

AO
CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO RECIFE

- **PROCESSO: Nº 8065349925**
- **Relatora** : Cristiana Maria Correia de Araújo Estelita – **SAEPE-Sindicato dos Arquitetos no Estado de Pernambuco**
- **Interessado** : AF Incorporadora e Administradora de Bens.
- **Objeto**: VEI nº22
- **Localização**: Rua Três de Maio nº89, Varzea, Recife – PE

Senhores Conselheiros,

Submeto à Vossas Senhorias o presente parecer, relativo à solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto - VEI nº 22, referente a um empreendimento de uso habitacional multifamiliar, com terreno de 10.642,11m², será composto por 03 blocos compostos por pavimento térreo mais 19 pavimentos tipo, com 08 apartamentos cada, totalizando 464 unidades habitacionais. Estão previstas ainda áreas comuns de convivência, de lazer e esportes, e 276 vagas de estacionamento. Caracterizado como Habitação de Interesse Social (HIS), a ser financiado com recursos do Programa Minha Casa, Minha Vida, do Governo Federal



Figura 01 - Localização do empreendimento
Fonte: ESIG/PCR



Figura 03 - Planta de locação e coberta Fonte: EIV apresentado.

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

ÁREA DO TERRENO _____	10.642,11m ²
ÁREA DE SOLO NATURAL _____	5.321,05 m ² - 25.00%
ÁREA DE AJARDINAMENTO FRONTAL - R. DONA MARIA LACERDA _____	257,59 m ²
ÁREA DE AJARDINAMENTO FRONTAL - R. TRÊS DE MAIO _____	635,88 m ²
ÁREA DE COBERTA _____	1.775,98 m ²
ÁREA TOTAL DE USO COMUM _____	4.302,38 m ²
ÁREA PRIVATIVA TOTAL _____	21.283,68 m ²
ÁREA DE OUTORGA ONEROSA/ TDC _____	0,00 m ²
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO _____	25.586,06 m²

Quadro 01 - Dados do empreendimento
Fonte: EIV apresentado

Os acessos ao empreendimento estão propostos da seguinte forma:

- Entrada e saída de veículos: Rua Dona Maria Lacerda;
- Acessos para pedestres: Rua Dona Maria Lacerda;
- Lixo e gás: Rua Três de Maio.



Figura 05 - Indicação dos acessos Fonte: EIV apresentado.

ANÁLISE TÉCNICA

O empreendimento foi analisado 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), que corresponde ao território de influência da rede hídrica principal e secundária que penetra no espaço urbano do Recife, associada às áreas com presença de patrimônio cultural e das Unidades que integram o Sistema Municipal de Unidades Protegidas (SMUP).

