CDU, sem ressalvas**. Dando prosseguimento à pauta, passou-se à **análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto, Processo nº 8065349925**, referente a empreendimento de **uso misto**, composto de **habitacional multifamiliar**, localizado na **Rua Três de Maio, nº 89 – Várzea**, conforme apresentação a seguir. O **Sr. Alides Vespasiano Borges Filho** iniciou a **apresentação técnica do projeto**, informando tratar-se de **empreendimento de habitação multifamiliar em conjunto**, uso residencial, localizado na **Rua Dona Mariela La Cerda, com a Rua Três de Maio, nº 89, bairro da Várzea, Recife/PE**. Esclareceu que seriam apresentados aspectos do **projeto arquitetônico** e do **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV**. O arquiteto explicou que o empreendimento encontra-se implantado em **cabeça de quadra**, entre as duas vias mencionadas, em área próxima ao **Rio Capibaribe**, conforme demonstrado em slide de localização. Informou ainda que o lote está inserido no **Plano Diretor do Recife – 2020**, localizado na **Macrozona de Ambiente Natural e Cultural**, dentro do **zoneamento de Desenvolvimento Sustentável**. No que se refere aos parâmetros urbanísticos, esclareceu que o **coeficiente de utilização máximo permitido é de 2,0**, sendo este integralmente utilizado para a área privativa do empreendimento. Destacou que o terreno encontra-se parcialmente inserido em **zona de transição do solo natural**, em razão da proximidade com a margem do rio, o que impõe a exigência de **50% de solo natural** nessa porção, enquanto a área inserida na zona de desenvolvimento sustentável exige **30% de solo natural**. Ressaltou, entretanto, que o projeto adotou o critério **mais restritivo**, destinando **50% de solo natural para todo o terreno**, como medida de adequação ambiental. O arquiteto informou ainda que o terreno localiza-se **defronte à Zona Especial de Preservação do Patrimônio da Várzea**, o que gera impacto na **paisagem urbana consolidada** do bairro. Destacou que o projeto contempla soluções arquitetônicas e paisagísticas com o objetivo de **amenizar os impactos visuais**, as quais seriam detalhadas ao longo da apresentação. Em seguida, apresentou o **quadro de áreas do empreendimento**, informando que se trata exclusivamente de **habitação multifamiliar**, composto por **três blocos habitacionais verticais**, sendo **dois blocos com 19 pavimentos e um bloco com 20 pavimentos**, totalizando **464 unidades habitacionais**. A população máxima estimada é de **1.856 habitantes**. Quanto à mobilidade e estacionamento, informou que o empreendimento dispõe de **276 vagas para automóveis**, além de **estacionamento complementar para motocicletas e 60 vagas para bicicletas**, sendo **três vagas destinadas a pessoas com deficiência (PCD)**. O terreno possui área total de **10.642 m²**, dos quais **5.321 m²** correspondem a **solo natural**, equivalente a **50% da área total**. O palestrante destacou ainda as **faixas de amenização e jardinamento frontal** ao longo das duas vias, especialmente na Rua Dona Maria Lacerda e na Rua Três de Maio, ressaltando que foi adotado percentual de solo natural **superior ao mínimo exigido**, em razão do recuo das torres e da concentração das áreas de lazer em

edificação térrea. Destacou, ainda, que a esquina do lote foi destinada a ampla área verde, com o objetivo de promover uma **transição paisagística** entre o entorno predominantemente horizontal e o empreendimento vertical proposto. Por fim, informou que a **área total privativa construída** corresponde a **21.283 m<sup>2</sup>**, enquanto a **área total de construção** é de **25.586 m<sup>2</sup>**, esclarecendo que o projeto utiliza integralmente o **potencial construtivo permitido**. Na sequência, apresentou o **plano de implantação**, destacando o posicionamento das torres, as quais foram significativamente recuadas para liberar a área frontal do terreno, especialmente ao longo da Rua Três de Maio, que possui maior extensão.



