

VIABILIDADE DE EMPREENDIMENTO DE IMPACTO - VEI 19

PROCESSO Nº 8005624126

NOME DO PROPONENTE: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A

NOME DO EMPREENDIMENTO: CONDOMÍNIOS VILA RECIFE 1 e 2

APRESENTAÇÃO

O presente documento constitui o parecer do **Conselheiro do CDU Roberto Lemos Muniz, representante do CREA-PE**, acerca da análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do empreendimento habitacional multifamiliar denominado *CONDOMÍNIOS VILA RECIFE 1 e 2* para apreciação pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU).

O processo em tela corresponde a uma réplica do **Processo 8057201625**, para o mesmo empreendimento, cujo EIV foi modificado no decorrer da análise, com o aumento do número de pavimentos dos blocos, da área de construção total e do quantitativo de subunidades.

O EIV foi atualizado com aumento do porte do empreendimento — passando de 1.230 para 1.780 unidades habitacionais —, elevação do gabarito (de T+4 para T+7), ampliação das áreas construídas e ajustes nos parâmetros urbanísticos (coeficiente de aproveitamento, taxa de solo natural e número de vagas), considerando a vigência da Lei Municipal nº 19.426/2025 e seus incentivos à produção de Habitação de Interesse Social (HIS), além da inclusão dos estudos de trânsito e drenagem como anexos.

Em função da limitação de duas exigências em um mesmo processo, conforme Decreto Municipal nº 34.852/2021, sobre a tramitação de processos urbanísticos em meio eletrônico, o processo inicial foi indeferido ocasionando a solicitação de réplica, tendo sido considerados, quando cabível, elementos da análise já realizada no âmbito do processo original para continuidade da análise no presente processo de réplica e emissão do presente parecer.

1. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

De acordo com as informações apresentadas pelo interessado no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, os empreendimentos propostos são de uso habitacional multifamiliar, caracterizados como Habitação de Interesse Social (HIS), a serem financiados com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal.

O terreno onde se pretende edificar os dois empreendimentos está localizado na Avenida da Recuperação, no bairro da Guabiraba, Recife-PE, e apresenta uma área total de 45.089,00m².

Para implantação dos 02 empreendimentos o terreno, onde funcionava uma empresa de leilão de veículos e guarda de bens, será desmembrado em dois, ficando o lote do condomínio 1 com 22.606,52m² e o lote do condomínio 2 com 22.570,07m².

Cada um dos condomínios será composto por 08 blocos, com 08 pavimentos (térreo + 7 tipo) e 890 unidades habitacionais.

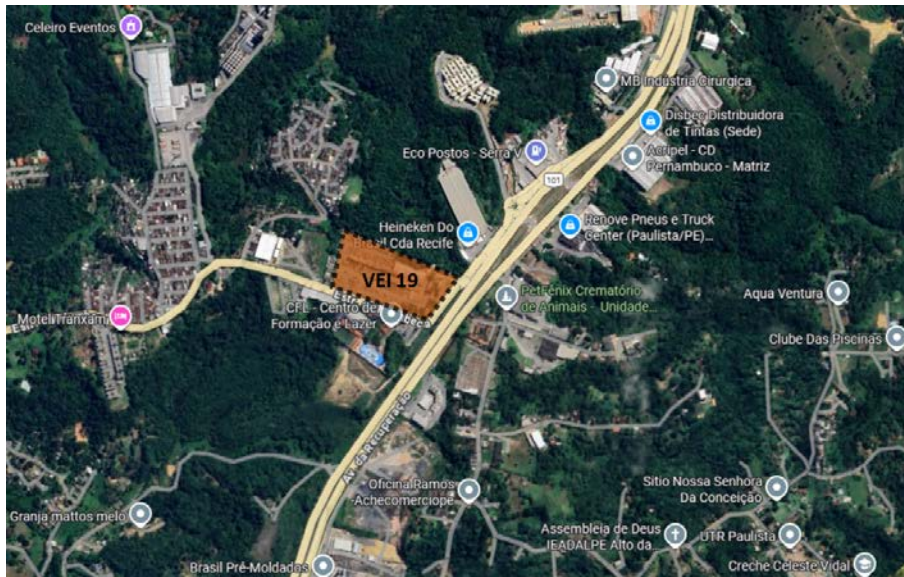


Figura 01 - Localização do terreno do empreendimento.
Fonte: EIV apresentado



Figura 02 – Localização dos condomínios 01 e 02.
Fonte: Projeto apresentado pelo interessado