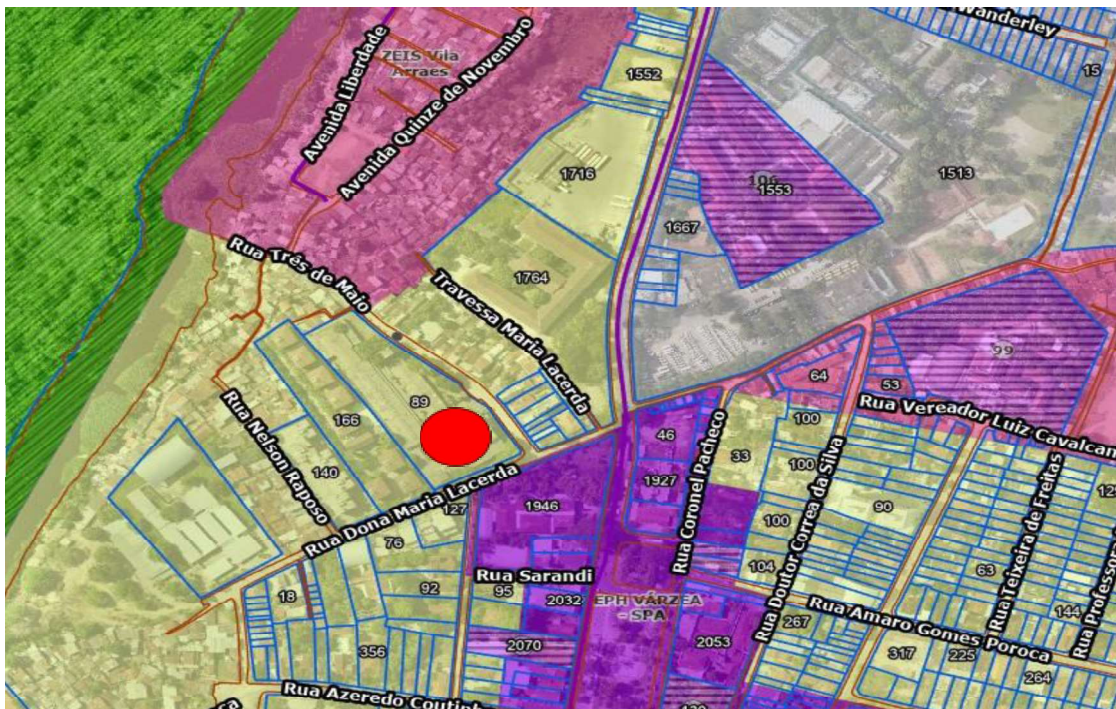


Figura 06 - Mapa de Zoneamento do Plano Diretor (Lei Complementar nº 02/2021)
Fonte: ICPS/PCR/ESIG

O projeto deverá considerar os objetivos e diretrizes da ZDS (arts. 45 e 46) e as diretrizes específicas da ZDS Capibaribe (art. 47, II), quais sejam:

Art. 45. *A Zona de Desenvolvimento Sustentável (ZDS) tem como objetivo garantir o equilíbrio urbanístico-ambiental e a preservação dos recursos naturais e do patrimônio cultural, por meio da articulação entre os elementos do patrimônio cultural e do meio ambiente, notadamente os corpos hídricos principais e secundários que cortam o Recife, de modo a reconquistar a relação da cidade com as frentes d'água, garantir qualidade ambiental, constituir corredores ecológicos urbanos, manter o fluxo gênico e promover a integração entre bairros, a requalificação dos espaços públicos e a valorização dos bens culturais.*

Art. 46. *São diretrizes definidas para a Zona de Desenvolvimento Sustentável (ZDS):*

- I - Estimular e potencializar a relação entre o sítio natural e os valores materiais e imateriais, consolidados ao longo do tempo e expressos na identidade de Recife;*
- II - Estimular padrões sustentáveis de ocupação compatíveis com a presença de patrimônio cultural, infraestrutura instalada, equipamentos e serviços;*
- III - permitir a convivência de usos múltiplos no território, estimulando o uso misto, a fachada ativa e o desenvolvimento de novos padrões morfológicos e de uso do espaço público, de modo a qualificar a relação entre os espaços públicos e privados;*
- IV - Permitir o adensamento populacional ou construtivo associado a padrões de construção que estabeleçam maior relação entre os espaços públicos e privados;*
- V - recuperar áreas degradadas, implantar corredores ecológicos urbanos e arborização no sistema viário urbano de modo a integrar espaços verdes;*
- VI - proteger os elementos já construídos e reconhecidos como marcos na paisagem;*
- VII - promover programas de revitalização dos corpos hídricos, implantação requalificação de calçadas, arborização, ciclofaixas e ciclovias associadas à rede hídrico-ambiental estruturadora do território para a caracterizá-la como zona de baixo carbono e contribuir para qualificação do Recife como Cidade Parque*
- VIII - conservar áreas permeáveis a partir da adoção de soluções de infraestrutura verde de adaptação climática;*
- IX - estimular o desenvolvimento do Programa de Premiação e de Certificação em Sustentabilidade Ambiental do Recife a ser concedido a pessoas físicas e jurídicas, públicas e privadas, assim como às iniciativas comunitárias, pela boas práticas e a adoção da Certificação e concessão do Selo de Sustentabilidade Ambiental para os empreendimentos e atividades urbanas com práticas sustentáveis, nos termos da legislação pertinente;*
- X - promover ações de educação ambiental sobre aspectos favoráveis à recuperação, proteção, conservação e preservação do patrimônio natural e cultural; e*
- XI - estimular e proteger as comunidades tradicionais presentes em seu território e seus modos de fazer.*