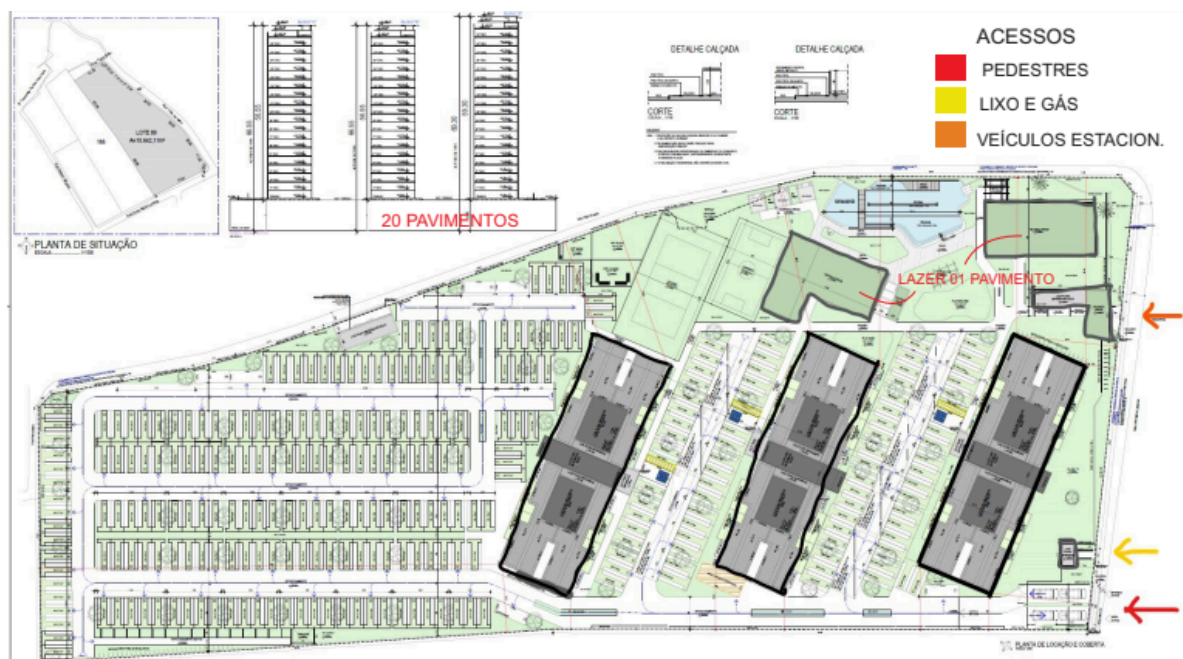
MAPA 1 - FONTE: ESIG RECIFE

## Macrozona do Ambiente Natural e Cultural - MANC

### Zona Zona de Desenvolvimento Sustentável ZDS - Capibaribe

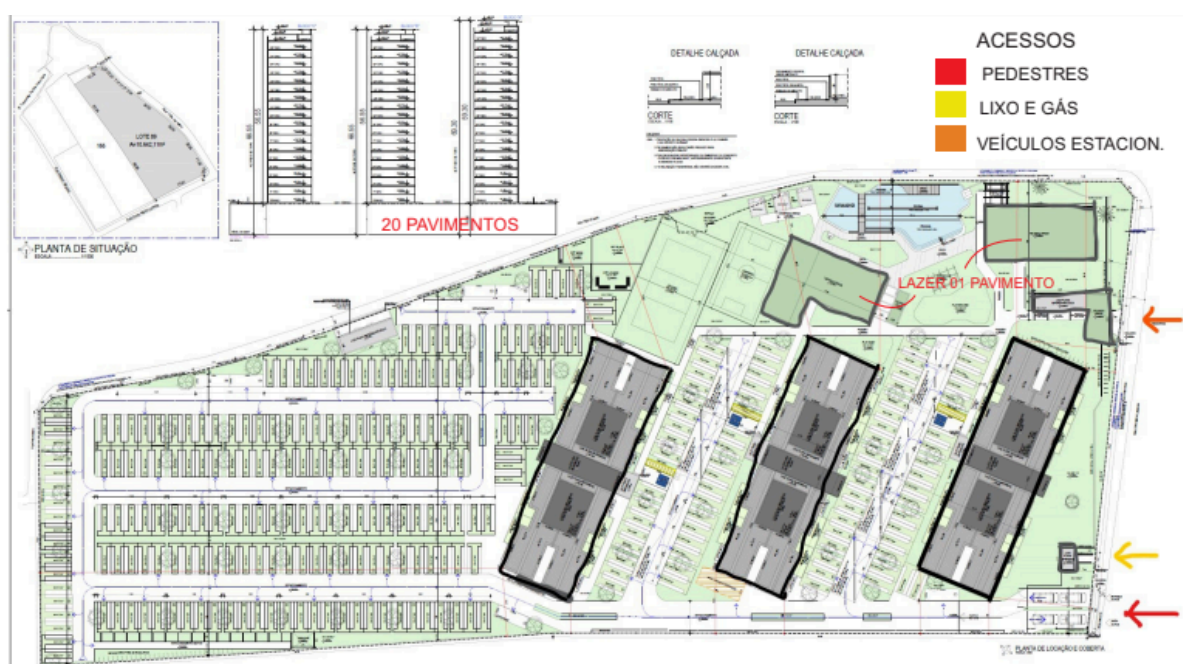
O Sr. **Alcides Vespasiano** esclareceu que o empreendimento conta apenas com **blocos de apoio destinados às áreas de lazer**, todos com **apenas um pavimento e cobertura em telhado verde**, reforçando a proposta de sustentabilidade e integração paisagística. Destacou a existência de **extensa área verde frontal**, bem como informou que **não há garagem subterrânea**, sendo todas as vagas de estacionamento **implementadas ao nível do solo e descobertas**. Informou ainda que, no estacionamento, foi adotado o critério de **implantação de uma árvore a cada quatro vagas**, atendendo à legislação vigente e contribuindo para a **amenização térmica e paisagística**, além de criar uma **faixa de transição ambiental** para a área mais próxima à margem do **Rio Capibaribe**. Quanto aos acessos, esclareceu que **todos os acessos ao empreendimento ocorrem pela via de maior capacidade viária**, que se conecta à **Avenida Caxangá**, importante eixo estrutural de ligação do bairro da Várzea com

outras áreas da cidade. Detalhou que o **acesso de pedestres** encontra-se localizado em ponto específico do lote, identificado em planta por sinalização própria, enquanto os **acessos destinados ao lixo e ao gás** foram posicionados de forma independente. O **acesso de veículos** foi igualmente destacado na implantação apresentada.



O palestrante informou que, conforme **parecer do Instituto Pelópidas**, foi solicitada a **adequação do projeto inicialmente apresentado**, especificamente no que se refere ao **recuo de 10 metros no acesso de veículos em relação à calha viária**, de modo a permitir o enfileiramento de dois automóveis. Ressaltou que tal exigência foi **integralmente atendida**, incluindo a adequação das vagas no estacionamento, bem como a previsão de **vaga destinada à carga e descarga**, voltada para caminhão de pequeno porte, localizada próxima ao final da segunda torre. Ao comentar a implantação geral, destacou que se trata de uma **implantação simples**, composta por **três torres verticais**, que se desenvolvem do térreo até o **18º, 19º e 20º pavimentos**, conforme o bloco, **sem lajes intermediárias**. Esclareceu que as torres nascem diretamente do solo e que a **área de estacionamento foi concentrada na parte posterior do terreno**, situada entre as torres, garantindo **melhor mediação dos acessos** e mantendo todo o estacionamento **arborizado**. Na sequência, passou a tratar dos aspectos relacionados ao **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV**, explicando a **relação do empreendimento com sua área de influência direta e indireta**. Informou que o estudo definiu um **raio de 1.000 metros** como área de influência, dentro do qual foram avaliadas as **consequências e influências do empreendimento**, bem como as **medidas de mitigação e amenização dos impactos identificados**. Apresentou, em seguida, o **mapa de uso e ocupação do solo da área de influência direta**, esclarecendo que o estudo identificou a **predominância do uso habitacional** no entorno imediato do empreendimento. Destacou a existência de diversas tipologias residenciais, incluindo **residências térreas, vilas, edificações de até três pavimentos** e, nas áreas mais próximas aos eixos estruturadores, **edificações verticais com gabarito superior a 20 pavimentos**, compatíveis com o porte do empreendimento proposto. Ressaltou ainda a presença significativa de **usos comerciais e de**

serviços na área de influência, incluindo lojas de pequeno porte, escolas, supermercados, equipamentos de saúde, edifícios comerciais e imóveis destinados à prestação de serviços, o que caracteriza a região como bem servida de usos urbanos diversos. Segundo o palestrante, o empreendimento se insere de forma compatível nesse contexto, contribuindo também para a **dinamização da demanda por comércio e serviços locais**. Por fim, ao tratar dos impactos relacionados à **mobilidade urbana**, destacou que a área integra um **importante polo gerador de viagens da cidade**, em razão da presença de equipamentos relevantes, como o **campus universitário**, a **Secretaria de Educação**, a **Praça da Várzea**, instituições de ensino, templos religiosos e outros equipamentos urbanos. Ressaltou que, apesar da intensa atração de viagens, a região dispõe de **infraestrutura viária consolidada**, com fácil acesso às **rodovias BR-101 e BR-232**, além de ser atendida pelo **sistema de transporte público integrado**, incluindo **linhas de ônibus, BRT no eixo Leste-Oeste**, a **Avenida Caxangá** e a **linha Centro do metrô**, nas proximidades.