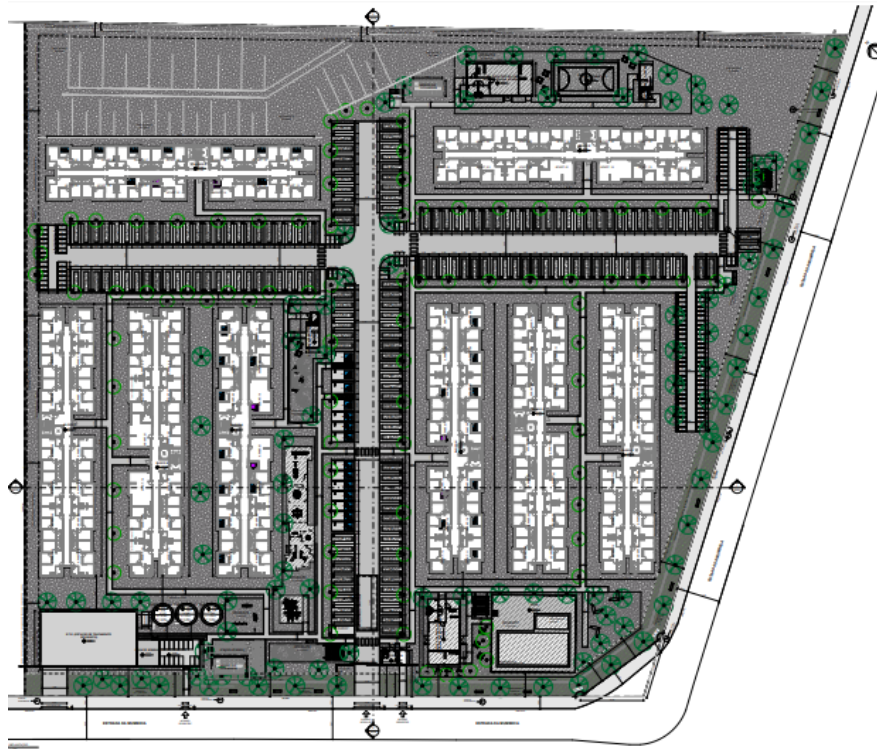


Figura 03 – Planta de implantação do condomínio 01
Fonte: EIV apresentado (fev 2026)

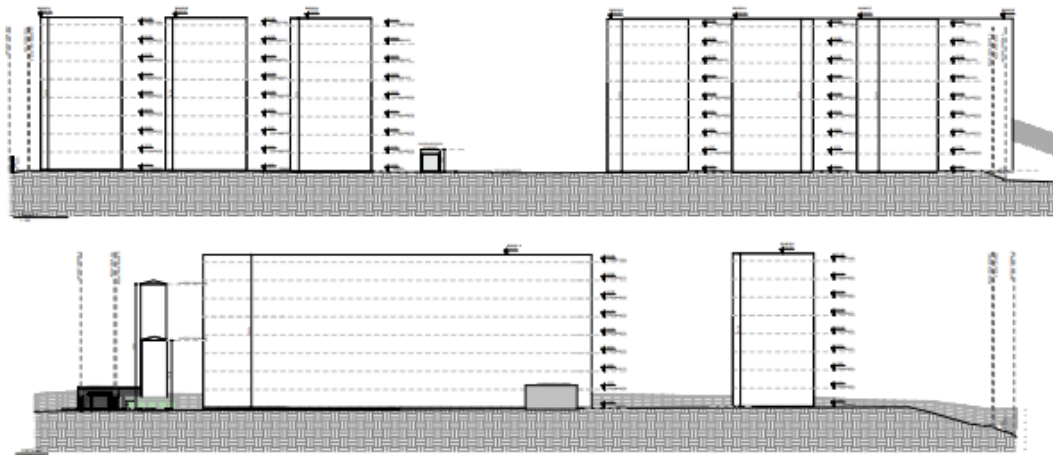


Figura 04: Corte esquemático do condomínio 01
Fonte: EIV apresentado (fev 2026)

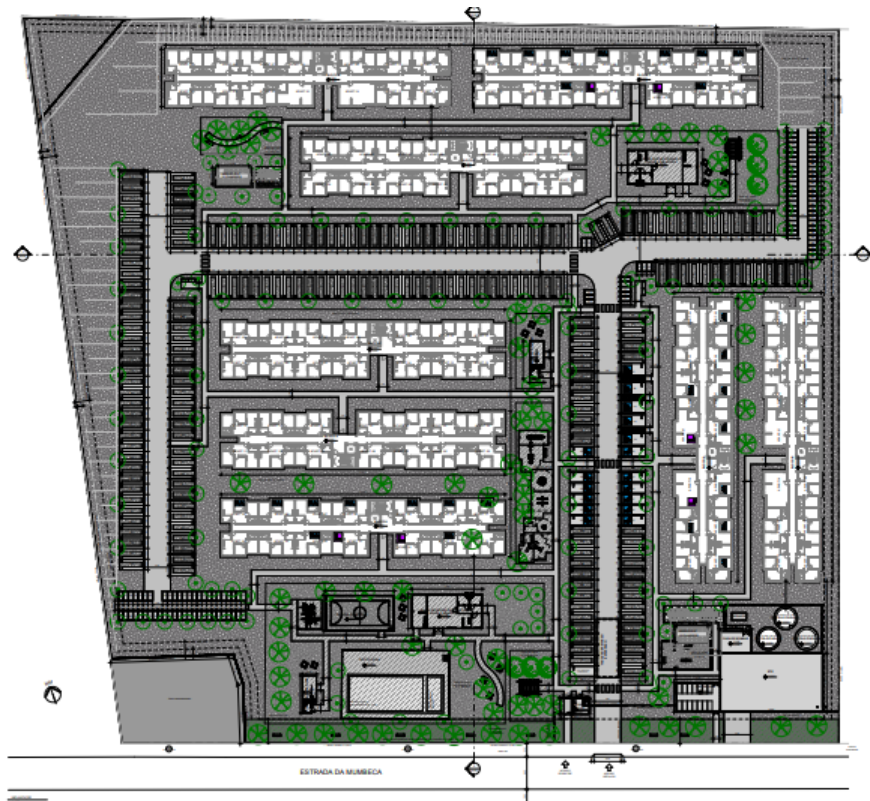


Figura 05 – Implantação do condomínio 02
Fonte: EIV apresentado (fev 2026)

