

Ata da 298ª Reunião Ordinária do Conselho de Desenvolvimento Urbano
Dia 21 de maio de 2026

Às 09h24m, do dia 21 de maio 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 298ª Reunião Ordinária e procedeu à leitura da pauta, que constou dos seguintes itens: 1) Aprovação da Ata da 2ª Reunião Extraordinária, realizada on-line, no dia 26 de fevereiro de 2026; 2) Análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto, processo nº 8065327525, referente à empreendimento de uso misto, composto de Habitação Multifamiliar Conjunto e Comércio Varejista em Geral, resultante do remembramento de três imóveis: Rua da Aurora, 1675; Avenida Norte, 35, e Rua Vinte e Quatro de Agosto, 120, bairro Santo Amaro. 3) Posse dos conselheiros: João Farias de Paula Junior, como membro suplente representante da Secretaria de Meio Ambiente do Recife - SMA; Frederico de Vasconcelos Brennand e Marcelo de Brito Albuquerque Pontes Freitas, como membros titular e suplente, representantes do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN. 4) 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; Tatiana Maia da Silva Mariz representante suplente da Procuradoria Geral do Município (PMG); Oscar Paes Barreto, representante titular da Secretaria de Meio Ambiente, George Macedo Scavuzzi dos Santos, representante titular 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); 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); Marcelo de Brito Albuquerque Pontes Freitas, representante suplente do IPHAN; Antônio Benévolo Carrilho representante titular da FIEPE; Rafael Tenório Simões representante da ADEMI-PE; Roberto Lemos Muniz; representante suplente 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; 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 298ª Reunião Extraordinária do CDU**, realizada de forma on-line no dia **26 de fevereiro de 2026**, 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 2ª Reunião Extraordinária do CDU, sem ressalvas**. Na sequência, o Presidente deu posse aos seguintes conselheiros: **João Farias de Paulo Júnior**, como membro suplente representante da **Secretaria de Meio Ambiente do Recife**; e **Frederico de Vasconcelos Brennand** e **Marcelo de Brito Albuquerque Pontes Freitas**, respectivamente como membros titular e suplente representantes do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – **IPHAN**. Dando prosseguimento à pauta, passou-se à **análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto**, Processo nº **8065327525**, referente à empreendimento de uso misto, composto de Habitação Multifamiliar Conjunto e Comércio Varejista em Geral, resultante do remembramento de três imóveis: Rua da Aurora, 1675; Avenida Norte, 35, e Rua Vinte e Quatro de Agosto, 120, bairro Santo Amaro. O Presidente convidou os arquitetos **Paulo Roberto** e **Marcílio Coutinho** para apresentação do projeto, concedendo o prazo de quinze minutos para exposição. Foi informado que o arquiteto **Paulo Roberto** não poderia participar da reunião, razão pela qual a apresentação foi conduzida pelo arquiteto **Marcílio Coutinho**. O arquiteto **Marcílio Coutinho** iniciou a apresentação do projeto informando que se tratava de um empreendimento de uso misto localizado na Rua da Aurora, esquina com a Avenida Norte, com fundos para a Rua 24 de Agosto, denominado “**Aurora Ajam**”. Explicou que o projeto seguiu o roteiro básico exigido para os Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV, contemplando a caracterização do empreendimento, da vizinhança, dos impactos gerados, bem como das medidas mitigadoras, compensatórias e potencializadoras, além da apresentação de síntese e conclusão. Ressaltou que, em razão do tempo disponível para apresentação, o material técnico completo já se encontrava anexado ao processo e referendado pelo parecer do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira – ICPS, razão pela qual optaria por concentrar a exposição na apresentação arquitetônica do empreendimento e nos principais aspectos urbanísticos do projeto.



Figura 02 - Localização dos três imóveis a serem lembrados.

Fonte: EIV apresentado.

Esclareceu que o terreno corresponde à área localizada na esquina da Avenida Norte com a Rua da Aurora, alcançando também a Rua 24 de Agosto, nas imediações da Ponte do Limoeiro. Informou que o ICPS definiu um perímetro de abrangência para análise dos impactos do empreendimento, dentro do qual foram estudados todos os imóveis relevantes, incluindo imóveis tombados, imóveis especiais de preservação, imóveis residenciais e terrenos vazios. Acrescentou que o Relatório de Impacto de Vizinhança continha levantamento fotográfico e estudos demonstrando a interferência ou não do projeto sobre os imóveis inseridos na área de influência delimitada. Explicou que o empreendimento seria composto por duas torres residenciais posicionadas na porção frontal do terreno, voltadas para a Praça da Aurora, Rua da Aurora e Rio Capibaribe, desenvolvendo-se até a Rua 24 de Agosto. Informou que foi concebida uma ampla área comercial na esquina da Rua da Aurora com a Avenida Norte, integrando o empreendimento ao espaço urbano. Em seguida, apresentou corte esquemático do projeto, destacando a presença do Rio Capibaribe, da Praça da Aurora e de todo o perímetro voltado para a Avenida Norte e Rua da Aurora. Disse que o projeto buscou ocupar a maior parte desse perímetro com galerias de lojas, promovendo vitalidade urbana e integração com o espaço público.