O Sr. **Alcides Vespasiano** passou a abordar os **impactos na dinâmica socioeconômica**, informando que o empreendimento atuará como **indutor da dinâmica social e econômica local**, em razão do **volume significativo de investimentos** e da **geração de empregos diretos e indiretos** durante as fases de implantação e operação. Destacou que os efeitos positivos também alcançarão o **comércio e os serviços locais**, ampliando oportunidades para a população residente e contribuindo para a **reconfiguração positiva do tecido econômico da área**. Ressaltou, ainda, a **proximidade com comunidades já estabelecidas nas margens do Rio Capibaribe**, localizadas ao final da quadra da Rua Três de Maio, e informou que o empreendedor pretende adotar **medidas de inclusão socioeconômica**, com foco na **redução das desigualdades urbanas**. Em relação à **infraestrutura urbana**, o palestrante informou que foram avaliadas as **viabilidades de atendimento pelos serviços públicos**, destacando a disponibilidade da **COMPESA** para abastecimento de água e esgotamento sanitário, da **Neoenergia** para fornecimento de energia elétrica, da **EMLURB** para os serviços de limpeza urbana e da **Copergás** para o fornecimento de gás natural. Informou que o empreendimento

desenvolverá **projeto de drenagem de águas pluviais**, abrangendo o trecho da **Rua Três de Maio até a ocupação mais próxima à margem do rio**, conforme solicitado em parecer do **Instituto Pelópidas**. Acrescentou que o projeto contempla **reservatórios para retenção e reuso de águas pluviais**, bem como a **complementação da ligação da via até a margem do rio**, ação a ser realizada pelo empreendedor em articulação com o poder público, como condicionante para a emissão do **Habite-se**. No tocante aos impactos sobre a **paisagem e o patrimônio cultural**, o Sr. Alcides Vespasiano reiterou a **proximidade com a Zona Especial de Preservação do Patrimônio da Várzea**, bem como a existência de conjuntos de áreas protegidas defronte ao empreendimento. Informou que foram propostas medidas para **redução do impacto visual e do contraste na paisagem existente**, incluindo a utilização de **telhados verdes, fachadas verdes, revestimentos de baixo impacto visual**, com **tonalidades suaves, materiais opacos e baixo índice de refletividade**, evitando o uso de cores brancas. Acrescentou que a **vedação do terreno será predominantemente permeável visualmente**, em percentual superior a **70%**, permitindo a visualização das áreas verdes internas e promovendo a **transição paisagística** com o entorno. Informou ainda que, embora o **zoneamento urbanístico não estabeleça limite máximo de gabarito**, o empreendimento dependerá da **anuência do Comando da Aeronáutica – COMAR** para viabilização do gabarito proposto de **até 20 pavimentos**, esclarecendo que o empreendedor já se encontra em processo de obtenção da referida autorização. Na sequência, apresentou o **quadro de impactos levantados no Estudo de Impacto de Vizinhança**, detalhando os **impactos decorrentes da fase de implantação do empreendimento**, bem como as **medidas mitigadoras correspondentes**. Informou que será implementado um **Plano de Gestão Ambiental**, com ações voltadas ao controle da **emissão de poeira e partículas em suspensão**, ao **controle de ruídos** provenientes do uso de máquinas e equipamentos, e ao cumprimento rigoroso das **normas de prevenção e controle ambiental** durante a execução das obras. Esclareceu que, para mitigação do **aumento do tráfego de caminhões e veículos** destinados ao transporte de materiais e trabalhadores, serão adotadas medidas como a **definição adequada de áreas internas para carga e descarga**, a **agilização das operações de entrada e saída de veículos**, bem como a orientação para que veículos, especialmente os de grande porte, **circulem em baixa velocidade** no canteiro de obras, sobretudo nos períodos mais críticos para a dispersão de poeira. Informou ainda que será utilizada **metodologia adequada de contenção**, visando reduzir a propagação de partículas para além dos limites do terreno. No que se refere às **águas pluviais**, informou que o empreendimento prevê a **implantação de sistema de retenção e reuso**, atendendo à legislação vigente e ampliando a capacidade de armazenamento, com o objetivo de **minimizar os efeitos dos picos de escoamento superficial**. Quanto aos impactos ambientais e sociais durante a fase de obras, destacou ainda a **geração de empregos** e a **melhoria da economia local**, bem como a implantação de **Plano de Comunicação Social**. Informou que, no âmbito ambiental, serão adotadas medidas de **recomposição arbórea com espécies nativas adequadas à região**, implantação de **Plano de Compensação Vegetal**, **monitoramento ambiental** e **Plano de Resgate de Fauna**, incluindo a **captura e manejo de animais** por meio de metodologias adequadas, ações já previstas no **Plano de Gestão Ambiental**. Ao tratar dos **impactos na fase operacional**, o palestrante informou que também foram previstas **medidas mitigadoras e compensatórias**, destacando o **incremento da arrecadação municipal**, por meio do

recolhimento de **impostos e IPTU**, bem como a **geração de efluentes**, que será tratada conforme os parâmetros estabelecidos pela **Resolução CONAMA nº 430/2011**, relativa aos padrões de lançamento em corpos hídricos. Ressaltou ainda os impactos positivos decorrentes da **ampliação da oferta habitacional**, da **adequação dos valores imobiliários à realidade de mercado**, da **contratação de mão de obra**, com **priorização da população local**, e do **aumento do consumo de comércio e serviços** no entorno do empreendimento. O Sr. **Alcides Vespasiano** destacou que, na fase operacional, haverá **aumento do consumo de serviços urbanos**, especialmente no que se refere à **demanda por abastecimento de água, energia elétrica e coleta de resíduos sólidos**. Informou que serão adotadas **campanhas de conscientização dos moradores** voltadas à **redução do consumo de água e energia**, bem como à **adesão à coleta seletiva disponibilizada pelo Município**, promovendo o uso racional dos recursos naturais. Acrescentou que, durante a construção do empreendimento, será adotado o **uso racional e planejado do terreno**, e que, no aspecto ambiental relacionado ao **afugentamento da fauna**, serão promovidas **ações de educação ambiental** junto aos moradores e funcionários do condomínio, com o objetivo de informar sobre a **importância da presença de aves nas áreas verdes**, destacando seu papel na **polinização das espécies vegetais**. Informou que será implantado **Programa de Educação Ambiental**, abrangendo essas diretrizes. Ressaltou que, embora existam **impactos negativos inerentes à implantação de empreendimentos desse porte**, serão adotadas **ações integradoras** com o objetivo de **reduzir tais impactos**, destacando, por outro lado, os **aspectos positivos** associados à implantação do empreendimento, especialmente no que se refere à dinamização urbana e à melhoria das condições socioeconômicas da área. Na sequência, passou a tratar das **condições para aprovação do projeto**, conforme **parecer do Instituto Pelópidas**, destacando a exigência de apresentação de **soluções de sustentabilidade ambiental da edificação**, incluindo a **utilização de fontes de energia alternativas**, o **tratamento, manejo e reuso de águas**, inclusive pluviais, bem como a adoção de **jardins, fachadas verdes e jardins de chuva**. Informou que tais soluções já se encontram **contempladas no escopo inicial do projeto**. Esclareceu ainda que o **portão de acesso de veículos** deverá estar **recuado em relação ao alinhamento do lote**, conforme exigido, com **recuo mínimo de 10 metros**, permitindo o enfileiramento de dois veículos, condição já atendida tanto na entrada quanto na saída do empreendimento. Informou também a previsão de **vaga de carga e descarga em posição centralizada**, destinada a **veículos de médio porte**. Quanto à mobilidade ativa, informou que foi solicitada a previsão de **infraestrutura cicloviária**, com **mínimo de cinco vagas para bicicletas de uso público**, tendo o projeto ampliado essa oferta para **9 vagas externas**, localizadas na área de recuo e jardinamento frontal. Acrescentou que o **bicicletário interno** foi igualmente ampliado, totalizando **60 vagas**, superando as exigências mínimas estabelecidas. No tocante à **paisagem urbana**, reiterou a necessidade de adoção de soluções para **minimizar os impactos visuais**, em razão da paisagem consolidada do entorno e da proximidade com a **Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico da Várzea**. Informou que o projeto contempla **qualificadores ambientais**, como **telhados verdes, fachadas verdes e materiais de baixo impacto visual**, medidas já previstas no projeto original e ajustadas conforme as solicitações constantes no parecer técnico. Apresentou, em seguida, **imagens ilustrativas da vaga de carga e descarga, dos acessos de veículos e da ampliação do bicicletário**, bem como **simulação da fachada**,