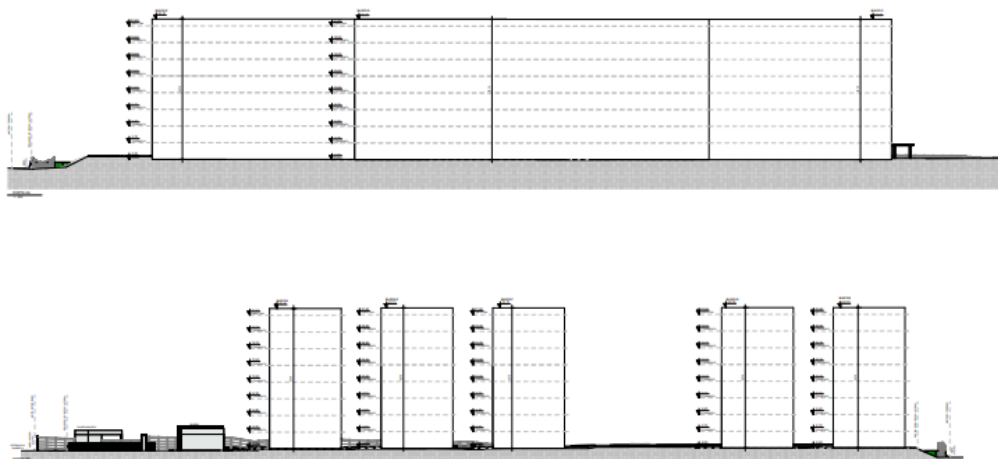


Figura 06: Corte esquemático do condomínio 02
Fonte: EIV apresentado (fev 2026)

Os quadros a seguir sintetizam os principais dados dos Empreendimentos, apresentados no EIV em análise.

Condomínio Vila Recife 1

Componentes	Área/quantidades
Área do terreno	22.606,52 m ²
Área total privativa	32.352,82 m ²
Área total de construção	38.401,65 m ²
Área de solo natural	12.848,11 m ²
Estacionamento	
- automóveis	189 vagas
- motos	128 vagas
- bicicletas	140 vagas

Condomínio Vila Recife 2

Componentes	Área/quantidades
Área do terreno	22.570,07 m ²
Área total privativa	32.352,82 m ²
Área total de construção	38.502,53 m ²
Área de solo natural	11.716,11 m ²
Estacionamento	
- automóveis	226 vagas
- motos	112 vagas
- bicicletas	140 vagas

Quadro 01 - Quadro de áreas

Fonte: EIV

Número estimado de empregos diretos na implantação	250 empregos diretos
Número estimado de empregos indiretos na operação	500 empregos indiretos
Valor total do investimento	R\$ 111.340.830,00

Quadro 02 - Dados do empreendimento

Fonte: EIV

Condomínio Vila Recife 1

Item	Projeto no processo original (cancelado/indeferido)	Projeto apresentado na réplica (em aprovação de viabilidade)
Área do terreno	22.519,02 m ²	22.606,52 m ²
Área total privativa	22.353,35 m ²	32.352,82 m ²
Unidades habitacionais	615	890
Blocos	09	08
Pavimentos	T+4 (5 pav.)	T+7 (8 pav.)
Área total construída	26.917,96 m ²	38.401,65 m ²
Área de solo natural	11.771,06 m ²	12.848,11 m ²
Vagas automóveis	176	189
Vagas de moto	208	128
Vagas bicicleta	100	140

Condomínio Vila Recife 2

Item	Projeto no processo original (cancelado/indeferido)	Projeto apresentado na réplica (em aprovação de viabilidade)
Área do terreno	22.570,07 m ²	22.570,07 m ²
Área total privativa	22.353,35 m ²	32.352,82 m ²
Unidades habitacionais	615	890
Blocos	09	08
Pavimentos	T+4 (5 pav.)	T+7 (8 pav.)
Área total construída	26.618,88 m ²	38.502,53 m ²
Área de solo natural	11.297,02 m ²	11.716,11 m ²
Vagas automóveis	246	226
Vagas de moto	126	112
Vagas bicicleta	100	140

Ambos os condomínios terão acesso de veículos, pedestres e serviços a partir da Estrada da Mumbeca e o condomínio 01 terá acesso de pedestres também pela face lindeira a via local da BR 101.

2. 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 empreendimento está inserido na Macrozona do Ambiente Natural e Cultural (MANC), na Zona do Ambiente Natural Beberibe (ZAN) Beberibe. A ZAN corresponde à porção do território do Recife estruturada pelas bacias dos Rios Beberibe, Capibaribe e Tejiptió, com predominância de áreas não urbanizadas, forte presença de remanescentes de mata atlântica e seus ecossistemas associados e Unidades Protegidas, sobretudo da categoria de Unidades de Conservação da Natureza (UCN).