Figura 03 - Imagem das duas torres, a partir da ponte Limoeiro.
Fonte: EIV apresentado.

Relatou que, por trás da área comercial, localiza-se o estacionamento destinado ao centro comercial, além de dois pavimentos adicionais de estacionamento destinados ao uso residencial. Acrescentou que foi implantado um grande telhado verde sobre essa base, contemplando áreas de lazer voltadas para o rio e conexão visual com o Capibaribe. Destacou também a existência de um pátio aberto no interior do terreno, concebido para preservação de árvores consideradas relevantes para o projeto paisagístico. Pontuou que o partido arquitetônico adotado privilegiou a integração entre o empreendimento e o espaço urbano, mantendo livre de gradis, guaritas e fechamentos todo o perímetro voltado para a Avenida Norte e Rua da Aurora. Explicou que a intenção era criar um espaço totalmente aberto, conectando o centro comercial ao Parque da Aurora e ao passeio público, reforçando a relação entre o empreendimento e a cidade. Informou que o terreno possui aproximadamente 10.000 m², com cerca de 43.000 m² de área privativa construída. O empreendimento contaria com 265 unidades habitacionais, aproximadamente 1.000 m² destinados às lojas, 648 vagas residenciais e 49 vagas comerciais. Detalhou que a primeira torre possui planta circular, com dois apartamentos por pavimento, medindo 182 m² e 216 m². A segunda torre possuiria três apartamentos por andar, sendo uma unidade voltada para o leste, com 135 m², e duas unidades voltadas para o sul, com áreas de 120 m² e 150 m². Ao apresentar a implantação térrea, explicou que a proposta urbanística buscou destinar a maior parte do perímetro voltado para a Avenida Norte e Rua da Aurora ao uso comercial associado a áreas verdes abertas ao público e circulações livres. Informou que o acesso principal às torres residenciais não ocorreria diretamente pelo térreo das edificações, mas por um hall central com pé-direito duplo, conectado aos pavimentos superiores por elevadores e escadas. Destacou que o acesso ao estacionamento comercial foi posicionado de forma afastada da esquina entre a Avenida Norte e Rua da Aurora, preservando o restante do perímetro para áreas verdes e circulação de pedestres. Informou ainda que foi criado um pequeno alargamento para implantação de porte-cochère destinado ao embarque e desembarque de passageiros de veículos de aplicativo, táxis e similares, permitindo acesso confortável ao hall do empreendimento. Na parte posterior do terreno, voltada para a Rua 24 de Agosto, seriam implantados os acessos às garagens residenciais, bem como a doca de serviço destinada ao abastecimento tanto da área