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

II - a Zona de Desenvolvimento Sustentável Capibaribe (ZDS Capibaribe) se caracteriza pela concentração de média e alta densidade populacional e construtiva nas margens esquerda e direita do Rio Capibaribe, além de:

a) configurar-se em um recorte do território que revela significativa relação entre o sítio natural e os valores materiais e imateriais, consolidados ao longo do tempo e expressos na identidade do Recife, bem como pela presença das práticas de atividade pesqueira;

b) possuir faixa non aedificandi do Rio Capibaribe, cuja definição considera a conservação e implantação exclusiva dos equipamentos definidos preferencialmente pelo projeto do Parque Capibaribe nas áreas públicas

O Plano Diretor também apresenta como objetivo da Política de Desenvolvimento Urbano o estímulo à construção de Habitação de Interesse Social (HIS), tipologia pleiteada no empreendimento, que se enquadra no Programa MCMV. Dessa forma, o empreendimento atende aos objetivos do Plano Diretor com relação a promoção de habitação para enfrentamento ao déficit habitacional do Município.

MEIO AMBIENTE

O EIV apresentado identifica impactos ambientais relevantes principalmente na fase de implantação do empreendimento, pois prevê demolição de galpões abandonados existentes no terreno, movimentação de terra e geração de resíduos. Durante a implantação, deverão ser adotadas medidas rigorosas para controle da poeira, ruído, resíduos, e monitoramento da qualidade do ar e do solo.

Na operação, os impactos tornam-se permanentes, destacando-se o aumento no consumo de água e energia, geração contínua de resíduos e incremento do tráfego urbano. Em função disso, recomenda-se a adoção de, pelo menos, uma solução de sustentabilidade ambiental, a exemplo de:

- utilização de fontes de energias alternativas;
- tratamento, manejo e reuso de águas, inclusive pluviais;
- ampliação da retenção e da infiltração das águas através de jardins de chuva e áreas permeáveis qualificadas como tetos-jardins, fachadas verdes, dentre outras.

MOBILIDADE

O empreendimento é delimitado pela quadra composta pelas ruas Dona Maria Lacerda e Três de Maio, classificadas funcionalmente como Vias Locais. Ambas apresentam pavimento em paralelepípedo e não possuem semáforos, servindo principalmente como vias de acesso residencial.

A área de influência do empreendimento abrange importantes polos geradores e atratores de viagens da cidade, tais 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 e templos religiosos.

A região onde se localiza o empreendimento, dispõe de infraestrutura viária consolidada e facilidade de acesso às rodovias federais BR-101 e BR-232. Além disso, é atendida por sistema de transporte público integrado, com linhas de ônibus conectadas ao BRT do corredor Leste-Oeste da Avenida Caxangá e com a Linha Centro do Metrô.

É imperativo que o projeto do novo 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, as ruas de acesso terão seu fluxo intensificado com o aumento do tráfego veicular.

Nesse sentido, indica-se que seja elaborado e executado um Plano de Circulação e de Acessibilidade do entorno do empreendimento, conforme detalhamento disposto no capítulo das Considerações Finais deste parecer.

DINÂMICA SOCIOECONÔMICA, ADENSAMENTO POPULACIONAL E VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A análise do empreendimento evidencia seu potencial como indutor da dinâmica socioeconômica local, em função de seu 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, alcançando o comércio, os serviços e a oferta de 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 — área caracterizada por assentamentos consolidados de baixa renda, com carência de infraestrutura e serviços — torna ainda mais relevante a adoção de medidas que promovam a inclusão socioeconômica e redução das desigualdades urbanas.