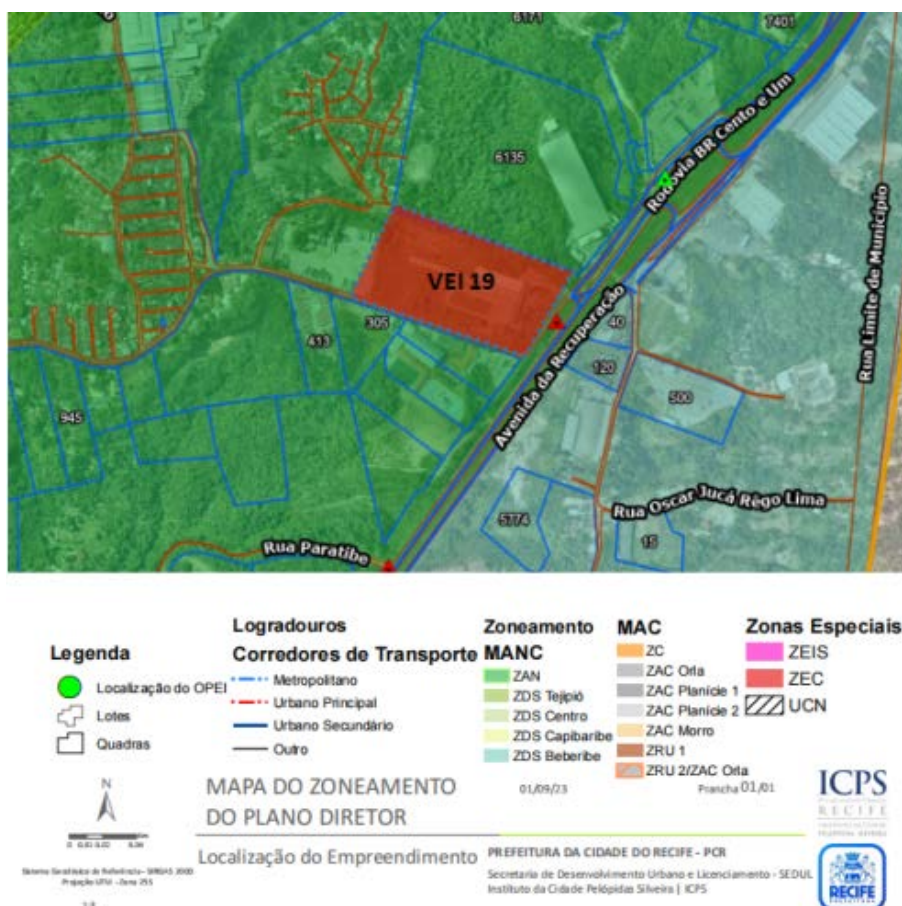


Figura 07 - Mapa de Zoneamento do Plano Diretor (Lei Complementar nº02/2021)

Fonte : PCR/ESIG/ICPS

O projeto para o empreendimento deverá considerar os objetivos e diretrizes para as ZAN, conforme os artigos 40 e 41 da Lei Complementar 02/2021, quais sejam:

Art. 40. A Zona de Ambiente Natural (ZAN) tem como objetivo garantir padrões sustentáveis de ocupação, preservar e potencializar seu sistema hídrico-ambiental e a conexão entre eles.

Art. 41. São diretrizes definidas para a Zona de Ambiente Natural (ZAN):

I. conservar os remanescentes de mata atlântica e seus ecossistemas associados, por meio da compatibilização do uso do solo com a preservação dos elementos naturais;

II. valorizar e revitalizar o sistema hídrico principal e secundário por meio de corredores ecológicos e implantação de programas de revitalização de nascentes e corpos hídricos a fim de implantar conexão entre esses e os remanescentes de mata atlântica, seus ecossistemas associados e Unidades Protegidas;

III. recuperar as áreas degradadas de acordo com as peculiaridades de cada área, da extensão do dano observado e da solução técnica exigida pelo órgão público municipal competente, de modo a incentivar suas qualidades ambientais materiais e imateriais;

IV. promover a sustentabilidade na produção ecossocial de acordo com a capacidade de suporte dos ecossistemas;

V. promover ações de educação ambiental sobre aspectos favoráveis à recuperação, proteção, conservação e preservação do ambiente natural;

VI. intensificar o controle urbano a fim de coibir as ocupações não planejadas e/ou incompatíveis com o uso sustentável do território.

VII. proteger as espécies vegetais e animais, especialmente as ameaçadas de extinção.

VIII. conservar os recifes costeiros e seus ecossistemas associados.

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.

A ZAN Beberibe, em que o empreendimento está inserido, não possui setorização específica nos termos da Lei nº 19.426/2025 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS), que estabelece as normas, parâmetros, requisitos e condições para o parcelamento, uso e ocupação do solo. Entre os objetivos da referida lei, destaca-se o incentivo à produção de habitação de interesse social, com vistas ao enfrentamento do déficit habitacional, à qualificação das moradias, à redução das desigualdades socioespaciais e à promoção da equidade de gênero.

O aumento da área construída do empreendimento, que originou o processo de réplica foi, inclusive, resultante de dispositivo presente na nova LPUOS (Art. 115), exclusivamente para

projetos de habitação de interesse social, que permitiu a conversão de parte da área construída resultante da aplicação do Índice de Área Comum em área privativa, ampliando a oferta de unidades habitacionais em cerca de 40%.

Dessa forma, o empreendimento atende aos objetivos do Plano Diretor e da LPUOS com relação a promoção de habitação para enfrentamento ao déficit habitacional do Município.