comercial quanto da área residencial. **Marcílio Coutinho** explicou que, inicialmente, havia previsão de acesso de pedestres em área próxima à doca, conforme apontado pelo parecer do Instituto, porém o projeto foi ajustado para eliminar qualquer conflito entre circulação de pedestres e área de manobra de veículos de serviço. Ressaltou que todo o acesso principal de pedestres ao empreendimento passaria a ocorrer pela Rua da Aurora e Avenida Norte, enquanto o acesso pela Rua 24 de Agosto seria prioritariamente destinado a veículos e serviços. Explicou ainda que, a partir da doca, o abastecimento do centro comercial e das áreas residenciais seria realizado internamente, em lógica semelhante à operação de shopping centers, evitando conflitos com o tráfego urbano e reduzindo impactos sobre as vias principais. Acrescentou que a doca foi deslocada para o ponto considerado de menor interferência viária, minimizando impactos no trânsito da Rua da Aurora e Avenida Norte, reconhecidas como vias de maior fluxo na região. Informou também que o projeto privilegiou a circulação livre de pedestres, mantendo continuidade das calçadas e criando diagonais internas para estimular a travessia e integração urbana. Segundo o arquiteto, essas aberturas diagonais permitiriam ampliar significativamente a visibilidade entre Avenida Norte e Rua da Aurora, eliminando a barreira visual atualmente existente em razão dos muros presentes no terreno. Finalizou destacando que o projeto buscou incentivar o uso qualificado do espaço urbano, margeando permanentemente as áreas comerciais com lojas dotadas de pé-direito duplo, favorecendo diversidade de usos e vitalidade para o empreendimento e para o entorno urbano. Dando continuidade à apresentação, o arquiteto **Marcílio Coutinho** destacou o pavimento de lazer do empreendimento, ressaltando que ele foi concebido voltado para a área do rio e articulado diretamente com as torres residenciais. Reforçou novamente a intenção do projeto de manter os espaços sempre abertos e integrados ao espaço urbano, inclusive com áreas de convivência destinadas a estimular a interação entre as pessoas que circulam pelo espaço público e aquelas que utilizam o centro comercial. Explicou que o espaço central do empreendimento foi pensado como uma espécie de praça de boas-vindas ao conjunto arquitetônico. Em seguida, retomou a explicação sobre o pátio interno mencionado anteriormente no corte esquemático do projeto. Informou que, durante os levantamentos realizados no terreno, foram identificadas árvores de grande porte tanto na borda da Avenida Norte com a Rua da Aurora quanto na Rua 24 de Agosto. Acrescentou que também existia, no miolo do terreno, uma espécie de pomar com árvores igualmente significativas. Em razão disso, optou-se pela abertura desse pátio interno, criando um espaço voltado ao lazer e à convivência, conectado diretamente ao último pavimento de lazer do empreendimento por meio de escadas e elevadores. Segundo o arquiteto, essa solução também permitiu a criação de transparências visuais entre o espaço interno privado e o espaço urbano externo, reforçando a integração visual do empreendimento com a cidade. Destacou ainda que os jardins implantados na borda posterior do terreno, assim como aqueles previstos na frente do empreendimento, permaneceram totalmente abertos ao público. Explicou que a proposta paisagística buscava estimular o uso desses espaços como pequenas praças urbanas, com áreas de permanência, bancos e espaços de convivência. Ao apresentar a planta do primeiro pavimento, informou que esse nível seria destinado principalmente aos estacionamento residenciais. Ressaltou novamente a presença do pátio interno e destacou os vazios correspondentes aos pés-direitos duplos das lojas, concebidas com altura aproximada de 6,12 metros, bem como o vazio central relacionado ao pé-direito duplo do hall principal do

edifício. Prosseguindo com a apresentação dos pavimentos superiores, explicou que o chamado “vazado dois” também abrigaria áreas de garagem associadas às áreas de lazer voltadas para o rio. Já o “vazado três” corresponderia a uma grande praça suspensa, onde estariam localizadas as áreas cobertas de lazer posicionadas sobre as torres residenciais. Informou que seria nesse nível que os elevadores sociais desembarcaram os moradores, permitindo o acesso às torres residenciais. Ressaltou que toda a área externa descoberta desse pavimento seria composta por aproximadamente 60% de áreas verdes e 40% de áreas de lazer descobertas, configurando um telhado verde com mais de 5.000 m² de extensão. **Marcílio Coutinho** informou ainda que o Relatório de Impacto de Vizinhança continha diversos estudos objetivos sobre a inserção paisagística do empreendimento. Contudo, em razão do curto tempo disponível para a apresentação, optou por demonstrar comparativos visuais realizados a partir de diferentes pontos da cidade. Explicou que um dos estudos mostrava a visualização do empreendimento a partir de Olinda, destacando que as torres se integravam ao conjunto urbano já existente na paisagem do Recife. Apresentou também imagens aproximadas por meio de zoom fotográfico, demonstrando a inserção do empreendimento na morfologia urbana da cidade, ressaltando que o padrão construtivo vertical já se encontrava consolidado naquele contexto urbano. Na sequência, exibiu imagens obtidas a partir da cabeceira da Ponte Princesa Isabel, nas proximidades do Palácio do Campo das Princesas, bem como da Ponte Buarque de Macedo, evidenciando o local de implantação do empreendimento e a inserção das duas torres na paisagem urbana. Destacou ainda uma vista aérea do Rio Capibaribe, afirmando que o empreendimento marcaria, de certa forma, o limite da composição urbana incentivada pela Zona Centro, que possui coeficientes urbanísticos ampliados com o objetivo de estimular usos residenciais e comerciais na área central da cidade. Apresentando nova imagem da Ponte do Limoeiro, explicou que o empreendimento ocuparia exatamente a esquina entre a Avenida Norte e a Rua da Aurora, compondo o fechamento visual desse conjunto urbano e reforçando a tendência de adensamento e renovação daquela região no futuro próximo. Ao exibir imagens em escala mais próxima da rua, especialmente na esquina da Ponte do Limoeiro com a Avenida Norte e Rua da Aurora, destacou novamente a implantação do centro comercial na base do empreendimento, as torres residenciais sobrepostas e a presença do jardim completamente integrado ao espaço urbano, conectando áreas públicas e privadas. Ressaltou ainda que todas as árvores existentes seriam preservadas dentro da composição arquitetônica e paisagística do projeto. Na parte final da apresentação, o arquiteto abordou as medidas mitigadoras e potencializadoras previstas no estudo, destacando a ampliação da oferta habitacional na região central da cidade, em consonância com os incentivos previstos na nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS; a implantação do centro comercial; a ampliação das áreas de solo natural; a aplicação de investimentos da ordem de centenas de milhões de reais; e a implantação de telhado verde com mais de 5.000 m². Por fim, informou que o arquiteto Paulo Roberto, impossibilitado de comparecer à reunião, havia destacado trecho do parecer emitido pelo Instituto da Cidade Pelópidas Silveira – ICPS, no qual se reconhecia a compatibilidade do empreendimento com os objetivos e diretrizes da Zona Centro definidos pelo Plano Diretor do Recife. Marcílio Coutinho esclareceu ainda que, embora o projeto tivesse sido protocolado antes da promulgação da nova LPUOS, o estudo de impacto procurou demonstrar sua compatibilidade também com as diretrizes da nova legislação urbanística. Encerrando sua