esclarecendo que se trata de representação visual com o objetivo de demonstrar a **tonalidade das cores e a integração com o entorno**, destacando que a ausência de edificações de garagem aparentes contribui para a **redução do impacto visual do conjunto**. Por fim, apresentou as **conclusões constantes no parecer de viabilidade do empreendimento**, informando que a **caracterização do empreendimento e da vizinhança atende aos requisitos estabelecidos na Lei nº 19.177 e no Decreto nº 38.069/2024**, especialmente no que se refere ao atendimento ao **roteiro básico do Estudo de Impacto de Vizinhança**. Ressaltou que o empreendimento é **compatível com os objetivos do Plano Diretor para a zona onde está inserido**, contribuindo para a **redução do déficit habitacional do Município**, e que as **medidas mitigadoras propostas são eficazes** para promover a adequada inserção do empreendimento em sua vizinhança, considerando os impactos identificados. Encerrando sua apresentação, o **Sr. Alcides Vespasiano** reiterou que, embora se trate de empreendimento de porte significativo, com **impactos** relevantes na região, o empreendedor se compromete a **minimizar tais impactos**, observando rigorosamente a legislação vigente, ao mesmo tempo em que utiliza o **potencial construtivo permitido** para viabilizar a oferta do número proposto de **unidades habitacionais**, buscando sempre a **harmonização do empreendimento com o entorno urbano**. Encerrada a apresentação técnica, o presidente **Felipe Matos** agradeceu a exposição e convidou a conselheira relatora, Senhora **Cristiana Maria Corrêa de Araújo**, representante do SAEP – **Sindicato dos Arquitetos no Estado de Pernambuco**, para proceder à leitura de seu parecer. A conselheira relatora iniciou sua manifestação apresentando o **Parecer Técnico referente ao Processo nº 8065349925**, cujo interessado é a **AF Incorporadora e Administradora de Bens**, tendo como objeto a solicitação de **Viabilidade de Empreendimento de Impacto – VEI 22**, localizado na **Rua Três de Maio, nº 89, bairro da Várzea, Recife/PE**. Informou que o empreendimento consiste em uso **habitacional multifamiliar**, implantado em terreno com área total de **10.642,11 m<sup>2</sup>**, sendo composto por **três blocos**, cada um constituído de pavimento térreo e mais **19 pavimentos tipo**, com **8 apartamentos por pavimento**, totalizando **464 unidades habitacionais**. Destacou-se que o empreendimento contempla áreas comuns destinadas à convivência, lazer e esportes, além da previsão de **276 vagas de estacionamento**, caracterizando-se como **Habitação de Interesse Social (HIS)**, a ser financiada com recursos do **Programa Minha Casa, Minha Vida**, do Governo Federal. Na sequência, a relatora apresentou a localização do terreno e as plantas ilustrativas já exibidas anteriormente, incluindo o quadro de áreas do empreendimento. No tocante aos acessos, a relatora detalhou que a entrada e saída de veículos ocorrerá pela **Rua Dona Maria Lacerda**, assim como o acesso de pedestres, enquanto os acessos destinados ao lixo e ao gás ocorrerão pela **Rua Três de Maio**, conforme demonstrado nas pranchas apresentadas. A análise técnica foi realizada com base nas **determinações do Plano Diretor do Município do Recife (PDMR)**, instituído pela **Lei Complementar nº 02, de 23/04/2021**. De acordo com o PDMR, o imóvel em análise está inserido na **Macrozona do Ambiente Natural e Cultural (MANC)**, na **Zona de Desenvolvimento Sustentável (ZDS)**, correspondendo ao território de influência da **rede hídrica principal e secundária** que penetra no espaço urbano do Recife, associado às áreas com presença de patrimônio cultural e das unidades que integram o **Sistema Municipal de Unidades Protegidas (SMUP)**. O projeto deverá considerar os objetivos e diretrizes da ZDS (arts. 45 e 46) e as diretrizes específicas da **ZDS Capibaribe**

(art. 47, II), c O Plano Diretor também estabelece como objetivo da **Política de Desenvolvimento Urbano** o estímulo à construção de **Habitação de Interesse Social (HIS)**, tipologia contemplada pelo empreendimento no âmbito do **Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)**. Dessa forma, o empreendimento atende aos objetivos do Plano Diretor no que se refere à **promoção de habitação para enfrentamento do déficit habitacional** do município.



Figura 01 - Localização do empreendimento  
Fonte: ESIG/PCR

O Quadro 01 a seguir sintetiza os principais dados do Empreendimento, apresentados no documento do EIV.

ÁREA DO TERRENO _____	10.642,11m <sup>2</sup>
ÁREA DE SOLO NATURAL _____	5.321,05 m <sup>2</sup> - 25.00%
ÁREA DE AJARDINAMENTO FRONTAL - R. DONA MARIA LACERDA _____	257,59 m <sup>2</sup>
ÁREA DE AJARDINAMENTO FRONTAL - R. TRÊS DE MAIO _____	635,88 m <sup>2</sup>
ÁREA DE COBERTA _____	1.775,98 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL DE USO COMUM _____	4.302,38 m <sup>2</sup>
ÁREA PRIVATIVA TOTAL _____	21.283,68 m <sup>2</sup>
ÁREA DE OUTORGA ONEROSA/ TDC _____	0,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO _____</b>	<b>25.586,06 m<sup>2</sup></b>

Quadro 01 - Dados do empreendimento  
Fonte: EIV apresentado

No aspecto ambiental, o Estudo de Viabilidade identificou impactos relevantes, principalmente na **fase de implantação** do empreendimento, em razão da **demolição de**