Além da ZEIS Vila Arraes, também encontramos diversas comunidades com deficiências acentuadas de infraestrutura, ocupadas por população de baixa renda, e 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 tanto nas fases de implantação quanto de operação do empreendimento. Tal medida contribui para a redução de desigualdades, fomenta a inclusão produtiva e garante maior aderência do projeto às diretrizes de desenvolvimento urbano sustentável previstas na política municipal

INFRAESTRUTURA

O empreendimento apresentou as cartas de viabilidade das concessionárias de serviços públicos de atendimento às demandas, quanto ao abastecimento de água e esgoto (COMPESA), fornecimento de energia elétrica (NEOENERGIA) e limpeza urbana (EMLURB) .

Do ponto de vista da drenagem urbana, a execução do reservatório de águas pluviais, nos termos do que determina a Lei Municipal do Recife no 18.112/2015, deverá prever que a descarga das águas provenientes do controle de vazão seja por gravidade, evitando assim dispositivos com bombeamento. Deverá constar na Convenção do Condomínio a responsabilidade do mesmo pela manutenção e conservação dos dispositivos que serão implantados a partir do projeto objeto da futura anuência supracitada.

O empreendimento deverá desenvolver o projeto de drenagem de águas pluviais do lote e a ligação à rede pública, que deverá ser submetido à Emlurb para a obtenção da respectiva anuência.

Destacamos que o empreendimento está inserido em uma área cuja drenagem urbana existente encontra-se comprometida na jusante, em decorrência da ocupação de trecho da Rua Três de Maio na proximidade da margem do Rio Capibaribe. Assim, se torna condicionante para o pleno funcionamento da drenagem de águas pluviais a requalificação da rede de galerias pluviais do trecho citado. O simples amortecimento das águas pluviais, sem a solução para a jusante da drenagem existente, não fará surtir plenamente os efeitos desejados.



Figura 07: Localização do empreendimento e trecho da Rua Três de Maio para requalificação da drenagem.

Fonte: Emlurb.

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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, hospital universitário, e sedes de instituições e empresas evidencia a diversidade funcional e seu papel estratégico na dinâmica urbana do Recife.

A ocupação residencial é de baixa e média densidade, com presença significativa de casas térreas e edifícios de pequeno porte, intercalados com conjuntos habitacionais e os citados equipamentos de destaque. O comércio e serviços distribuem-se ao longo dos principais eixos viários atendendo aos moradores locais e à comunidade acadêmica.

O empreendimento, além de suprir uma parcela da demanda por moradia para as famílias de baixa renda atendidas pelo programa MCMV, com o objetivo de minimizar o déficit habitacional, responde ao processo de ampliação da demanda habitacional da região dada sua atratividade reconhecida.

PAISAGEM E PATRIMONIO CULTURAL

No que diz respeito à temática da Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural, destaca-se a proximidade com a Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural - ZEPH sítio histórico da Várzea e, num raio de 1km, estão localizados cinco Imóveis Especiais de Preservação (IEP).

A ZEPH Várzea é um conjunto urbano horizontalizado com características peculiares quanto a sua relação com a vegetação existente, nas ruas e nos quintais, e com os espaços livres públicos. A inserção de um empreendimento composto por três torres com 20 pavimentos, ainda que situado fora da área de preservação, causará impacto sobre a paisagem cultural e natural da área.

Dessa forma, considerando a caracterização da paisagem onde o empreendimento proposto está situado e as definições da política urbana para a ZDS Capibaribe, sugerimos as seguintes ações como forma de minimizar o impacto das novas edificações:

- Prever soluções para minimizar os impactos sobre a paisagem existente – marcada pela horizontalidade das edificações do sítio histórico da Várzea – fazendo uso de qualificadores ambientais, como telhados e fachadas verdes, ou de materiais de revestimento de baixo impacto visual, com predominância de tons suaves ou materiais opacos, com baixo índice de reflexibilidade. Deve-se evitar o uso da cor branca em amplos panos de fachada, por seu alto nível de reflexibilidade;
- Ao atender o 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 m², considerar a produção de artistas locais com referência aos elementos naturais, históricos e culturais do território.

EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

O bairro da Várzea possui boa oferta de equipamentos urbanos e comunitários, tais como praças, escolas, universidade, hospital, posto de saúde. Além disso conta com comércio e serviços diversificados com clínicas, laboratórios, farmácias, supermercados, padarias, restaurantes, posto de combustível, igrejas, entre outros, tornando a região propícia ao adensamento populacional com qualidade de vida para a população local.

CONSULTA E AUDIÊNCIA PÚBLICAS

O empreendimento apresentou imagem da placa indicativa do interesse na implantação do empreendimento no local, dando publicidade a realização do mesmo, entretanto não houve registro de manifestação da população sobre a legalização em análise durante o período de Consulta Pública, de 05/12/2025 até 20/1/2025, no Portal de Licenciamento Unificado da Prefeitura do Recife. Também não foram registrados pedidos para realização de audiência pública sobre o empreendimento.



Figura 07: Foto da placa no local.
Fonte: EIV apresentado.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente análise abordou os impactos sobre a vizinhança, visando a adequada inserção do empreendimento na cidade a fim de promover a sustentabilidade e a preservação dos interesses gerais e coletivos da área de influência do empreendimento, sem, contudo, analisar o projeto arquitetônico em si, o qual deverá atender aos dispositivos legais vigentes quando da sua aprovação. Ressaltamos, entretanto, a seguir as condições para a aprovação do projeto e licenciamento das obras e as ações mitigadoras estabelecidas.

CONDIÇÕES PARA APROVAÇÃO DO PROJETO:

- Obtenção da licença prévia ambiental para o empreendimento e atendimento às suas determinações no projeto como condição para sua aprovação;
- Apresentar, pelo menos, uma solução de sustentabilidade ambiental da edificação a exemplo de: utilização de fontes de energias alternativas; tratamento, manejo e reuso de águas, inclusive pluviais; jardins de chuva, para ampliar a área de retenção e infiltração das águas, tetos-jardins, fachadas verdes, dentre outras.
- O portão de acesso deverá estar recuado com relação ao alinhamento do lote com a via pública, apresentando área de estocagem para , no mínimo, 02 veículos (10,0m).
- Apresentar vaga de carga e descarga para veículos em posição centralizada, ou seja, mais próxima ao Bloco B projetado. Salienta-se que esta vaga precisa ser exclusiva para este uso, com dimensões compatíveis para um veículo tipo VUC (7,5 x 3,0m), estar expressa em planta, e que as manobras do veículo a ser utilizado deverão ser feitas internamente ao lote.
- Prever paraciclo de uso e acesso público para visitantes próximo da entrada de pedestres, com capacidade de 5 (cinco) vagas de bicicletas ou mais. Adicionalmente, aumentar a capacidade do bicicletário interno previsto para no mínimo 60 (sessenta) vagas de bicicletas, distribuídas em 20 (vinte) vagas por bloco, para atendimento aos moradores e funcionários do empreendimento.
- Prever soluções para minimizar os impactos sobre a paisagem existente – marcada pela horizontalidade das edificações do sítio histórico da Várzea – fazendo uso de qualificadores ambientais, como telhados e fachadas verdes, ou de materiais de revestimento de baixo impacto visual, com predominância de tons suaves ou materiais opacos, com baixo índice de reflexibilidade. Deve-se evitar o uso da cor branca em amplos panos de fachada, por seu alto nível de reflexibilidade.
- Ao atender o 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 m², considerar a produção de artistas locais com referência aos elementos naturais, históricos e culturais do território.

CONDIÇÕES PARA O LICENCIAMENTO DA OBRA:

- Desenvolver o projeto de drenagem de águas pluviais do lote e a ligação à rede pública, que deverá ser submetido à Emlurb para a obtenção da respectiva anuência, quando do licenciamento de construção. O projeto deverá contemplar a requalificação das galerias de águas pluviais do empreendimento até o Rio Capibaribe.
- Execução do reservatório de águas pluviais, nos termos do que determina a Lei Municipal do Recife no 18.112/2015. Em caso de utilização de reservatórios de retardo, recomendamos que a descarga das águas provenientes do controle de vazão seja por gravidade, evitando assim dispositivos com bombeamento. Deverá constar na Convenção do Condomínio a responsabilidade do mesmo pela manutenção e conservação dos dispositivos que serão implantados a partir do projeto objeto da futura anuência supracitada.