apresentação, destacou trecho do parecer técnico no qual a comissão se manifestava favoravelmente à viabilidade do empreendimento, condicionando sua aprovação ao atendimento das exigências projetuais e à execução das medidas mitigadoras estabelecidas pelos órgãos competentes. Concluída a apresentação, o Presidente agradeceu ao expositor e passou a palavra ao conselheiro relator André Callou da Cruz para apresentação do parecer técnico. O conselheiro relator **André Callou da Cruz** representante da **SINDUSCON**, iniciou sua apresentação cumprimentando os presentes e informando que o parecer técnico havia sido devidamente estudado e preparado para apreciação do colegiado. Em seguida, apresentou o “Relatório de Análise – Parecer de Viabilidade do Empreendimento de Impacto Aurora Ajam”, referente ao **processo nº 8065327525**, localizado na Rua da Aurora nº 1675, Avenida Norte nº 35 e Rua 24 de Agosto nº 120, bairro de Santo Amaro. Esclareceu que o parecer técnico se referia à **análise de viabilidade do Empreendimento de Impacto Urbano – EIV nº 20, denominado “Aurora Ajam”**, de responsabilidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. Destacou que o empreendimento possui uso misto, composto por habitação multifamiliar e salas comerciais, situado no bairro de Santo Amaro, na RPA 01 do município do Recife. Informou que o terreno resultou do remembramento de três imóveis localizados nos endereços já citados. Na sequência, apresentou os dados gerais do empreendimento, registrando que a área total do terreno corresponde a **10.057,46 m²**, com área privativa total de **43.640,70 m²**, sendo **42.607,06 m²** destinados ao uso habitacional e **1.329,60 m²** ao uso comercial. Informou ainda que a área total de uso comum seria de **18.956,08 m²**, totalizando uma área construída de **62.596,80 m²**, além de área natural correspondente a aproximadamente 25% do terreno. Ressaltou que o projeto prevê **265 unidades habitacionais** distribuídas em dois blocos de **53 pavimentos**, além de **16 unidades comerciais**. Acrescentou que o empreendimento contará com **698 vagas** de estacionamento, sendo **648 destinadas ao uso residencial e 50 ao uso comercial e de serviços**. Registrou ainda que o investimento estimado gira em torno de R\$ 200 milhões, com previsão de geração de aproximadamente **320 empregos** ao longo dos 60 meses previstos para implantação e operação. Prosseguindo, explicou que o empreendimento será composto por **dois blocos**. O bloco A possuirá planta circular, com dois apartamentos por pavimento, com áreas de 216,70 m² e 182 m². Já o bloco B contará com três apartamentos por andar, com unidades de 150,22 m², 135 m² e 120 m². Informou também que os dois blocos serão interligados por uma base comum de quatro pavimentos destinados a lazer, estacionamento, serviços e centro comercial. O relator observou que diversas imagens e plantas já haviam sido apresentadas anteriormente tanto pelo Instituto Pelópidas Silveira quanto pela equipe técnica da Moura Dubeux, incluindo localização do terreno, imóveis remembrados, inserção das torres na paisagem urbana, circulação das áreas comerciais, acessos e soluções viárias. Destacou que a parte comercial estaria voltada para a frente do empreendimento, enquanto os acessos residenciais ocorreriam pela Rua 24 de Agosto, na parte posterior do lote. Ao iniciar a análise técnica propriamente dita, afirmou que, do ponto de vista urbanístico, o empreendimento se mostra compatível com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor do Recife, Lei Complementar nº 02/2021, especialmente no que diz respeito aos objetivos da Zona Centro, incentivando a ocupação de áreas subutilizadas, a diversificação de usos, a dinamização econômica e a ampliação da ocupação residencial na região central da cidade. Acrescentou que a análise técnica avaliou os impactos do empreendimento em diversos