**galpões abandonados, movimentação de terra e geração de resíduos.** Durante essa fase, deverão ser adotadas **medidas rigorosas de controle de poeira, ruído e resíduos**, bem como **monitoramento da qualidade do ar e do solo.** Na **fase de operação**, os impactos tornam-se permanentes, destacando-se o **aumento do consumo de água e energia**, a **geração contínua de resíduos** e o **incremento do tráfego urbano.** Diante disso, recomenda-se a adoção de **soluções de sustentabilidade ambiental**, incluindo, mas não se limitando a: **Utilização de fontes de energia alternativas; Tratamento, manejo e reuso de águas**, inclusive pluviais; **Ampliação da retenção e infiltração das águas** por meio de **jardins de chuva**, áreas permeáveis, tetos-jardins, **fachadas verdes** e outros dispositivos similares. No tocante à mobilidade, destacou-se que o empreendimento está inserido na quadra composta pelas ruas **Dona Maria Lacerda e Três de Maio**, classificadas funcionalmente como **Vias Locais.** Ambas apresentam pavimento em paralelepípedo, não possuem semáforos e atendem principalmente ao **tráfego residencial.** A área de influência do empreendimento abrange importantes **polos geradores e atratores de viagens**, como o **campus sede da Universidade Federal de Pernambuco**, a **Secretaria Estadual de Educação**, o **Parque da Várzea**, múltiplas instituições de ensino fundamental e médio, bem como **templos religiosos.** A região dispõe de **infraestrutura viária consolidada**, com fácil acesso às rodovias federais **BR-101 e BR-232**, e é atendida por **sistema de transporte público integrado**, incluindo linhas de ônibus conectadas ao **BRT do Corredor Leste-Oeste da Avenida Caxangá** e à **Linha Centro do Metrô.** É imperativo que o projeto do empreendimento contemple a **requalificação e a total acessibilidade das calçadas lindeiras**, garantindo a **segurança e o conforto dos pedestres**, em conformidade com as normas vigentes. Além disso, prevê-se aumento do **fluxo veicular** nas ruas de acesso. Nesse sentido, recomenda-se a elaboração e execução de um **Plano de Circulação e Acessibilidade do entorno do empreendimento**, conforme detalhado no capítulo de **Considerações Finais** deste parecer. A análise do empreendimento evidencia seu **potencial como indutor da dinâmica socioeconômica local**, em função do porte, do volume de investimentos e da capacidade de geração de **empregos diretos e indiretos.** O projeto configura-se como **vetor de desenvolvimento urbano**, promovendo a dinamização das atividades econômicas e a valorização do entorno imediato. Observa-se que os efeitos projetados extrapolam a esfera do empreendimento, beneficiando o **comércio, os serviços** e ampliando as oportunidades para a **população residente** do bairro. A presença do empreendimento tem potencial para **reconfigurar positivamente o tecido econômico** da área, promovendo a valorização do território e ampliando as oportunidades para a população local. A proximidade com a **Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) Vila Arraes**, caracterizada por assentamentos consolidados de baixa renda com carência de infraestrutura e serviços, reforça a necessidade da adoção de medidas que promovam a **inclusão socioeconômica** e a **redução das desigualdades urbanas.** Além da ZEIS Vila Arraes, a região conta com diversas **comunidades de baixa renda**, com deficiências acentuadas de infraestrutura, mapeadas no “**Atlas das Infraestruturas Públicas em Comunidades de Interesse Social (CIS) do Recife**”. Considerando a necessidade de **maximizar os benefícios socioeconômicos** e assegurar a integração com o território, recomenda-se a implementação de **programas específicos de capacitação e qualificação profissional**, voltados para a população das ZEIS e CIS do entorno, de modo a viabilizar sua inserção nas fases de **implantação e operação** do empreendimento. Tais medidas contribuem

para a **redução de desigualdades**, fomentam a **inclusão produtiva** e garantem maior aderência do projeto às diretrizes de **desenvolvimento urbano sustentável** previstas na política municipal. O empreendimento apresentou as **cartas de viabilidade** das concessionárias de serviços públicos quanto ao atendimento das demandas de abastecimento de água e esgoto (**COMPESA**), fornecimento de energia elétrica (**NEOENERGIA**) e limpeza urbana (**EMLURB**). No que tange à **drenagem urbana**, a execução do **reservatório de águas pluviais**, nos termos da **Lei Municipal nº 18.112/2015**, deverá prever que a descarga das águas, proveniente do controle de vazão, seja realizada **por gravidade**, evitando o uso de dispositivos com bombeamento. A **Convenção do Condomínio** deverá prever a responsabilidade do empreendimento pela **manutenção e conservação** dos dispositivos a serem implantados conforme o projeto objeto da futura anuência das concessionárias. O empreendimento deverá desenvolver o **projeto de drenagem de águas pluviais do lote**, incluindo a ligação à rede pública, que deverá ser submetido à **EMLURB** para obtenção da respectiva anuência. Ressalta-se que a área de implantação encontra-se em região cuja **drenagem urbana existente está comprometida a jusante**, em razão da ocupação de trecho da Rua Três de Maio, próximo à margem do **Rio Capibaribe**. Dessa forma, torna-se **condicionante** para o pleno funcionamento da drenagem de águas pluviais a **requalificação da rede de galerias pluviais** no trecho citado. O simples amortecimento das águas pluviais, sem a solução para a jusante da drenagem existente, não permitirá alcançar os efeitos desejados. A área de vizinhança objeto do 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 intensa presença **institucional e cultural**. A proximidade com unidades de conservação e com o **Rio Capibaribe** reforça sua importância **ecológica e paisagística**, enquanto a concentração de grandes equipamentos, como o **campus da UFPE**, o **hospital universitário** e sedes de instituições e empresas, evidencia a **diversidade funcional** e o **papel estratégico** da área na dinâmica urbana do Recife. A ocupação residencial apresenta **baixa e média densidade**, com significativa presença de **casas térreas** e edifícios de pequeno porte, intercalados com conjuntos habitacionais e os equipamentos de destaque mencionados. O **comércio e os serviços** distribuem-se ao longo dos principais eixos viários, atendendo tanto aos moradores locais quanto à comunidade acadêmica. O empreendimento proposto, além de suprir parcela da **demanda habitacional para famílias de baixa renda** no âmbito do programa **Minha Casa Minha Vida (MCMV)**, contribuindo para a **redução do déficit habitacional**, atende também à **expansão da demanda habitacional da região**, dada sua reconhecida atratividade. PoNo que se refere à **Paisagem Urbana** e ao **Patrimônio Natural e Cultural**, destaca-se a proximidade do empreendimento com a **Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH) – Sítio Histórico da Várzea**. Em um raio de 1 km, localizam-se cinco **Imóveis Especiais de Preservação (IEP)**. A ZEPH Várzea caracteriza-se como um conjunto urbano horizontalizado, com particularidades na relação entre vegetação existente, ruas, quintais e espaços livres públicos. A implantação de um empreendimento composto por **três torres de 20 pavimentos**, ainda que fora da área de preservação, pode gerar **impactos sobre a paisagem cultural e natural** da região. Diante disso, considerando a caracterização da paisagem local e as diretrizes da política urbana para a **ZDS Capibaribe**, recomenda-se a adoção das seguintes medidas mitigadoras: **Minimizar impactos sobre a paisagem**