AÇÕES MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS:

Tendo em vista a previsão do §5º do Art. 9º da Lei No 19.177/2023, segundo o qual, “os projetos para produção de Habitação de Interesse Social classificados como empreendimento de impacto, e que estejam de acordo com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor e na Política Municipal de Habitação de Interesse Social, poderão apresentar EIV com conteúdo simplificado, nos termos do regulamento, sendo eventuais ações mitigadoras consideradas em face do interesse público na promoção de HIS”, além do cumprimento das condições para o projeto, a Comissão de Análise recomenda que a aprovação de implantação do empreendimento seja condicionada à imposição, pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU), das seguintes ações mitigadoras dos impactos identificados que deverão ser cumpridas até a obtenção do habite-se do empreendimento:

- Elaborar e executar Plano de Circulação e de Acessibilidade (PCA) do entorno do empreendimento, contemplando:
- a qualificação de rota estratégica para pedestres conectando o empreendimento ao ponto de ônibus mais próximo com a adequação da calçada na face de quadra do empreendimento (largura mínima de 2,5m, acessibilidade universal integral, iluminação pedonal, arborização);
- a implantação de medidas de acalmamento de tráfego na Rua Dona Maria Lacerda, como implantação de travessias elevadas, faixas de pedestres, sinalização vertical/horizontal.

A elaboração do PCA deverá ser acompanhada pela CTTU, UNAV e ICPS, devendo estar aprovado como condição para emissão do Alvará de Construção do empreendimento, e estar executado até a emissão do Habite-se.

- Implementação de ações de qualificação profissional e capacitação técnica, especialmente voltadas para os moradores da ZEIS e CIS do entorno, de forma a integrar essa população ao ciclo produtivo do empreendimento, tanto durante a fase de construção quanto na operação futura.

Efeito Potencial	Ação Proposta
Aumento do fluxo de pedestres e veículos no entorno do empreendimento, podendo gerar insegurança viária e conflitos entre modos de transporte, considerando a infraestrutura viária existente.	<p>Elaborar e executar Plano de Circulação e de Acessibilidade (PCA) do entorno do empreendimento, contemplando:</p> <ul style="list-style-type: none">• a qualificação de rota estratégica para pedestres conectando o empreendimento ao ponto de ônibus mais próximo com a adequação da calçada na face de quadra do empreendimento (largura mínima de 2,5m, acessibilidade universal integral, iluminação pedonal, arborização);• a implantação de medidas de acalmamento de tráfego na Rua Dona Maria Lacerda, como implantação de travessias elevadas, faixas de pedestres, sinalização vertical/horizontal. <p>A elaboração do PCA deverá ser acompanhada pela CTTU, UNAV e ICPS, devendo estar aprovado como condição para emissão do Alvará de Construção do empreendimento, e estar executado até a emissão do Habite-se.</p>

Possível aumento de desigualdade socioeconômica	Implementação de ações de qualificação profissional e capacitação técnica, especialmente voltadas para os moradores da ZEIS e CIS do entrono, de forma a integrar essa população ao ciclo produtivo do empreendimento, tanto durante a fase de construção quanto na operação futura.
---	--

Quadro 2 - Quadro síntese dos efeitos potenciais e ações propostas.

Fonte: ICP.

PARECER

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 na zona onde está situado e de redução do déficit habitacional do Município; **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 aqui propostas.**

CRISTIANA MARIA
CORREIA DE ARAUJO
ESTELITA:49915592434

Assinado de forma digital por
CRISTIANA MARIA CORREIA DE
ARAUJO ESTELITA:49915592434
Dados: 2026.02.01 12:47:06
-03'00'

RELATORA

Cristiana Maria Correia de Araújo Estelita