aspectos, incluindo meio ambiente, mobilidade urbana, infraestrutura pública, dinâmica socioeconômica, uso e ocupação do solo, além da paisagem urbana e patrimônio cultural. No tocante ao meio ambiente, explicou que o Estudo de Impacto contemplou a caracterização ambiental da área de influência, abrangendo aspectos do meio físico, biótico e socioeconômico. Ressaltou que os impactos ambientais concentram-se predominantemente na fase de implantação, especialmente quanto à supressão de vegetação, movimentação de terra, consumo de recursos naturais e geração de resíduos. Contudo, destacou que tais impactos são considerados mitigáveis mediante adoção de medidas compensatórias e sustentáveis adequadas. Entre as recomendações apontadas, citou a utilização de soluções baseadas na natureza, reaproveitamento de águas pluviais, ampliação das áreas verdes e adoção de sistemas eficientes de drenagem urbana. Sobre a mobilidade urbana, registrou que o perímetro do bairro de Santo Amaro possui elevada acessibilidade e forte integração à rede estrutural de mobilidade do Recife, destacando a importância da Avenida Norte Miguel Arraes de Alencar e da Avenida Cruz Cabugá na articulação entre o centro e a zona norte da cidade. Informou que os acessos do empreendimento foram setorizados por uso, sendo os acessos residenciais realizados pela Rua 24 de Agosto, enquanto os acessos comerciais e de pedestres ocorrerão pela Rua da Aurora e Avenida Norte. Acrescentou que carga, descarga, lixo e gás também terão acesso pela Rua 24 de Agosto. Entretanto, destacou que o posicionamento da baia de carga e descarga foi considerado um ponto crítico, em razão da interferência na circulação de pedestres e na operação viária local. Ressaltou que o estudo apontou aumento na geração de viagens nos horários de pico, mas as simulações demonstraram que esse acréscimo não provocará alterações significativas nos níveis de serviço das interseções analisadas, mantendo-se adequada capacidade operacional nos cenários projetados. Recomendou, porém, a elaboração e execução de Plano de Circulação e Acessibilidade – PCA no entorno do empreendimento. No item referente à infraestrutura e equipamentos públicos, informou que o empreendimento apresentou cartas de viabilidade das concessionárias de água, esgoto, energia elétrica, limpeza urbana e gás natural. Registrou que a Neoenergia confirmou capacidade da rede para suprimento da demanda sem necessidade de reforços estruturais. Informou ainda que a Emlurb ressaltou a necessidade de submissão do **Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC** para aprovação. Acrescentou que o empreendimento deverá desenvolver projeto de drenagem de águas pluviais e submetê-lo à Autarquia de Urbanização do Recife para obtenção da respectiva anuência. Destacou também que a região dispõe de boa oferta de equipamentos de saúde e educação, além da proximidade com o Parque da Aurora, atualmente em processo de revitalização pela URB Recife. Nesse contexto, foi indicada como ação potencializadora a execução da requalificação do trecho “Varanda 2”, incluindo a reforma da antiga sede da Associação Brasileira de Cimento Portland – ABCP. No aspecto da dinâmica socioeconômica, afirmou que o empreendimento possui potencial relevante de contribuição para a economia local, em razão do porte do investimento e da geração de empregos diretos e indiretos durante as fases de implantação e operação. Ressaltou que o uso misto favorece a diversificação das atividades econômicas, o adensamento de usos e o fortalecimento da centralidade da área. Por outro lado, alertou que a valorização imobiliária decorrente poderá desencadear transformações socioespaciais, sendo importante promover integração entre o empreendimento e o território. Destacou ainda a proximidade com a comunidade de Santo