**existente**, marcada pela horizontalidade das edificações do sítio histórico, utilizando qualificadores ambientais como telhados e fachadas verdes, ou materiais de revestimento de baixo impacto visual, predominando tons suaves ou materiais opacos com baixo índice de reflexividade. Recomenda-se evitar o uso de cor branca em amplos panos de fachada, devido ao alto nível de reflexibilidade; Em atendimento ao **Art. 129 da Lei nº 16.292/97**, que trata da obrigatoriedade de obras de arte em empreendimentos com área construída superior a 1.000 m<sup>2</sup>, priorizar a produção de **artistas locais**, com referência aos elementos naturais, históricos e culturais do território. O bairro da Várzea dispõe de boa oferta de **equipamentos urbanos e comunitários**, incluindo praças, escolas, universidade, hospital e posto de saúde. Além disso, a região conta com comércio e serviços diversificados, tais como clínicas, laboratórios, farmácias, supermercados, padarias, restaurantes, postos de combustível e igrejas, o que a torna **propícia ao adensamento populacional** com qualidade de vida para a população local. O empreendimento apresentou imagem da placa indicativa do interesse na implantação no local, promovendo a devida publicidade sobre a realização do projeto. Entretanto, **não foram registradas manifestações da população** relativas à legalização em análise durante o período de Consulta Pública, compreendido entre **05/12/2025 e 20/01/2026**, no Portal de Licenciamento Unificado da Prefeitura do Recife. Adicionalmente, **não houve solicitações para a realização de audiência pública** acerca do empreendimento. A presente análise abordou os impactos sobre a vizinhança, com o objetivo de avaliar a adequada inserção do empreendimento na cidade, promovendo a **sustentabilidade** e a **preservação dos interesses gerais e coletivos** da área de influência. Ressalta-se que o estudo **não analisou o projeto arquitetônico em si**, que deverá atender aos dispositivos legais vigentes no momento de sua aprovação. A aprovação do projeto fica condicionada ao cumprimento das seguintes exigências: Obtenção da Licença Prévia Ambiental do empreendimento e atendimento integral às suas determinações no projeto, como condição para a sua aprovação; Apresentar, no mínimo, uma solução de sustentabilidade ambiental aplicada à edificação, a exemplo da utilização de fontes alternativas de energia; sistemas de tratamento, manejo e reúso de águas, inclusive pluviais; implantação de jardins de chuva para ampliação das áreas de retenção e infiltração; tetos-jardins; fachadas verdes, dentre outras soluções ambientalmente qualificadas; O portão de acesso deverá estar recuado em relação ao alinhamento do lote com a via pública, de modo a garantir área interna de estocagem para, no mínimo, 02 (dois) veículos, com extensão mínima de 10,0 m (dez metros); Apresentar vaga exclusiva de carga e descarga, em posição centralizada no lote, preferencialmente mais próxima ao Bloco B projetado, com dimensões compatíveis com veículo do tipo VUC (7,5 m x 3,0 m), devendo esta estar expressamente indicada em planta, sendo obrigatória a realização das manobras de forma interna ao lote; Prever paraciclo de uso e acesso público para visitantes, localizado próximo à entrada de pedestres, com capacidade mínima de 5 (cinco) vagas para bicicletas. Adicionalmente, ampliar a capacidade do bicicletário interno para, no mínimo, 60 (sessenta) vagas, distribuídas em 20 (vinte) vagas por bloco, destinadas ao atendimento de moradores e funcionários do empreendimento; Prever soluções projetuais destinadas à minimização dos impactos sobre a paisagem existente, caracterizada pela horizontalidade das edificações do sítio histórico da Várzea, mediante a adoção de qualificadores ambientais, tais como telhados e fachadas verdes, bem como materiais de revestimento de baixo impacto visual, com predominância de tons suaves ou materiais opacos, com baixo índice de reflexibilidade,

devendo ser evitado o uso da cor branca em amplos panos de fachada, em razão de seu elevado índice de reflexibilidade; Atender ao disposto no art. 129 da Lei Municipal nº 16.292/1997, que trata da obrigatoriedade de inserção de obra de arte em empreendimentos com área construída superior a 1.000 m<sup>2</sup>, devendo ser considerada, preferencialmente, a produção de artistas locais, com referência aos elementos naturais, históricos e culturais do território.

A relatora apresentou como condições para o licenciamento da obra: Desenvolvimento do projeto de drenagem de águas pluviais do lote, bem como a ligação à rede pública existente, o qual deverá ser submetido à Emlurb para obtenção da respectiva anuência, quando do licenciamento da construção. O projeto deverá contemplar, obrigatoriamente, a requalificação das galerias de águas pluviais do empreendimento até o Rio Capibaribe; Execução do reservatório de águas pluviais, nos termos do que dispõe a Lei Municipal do Recife nº 18.112/2015. Na hipótese de utilização de reservatórios de retardo, recomenda-se que a descarga das águas provenientes do controle de vazão ocorra por gravidade, evitando-se o uso de dispositivos de bombeamento. Deverá constar na Convenção do Condomínio a responsabilidade pela manutenção e conservação dos dispositivos implantados em decorrência do projeto objeto da anuência supracitada. Em atendimento ao disposto no §5º do art. 9º da Lei nº 19.177/2023, segundo o qual os projetos destinados à produção de Habitação de Interesse Social – HIS, classificados como empreendimentos de impacto e em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor e da Política Municipal de Habitação de Interesse Social, poderão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV com conteúdo simplificado, sendo as ações mitigadoras analisadas em face do interesse público na promoção da HIS, o Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU delibera que a aprovação da implantação do empreendimento fica condicionada ao cumprimento das seguintes **ações mitigadoras**, a serem atendidas até a emissão do Habite-se: I – **Elaboração e execução do Plano de Circulação e de Acessibilidade – PCA** do entorno do empreendimento, contemplando, no mínimo: a) a qualificação de rota estratégica para pedestres, conectando o empreendimento ao ponto de ônibus mais próximo, com adequação da calçada na face de quadra do empreendimento, observando largura mínima de 2,50 m, acessibilidade universal integral, iluminação pedonal e arborização; b) a implantação de medidas de acalmamento de tráfego na Rua Dona Maria Lacerda, incluindo travessias elevadas, faixas de pedestres e sinalização vertical e horizontal. §1º A elaboração do Plano de Circulação e de Acessibilidade deverá ser acompanhada pela CTTU, UNAV e ICPS. §2º O PCA deverá estar aprovado como condição para a emissão do Alvará de Construção do empreendimento e integralmente executado como condição para a emissão do Habite-se; II – **Implementação de ações de qualificação profissional e capacitação técnica**, prioritariamente voltadas à população residente nas ZEIS e CIS do entorno, visando à sua inserção no ciclo produtivo do empreendimento, tanto na fase de implantação quanto na fase de operação. Considerando que a caracterização do empreendimento e de sua área de influência atende aos requisitos estabelecidos na Lei nº 19.177/2023 e no Decreto nº 38.069/2024; considerando que a proposta de intervenção é compatível com os objetivos do Plano Diretor, na zona em que o empreendimento se insere, bem como com as diretrizes de redução do déficit habitacional do Município; esta Relatoria **emite parecer favorável à implantação do empreendimento**,