2.1 Meio Ambiente

O empreendimento não está inserido em Unidade de Conservação da Natureza (UCN) municipal, mas se localiza nas proximidades das UCN Beberibe, Dois Irmãos, Sítios dos Pintos, Caxangá e Dois Unidos.

Entretanto, o terreno se encontra na Área de Proteção Ambiental (APA) Aldeia-Beberibe. Conforme o Plano de Manejo da APA, de 2012, a área em estudo encontra-se dentro da Zona de Interesse Urbano e Industrial (ZIUI), na Subzona II - Comércio e Serviços Urbanos.

A Subzona II - Comércio e Serviços Urbanos possui os seguintes objetivos:

- incentivar a instalação do sistema de saneamento adequado aos empreendimentos;
- incentivar a mitigação dos problemas ambientais decorrentes da utilização antrópica das áreas;
- controlar a implantação de novos parcelamentos;
- educar e orientar quanto ao descarte, de lixo e de material utilizado; e
- incentivar a mitigação de problemas ambientais decorrentes de práticas degradadoras dos solos.

- 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.

Vale destacar que os condomínios 1 e 2 já obtiveram a Licença Prévia Ambiental do Município, com os números 8001285826 e 8001292426, respectivamente.

2.2 Mobilidade

O empreendimento está localizado na Avenida da Recuperação (Rodovia BR-101), também conhecida como IV Perimetral, classificada pela legislação vigente como Corredor de Transporte Metropolitano, categoria funcional Arterial Principal. Trata-se de um eixo viário estratégico, que potencializa a mobilidade regional ao facilitar as conexões com Recife, Paulista e Abreu e Lima, consolidando-se como um importante corredor de deslocamentos.

Além da face voltada para a via local da BR-101, o terreno tem testada voltada para a Estrada da Mumbeca, também classificada como eixo Arterial Principal na LPUOS, por ser a principal via da Guabiraba e sua conexão com a PE-027.

No entanto, apesar da proximidade com vias de grande relevância para a circulação urbana, a baixa densidade de ocupação no entorno limita a qualidade das conexões locais, restringindo a integração viária do empreendimento. Esse cenário dificulta a mobilidade ativa, reduz a caminhabilidade e gera forte dependência do transporte motorizado, tanto individual quanto coletivo, para atender às necessidades de deslocamento da população.

Nesse sentido, é solicitada a elaboração e execução do Plano de Circulação e de Acessibilidade do entorno do empreendimento, considerando rotas estratégicas para pedestres. O Plano deve ter como premissa a segurança dos pedestres contemplando sinalização viária (horizontal e vertical), diminuição da velocidade de veículos, instalação de faixas de pedestres e travessias elevadas, alargamento de calçadas, implantação de canteiros com arborização, iluminação pública pedonal, piso tátil, entre outros. A definição das rotas deve considerar as paradas de ônibus e outros equipamentos relevantes do entorno.

O desenvolvimento do Plano de Circulação e Acessibilidade deverá se articular com os planos já em desenvolvimento que foram estabelecidos na aprovação da Viabilidade de Empreendimento de Impacto de outros conjuntos residenciais do mesmo empreendedor na área de vizinhança, e contribuir para a qualificação da condição de circulação de pedestres num ambiente de margem de rodovia. O Plano deverá considerar a perspectiva da implantação do Arco metropolitano e a reconfiguração da função da BR-101 como via urbana com a redução de parte do tráfego rodoviário de passagem.

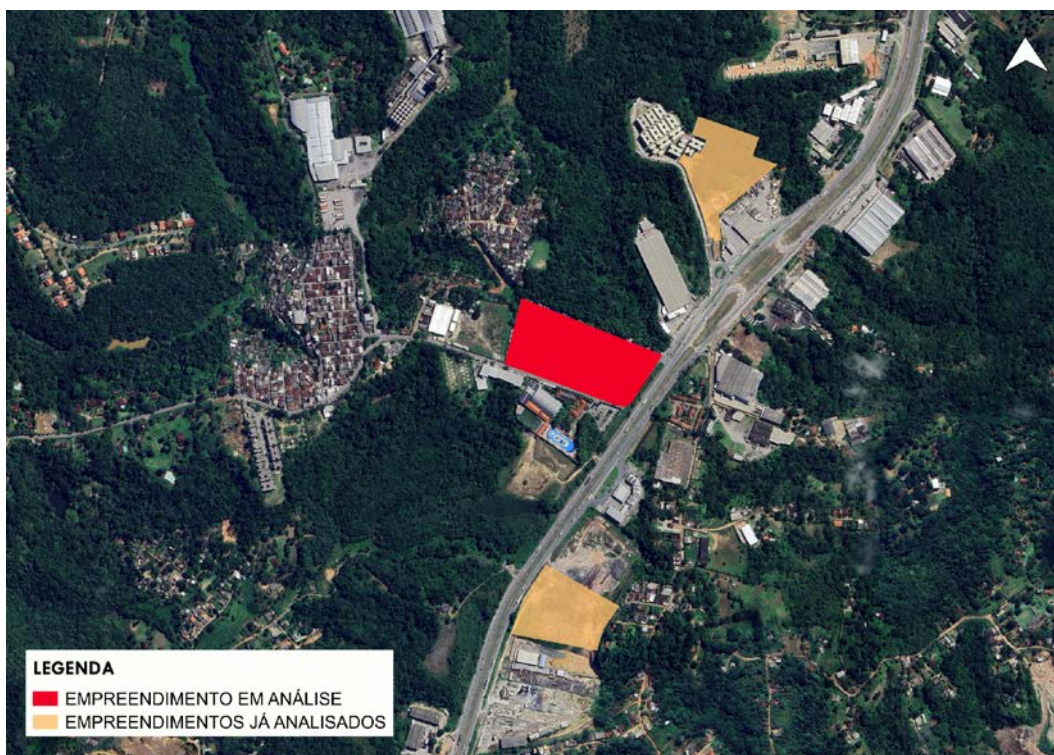


Figura 09: empreendimento em análise e outros conjuntos habitacionais já aprovados no entorno.