Amaro e a possibilidade de geração de oportunidades de trabalho e renda mediante ações de capacitação e qualificação profissional para a população local. Quanto ao uso e ocupação do solo, explicou que o bairro de Santo Amaro caracteriza-se como área de transição entre o centro histórico consolidado e os vetores recentes de expansão urbana, apresentando heterogeneidade de usos, com predominância de atividades institucionais ligadas à saúde, educação e serviços públicos. Afirmou que o empreendimento, ao apresentar uso misto, alinha-se à lógica de ocupação predominante e contribui para intensificação da dinâmica urbana e ampliação da oferta de bens e serviços. No que se refere à paisagem urbana e patrimônio cultural, destacou que a área de influência do empreendimento insere-se em região consolidada, heterogênea e em contínuo processo de transformação urbana, com presença de **Imóveis Especiais de Preservação – IEPs** e proximidade de **Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural – ZEPHs**. Reconheceu que o projeto possui elevado porte e verticalização significativa, podendo ocasionar impactos visuais relevantes. Contudo, ponderou que o empreendimento se insere em contexto urbano já marcado por edificações verticais contemporâneas e recentes transformações urbanísticas, especialmente na região da Rua da Aurora. Recomendou atenção especial ao tratamento arquitetônico das fachadas, utilização de materiais adequados, integração paisagística e valorização dos espaços públicos adjacentes. Em relação à consulta pública, informou que o empreendimento apresentou placa indicativa no local, dando publicidade ao processo, e que não houve manifestações da população durante o período de consulta pública realizado entre 22 de dezembro de 2025 e 09 de abril de 2026 no Portal de Licenciamento Unificado da Prefeitura do Recife. Registrou ainda que não houve solicitações para realização de audiência pública. Ao apresentar as considerações finais e condicionantes, destacou que a análise do Instituto Pelópidas Silveira considerou os impactos sobre a vizinhança visando à adequada inserção do empreendimento na cidade, de modo a promover sustentabilidade e preservação dos interesses coletivos da área de influência. Entre as condições para aprovação do projeto, mencionou a necessidade de obtenção da Licença Prévia Ambiental e atendimento às suas condicionantes; apresentação de soluções de sustentabilidade ambiental, como utilização de fontes alternativas de energia, reaproveitamento de águas pluviais, jardins de chuva, fachadas verdes e tetos-jardim; além da adoção de materiais de acabamento opacos e cores suaves, evitando materiais excessivamente reflexivos. Destacou também a recomendação de reposicionamento da baia de carga e descarga ou do acesso de pedestres da Rua 24 de Agosto, diante da interferência causada pela área de manobra. Quanto às condições para licenciamento, reiterou a necessidade de desenvolvimento do projeto de drenagem pluvial e sua submissão aos órgãos competentes, bem como a previsão de descarga das águas por gravidade, evitando sistemas de bombeamento, devendo constar na convenção condominial a responsabilidade pela manutenção dos dispositivos. Ressaltou ainda como **ações mitigadoras** e potencializadoras a elaboração e execução do **Plano de Circulação e Acessibilidade – PCA**, contemplando medidas de acalmamento de tráfego, travessias elevadas, sinalização, qualificação das rotas de pedestres conectando o empreendimento à estação de BRT da Avenida Cruz Cabugá, adequação de calçadas com acessibilidade universal, iluminação pedonal e arborização. Acrescentou que o reposicionamento da baia de carga e descarga e a reorganização do estacionamento e comércio da Rua 24 de Agosto também deverão ser considerados. Informou que o PCA deverá ser acompanhado pela CTTU, pela Autarquia de

Urbanização do Recife e pelo Instituto Pelópidas Silveira, devendo ser aprovado como condição para emissão do alvará de construção e executado até a emissão do “habite-se”. Por fim, registrou como ações compensatórias a execução da requalificação do Cais da Aurora, no trecho correspondente à “Varanda 2”, incluindo a reforma da antiga sede da ABCP, além da promoção de ações de capacitação e qualificação profissional destinadas prioritariamente aos moradores de Santo Amaro e áreas de influência direta e indireta do empreendimento. Concluiu afirmando que o parecer técnico entende que o empreendimento apresenta compatibilidade com os objetivos urbanísticos definidos para a área, sendo considerado viável sob a ótica da legislação urbanística municipal e dos impactos urbanos analisados, desde que atendidas as medidas mitigadoras e compensatórias definidas pelos órgãos municipais competentes. Após a apresentação do parecer pelo conselheiro relator **André Callou da Cruz**, o presidente agradeceu a exposição e abriu a palavra aos demais conselheiros para questionamentos, comentários e esclarecimentos. Com a palavra, o conselheiro **Marcelo Freitas - IPHAN** iniciou fazendo uma reflexão acerca da apresentação realizada pelo arquiteto **Marcílio Coutinho**, especialmente no que se refere à análise da paisagem urbana e à visualização do empreendimento a partir de Olinda. Destacou que Olinda é reconhecida como Patrimônio Cultural da Humanidade e lembrou estudos e documentos relacionados à definição da “buffer zone” — zona de proteção — do sítio histórico de Olinda. Relatou que, em pesquisas anteriores, teve acesso a documentos do **ICOMOS – Conselho Internacional de Monumentos e Sítios**, órgão consultivo da UNESCO, nos quais já demonstrava preocupação com os possíveis impactos decorrentes da legislação urbanística do Recife sobre a paisagem protegida de Olinda. Segundo ele, a área de proteção compreende parte significativa do território entre Olinda e Recife, alcançando inclusive regiões próximas ao Forte do Brum. Nesse contexto, destacou a importância da análise apresentada no EIV, sobretudo pela demonstração das visadas do empreendimento a partir de Olinda, considerando pertinente que os futuros estudos de impacto de vizinhança localizados em áreas posteriores à Avenida Norte também passem a incorporar, de maneira mais sistemática, análises da relação entre os empreendimentos e a paisagem histórica da colina de Olinda. Ressaltou ainda que a relação espacial entre Recife e Olinda é profundamente integrada e que os impactos urbanísticos transcendem os limites administrativos entre os municípios. Observou que, por se tratar de patrimônio da humanidade, a preocupação com a preservação da paisagem histórica não se restringe apenas ao território de Olinda ou do Recife, mas possui dimensão internacional. Acrescentou recordar que, durante a gestão do então prefeito João Paulo, chegou a ser discutida a possibilidade de candidatura do Recife ao título de Patrimônio Cultural da Humanidade, justamente a partir da relação visual e histórica entre a antiga Cidade Maurícia, no Recife, e a colina histórica de Olinda. Assim, reforçou a sugestão de que estudos futuros passem a considerar de forma mais aprofundada os impactos paisagísticos nessa região metropolitana integrada. Em resposta, o presidente da reunião agradeceu a contribuição e registrou que compreendia a manifestação como uma recomendação voltada para futuros estudos de impacto de vizinhança, especialmente para empreendimentos situados no entorno da Avenida Norte. Destacou que a observação seria registrada em ata como recomendação para que análises de paisagem relacionadas à visibilidade entre Recife e Olinda sejam consideradas nos próximos EIVs, reconhecendo a relevância do patrimônio cultural envolvido. Na

sequência, o presidente consultou o arquiteto **Marcílio Coutinho** sobre eventual comentário adicional acerca da observação levantada pelo conselheiro **Marcelo Freitas - IPHAN**. Com a palavra, o arquiteto **Marcílio Coutinho** afirmou ter recebido positivamente a reflexão apresentada, ressaltando que, embora os estudos tenham seguido o perímetro de análise definido pelo Instituto Pelópidas Silveira, a equipe entendeu ser necessário extrapolar os limites estritamente exigidos, dada a importância paisagística e simbólica do local. Destacou que o sítio onde o empreendimento será implantado possui caráter icônico sob os pontos de vista urbanístico, turístico e paisagístico da cidade do Recife, especialmente na relação visual entre Recife e Olinda. Observou que a equipe buscou analisar não apenas a vista a partir de Olinda, mas também diversos pontos relevantes do espaço público do Recife, como as pontes do Limoeiro, Buarque de Macedo e Maurício de Nassau, além do Marco Zero, justamente por serem locais de onde a colina histórica de Olinda é visível. Esclareceu que, segundo os estudos realizados, o empreendimento não provoca obstrução significativa dessa paisagem histórica. Reconheceu, contudo, que empreendimentos verticais inevitavelmente produzem modificações na paisagem urbana, mas afirmou que, diante dos ensaios visuais constantes no EIV, os impactos foram considerados positivos pela equipe técnica. Em seguida, o arquiteto **Marcílio Coutinho** acrescentou observação referente às condicionantes apresentadas pelo relator **André Callou da Cruz - SINDUSCON**, esclarecendo que diversas soluções ambientais mencionadas no parecer já se encontram incorporadas ao projeto, incluindo reuso de água, controle cromático das fachadas, implantação de telhado verde, fachadas vegetadas e outras medidas sustentáveis. Pontuou ainda que a única alteração promovida após a consolidação do parecer técnico dizia respeito ao conflito anteriormente identificado entre a circulação de pedestres e a área de manobra da doca de carga e descarga. Informou que o projeto foi ajustado, invertendo-se a solução inicialmente prevista, de modo a eliminar o cruzamento entre pedestres e operações de carga. Explicou que a doca foi reposicionada para uma área de menor impacto sobre o tráfego urbano, reduzindo interferências na Avenida Norte e na Rua da Aurora. Acrescentou que toda a logística de abastecimento do centro comercial ocorrerá internamente ao lote, em solução semelhante à utilizada em shopping centers, preservando assim a qualidade paisagística e urbanística da fachada principal do empreendimento, que permanecerá integrada à praça verde e às áreas comerciais abertas ao público. Ao final, o presidente agradeceu as contribuições do conselheiro Marcelo Freitas e do arquiteto Marcílio, questionando se algum outro conselheiro desejaria se manifestar. O presidente informou que, não havendo mais comentários, questionamentos ou dúvidas, sugeria que a reunião seguisse para a votação do parecer do relator, esclarecendo que os conselheiros deveriam votar favoravelmente ou contrariamente ao parecer apresentado pelo conselheiro relator **André Callou da Cruz**. Iniciada a votação contabilizou-se os seguintes votos: **Emília Márcia Teixeira Avelino**, representante titular da **Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento (SEDUL)** – voto **favorável** ao parecer do relator; **João Marcelo Duarte Araújo**, representante suplente da **Secretaria de Finanças** – voto **favorável** ao parecer do relator; **Ana Cláudia de Sá Carneiro Mota**, representante titular da **Secretaria de Infraestrutura** – voto **favorável** ao parecer do relator; **Tatiana Maia da Silva Mariz**, representante suplente da **Procuradoria Geral do Município (PGM)** – voto **favorável** ao parecer do relator; **Oscar Paes Barreto**, representante titular da **Secretaria de Meio Ambiente** – ausente no momento da votação, sendo substituído na

manifestação pelo suplente **João Farias de Paula Junior** que votou **favorável ao parecer do relator**; **George Macedo Scavuzzi dos Santos**, representante titular da **Secretaria de Saneamento (SESAN)** – voto **favorável** ao parecer do relator; **Gelisa de Lara Couto Bosi**, representante suplente da **Secretaria Executiva de Desenvolvimento Econômico e Inovação (SDEC)** – voto **favorável** ao parecer do relator; **Marcos André Domingues da Silva**, representante suplente da **Autarquia de Urbanização do Recife (URB/Recife)** – voto **favorável** ao parecer do relator; **Vereador Samuel Salazar** – voto **favorável** ao parecer do relator; **João Victor Albuquerque Pereira de Oliveira Filho**, representante suplente da **Caixa Econômica Federal** – inicialmente não respondeu à chamada; **Fabiano Rocha Diniz**, representante titular do **Mestrado de Desenvolvimento Urbano (MDU/UFPE)** – voto **favorável** ao parecer do relator, registrando ainda a importância de que futuros projetos naquela área considerem a preocupação levantada anteriormente por Marcelo Freitas acerca dos impactos paisagísticos relacionados à cidade de Olinda; **Marcelo de Brito Albuquerque Pontes Freitas**, representante suplente do **IPHAN** – voto **favorável** ao parecer do relator; **Antônio Benévolo Carrilho**, representante titular da **FIEPE** – voto **favorável** ao parecer do relator; **Rafael Tenório Simões**, representante da **ADEMI-PE** – voto **favorável** ao parecer do relator; **Roberto Lemos Muniz**, representante suplente do **CREA-PE** – voto **favorável** ao parecer do relator; **Ana Maria Moreira Maciel**, representante titular do **CAU-PE** – voto **favorável** ao parecer do relator; **João Albuquerque da Silva**, representante titular do **CORECON-PE** – voto **favorável** ao parecer do relator; **Augusto Ferreira de Carvalho Lócio**, representante titular da **Ordem dos Advogados do Brasil – Seccional Pernambuco (OAB-PE)** – voto **favorável** ao parecer do relator; **Cristiana Maria Correia de Araújo Estelita**, representante da **SAEPE** – voto **favorável** ao parecer do relator; **Maria Lúcia da Silva**, representante suplente da **Federação Interestadual de Trabalhadores e Pesquisadores por Moradia Popular (FIJ)** – voto **favorável** ao parecer do relator; **Vagner Lucas Godoy**, representante titular do **Movimento Nacional de Luta pela Moradia (MNLN)** – voto **favorável** ao parecer do relator; **Antônio Carlos de Moura**, representante titular do **Fórum do PREZEIS** – ausente. Posteriormente, **João Victor Albuquerque Pereira de Oliveira Filho**, representante suplente da **Caixa Econômica Federal**, retornou à reunião, justificando o atraso em razão de participação em evento institucional em Jaboatão, informou ter acompanhado a apresentação do projeto e declarou voto **favorável** ao parecer do relator. Ao final da votação, foram registrados **21 votos favoráveis**, unanimidade dos presentes. Diante do resultado, o presidente **Felipe Martins Matos** declarou **aprovada**, por unanimidade dos presentes, a viabilidade do empreendimento **Aurora Ajam**. Nada mais havendo a tratar, o presidente agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a **298ª Reunião Ordinária do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU**, agradecendo a participação de todos. A reunião foi encerrada às **10:15**, 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, 21 de maio de 2026.

FELIPE MARTINS MATOS

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