condicionado ao atendimento das condições para aprovação do projeto, ao licenciamento urbanístico e ambiental, e à execução das ações mitigadoras estabelecidas neste parecer. Encerrada a leitura do parecer, o presidente **Felipe Matos** agradeceu à Conselheira Relatora e franqueou a palavra aos conselheiros para manifestações e esclarecimentos. O Conselheiro **Augusto Ferrer**, representante titular do IAB-PE, parabenizou a equipe pela apresentação e apresentou questionamentos acerca dos **argumentos socioeconômicos** expostos, indagando se se tratavam de expectativas ou se havia indicadores objetivos que fundamentassem tais impactos. Questionou, ainda, sobre a **memória arquitetônica** da edificação existente no terreno, indagando sobre a **autoria do projeto** e o uso anterior do imóvel, mencionando a possibilidade de relação com arquitetos que atuaram junto ao grupo Bompreço e provavelmente pode ter sido um projeto de Heitor Maia por conta da época ou ter sido de Fernando Guerra. Por fim, destacou a existência de um painel em mosaico localizado na Rua Três de Maio e sugeriu que fosse avaliada sua autoria e a possibilidade de preservação e incorporação ao novo empreendimento. Na sequência, o Conselheiro **Fusquinha Moura**, representante titular do Fórum Prezeis, manifestou-se no sentido de reforçar a importância de que as ações socioeconômicas do empreendimento se aproximem, de forma efetiva, da comunidade da **ZEIS Vila Arraes**, ressaltando a necessidade de integração concreta com o território. Em resposta, o **arquiteto Sr Alcides Vespasiano responsável** pelo projeto esclareceu que os impactos socioeconômicos decorrem, inicialmente, de expectativas inerentes a empreendimentos desse porte, tanto na fase de implantação quanto na fase de ocupação, com geração de demanda por mão de obra e serviços. Destacou que há interesse do empreendedor em atuar de forma integrada com a comunidade local, buscando efetivar tais expectativas. Quanto à edificação existente, informou que há indícios de que o galpão tenha sido utilizado pelo grupo Bompreço e que poderá ter sido projetado por arquitetos relevantes da época, considerando pertinente o levantamento dessas informações. Em relação ao painel artístico mencionado, comprometeu-se a verificar sua existência e, caso confirmada, dialogar com o empreendedor para sua preservação e possível incorporação ao empreendimento, reconhecendo seu valor patrimonial. **Raíssa Vila Nova, a representante da construtora AF incorporações**, manifestou-se no sentido de reafirmar a disposição da empresa em priorizar a contratação de mão de obra local, destacando que tal prática, inclusive, facilita a execução das obras. Informou que a empresa já possui experiência semelhante em empreendimentos próximos e reafirmou o compromisso com o cumprimento das condições de aprovação e das ações mitigadoras estabelecidas. O **Presidente Felipe Matos** informou que o tema vem sendo objeto de **discussão interna no Instituto Pelópidas**, relacionado à **priorização da contratação de mão de obra local** em empreendimentos de impacto. Destacou que, de forma recorrente, nos pareceres e análises técnicas, é prevista a recomendação de priorizar a contratação de trabalhadores residentes no **entorno do empreendimento**, porém ressaltou a dificuldade existente em estabelecer **mecanismos de comprovação dessa prática**. Esclareceu que a preocupação do Instituto não se refere à fiscalização direta, mas à necessidade de criar algum **instrumento ou procedimento que permita verificar e comprovar** que a diretriz de contratação local foi efetivamente adotada pelo empreendedor. Informou que, diante dessa questão, o Instituto Pelópidas iniciou uma **articulação com a Secretaria de Trabalho e Qualificação**, com o objetivo de que os processos de **formação profissional e contratação** possam contar com algum **crivo institucional** daquela Secretaria.

Segundo o Presidente, a proposta em discussão é que essa articulação permita, posteriormente, a **comprovação das contratações** junto ao Instituto, especialmente no âmbito dos procedimentos que antecedem a concessão do **Habite-se** do empreendimento. Ressaltou que o tema constitui **prioridade para o Instituto**, que vem buscando estruturar uma solução viável nesse sentido. Ao final de sua fala, o Presidente Felipe Matos observou a manifestação da representante **Gelisa Bosi** da **Secretaria de Desenvolvimento Econômico**, convidando-a a contribuir com sugestões ou esclarecimentos sobre o tema, diante da possível interface da pasta com a questão apresentada. A **Sra. Gelisa Bosi**, tomou a palavra para complementar o tema, informando que já foi realizada **reunião com representantes da ACLF**, em decorrência da última reunião, e que está prevista a realização de **novo encontro com as empresas envolvidas**, com o objetivo de estruturar ações conjuntas. Esclareceu que a Secretaria já manteve diálogo com a área de **Educação Profissional**, visando identificar as **necessidades específicas de mão de obra** demandadas pelas empresas, tais como **serventes, pedreiros** ou outras funções mais especializadas, de modo a orientar ações de **qualificação profissional compatíveis com essas demandas**. Destacou que a reunião foi bastante produtiva e que os encaminhamentos estão avançando, com a intenção de ampliar a articulação e convocar os atores envolvidos para a continuidade das tratativas, afirmando que o processo encontra-se em andamento. Na sequência, o **Presidente Felipe Matos** retomou a palavra e ressaltou que o objetivo dessa articulação é assegurar que a priorização da contratação de mão de obra local **não se configure como medida mitigadora meramente formal**, mas que resulte em **ações efetivas**, capazes de gerar os **benefícios socioeconômicos esperados**. Destacou que a priorização da contratação de mão de obra do entorno é uma diretriz recorrente nos empreendimentos de impacto e que o Instituto vem articulando, junto à Secretaria de Trabalho e Qualificação, mecanismos que possibilitem não apenas a recomendação, mas também a comprovação da efetivação dessas medidas, como condição para a emissão do “habite-se”. **Rodrigo Fontes (diretor da RF engenharia e consultoria ambiental)** tomou a palavra para complementar as manifestações anteriores, esclarecendo que participou da reunião na condição de **representante da equipe responsável pela elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV**. Inicialmente, reforçou os pontos já expostos pelo Presidente Felipe Matos, destacando a necessidade de compreender corretamente o **objetivo do EIV**, que consiste em realizar o **diagnóstico da realidade local**, identificando impactos e propondo medidas mitigadoras, conforme reiteradamente registrado nos pareceres técnicos. Esclareceu que, como medida mitigadora, é comumente indicada a elaboração de um **Plano de Comunicação Social**, ressaltando, entretanto, que o nível de detalhamento desse plano **não se insere no escopo do próprio EIV**, uma vez que o instrumento tem por finalidade principal o diagnóstico e a proposição de diretrizes gerais. Informou que o detalhamento das ações, assim como ocorre com outras medidas mitigadoras apontadas, a exemplo das relacionadas à **drenagem urbana**, é desenvolvido em etapas posteriores à aprovação do estudo. Ressaltou que o **Plano de Comunicação Social** tem papel fundamental no processo de **aproximação com as comunidades do entorno**, permitindo compreender suas especificidades e estabelecer estratégias eficazes de diálogo, alinhadas às diretrizes apresentadas no EIV. Acrescentou que diversas medidas mitigadoras já previstas no estudo e no parecer técnico reforçam a importância do **aproveitamento da mão de obra local**, tanto nas ações relacionadas ao **gerenciamento de resíduos**, quanto na **execução das**