Fonte: ICPS

2.3 Infraestrutura

O empreendimento apresentou as anuências das concessionárias de serviços públicos estabelecendo as condicionantes para abastecimento de água e energia elétrica e coleta de esgoto.

Do ponto de vista da drenagem urbana, o empreendimento deverá atender a Lei 18.112/2015, quanto à construção de reservatório de acumulação ou retardo do escoamento das águas pluviais do lote e ser submetido à análise da EMLURB para aprovação. Além disso, deverá apresentar o projeto de drenagem para a área total do lote à Emlurb, para análise e anuência, quando do licenciamento de construção.

2.4 Dinâmica socioeconômica, adensamento populacional e valorização imobiliária

Com base na documentação apresentada, o empreendimento demonstra elevada relevância socioeconômica, tanto pelo seu porte quanto pelo volume de investimentos e pela quantidade de empregos gerados. A iniciativa se estabelece como um vetor estratégico de dinamização econômica, capaz de impulsionar a atividade produtiva, estimular a circulação de renda e induzir a instalação de novos negócios no entorno, contribuindo diretamente para o fortalecimento e a diversificação da economia local. O aporte financeiro previsto, aliado ao aumento da oferta de trabalho, tende a promover a valorização da região e a atrair novos fluxos econômicos.

Para potencializar esses efeitos positivos e ampliar o impacto social do projeto, recomenda-se a implementação de ações de capacitação profissional voltadas à população residente nas Comunidades de Interesse Social do entorno. Essas iniciativas — como cursos de qualificação e

formação técnica — possibilitam a integração da mão de obra local nas etapas de construção e operação do empreendimento, promovendo inclusão produtiva, geração de renda e maior distribuição dos benefícios socioeconômicos na região.

2.5 Uso e ocupação do solo

O bairro da Guabiraba, de modo geral, apresenta baixo adensamento populacional e construtivo, caracterizando-se pela predominância de chácaras e sítios. Ao longo das margens da Av. da Recuperação/BR-101, encontram-se construções do tipo galpão destinadas às atividades de indústria e logística, além da dinâmica recente da implantação de condomínios residenciais de características similares ao empreendimento em análise, em seu entorno imediato.

O território combina áreas já consolidadas com extensas porções de vegetação remanescente sujeitas à pressão da expansão urbana. As vias principais concentram pequenos comércios e serviços, enquanto os equipamentos públicos ainda são insuficientes para atender plenamente a demanda local. As recentes intervenções municipais de contenção de encostas e melhoria da infraestrutura buscam reduzir vulnerabilidades e orientar um uso do solo mais seguro e sustentável.

Dada a recente dinâmica de procura do território para produção habitacional, destacamos a necessidade de integração das ações de qualificação da circulação no entorno especialmente com relação ao acesso a transporte e equipamentos públicos. Nesse sentido, indicamos que a realização do plano de circulação e acessibilidade previsto para o presente empreendimento se articule aos planos de circulação já estabelecidos e/ou em desenvolvimento para os demais empreendimentos aprovados e em execução no entorno.

2.6 Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

No que diz respeito à temática da Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural, observa-se que não há, nas áreas de influência direta e indireta, a presença de bens culturais formalmente reconhecidos como patrimônio nos níveis municipal, estadual e federal.

A ocupação da área que atualmente se configura como o bairro da Guabiraba remonta há mais de 60 anos, quando famílias oriundas de cidades do interior migravam para o Recife em busca de trabalho em fábricas. Segundo os residentes mais antigos, a região era chamada de Brejo dos Macacos, devido à grande quantidade desses animais. Por sua vez, o nome Guabiraba faz referência às árvores de Guabiraba, presentes em abundância na região¹.

Com relação à paisagem, o território possui paisagem marcada pelo relevo acidentado e vegetação natural densa, além de estar nas proximidades de corpos d'água. De ocupação esparsa e horizontal, é majoritariamente residencial unifamiliar, resultante de um processo de

¹ PIRAUÁ, Isabela Cabral de M. Dantas; SOUZA, Kátia Rejane da Silva; SILVA, Terezinha de Jesus F. da. Guabiraba (Bairro, Recife). In: Pesquisa Escolar. Recife: Fundação Joaquim Nabuco, 2019. Disponível em: <<https://pesquisaescolar.fundaj.gov.br/pt-br/artigo/guabiraba-bairro-recife/>>. Acesso em 15 de outubro de 2024.

ocupação relativamente recente, havendo também o uso de armazenagem, em áreas ocupadas por galpões de grande porte. O imóvel do empreendimento localiza-se às margens da Avenida da Recuperação/BR-101, numa área que já vem se caracterizando por um processo de maior adensamento associado ao corredor de transporte. Dessa forma, entende-se que o atendimento dos parâmetros de caráter ambiental já contempla importantes aspectos com relação a minimizar os impactos sobre essa paisagem.

No entanto, considerando a posição do empreendimento em cota mais elevada, recomendamos minimizar os impactos visuais das novas edificações sobre a paisagem, como especificar materiais de revestimento para as novas edificações com vistas à sua maior integração na ambiência, uso de tetos-jardins, fachadas verdes, materiais opacos ou de acabamento natural, cores suaves ou outras soluções similares, evitando grandes panos de fachada na cor branca.

2.7 Equipamentos urbanos e comunitários

O entorno do empreendimento apresenta-se atualmente como uma região com baixa oferta de equipamentos públicos. A população residente no empreendimento, em função da faixa de renda prevista para atendimento, demandará serviços públicos. Nesse sentido, indicamos como ação mitigadora, a qualificação da calçada lindeira ao empreendimento até o equipamento comunitário que foi estabelecido como ação mitigadora na aprovação da Viabilidade de outro projeto do mesmo interessado: na aprovação do VEI 07, do empreendimento denominado PARQUE RECIFE - CONDOMÍNIO 2, foi estabelecida a execução de equipamento comunitário a ser construído e doado ao Município.

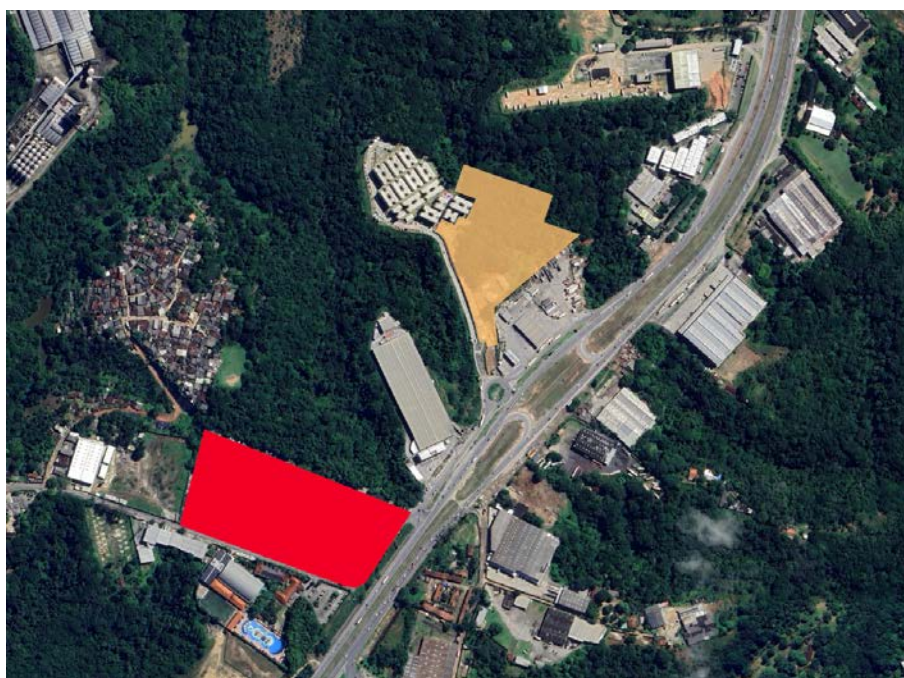


Figura 10 - Localização do VEI 19, em análise, (em vermelho) e do VEI 07, já aprovado, (em amarelo) em que será implantado o equipamento comunitário.

Fonte: ICPS

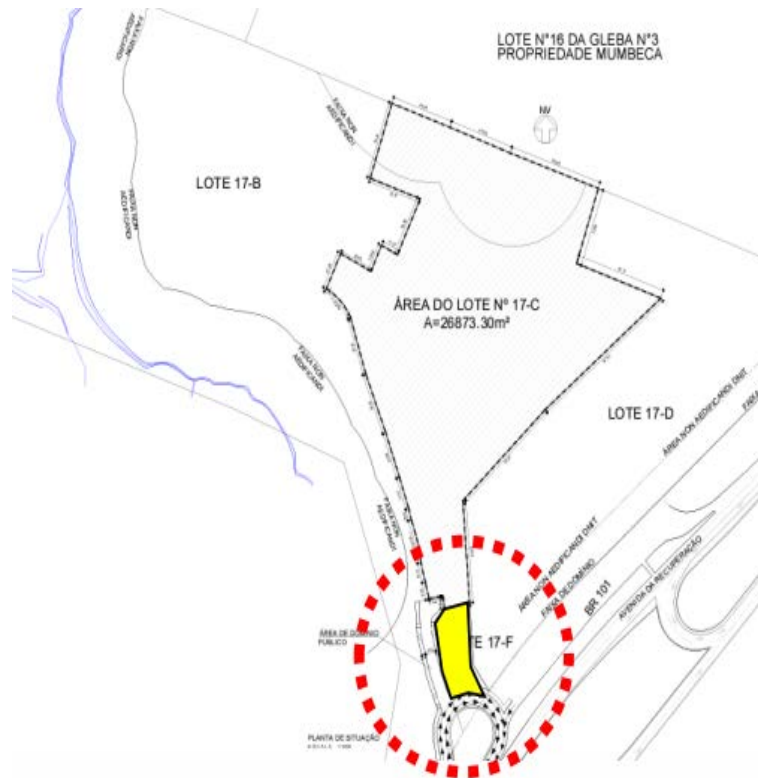


Figura 11 - Localização da implantação do equipamento comunitário no VEI 07.
Fonte: ICPS

Dessa forma, a população dos condomínios em análise poderão acessar o serviço público e contribuir para ativação dessa face da via local da BR.

3. 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 o projeto em análise durante o período de Consulta Pública, de 30/10/2025 até 10/02/2026, no Portal de Licenciamento Unificado da Prefeitura do Recife². Também não foram registrados pedidos para realização de audiência pública sobre o empreendimento.

² <https://licenciamentounificado.recife.pe.gov.br/estudo-de-impacto-de-vizinhanca-eiv>



Figura 10 - Foto da placa dos empreendimentos no local de sua implantação.
Fonte: interessado.

Registra-se que foi enviado o Ofício nº 03/2026 da Secretaria Executiva de Licenciamento Ambiental (SELAM) à CPRH - Agência Estadual de Meio Ambiente de Pernambuco, comunicando a tramitação deste empreendimento, haja vista localização do empreendimento na APA - Aldeia Beberibe, unidade de conservação estadual.

4. 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.

4.1 Condições para aprovação do Projeto

4.1.1 Atender às determinações da licença prévia ambiental para a aprovação do projeto.

4.1.2 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.

4.1.3 Vaga de carga e descarga: cada condomínio do empreendimento deverá apresentar uma vaga específica para carga e descarga, com dimensões compatíveis ao VUC - Veículo Urbano de Carga. Esta vaga não pode ser localizada em via pública, nem compartilhada com a vaga de embarque/desembarque. As manobras do veículo a ser utilizado devem ser feitas inteiramente dentro do lote, e os gabaritos de raio de giro horizontal e vertical dos veículos de carga também devem ser incluídos no projeto.

4.1.4 Embarque e Desembarque: apresentação de baias de embarque/desembarque para cada condomínio perto do acesso de pedestres. As baias deverão comportar, minimamente, dois veículos lado a lado e três veículos em fila. Salientamos que não devem ocorrer alterações no passeio existente. Criação de baia com 2,00m de largura e 10,00m de comprimento também no acesso de entrada dos veículos em continuidade com a área de estocagem do portão.

4.1.5 Área de Estocagem: as áreas reservadas para a espera dos veículos em cada condomínio deverão comportar, no mínimo, três veículos em fila.

4.1.6 Utilização de vedações divisórias com materiais translúcidos ou vazados entre os dois condomínios.

4.1.7 Minimizar os impactos das novas edificações sobre a paisagem utilizando pelo menos um dos seguintes qualificadores ambientais: definições de materiais de revestimento opacos ou acabamento natural com cores suaves para as novas edificações com vistas à sua maior integração na ambiência, uso de tetos-jardins, fachadas verdes, ou outras soluções similares, evitando grandes panos de fachada na cor branca.

4.2 Condições para o licenciamento das obras

4.2.1 Apresentar o projeto de drenagem para a área total do lote à Emlurb para análise e anuência quando do licenciamento e construção de reservatório de acumulação e reuso das águas pluviais captadas.

4.2.2 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.

4.3. Ações mitigadoras, compensatórias ou potencializadoras

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, este Relator recomenda que a aprovação de implantação do empreendimento seja condicionada à determinação, 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:

4.3.1 Elaborar e executar Plano de Circulação e de Acessibilidade do entorno do empreendimento, considerando rotas estratégicas para pedestres. O Plano deve ter como premissa a segurança dos pedestres contemplando sinalização viária (horizontal e vertical), diminuição da velocidade de veículos, instalação de faixas de pedestres, alargamento de calçadas, implantação de canteiros com arborização, iluminação pública pedonal, piso tátil, entre outros. A definição das rotas deve considerar as paradas de ônibus e outros equipamentos relevantes do entorno. O plano deverá obrigatoriamente contemplar a qualificação da calçada lindeira do empreendimento até o equipamento comunitário em construção no empreendimento denominado PARQUE RECIFE - CONDOMÍNIO 2, e se articular aos demais Planos de Circulação e Acessibilidade, estabelecidos na aprovação de outras VEI do mesmo empreendedor, em desenvolvimento para a região.

4.3.2 Implementação de ações de capacitação profissional, como cursos de qualificação e formação técnica, voltadas à população residente nas Comunidades de Interesse Social (CIS) do entorno visando a integração da mão de obra local nas etapas de construção e operação do empreendimento.

Diante do exposto, com relação à presente proposta de empreendimento, tecemos as seguintes considerações:

- A caracterização do empreendimento e da vizinhança atende aos requisitos estabelecidos na lei nº 19.177/2023, e no decreto nº 38.068/2024, especialmente com relação aos itens de estudos previstos no roteiro básico;
- As mitigações propostas são eficazes para promover a adequada implantação do empreendimento na sua vizinhança, considerando os impactos identificados na análise.

Dessa forma, consideramos viável a implantação do empreendimento, do ponto de vista da dinâmica da vizinhança e da cidade como um todo, **desde que atendidas as condições para o projeto, bem como sejam realizadas as ações mitigadoras propostas.**

Recife, 23 de fevereiro de 2026.

.....

Roberto Lemos Muniz - Relator