**obras pela construtora.** Por fim, destacou que existe, no âmbito do EIV, uma **prerrogativa e incentivo explícitos** à utilização de **mão de obra local**, sendo esse um dos exemplos de diretrizes socioeconômicas incorporadas ao estudo, conforme ressaltado em sua manifestação. Em seguida, o presidente **Felipe Matos** questionou se haveria novos questionamentos ou se as respostas apresentadas haviam sido suficientes. Diante da ausência de novas manifestações, sugeriu o encaminhamento da matéria para votação, o que foi acolhido pelo plenário. Iniciou-se, então, a votação nominal do processo, sendo os votos registrados da seguinte forma: A Conselheira **Emília Márcia**, representante da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento manifestou voto favorável ao projeto, acompanhando o parecer da relatora; O Conselheiro **João Marcelo**, representante da Secretaria de Finanças, votou favoravelmente ao projeto; A Conselheira **Ana Cláudia**, representante da Secretaria de Infraestrutura, manifestou voto favorável ao empreendimento, de acordo com o parecer da relatora; a Conselheira **Eugênia Cavalcante**, representante da Procuradoria Geral do Município, votou favoravelmente, acompanhando a relatora; o Conselheiro **Jeferson Maciel**, representante da Secretaria de Meio Ambiente, declarou voto favorável ao projeto, acompanhando o parecer da relatora; a conselheira **Simone Ozias**, representante da Secretaria de Saneamento, votou pela aprovação do projeto, acompanhando a relatora, solicitando, entretanto, que ficasse registrado em ata o compromisso do empreendedor em verificar a existência e a possibilidade de preservação do painel artístico mencionado durante a discussão; a conselheira **Gelisa Bozi**, representante da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, manifestou voto favorável ao projeto, acompanhando o parecer da relatora; o conselheiro **Marcos André**, representante da URB, votou favoravelmente ao projeto, ressaltando as observações apresentadas pelo Conselheiro Augusto quanto ao painel artístico existente na área; o vereador **Eduardo Mota**, presente à reunião, manifestou voto favorável ao projeto, de acordo com o parecer da relatora; o conselheiro **João Vítor Albuquerque**, representante da Caixa Econômica Federal, declarou voto favorável, acompanhando o parecer da relatora; o conselheiro **Fabiano Diniz**, representante da UFPE, manifestou voto favorável ao parecer da relatora, parabenizando-a pelo trabalho e reiterando as observações apresentadas pelo Conselheiro Augusto Ferrer; a conselheira **Marina Russell**, representante do IPHAN, manifestou voto favorável ao projeto, acompanhando o parecer da relatora; o conselheiro **Ivson Santos**, representante da CDL, declarou voto favorável à aprovação do projeto; o conselheiro **Alex Pinheiro**, representante da FEMICRO, manifestou voto favorável ao projeto, acompanhando o parecer da relatora. Na sequência, foi registrada a ausência do Conselheiro **Rafael Simões**, representante da ADM, bem como de seu suplente **José Antônio de Lucas Simon**, no momento da votação. O Conselheiro **Adriano Antônio Lucena**, representante do CREA, manifestou voto favorável, acompanhando a relatora; a conselheira **Ana Maria Maciel**, representante do CAU-PE, votou favoravelmente, acompanhando o parecer da relatora; o conselheiro **João Albuquerque**, representante do CORECON, declarou voto favorável à aprovação do projeto, acompanhando o parecer da relatora; o conselheiro **Augusto Lócio**, representante da OAB, manifestou voto favorável ao parecer da relatora, a conselheira **Cristiana Maria Correia de Araújo Estelita**, representante do SAEPE e relatora do processo, manifestou voto favorável ao seu relatório; o conselheiro **Augusto Ferrer**, representante do IAB- PE, declarou voto favorável ao projeto; o conselheiro **Clóvis Corrêa**, representante do Clube de Engenharia, manifestou voto

favorável, acompanhando a relatora; a conselheira **Maria Lúcia**, representante da FJN, votou favoravelmente ao projeto, acompanhando o parecer da relatora; o conselheiro **Wagner Lucas**, representante do MNLM, manifestou voto favorável, acompanhando a relatora; o conselheiro **Antônio Carlos de Moura**, conhecido como “Fusquinha”, representante do Fórum do PREZEIS, declarou voto favorável ao projeto, acompanhando a relatora, ressaltando a importância de que sejam cobradas ações investigativas relacionadas à situação social da Vila do empreendimento. Registrou-se a ausência dos representantes da FIEPE e de seus suplentes no momento da votação, bem como dos representantes da ACP e da FEMICRO. Concluída a chamada nominal, o presidente proclamou o **resultado da votação**, com **24 (vinte e quatro) votos favoráveis, nenhum voto contrário e nenhuma abstenção**, ficando o projeto **aprovado por unanimidade dos conselheiros presentes**, em conformidade com o parecer da relatora. Ficou registrado em ata, conforme solicitação dos conselheiros, que o empreendedor deverá **envidar esforços para identificar a existência do painel artístico mencionado durante a reunião** e, caso seja tecnicamente possível, **preservá-lo como obra de arte obrigatória do empreendimento**. Em resposta, o representante do empreendedor assumiu o compromisso de buscar as informações necessárias e adotar as providências cabíveis para sua preservação. Nada mais havendo a tratar, o presidente agradeceu a presença de todos, desejou um bom carnaval aos conselheiros e informou que nova reunião poderá ser realizada ainda no mês de fevereiro, conforme o recebimento dos relatórios e pareceres. Em seguida, declarou encerrada a **297ª Reunião Ordinária do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU**, agradecendo a participação de todos. A reunião foi encerrada às **11:36**, 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, 11 de fevereiro de 2026.

**FELIPE MARTINS MATOS**

Secretário de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento – SEDUL  
Presidente do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU