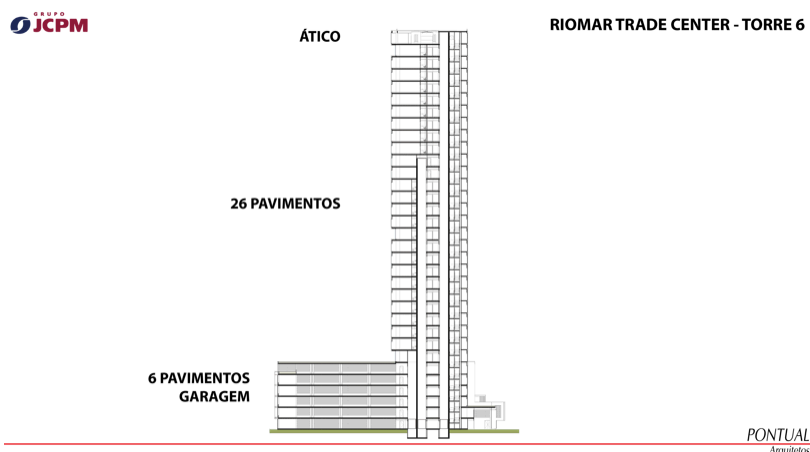


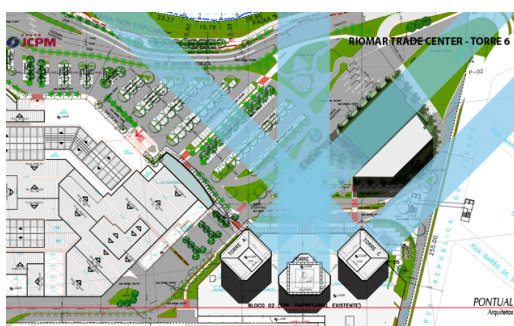
Ata da 299ª Reunião Ordinária do Conselho de Desenvolvimento Urbano
Dia 02 de julho de 2026

Às 09h10m, do dia 02 de julho 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 299ª Reunião Ordinária e procedeu à leitura da pauta, que constou dos seguintes itens: 1) **Aprovação da Ata da 298ª Reunião Ordinária, realizada on-line, no dia 21 de maio de 2026;** 2) **Análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI 26): Processo nº 8014127726,** referente à empreendimento de uso não habitacional, de atividade comercial de serviços técnicos, financeiros e similares, localizado na Av. República do Líbano, nº 251, bairro Pina, denominado Rio Mar Trade Center - Torre 6; 3) **Análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI 25): Processo nº 8007395026,** referente à empreendimento de uso habitacional, composto de Habitação Unifamiliar Conjunto, localizado na Rua Angustura, nº 192, no bairro Aflitos, denominado Residencial Cidade Jardim; 4) **Análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI 21): Processo nº 8065082225,** referente à empreendimento de uso habitacional, composto de Habitação Unifamiliar Conjunto, localizado na rua Padre Roma, nº 302, bairro Tamarineira; 5) **Análise da solicitação da classificação do imóvel situado na Rua Padre Roma, 302, Tamarineira, de uso privado residencial, como Imóvel Especial de Preservação (IEP);** 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); José Ricardo Wanderley Dantas, representante titular da Secretaria de Finanças; Ana Cláudia de Sá Carneiro Mota, representante titular da Secretaria de Infraestrutura; Eugênia Giovanna Simões Inácio Cavalcanti, representante titular da Procuradoria Geral do Município (PMG); João Farias de Paula Júnior, representante suplente da Secretaria de Meio Ambiente; Simone Silva Osias, representante suplente da Secretaria de Saneamento (SESAN); Gelisa de Lara Couto Bosi, representante suplente da Secretaria de Desenvolvimento Econômico (SDEC); Marcos André Domingues da Silva, representante suplente da Autarquia de Urbanização do Recife (URB/Recife); Samuel Salazar, representante suplente da Câmara de Vereadores do Recife; Rodrigo Coutinho, representante suplente da Câmara de Vereadores do Recife; João Victor Albuquerque Pereira de Oliveira Filho, representante suplente da Caixa Econômica Federal; Circe Maria Gama Monteiro, representante suplente do Mestrado de Desenvolvimento Urbano (MDU/UFPE); Frederico de Vasconcelos Brennand, representante titular do IPHAN; Antônio Benévolo Carrilho representante titular da FIEPE;

André Callou da Cruz, representante suplente da FIEPE; **Iyson Santos Barbosa**, representante titular da CDL Recife; **Paulo José Pessoa Monteiro**, representante suplente da CDL Recife; **Alex Pinheiro Duarte (FEMICRO)** representante suplente da ACP; **José Antônio de Lucas Simon**, representante suplente 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 OAB-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, Sr. Felipe Martins Matos, deu início à pauta informando que a ata da 298ª Reunião Ordinária do Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU) foi previamente encaminhada aos membros por e-mail e pelo grupo de WhatsApp. Em seguida, consultou os presentes quanto à existência de considerações, observações ou sugestões de alteração. Não havendo manifestações, a ata da 298ª Reunião Ordinária foi considerada aprovada por unanimidade. Dando prosseguimento à pauta, passou-se à análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto - VEI 26, Processo nº. 8014127726, referente à empreendimento de uso não habitacional, de atividade comercial de serviços técnicos, financeiros e similares, localizado na Av. República do Líbano, nº 251, bairro Pina, denominado *Rio Mar Trade Center - Torre 6*. O Presidente convidou os arquitetos Paulo Roberto de Barros e Silva e Marcílio Coutinho para apresentarem o projeto, concedendo-lhes o prazo de até 15 (quinze) minutos para a exposição, e solicitou respeitar esse tempo, em razão da extensa pauta da reunião. O arquiteto Marcílio Coutinho iniciou a apresentação do projeto, informando que o empreendimento **RioMar Trade Center – Torre 6** será composto por 428 salas privativas, com áreas variando entre 28 m² e 260 m². Esclareceu que o edifício contará com 466 vagas de estacionamento, destacando que o acréscimo efetivo ao estoque de vagas será de 294, em razão da implantação ocorrer em área já antropizada, atualmente utilizada como estacionamento pavimentado. Informou, ainda, que o empreendimento possuirá aproximadamente 20.000 m² de área privativa e cerca de 41.000 m² de área total construída, distribuída em 32 pavimentos, compreendendo seis pavimentos destinados a serviços e garagens e vinte pavimentos-tipo.



Prosseguindo a apresentação, foi demonstrada a implantação da Torre 6 no conjunto do RioMar, em área já antropizada e atualmente utilizada como estacionamento pavimentado. Informou-se que o projeto foi concebido de forma a preservar as vistas das torres existentes e manter áreas destinadas a estacionamento e integração entre os empreendimentos. Também foi esclarecido que a Torre 6 será totalmente integrada ao Shopping RioMar, seguindo o mesmo modelo operacional das Torres 4 e 5. Informou que o estacionamento da Torre 6 funcionará de forma integrada ao do Shopping RioMar, com acessos de veículos realizados exclusivamente pela circulação interna e sistema de mão única para otimização dos fluxos. Esclareceu que o empreendimento contará com acessos de pedestres integrados ao shopping e às torres existentes, além de apresentar a localização da doca de serviços e seu fluxo operacional. Destacou, ainda, que o projeto prevê nova sinalização horizontal e vertical, elaborada em conjunto com a CTTU e a UNAVE, com o objetivo de organizar a circulação interna do complexo, sem impactos no sistema viário externo.



Na sequência, foram apresentados os pavimentos da edificação, destacando-se a organização dos acessos, da circulação interna e das áreas de estacionamento, projetadas para otimizar os fluxos de veículos e pedestres, em conformidade com os padrões adotados pelo Complexo RioMar. Também foram apresentados os ambientes destinados a convenções, salas de reunião, salas comerciais e pavimentos corporativos, bem como a distribuição das áreas técnicas e dos sistemas de circulação vertical. Por fim, foram exibidas imagens ilustrativas da implantação do empreendimento, evidenciando sua integração arquitetônica com as torres existentes, a conexão com o Shopping RioMar e os acessos previstos no projeto. Apresentou os indicadores consolidados do Complexo RioMar após a implantação da Torre 6, informando que, apesar da redução de vagas em estacionamento descoberto, haverá aumento da oferta total de vagas, da área privativa e da área de solo natural. Esclareceu que o empreendimento permanece em conformidade com os parâmetros da legislação urbanística vigente, conforme demonstrado no Estudo de Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI), inclusive quanto aos critérios de contribuição ambiental. Em seguida, a palavra foi concedida ao arquiteto Paulo Roberto de Barros e Silva, que apresentou a implantação da Torre 6 no contexto do Complexo RioMar, destacando sua integração com as edificações existentes. Informou, ainda, que a nova edificação terá altura compatível com as demais torres do conjunto e ressaltou a estimativa de geração de aproximadamente 3.500 a 3.800 empregos. Na sequência, foram apresentadas as medidas mitigadoras e compensatórias previstas para o empreendimento, destacando-se sua conformidade com as recomendações

técnicas da Prefeitura do Recife e seu objetivo de minimizar os impactos urbanísticos e ambientais, especialmente quanto à mobilidade, à proteção ambiental e aos acessos internos. Informou-se, ainda, que o Complexo RioMar possui capacidade para receber a implantação da Torre 6 sem comprometer seu funcionamento, ao final da apresentação os arquitetos colocaram-se à disposição para prestar os esclarecimentos solicitados pelos conselheiros. **Concluída a apresentação, o Presidente agradeceu ao expositor e passou a palavra ao conselheiro relator Antônio Carrilho para apresentação do parecer técnico.** O Conselheiro Relator Antônio Carrilho, representante da FIEPE, informou, antes de iniciar a leitura de seu relatório, que sua análise foi fundamentada, principalmente, nas informações constantes do parecer técnico elaborado pelo Instituto Pelópidas Silveira (IPS). Esclareceu que identificou divergências entre os dados apresentados pelos arquitetos durante a reunião e aqueles constantes na documentação utilizada como base para a elaboração de seu relatório, especialmente quanto ao número de pavimentos e às áreas do empreendimento, o que repercute nos demais indicadores técnicos apresentados. Diante dessas inconsistências, registrou que o conteúdo de seu relatório poderia não coincidir integralmente com a apresentação realizada pelos representantes do empreendimento, ressaltando o dever de informar tal situação ao Conselho antes de prosseguir com sua exposição. **O Presidente do Conselho, Sr. Felipe Martins Matos, orientou o Conselheiro Relator Antônio Carrilho a prosseguir com a leitura de seu parecer.** Informou, ainda, que a equipe técnica responsável pela análise do processo verificaria, durante a apresentação, a existência das divergências apontadas entre a documentação técnica e a exposição dos representantes do empreendimento, a fim de definir a forma adequada de tratamento da questão. Esclareceu que a deliberação em análise se refere à viabilidade do empreendimento, e não à aprovação do projeto arquitetônico. Reforçou, ainda, que, paralelamente, a equipe técnica apuraria as divergências apontadas para posterior esclarecimento ao colegiado. Em seguida, **o conselheiro relator Antônio Carrilho iniciou a apresentação do Relatório de Análise Viabilidade de Empreendimento de Impacto – VEI nº 26;** Empreendimento RioMar Trade Center – Torre 6; Processo nº. 8014127726, localizado na Av. República do Líbano, nº 251, bairro Pina. Destacou que o processo trata da ampliação e reforma de um complexo já existente e em pleno funcionamento, de uso consolidado para comércio e serviços, composto pelo Shopping RioMar e pelas cinco torres empresariais atualmente em operação. Ressaltou que o novo edifício será constituído por salas comerciais, vagas de estacionamento, área para convenções e espaços de apoio ao complexo. **Quanto aos aspectos ambientais, registrou que a área destinada à implantação do empreendimento é atualmente utilizada como estacionamento do Complexo RioMar, caracterizando-se como área já urbanizada.** Destacou, ainda, que as medidas compensatórias previstas no Estudo de Impacto de Vizinhança atendem às exigências legais aplicáveis. **No tocante à mobilidade urbana, informou que a análise foi fundamentada nos estudos constantes do processo, contemplando o sistema viário, a acessibilidade, a circulação de pedestres, o transporte público, a infraestrutura cicloviária e a operação interna do Complexo RioMar.** Ressaltou que os estudos demonstram que os principais impactos na circulação de veículos concentram-se no interior do complexo, sendo mitigados por soluções operacionais já adotadas, como o sistema de leitura automática de placas dos veículos, que contribui para a

fluidez do tráfego interno. Acrescentou que o empreendimento está inserido em área dotada de infraestrutura viária de elevada capacidade, integrada aos principais corredores de mobilidade da cidade, incluindo as Avenidas República do Líbano, Herculano Bandeira, Antônio de Góes e República Árabe Unida, todas servidas por infraestrutura adequada para pedestres e ciclistas. Diante dessas condições, concluiu que não há necessidade de implantação de novas vias públicas de acesso ao empreendimento. **Quanto à infraestrutura e aos equipamentos públicos,** o Conselheiro Relator registrou que o empreendedor apresentou as cartas de viabilidade técnica emitidas pelas concessionárias e pelos órgãos responsáveis pelos serviços urbanos essenciais. Destacou que a Neoenergia atestou a disponibilidade para atendimento da demanda prevista de 2.200 kW, sem necessidade de investimentos complementares por parte do empreendedor. Informou, ainda, que a COMPESA confirmou a viabilidade do abastecimento de água por meio de derivação da rede existente na Avenida República do Líbano e aprovou a interligação do sistema de esgotamento sanitário ao Sistema de Esgotamento Sanitário (SES) Cabanga, condicionada à ampliação do ramal existente. Por fim, registrou que a EMLURB, responsável pela gestão da drenagem urbana, condicionou a implantação do empreendimento à execução de reservatório de retardo para acumulação de águas pluviais. **Quanto à consulta pública e audiência pública,** o Conselheiro Relator registrou que foi mantida placa informativa, no período de 13/04/2026 a 11/06/2026, comunicando à população a implantação do empreendimento. Informou que, durante esse período, não foram registradas manifestações, impugnações ou solicitações para realização de audiência pública. **Quanto às ações mitigadoras e compensatórias** propostas para o empreendimento, destacando que o empreendedor deverá:

- 1 -** Elaborar e executar Plano de Circulação e Acessibilidade (PCA) para a ligação entre a Praça do Líbano e o ponto de ônibus localizado na Avenida República Árabe Unida, incluindo a conexão com a área onde se encontra o Parcão, no estacionamento do Shopping. O plano deverá contemplar tratamento urbanístico de caminhabilidade, segurança viária e iluminação, com qualificação da borda d'água lindeira e estar compatível com a proposta de implantação de píer pelo Poder Público. Eventuais desapropriações para assegurar a continuidade do percurso, a ser detalhado no desenvolvimento do projeto, ficarão a cargo do Município, bem como os licenciamentos necessários. A elaboração do PCA deverá ser acompanhada pela CTTU, UNAV e ICPS, devendo estar aprovado como condição para Alvará de Construção do empreendimento, e estar executado até a emissão do Habite-se;
- 2-** Elaborar e executar projeto para requalificação do ponto de ônibus localizado na Avenida República Árabe Unida, nos moldes das Praças de Mobilidade Urbana previstas no Projeto Recife Cidade Parque. Esses espaços são concebidos para garantir melhores condições de intermodalidade, com espaços estratégicos para a qualificação das conexões locais por meio da oferta da infraestrutura e serviços de apoio – como sanitários, alimentação e segurança – assegurando maior conforto e qualidade na experiência do usuário. As praças configuram-se como espaços públicos estruturadores, onde articulam sistemas de transportes – como ônibus e serviços compartilhados – a usos urbanos complementares, consolidando-se simultaneamente como pequenos nós intermodais e lugares de convivência no território. Diferenciam-se dos terminais tradicionais por adotar uma lógica integrada, que prioriza o pedestre, promove acessibilidade e incentiva a mobilidade sustentável, ao mesmo tempo em

que fortalece a relação com o tecido urbano; **3 - Promover ações de capacitação e cursos de qualificação de mão de obra com carga horária mínima pré-estabelecida para os residentes das áreas de influência direta e indireta, priorizando os moradores das ZEIS Planície e Encanta Moça, gerando assim oportunidades de emprego e renda nas fases de construção e funcionamento do empreendimento para moradores do entorno. Diante do exposto, manifestou-se favoravelmente à aprovação da Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI) nº 26, nos termos constantes do processo. Após a leitura do parecer, o arquiteto Marcílio Coutinho solicitou a palavra para esclarecer a divergência apontada pelo Conselheiro Relator quanto ao número de pavimentos do empreendimento.** Informou que a documentação técnica elaborada por sua equipe e incorporada ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) descreve corretamente a edificação como composta por pavimento térreo, 31 pavimentos e ático. Esclareceu, contudo, que no documento elaborado pelo Instituto Pelópidas Silveira (IPS) consta, por equívoco material, a indicação de pavimento térreo e 30 pavimentos, correspondente a seis pavimentos de estacionamento e 25 pavimentos-tipo. Ressaltou que a inconsistência limita-se à descrição da quantidade de pavimentos, permanecendo corretos e compatíveis os demais dados técnicos do empreendimento, tais como número de vagas de estacionamento, áreas privativa e construída, reconhecendo a pertinência da observação realizada pelo Conselheiro Relator. **O Presidente do Conselho, Sr. Felipe Martins Matos, agradeceu os esclarecimentos prestados e ressaltou que a análise do Conselho está voltada à viabilidade do empreendimento e aos seus impactos urbanísticos,** especialmente quanto à área construída e à oferta de vagas de estacionamento, entendendo que a divergência apresentada não comprometeria a apreciação da matéria. Em seguida, deu prosseguimento à discussão e consultou os conselheiros sobre a existência de dúvidas, questionamentos ou sugestões. **Foi concedida a palavra à Conselheira Circe Monteiro representante do MDU/UFPE,** que questionou as medidas mitigadoras apresentadas, especialmente quanto à vinculação de algumas intervenções viárias a ações relacionadas ao Complexo RioMar. Ressaltou que a análise deveria considerar os impactos específicos do novo empreendimento e observou a ausência de medidas direcionadas à adaptação às mudanças climáticas, como arborização, ampliação de áreas verdes e soluções para melhoria do conforto térmico. Ao final, propôs reflexão sobre a adoção, pelo Conselho, de critérios que contemplem medidas mitigadoras voltadas à adaptação climática em empreendimentos de impacto. **Em resposta aos questionamentos, o arquiteto Mauro Buarque esclareceu** que o empreendimento será implantado em área atualmente utilizada como estacionamento, com vegetação composta por árvores jovens, cuja compensação está prevista no estudo ambiental, conforme os critérios municipais. Destacou que o projeto contempla medidas de adaptação às mudanças climáticas, incluindo cobertura verde, materiais com desempenho térmico adequado, gestão de resíduos e ampliação das áreas verdes, com compensação vegetal superior à exigida. Por fim, ressaltou a importância da incorporação de diretrizes ambientais nos novos empreendimentos. **Na sequência, o Conselheiro Antônio Carlos de Moura (Fusquinha), representante do Fórum do PREZEIS,** solicitou esclarecimentos adicionais acerca da ação mitigadora relacionada à capacitação e qualificação profissional destinada aos moradores das ZEIS Planície e ZEIS Encanta Moça. Questionou de que forma essa medida será implementada e como se dará o

atendimento às comunidades situadas na área de influência do empreendimento. **O Presidente do Conselho, Sr. Felipe Martins Matos,** esclareceu que, nas análises de empreendimentos de impacto, são recomendadas ações voltadas à capacitação e priorização de mão de obra local, especialmente para inserção de moradores do entorno. Informou que, no caso em análise, foi prevista como medida mitigadora a requalificação da conexão entre a Praça do Líbano e o Complexo RioMar, com integração aos espaços públicos de lazer, visando à qualificação da área, melhoria da mobilidade e ampliação da fruição urbana. **Neste sentido, O Presidente do Conselho concedeu a palavra à Mariana Asfora, Presidente do Instituto Pelópidas Silveira (IPS),** que esclareceu que, nos processos de empreendimentos de impacto, são recomendadas medidas voltadas à priorização da contratação de mão de obra local, diretriz já adotada pelo empreendedor e reforçada como ação mitigadora. Informou, ainda, que foi elaborado Plano de Circulação e Acessibilidade para qualificação da conexão entre a Praça do Líbano e o ponto de ônibus em frente ao Complexo RioMar, contemplando melhorias de caminhabilidade, arborização, sombreamento, integração intermodal e conforto dos usuários. **O Presidente do Conselho, Sr. Felipe Martins Matos, complementou os esclarecimentos informando que a medida proposta está alinhada à estratégia do programa Recife Cidade Parque,** inspirada nas diretrizes do Parque Capibaribe, voltadas à requalificação das bordas d'água da cidade. Destacou que a intervenção pretende ampliar a área de fruição pública da borda d'água a partir da Praça do Líbano em direção ao Rio Capibaribe, promovendo sua integração aos espaços de lazer existentes no Complexo RioMar, em especial ao Parcão, de forma a ampliar o acesso da população e qualificar o uso desse espaço urbano. Em seguida, o Presidente consultou os demais conselheiros quanto à existência de novos questionamentos ou manifestações. **Em seguida, o Conselheiro Antônio Carlos de Moura (Fusquinha), representante do Fórum do PREZEIS, manifestou que permaneciam dúvidas quanto à forma de implementação da ação mitigadora** relacionada à absorção de mão de obra local. Solicitou esclarecimentos sobre a dinâmica prevista para a contratação e qualificação de moradores das ZEIS Planície e Encanta Moça, observando que essa medida não lhe pareceu suficientemente detalhada nas ações mitigadoras apresentadas. **O Presidente do Conselho esclareceu que a ação mitigadora referente à inserção de mão de obra local vem sendo desenvolvida em articulação com a Secretaria de Desenvolvimento Econômico e com a Secretaria de Trabalho e Qualificação,** responsáveis pela intermediação entre as comunidades situadas no entorno dos empreendimentos e as empresas responsáveis por sua implantação e operação. Destacou que essa medida vem sendo adotada de forma recorrente nos processos de análise de empreendimentos de impacto, razão pela qual também foi incluída entre as condicionantes do presente processo. Em seguida, convidou a representante da Secretaria de Desenvolvimento Econômico a relatar a experiência da implementação dessa medida em outros empreendimentos. **A conselheira Gelisa Bosi, representante da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, explicou que, sempre que há demanda por contratação de trabalhadores para os empreendimentos, a Secretaria atua em conjunto com a Secretaria de Trabalho e Qualificação Profissional na intermediação da mão de obra, priorizando candidatos residentes nas comunidades do entorno, observadas as exigências de qualificação profissional para cada função.** Destacou que essa prática vem

sendo adotada de forma contínua pela Administração Municipal, com o objetivo de estimular a geração de emprego e renda para a população das áreas de influência dos empreendimentos analisados pelo Conselho. **O arquiteto Marcílio Coutinho complementou os esclarecimentos informando que o Instituto João Carlos Paes Mendonça desenvolve, de forma permanente, ações de capacitação e qualificação profissional voltadas à formação de mão de obra, independentemente da implantação de novos empreendimentos.** Destacou que essa prática decorre da dinâmica operacional do próprio Complexo RioMar, que demanda constante qualificação de trabalhadores. Acrescentou que iniciativas dessa natureza foram implementadas durante a construção e operação das Torres 1, 2, 3, 4 e 5, e que o mesmo procedimento será adotado na implantação da Torre 6. **O Conselheiro Antônio Carlos de Moura (Fusquinha), representante do Fórum do PREZEIS, registrou que conhece as ações desenvolvidas pelo Instituto João Carlos Paes Mendonça, porém ressaltou a importância de que a forma de implementação da medida mitigadora relativa à contratação e qualificação de mão de obra local esteja descrita de maneira mais clara na documentação apresentada ao Conselho.** Em seguida, a Conselheira Circe Monteiro representante do MDU/UFPE, corroborou as observações apresentadas pelo Conselheiro Antônio Carlos de Moura (Fusquinha) e sugeriu que os processos de análise dos empreendimentos contem com maior transparência, especialmente no que se refere aos benefícios gerados para as comunidades do entorno. **Ressaltou que, embora essas informações sejam frequentemente apresentadas de forma genérica nos projetos, não há mecanismos que permitam verificar, de forma efetiva, quantas pessoas das áreas diretamente impactadas são beneficiadas.** A Conselheira observou, a partir de experiências pessoais, que muitos trabalhadores de determinados empreendimentos são provenientes de outras localidades (Ex.: Abreu e Lima e Pontezinha), o que evidencia a necessidade de divulgação de dados sobre a contratação de mão de obra local, tanto durante a fase de construção quanto na operação dos empreendimentos. Nesse sentido, sugeriu a criação de um mecanismo de transparência, como um aplicativo ou plataforma pública, que disponibilize informações sobre geração de empregos, origem da mão de obra e demais indicadores socioeconômicos relacionados aos empreendimentos licenciados. Em seguida, abordou a questão da arborização e das medidas de mitigação ambiental, destacando que, muitas vezes, as compensações previstas nos projetos não se concretizam de forma efetiva. Como exemplo, mencionou empreendimentos que, embora tenham assumido compromissos de implantação de arborização, apresentam vegetação insuficiente para proporcionar sombreamento, conforto térmico ou benefícios ambientais significativos, limitando-se, em alguns casos, ao plantio de palmeiras ou de mudas de pequeno porte, sem resultados concretos para a população. A Conselheira ressaltou a importância de que as medidas compensatórias sejam acompanhadas e comprovadas, garantindo que os compromissos assumidos pelos empreendedores sejam efetivamente executados. Destacou, ainda, que o município atravessa um intenso processo de verticalização, sem que sejam observadas medidas ambientais proporcionais para mitigação dos impactos climáticos. Por fim, registrou que, conforme apresentado durante a reunião, as medidas mitigadoras previstas para o empreendimento analisado concentravam-se, em grande parte, em intervenções decorrentes de obras anteriores e em melhorias de acesso para pedestres. **Assim, sugeriu que o Conselho passe a exigir, nos futuros projetos, uma**

atenção mais efetiva às ações voltadas à redução da temperatura urbana, à ampliação da arborização e à adoção de medidas de mitigação climática e ambiental, recomendando que tais aspectos passem a constituir item específico nas análises e pareceres técnicos dos empreendimentos. Em seguida, o conselheiro **Frederico Brennand, representante do IPHAN**, parabenizou a equipe pela apresentação do projeto, destacando a importância de iniciativas inovadoras e estruturantes para o desenvolvimento da cidade. Na oportunidade, manifestou concordância com as observações apresentadas pela **Conselheira Circe Monteiro, especialmente quanto à necessidade de conferir maior clareza às medidas mitigadoras previstas nos empreendimentos**. Como sugestão, propôs que a Secretaria elabore um mapeamento das intervenções e respectivas medidas de mitigação, identificando, em planta ou outro instrumento gráfico, a localização de cada ação e sua correspondente descrição. Segundo o Conselheiro, essa sistematização tornaria as informações mais claras e acessíveis, facilitando a compreensão dos projetos e contribuindo para atender às demandas de transparência levantadas durante a discussão. **Logo após, o conselheiro Paulo Monteiro, representante da CDL Recife**, informou que a entidade encaminhou ofício ao Secretário propondo a inclusão de reservatórios de água como possível medida mitigadora em empreendimentos de impacto. Esclareceu que a proposta surgiu a partir das discussões do Comitê de Ações Preventivas para o Centro do Recife, diante da necessidade de fortalecimento da infraestrutura de combate a incêndios. Destacou que a implantação de reservatórios em pontos estratégicos poderá contribuir para ações emergenciais, especialmente em áreas com dificuldades de abastecimento, submetendo a sugestão à apreciação do Conselho. **Na sequência, o Presidente do Conselho, Sr. Felipe Martins Matos**, destacou que as medidas mitigadoras devem estar diretamente relacionadas aos impactos gerados pelos empreendimentos. Esclareceu que empreendimentos como o RioMar devem atender às normas de segurança contra incêndio previstas pelo Corpo de Bombeiros, incluindo os sistemas de proteção exigidos. Ressaltou, ainda, que a proposta apresentada pela CDL Recife está relacionada às demandas específicas das áreas comerciais do Centro da cidade, devendo ser tratada no âmbito de iniciativas voltadas a esses espaços. **Dando continuidade às suas considerações, o Conselheiro Paulo Monteiro, representante da CDL Recife**, reconheceu que as medidas mitigadoras devem estar relacionadas aos impactos dos empreendimentos, mas ressaltou a importância de avaliar ações de maior alcance coletivo. Defendeu que a implantação de reservatórios de água para apoio ao combate a incêndios representa uma demanda identificada pelo Corpo de Bombeiros em diferentes áreas da cidade, não se restringindo ao Centro do Recife. Ao final, sugeriu que o tema seja debatido em reunião futura do Conselho, visando avaliar sua possível adoção como medida mitigadora em empreendimentos de impacto. **Na sequência, o Presidente do Conselho, Sr. Felipe Martins Matos**, considerou pertinente a sugestão apresentada pelo Conselheiro Paulo Monteiro e informou que a matéria poderá ser avaliada pela equipe técnica do Instituto nos processos de empreendimentos inseridos em contextos urbanos. Destacou que a inclusão de reservatórios de água como medida mitigadora deverá ser analisada quanto à sua aplicabilidade, ressaltando a contribuição da proposta para o aperfeiçoamento das exigências relacionadas aos empreendimentos de impacto. **Após as manifestações dos Conselheiros, o arquiteto Paulo Roberto destacou a relevância das contribuições**

apresentadas e esclareceu que o Estudo de Impacto contempla, em seu Programa Básico Ambiental, medidas mitigadoras relacionadas à gestão de águas e efluentes, dinamização da economia local, aproveitamento de mão de obra e demais ações voltadas à mitigação dos impactos do empreendimento. Informou que tais medidas podem alcançar áreas externas ao terreno quando os impactos identificados extrapolam seus limites físicos, como nos casos de mobilidade e infraestrutura urbana. Ressaltou, ainda, a importância de aprimorar a apresentação dessas informações nos estudos e pareceres, de modo a ampliar a transparência quanto às medidas propostas e seus benefícios. Por fim, destacou que as contribuições dos Conselheiros contribuem para o aperfeiçoamento da análise técnica e dos processos conduzidos pelo Conselho. **Em seguida, o Conselheiro relator do Projeto, Antônio Carrilho, complementou as discussões esclarecendo que os pontos levantados durante o debate já se encontram contemplados no relatório técnico e no parecer elaborado pelo Instituto. Informou que, no item referente à infraestrutura e aos equipamentos públicos, consta condicionante estabelecida pela EMLURB determinando que a emissão da licença de construção e, posteriormente, do Habite-se, fique vinculada à execução de reservatório para retenção e acumulação de águas pluviais, medida destinada à gestão da drenagem urbana.** Acrescentou que o relatório também contempla, entre as ações mitigadoras, a priorização da contratação de moradores da ZEIS Planície e Encanta Moça, conforme previsto no parecer técnico que serviu de base para a elaboração de seu relatório. Assim, ressaltou que tais medidas já estão expressamente previstas na documentação analisada, entendendo que as questões suscitadas durante a discussão dizem respeito, sobretudo, à necessidade de maior clareza na apresentação dessas informações, e não à ausência das respectivas medidas mitigadoras. **Em complemento ao debate, o Conselheiro Roberto Muniz, representante do CREA/PE, apresentou sugestão com o objetivo de atender às observações formuladas pelo Conselheiro Antônio Carlos de Moura (Fusquinha) quanto à explicitação das ações mitigadoras relacionadas à contratação de mão de obra local. Informou que, ao revisar relatórios anteriormente apreciados pelo Conselho, verificou que é prática recorrente a inclusão de medida mitigadora prevendo a promoção de ações de capacitação e qualificação profissional destinadas aos residentes das áreas de influência direta e indireta do empreendimento, especialmente das comunidades do entorno, com vistas à geração de oportunidades de emprego e renda durante as fases de construção e operação. Nesse sentido, sugeriu ao Conselheiro Relator, Antônio Carrilho, a inclusão de redação semelhante entre as ações mitigadoras do parecer, ainda que tenha reconhecido que o relatório já contempla, em essência, a priorização da contratação de moradores das comunidades próximas.** Ressaltou, entretanto, que a adoção de uma redação padronizada contribuiria para conferir maior clareza e uniformidade aos pareceres do Conselho. Acrescentou que, ao revisar o processo de outro empreendimento sob sua relatoria, constatou que deixou de inserir essa mesma medida mitigadora e informou que fará o respectivo ajuste em seu relatório. Destacou, ainda, que essa exigência tem sido adotada na maioria dos pareceres anteriormente aprovados pelo Conselho e observou que sua formalização não representaria qualquer dificuldade para o empreendedor, considerando tratar-se de prática já desenvolvida pelo Grupo JCPM. Por fim, submeteu a sugestão à apreciação do Conselheiro Relator, para avaliação quanto à

conveniência de incorporar a redação proposta ao parecer. **Dando continuidade aos debates, a Conselheira Circe Monteiro reiterou a relevância da proposta apresentada pelo Conselheiro Paulo Monteiro, defendendo que as medidas mitigadoras não devem, necessariamente, restringir-se à área do empreendimento, podendo contemplar intervenções de interesse coletivo em diferentes pontos da cidade, desde que relacionadas aos impactos identificados. Nesse sentido, voltou a sugerir que o Instituto desenvolva um repertório de soluções mitigadoras aplicáveis aos empreendimentos de impacto, contemplando alternativas voltadas às áreas ambiental, energética, de drenagem urbana e de adaptação climática, em consonância com o objetivo de consolidar o Recife como uma cidade-parque.** Na sequência, ponderou que a implantação de reservatórios de retenção de águas pluviais, embora seja uma solução de grande importância, constitui, em determinados casos, uma necessidade inerente ao próprio empreendimento, não devendo ser confundida com medida mitigadora de interesse coletivo. Observou, contudo, que a adoção de estruturas semelhantes em áreas urbanas estratégicas poderia representar importante ação mitigadora em benefício da cidade. A Conselheira ressaltou, ainda, que o papel do Conselho é analisar os projetos e formular recomendações para seu aperfeiçoamento. Assim, reiterou a sugestão de que sejam adotados mecanismos que ampliem a transparência das ações de capacitação profissional e da absorção de mão de obra oriunda das comunidades do entorno, mediante a divulgação de dados e indicadores que demonstrem o alcance dessas iniciativas e seus benefícios para a população local. **Por fim, observou que, embora as medidas mitigadoras estejam contempladas no relatório técnico, sua apresentação durante a exposição do projeto mostrou-se pouco detalhada. Dessa forma, recomendou que os futuros estudos e apresentações explicitem de maneira mais clara as medidas de mitigação ambiental e climática propostas, especialmente aquelas destinadas à redução das ilhas de calor, à ampliação da arborização com espécies adequadas para sombreamento e à efetiva melhoria das condições ambientais da área de influência do empreendimento. Após as manifestações dos Conselheiros, o Presidente do Conselho, Sr. Felipe Martins Matos, encaminhou à equipe do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira (ICPS) e à Secretaria de Desenvolvimento Urbano, a proposta de avaliar mecanismos para o monitoramento das ações de qualificação profissional, intermediação e inserção da mão de obra oriunda das áreas de influência dos empreendimentos, considerando que tais compromissos constam de forma recorrente nos Termos de Compromisso firmados nos processos de licenciamento. Ressaltou que, embora essas ações já sejam desenvolvidas, é importante aperfeiçoar os instrumentos de acompanhamento e conferir maior transparência aos seus resultados, sugerindo que as informações possam ser divulgadas por meio do sítio eletrônico do Instituto ou, periodicamente, apresentadas ao Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU), em formato de prestação de contas. Em resposta às contribuições apresentadas, a Presidente do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira (ICPS), Mariana Asfora, esclareceu, inicialmente, que participava da reunião na condição de responsável pela apresentação do relatório técnico elaborado pelo Poder Público, não na qualidade de Conselheira. Na sequência, informou que, com a revisão da legislação urbanística realizada em 2023, foi regulamentado o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), estabelecendo uma**

metodologia segundo a qual a análise dos empreendimentos passou a considerar, além do cumprimento das obrigações legais, os impactos efetivamente gerados, de modo que as medidas mitigadoras são definidas com base nesses impactos identificados. Explicou que a legislação municipal já contempla um repertório de medidas mitigadoras, previsto na Lei Municipal nº 19.177 e em seu respectivo regulamento, destacando que determinadas exigências não são tratadas como medidas mitigadoras por constituírem obrigações legais impostas aos empreendimentos. Como exemplo, citou a implantação de reservatórios de retenção de águas pluviais, exigência prevista desde a legislação relativa aos telhados verdes e posteriormente incorporada à legislação urbanística, razão pela qual não pode ser considerada medida mitigadora, mas requisito obrigatório para o licenciamento. **Ressaltou, ainda, que as medidas mitigadoras devem guardar relação direta com os impactos decorrentes do empreendimento analisado, observando que a Administração Pública somente pode exigir do empreendedor ações destinadas a compensar impactos efetivamente identificados, não sendo juridicamente possível impor obrigações desvinculadas desses impactos.** Em relação à arborização urbana, informou que o Município dispõe de manual técnico específico, o qual estabelece as espécies permitidas e os critérios para sua utilização, não sendo mais admitido o plantio de palmeiras como substituição de árvores de grande porte destinadas ao sombreamento. Acrescentou que, embora a cidade ainda reflita decisões adotadas em períodos anteriores, a gestão municipal vem buscando aperfeiçoar continuamente os critérios de análise e qualificar as soluções urbanísticas e ambientais adotadas nos empreendimentos. **Por fim, acolheu as sugestões apresentadas pelos Conselheiros quanto ao aprimoramento da transparência das ações mitigadoras e do acompanhamento dos empreendimentos, comprometendo-se a encaminhar a discussão ao Instituto para avaliação de mecanismos que tornem mais claros os Termos de Compromisso, aperfeiçoem a comunicação das medidas exigidas e fortaleçam a divulgação dessas informações ao Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU).** Na sequência, o Presidente do Conselho, Sr. Felipe Martins Matos, consultou os presentes sobre a existência de novas manifestações ou pedidos de esclarecimento. Não havendo, de imediato, novas intervenções, informou que faria a leitura da redação proposta pelo Conselheiro Relator, a fim de que o texto pudesse ser discutido e, se necessário, ajustado antes de sua deliberação. Na oportunidade, concedeu a palavra à Conselheira Ana Cláudia Miguel, representante do PREZEIS, que solicitou esclarecimentos acerca do acompanhamento da execução das ações mitigadoras, especialmente daquelas voltadas à qualificação profissional e à inserção de mão de obra nos territórios ZEIS. A Conselheira observou que, embora os pareceres frequentemente prevejam ações de capacitação e priorização da contratação de moradores das áreas de influência dos empreendimentos, as comunidades não recebem informações sobre a efetiva implementação dessas medidas, tampouco sobre os resultados alcançados. Como exemplo, mencionou empreendimento de grande impacto realizado nas proximidades da ZEIS Pilar, afirmando que, na percepção da comunidade, não houve retorno concreto em termos de capacitação profissional, contratação de mão de obra local ou outros benefícios para o território. Diante disso, destacou a importância de que o Conselho disponha de mecanismos de acompanhamento e de prestação de contas que permitam verificar a efetiva execução das

ações mitigadoras previstas nos Termos de Compromisso, bem como a divulgação de informações quantitativas sobre seus resultados, de forma a assegurar maior transparência e possibilitar o controle social dessas medidas. **Na sequência, o Presidente do Conselho, Sr. Felipe Martins Matos,** esclareceu que o acompanhamento das ações mitigadoras relacionadas à qualificação profissional e à inserção da mão de obra local já é realizado pelo Instituto da Cidade Pelópidas Silveira (ICPS), em articulação com as Secretarias de Desenvolvimento Econômico e de Trabalho e Qualificação Profissional. **Reiterou, entretanto, a necessidade de aperfeiçoar os mecanismos de transparência e de prestação de contas dessas ações perante o Conselho, conforme anteriormente proposto.** Em seguida, procedeu à leitura da redação da medida mitigadora constante do parecer elaborado pelo Conselheiro Relator, a qual prevê a promoção de ações de capacitação e cursos de qualificação profissional, com carga horária mínima preestabelecida, destinados aos residentes das áreas de influência direta e indireta do empreendimento, priorizando os moradores das comunidades ZEIS Planície e Encanta Moça, com o objetivo de gerar oportunidades de emprego e renda durante as fases de construção e operação do empreendimento. Por fim, esclareceu que o cumprimento dessas medidas é acompanhado pelos órgãos competentes e constitui condicionante para a emissão do Habite-se do empreendimento. Destacou que a Secretaria Executiva de Licenciamento somente expede o referido documento após a comprovação, por parte do empreendedor, da execução de todas as ações mitigadoras previstas, incluindo aquelas relacionadas à qualificação da mão de obra, à requalificação do entorno, à acessibilidade e às demais obrigações estabelecidas no Termo de Compromisso. **Em seguida, o Conselheiro Relator, Antônio Carrilho,** esclareceu que **não seria possível promover alterações na redação de seu relatório, uma vez que o parecer deve manter consonância com o relatório técnico elaborado pelo Instituto da Cidade Pelópidas Silveira (ICPS).** Ressaltou que não cabe ao Relator incluir novas medidas mitigadoras que não tenham sido previamente analisadas e pactuadas pela equipe técnica responsável pela avaliação do empreendimento, razão pela qual entendeu que a redação apresentada deveria ser mantida. **Na sequência, o Conselheiro Roberto Muniz** manifestou concordância com os esclarecimentos prestados pelo Presidente do Conselho, informando que, após a leitura da redação constante do parecer, compreendeu que a medida mitigadora já contemplava o conteúdo objeto de sua sugestão. Assim, declarou estar de acordo com a redação apresentada, por entender que ela atende à finalidade pretendida. Complementando as manifestações dos Conselheiros, o arquiteto Mauro Buarque sugeriu que o Conselho adote procedimento semelhante ao observado no âmbito do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), onde, segundo relatou, o órgão ambiental responsável apresenta anualmente um relatório consolidado contendo a relação dos empreendimentos licenciados e das respectivas medidas compensatórias e mitigadoras implementadas. Nesse sentido, propôs que o Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU) institua, como prática, a apresentação de um balanço anual, preferencialmente na primeira reunião de cada exercício, contemplando as medidas mitigadoras e compensatórias aprovadas no ano anterior, sua execução e os locais de implementação, de modo a ampliar a transparência das ações desenvolvidas e fortalecer o acompanhamento das deliberações do Conselho. **Dando continuidade aos debates, a**

Conselheira Circe Monteiro manifestou divergência em relação ao entendimento apresentado pelo **Conselheiro Relator**, ressaltando que o papel do Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU) não se limita à análise do parecer técnico elaborado pelo Instituto da Cidade Pelópidas Silveira (ICPS). Segundo destacou, compete ao Conselho apreciar os empreendimentos sob uma perspectiva mais ampla, contribuindo com recomendações e propostas voltadas ao aprimoramento das soluções urbanísticas e à qualificação da cidade, inclusive a partir das diferentes experiências e conhecimentos representados pelos seus membros. Nesse contexto, defendeu que o Conselho pode propor recomendações complementares às constantes do parecer técnico, especialmente no que se refere ao aperfeiçoamento dos instrumentos de transparência relacionados às ações mitigadoras. Reiterou a sugestão de criação de mecanismos que permitam acompanhar e divulgar, de forma periódica, informações sobre a qualificação profissional, a inserção da mão de obra local, o quantitativo de trabalhadores beneficiados e outros indicadores relacionados aos empreendimentos, destacando que tais informações fortaleceriam o controle social, subsidiaram o planejamento público e evidenciaram os resultados das ações desenvolvidas. **Por fim, reiterou a recomendação de que os empreendimentos passem a apresentar, de forma mais detalhada, as medidas de mitigação ambiental e climática previstas para suas áreas de influência**, entendendo que esse aspecto deve receber maior destaque nas análises e pareceres submetidos à apreciação do Conselho. **Na sequência, o Conselheiro Antônio Carlos de Moura (Fusquinha), representante do Fórum do PREZEIS, apresentou proposta visando ampliar a transparência e o acompanhamento da execução das ações mitigadoras pelos territórios diretamente beneficiados, junto à Secretaria de Desenvolvimento Econômico.** Sugeriu que, após a aprovação dos empreendimentos, os representantes das comunidades contempladas pelas medidas mitigadoras sejam convidados a acompanhar sua implementação, especialmente nos casos em que as ações envolvam territórios específicos, como as ZEIS Planície e Encanta Moça. Segundo o Conselheiro, a participação das lideranças locais contribuirá para fortalecer o controle social, conferir maior transparência ao processo e possibilitar o acompanhamento da efetiva execução dos compromissos assumidos pelo empreendedor. **Na sequência, o Presidente do Conselho, Sr. Felipe Martins Matos, manifestou concordância com a proposta apresentada pelo Conselheiro Antônio Carlos de Moura (Fusquinha), destacando que sugestão semelhante já havia sido levantada em reunião anterior.** Ressaltou a importância de que o acompanhamento da execução das ações mitigadoras ocorra em articulação com a coordenação do PREZEIS e com os representantes das comunidades diretamente envolvidas, de forma a fortalecer a participação social e conferir maior transparência ao processo. Não havendo novas manifestações dos Conselheiros, o Presidente informou que daria prosseguimento aos trabalhos, submetendo o parecer à apreciação e votação do Conselho. Dando continuidade aos debates, a Conselheira Eugênia Simões, representante da Procuradoria Geral do Município (PGM), observou que as manifestações apresentadas pela Presidente do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira (ICPS), Mariana Asfora, e pela Conselheira Circe Monteiro não são antagônicas, mas complementares. Destacou que a pauta das mudanças climáticas assume importância crescente e que o Município do Recife deve

ampliar sua atenção às medidas de mitigação e adaptação, considerando sua reconhecida vulnerabilidade aos efeitos das mudanças climáticas. Ressaltou que concorda com o entendimento de que as medidas mitigadoras devem guardar relação com os impactos decorrentes do empreendimento, conforme previsto na legislação, mas defendeu que o tema merece reflexão permanente, propondo que a questão seja objeto de discussão no âmbito do ICPS, com vistas ao aperfeiçoamento dos critérios adotados para a definição e avaliação dessas medidas. A Conselheira também abordou a discussão relativa às ações mitigadoras voltadas aos territórios do PREZEIS, recordando empreendimento anteriormente analisado nas proximidades da ZEIS Pilar, ocasião em que defendeu que as medidas mitigadoras podem, além de compensar impactos negativos, potencializar benefícios para as comunidades afetadas. Nesse contexto, manifestou apoio à proposta apresentada pelo Conselheiro Antônio Carlos de Moura (Fusquinha), no sentido de fortalecer o diálogo entre os órgãos municipais, o PREZEIS e as comunidades envolvidas, visando ampliar o acompanhamento da execução das medidas mitigadoras. **Por fim, destacou que o Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU) constitui espaço apropriado para o debate e o aperfeiçoamento contínuo das políticas urbanas,** ressaltando que as discussões realizadas têm como objetivo compatibilizar o desenvolvimento da cidade com a adequada consideração dos aspectos sociais, urbanísticos e ambientais envolvidos nos empreendimentos de impacto. **Na sequência, o Presidente do Conselho, Sr. Felipe Martins Matos, informou que, não havendo mais comentários, questionamentos ou dúvidas, submeteria o parecer à votação.** Antes do início da deliberação, por uma questão de ordem, a Conselheira Circe Monteiro solicitou a palavra para registrar que, ao longo dos debates, foram apresentadas sugestões de aperfeiçoamento do parecer, especialmente no que se refere à ampliação da transparência das informações relacionadas às ações sociais e à explicitação das medidas de mitigação ambiental e climática. Nesse sentido, questionou se tais recomendações seriam incorporadas ao parecer ou registradas como encaminhamentos do Conselho, ressaltando a importância de que as contribuições apresentadas durante a discussão fossem consideradas, de modo a refletir os debates realizados pelo colegiado. Ainda por questão de ordem, antes da votação, foi dada continuidade ao debate para esclarecimentos acerca do objeto da deliberação. **Na sequência, a Conselheira Eugênia Simões, representante da Procuradoria Geral do Município (PGM), observou que o Conselho deveria deliberar sobre o parecer referente ao empreendimento em análise, nos termos em que foi apresentado, destacando que eventuais alterações nas medidas mitigadoras precisam estar claramente definidas, de modo a assegurar segurança jurídica ao Termo de Compromisso e possibilitar sua posterior fiscalização e cumprimento como condição para a emissão do Habite-se.** Ressaltou, contudo, que as contribuições apresentadas durante o debate — especialmente aquelas relacionadas ao aperfeiçoamento dos mecanismos de transparência, ao acompanhamento das ações mitigadoras e à fiscalização de sua execução — são relevantes e podem ser registradas como encaminhamentos do Conselho, para subsidiar o aperfeiçoamento dos procedimentos e a elaboração de futuros pareceres e Termos de Compromisso. Ao final, consignou que essas propostas poderão ser objeto de construção e regulamentação em processos futuros, permanecendo o encaminhamento da deliberação à apreciação do Presidente do Conselho. **Na**

sequência, a **Conselheira Circe Monteiro** esclareceu que, em seu entendimento, o Conselho não estava deliberando sobre a aprovação definitiva do empreendimento, mas analisando sua viabilidade e formulando recomendações para o aperfeiçoamento do projeto em fase preliminar. Ressaltou que a atual sistemática de análise dos empreendimentos, decorrente das alterações na legislação urbanística, permite que o Conselho apresente sugestões durante o desenvolvimento do projeto, justamente para possibilitar o aprimoramento das soluções antes da elaboração de sua versão final. Assim, defendeu que este seria o momento adequado para recomendar a incorporação de medidas voltadas ao aumento da transparência das informações relativas à empregabilidade e à qualificação da mão de obra local, bem como ao aprofundamento dos estudos referentes às medidas de mitigação ambiental e climática a serem desenvolvidas pelo empreendedor. Por fim, reafirmou seu entendimento de que compete ao Conselho contribuir com recomendações que aperfeiçoem os projetos analisados, considerando que essa atribuição integra o papel consultivo e deliberativo exercido pelo colegiado no processo de apreciação dos empreendimentos. Em seguida, a **Conselheira Eugênia Simões**, representante da Procuradoria Geral do Município (PGM), esclareceu que não se opunha à apresentação de propostas pelo Conselho, mas ponderou que eventuais recomendações destinadas a integrar o parecer ou o Termo de Compromisso devem ser formuladas de maneira objetiva e suficientemente definida, de modo a possibilitar sua implementação, fiscalização e exigibilidade jurídica. Acrescentou que a Presidente do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira (ICPS), Mariana Asfora, poderia prestar esclarecimentos adicionais acerca dos procedimentos técnicos e administrativos aplicáveis à incorporação dessas recomendações durante a tramitação do empreendimento. Na sequência, a **Conselheira Ana Cláudia Mota**, representante da Secretaria de Infraestrutura, esclareceu que a deliberação em curso se refere às ações mitigadoras previstas no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), e não à aprovação do projeto executivo ou do licenciamento ambiental do empreendimento. Explicou que aspectos relacionados ao detalhamento da arborização, à definição das espécies vegetais, ao mapeamento das áreas de plantio e às soluções voltadas à mitigação climática, como implantação de áreas verdes, telhados verdes, revestimentos adequados e outras medidas ambientais, serão objeto de análise nas etapas posteriores de aprovação do projeto e do licenciamento ambiental, quando tais elementos estarão devidamente especificados. Quanto às ações de qualificação profissional e inserção da mão de obra local, ressaltou que o Presidente do Conselho já havia esclarecido que seu acompanhamento será realizado pela Secretaria de Trabalho e Qualificação Profissional, em articulação com o PREZEIS e os demais órgãos competentes. Por fim, manifestou o entendimento de que as medidas mitigadoras constantes do parecer encontram-se suficientemente definidas para fins da deliberação do Estudo de Impacto de Vizinhança, razão pela qual considerou desnecessária a inclusão de novas complementações ao texto apresentado. Na sequência, a **Conselheira Emília Avelino**, representante da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento, esclareceu que a deliberação realizada pelo Conselho tem como resultado a elaboração de um Termo de Compromisso, instrumento que será firmado pelo empreendedor e cuja assinatura constitui requisito para o prosseguimento do processo de licenciamento e para a emissão do Alvará de

Construção. Explicou que, após a elaboração do projeto e durante a tramitação do licenciamento, os órgãos responsáveis pelo acompanhamento das ações mitigadoras deverão atestar o cumprimento das obrigações previstas no Termo de Compromisso, condição indispensável para a emissão do Habite-se. Ressaltou, ainda, que os Conselheiros recebem previamente os relatórios e projetos justamente para que possam apresentar propostas concretas durante a reunião. Destacou que as medidas incorporadas ao Termo de Compromisso devem ser objetivas e claramente definidas, de forma a assegurar sua execução, fiscalização e exigibilidade, garantindo a necessária segurança jurídica ao processo. Por fim, manifestou seu voto favorável ao parecer do Conselheiro Relator, por entender que o documento contempla as medidas mitigadoras concretamente identificadas como necessárias para enfrentar os impactos decorrentes do empreendimento em análise. Em seguida, **a Conselheira Circe Monteiro reiterou seu entendimento de que as medidas mitigadoras previstas para o empreendimento não foram apresentadas de forma suficientemente clara durante a exposição do projeto.** Recordou que, conforme esclarecido pelo arquiteto Paulo Roberto, as informações detalhadas constam do Estudo de Impacto de Vizinhança, mas não puderam ser integralmente apresentadas na reunião, circunstância que, em sua avaliação, dificultou a compreensão das medidas efetivamente propostas. A Conselheira observou, ainda, que determinadas intervenções mencionadas durante a discussão, como os reservatórios de retenção de águas pluviais, constituem obrigações legais inerentes ao empreendimento e não propriamente medidas mitigadoras. Da mesma forma, ressaltou que as ações relacionadas à qualificação profissional e à geração de empregos carecem de maior detalhamento quanto à sua execução, monitoramento e aos resultados esperados. **Nesse sentido, defendeu que o parecer pudesse ser aprovado com a inclusão de recomendações para que, nas etapas subsequentes do empreendimento, fossem apresentados de forma mais detalhada os mecanismos de transparência, monitoramento e divulgação das ações de empregabilidade, bem como as medidas de mitigação ambiental e climática propostas para a área de influência do projeto.** Por fim, registrou que, em seu entendimento, as medidas mitigadoras efetivamente apresentadas durante a reunião mostraram-se restritas, razão pela qual reiterou a necessidade de maior explicitação das ações que integrarão o Termo de Compromisso a ser firmado pelo empreendedor. **Em seguida, a Conselheira Emília Avelino, esclareceu que tanto o relatório apresentado pelo Conselheiro Relator quanto à documentação constante do processo administrativo do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira (ICPS) contemplam capítulo específico referente às medidas mitigadoras, cujo conteúdo é posteriormente transcrito para o Termo de Compromisso pela Assessoria Jurídica.** Esclareceu, ainda, que o Conselho pode, durante a reunião, propor a inclusão de novas medidas mitigadoras, desde que estas sejam apresentadas de forma objetiva, concreta e suficientemente definida, não sendo possível consignar determinações genéricas para que futuras providências sejam detalhadas em momento posterior. Ressaltou que eventuais propostas devem especificar claramente a obrigação a ser imposta ao empreendedor, de modo a possibilitar sua transcrição para o Termo de Compromisso. **Por fim, destacou que, caso algum Conselheiro entenda que determinada medida mitigadora necessária não foi contemplada no parecer, deverá apresentá-la de forma objetiva para apreciação do**

colegiado, permitindo sua eventual incorporação ao Termo de Compromisso, documento que integrará o processo administrativo do empreendimento. Na sequência, a Conselheira Circe Monteiro questionou se não seria possível o Conselho recomendar a realização de estudos voltados à mitigação climática no âmbito do empreendimento, permitindo que, nas etapas posteriores de desenvolvimento do projeto, fossem apresentadas soluções relacionadas à arborização, ao emprego de materiais com maior capacidade de absorção ou reflexão da radiação solar, bem como outras estratégias de qualificação ambiental. Ao final de sua manifestação, indagou se seria necessário que tais recomendações fossem previamente quantificadas para que pudessem ser incorporadas ao parecer e ao Termo de Compromisso. Em seguida, o Presidente do Conselho, Sr. Felipe Martins Matos, dirigiu-se à Conselheira Circe Monteiro, solicitando que reapresentasse, de forma objetiva, a proposta que pretendia submeter ao colegiado. Esclareceu que, pelo que havia compreendido, a sugestão consistia na apresentação de um estudo voltado aos impactos das mudanças climáticas relacionados ao empreendimento. Acrescentou que considerava haver convergência entre as manifestações dos Conselheiros e que, após mais de duas horas de debate, não identificava divergências substanciais, mas sim a necessidade de melhor explicitar a proposta para que pudesse ser devidamente registrada em ata, eventualmente incorporada ao Termo de Compromisso e submetida à apreciação do Conselho com plena compreensão de seu conteúdo por todos os presentes. Por fim, solicitou que a Conselheira repetisse sua proposta para que fosse registrada de forma precisa e considerada na votação subsequente. Em seguida, a Conselheira Circe Monteiro esclareceu que sua proposta consistia em recomendar que, na etapa de apresentação do projeto, o empreendedor apresentasse estudo específico de mitigação climática contemplando soluções voltadas à redução dos efeitos das ilhas de calor na área de influência do empreendimento. Esclareceu, ainda, que o referido estudo deveria demonstrar as estratégias adotadas pelo empreendimento para minimizar os impactos climáticos locais, evidenciando a preocupação com a qualificação ambiental da área. Em seguida, o Presidente do Conselho, Sr. Felipe Martins Matos, afirmou que a proposta havia sido suficientemente esclarecida, entendendo que os Conselheiros passaram a convergir quanto ao seu conteúdo. Destacou que as ponderações anteriormente apresentadas pelas Conselheiras Eugênia Simões e Emília Avelino referiam-se à necessidade de que as recomendações fossem formuladas de maneira objetiva e passível de incorporação ao Termo de Compromisso, entendimento que considerou atendido pela redação proposta pela Conselheira Circe Monteiro. Na sequência, consultou os demais Conselheiros quanto à concordância com o encaminhamento apresentado e, não havendo objeções, propôs o prosseguimento da reunião para a votação. Na sequência, a Conselheira Ana Cláudia Miguel, representante do PREZEIS, manifestou concordância com a proposta apresentada pela Conselheira Circe Monteiro e sugeriu que o estudo de mitigação climática contemplasse, além da área diretamente afetada pelo empreendimento, os territórios periféricos inseridos em sua área de influência. Destacou que os impactos climáticos, especialmente relacionados ao aumento da temperatura, também afetam as comunidades do entorno, razão pela qual defendeu que as ações mitigadoras ultrapassassem as medidas de qualificação da mão de obra e contemplassem soluções

ambientais voltadas à redução das ilhas de calor e à melhoria das condições climáticas nesses territórios. **Por fim, sugeriu que, nos empreendimentos de grande impacto, as medidas de mitigação ambiental destinadas às comunidades da área de influência fossem consideradas e incorporadas ao projeto.** Em resposta às contribuições apresentadas, o Presidente do Conselho, Sr. Felipe Martins Matos, propôs, com a anuência da Conselheira Circe Monteiro, *um acréscimo à redação da proposta apresentada, passando a sugerir que o empreendimento apresentasse estudo de mitigação climática contemplando soluções voltadas à redução das ilhas de calor, considerando, inclusive, as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) situadas na área de influência do empreendimento.* Submetida a complementação aos presentes, registrou-se a concordância com o encaminhamento proposto. **Após as manifestações e o alinhamento da proposta, o Presidente do Conselho, Sr. Felipe Martins Matos, submeteu à votação o parecer do Conselheiro Relator, com a inclusão da medida mitigadora consistente na apresentação, pelo empreendedor, de estudo de mitigação climática.** Na oportunidade, determinou, ainda, que a redação da medida proposta pela Conselheira Circe Monteiro passasse a integrar, doravante, os pareceres técnicos elaborados pelo Instituto da Cidade Pelópidas Silveira (ICPS), bem como fosse observada pelos Conselheiros Relatores na elaboração dos pareceres referentes aos futuros empreendimentos submetidos à apreciação do Conselho, inclusive nos processos que seriam analisados na mesma reunião. Neste sentido, **o Presidente do Conselho, submeteu o processo de votação com a seguinte proposta: Favorável ao parecer do relator, com um acréscimo à redação da proposta final apresentada pela Conselheira Circe Monteiro, representante suplente do MDU/UFPE, qual seja: “Apresentar estudo de adaptação climática, contemplando soluções voltadas para a redução de ilhas de calor, considerando, inclusive as Zonas Especiais de Interesse Social situadas na área de influência do empreendimento”.** Prosseguiu o processo de votação, realizando a chamada nominal dos(as) conselheiros(as) presentes, que votaram favoráveis a proposta: **Emília Márcia Teixeira Avelino**, representante titular da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento (SEDUL); **José Ricardo Dantas**, representante titular da Secretaria de Finanças; **Ana Cláudia Mota**, representante titular da Secretaria de Finanças; **Eugênia Simões**, representante titular da Procuradoria Geral do Município; **João Farias de Paula Júnior**, representante suplente da Secretaria de Meio Ambiente; **Simone Osias**, representante suplente da Secretaria de Saneamento; **Gelisa Bosi**, representante suplente da Secretaria de Desenvolvimento Econômico; **Marcos André Domingues**, representante suplente da URB Recife; **Vereador Samuel Salazar**, representante suplente da Câmara de Vereadores do Recife; **Vereador Rodrigo Coutinho**, representante suplente da Câmara de Vereadores do Recife; **Circe Maria Gama Monteiro**, representante suplente do MDU/UFPE; **Frederico Brennand**, representante titular do IPHAN; **Antônio Carrilho relator do projeto**, representante titular da FIEPE; **Paulo Monteiro**, representante suplente da CDL/Recife; **José Antônio Simon**, representante suplente da ADEMI/PE; **Roberto Muniz**, representante suplente do CREA/PE; **Ana Maria Maciel**, representante do CAU/PE; **João Albuquerque**, representante da CORECON/PE; **Augusto Lócio**, representante da OAB/PE; **Vagner Lucas**, representante titular do MNLM/PE; **Antônio Carlos de Moura (Fusquinha)**, representante titular do PREZEIS. **Ao final do processo de votação, foram registrados 21 votos**

favoráveis. Diante do resultado, o presidente do Conselho Felipe Martins Matos declarou aprovada, por unanimidade dos presentes, a Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI 26), Processo nº 8014127726, referente à empreendimento de uso não habitacional, de atividade comercial de serviços técnicos, financeiros e similares, localizado na Av. República do Líbano, nº 251, bairro Pina, denominado *Rio Mar Trade Center - Torre 6*. **Dando prosseguimento à pauta, passou-se à análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto - VEI 25, Processo nº 8007395026,** referente à empreendimento de uso habitacional, composto de Habitação Unifamiliar Conjunto, localizado na Rua Angustura, nº 192, no bairro Aflitos, denominado *Residencial Cidade Jardim*. O Presidente convidou o arquiteto Bruno Gadelha e os consultores Geraldo Marinho e Álvaro Pereira para apresentarem o projeto, concedendo-lhes o prazo de até 15 (quinze) minutos para a exposição. **Em tempo, o Presidente do Conselho, Sr. Felipe Martins Matos, informou que a discussão do item anterior se estendeu além do tempo inicialmente previsto e que, em razão de compromisso institucional previamente agendado, consistente em reunião com um Ministro de Estado, precisaria se ausentar da sessão.** Na oportunidade, pediu licença aos Conselheiros e desculpou-se pela saída antecipada, **transmitindo a condução dos trabalhos à sua suplente, a conselheira Taciana Sotto-Mayor, que assumiu a presidência da reunião a partir daquele momento.** Por fim, desejou uma boa continuidade dos trabalhos a todos os presentes e, já sob a presidência da Conselheira Taciana Sotto-Mayor, foi concedida a palavra aos arquitetos responsáveis pela apresentação do Empreendimento VEI nº 25, dando-se prosseguimento à pauta da reunião. **Na sequência, o arquiteto Bruno Gadelha passou a palavra ao consultor Geraldo Marinho,** que apresentou o empreendimento, informando tratar-se de um conjunto habitacional composto por três torres residenciais, com 182 unidades habitacionais e área construída superior a 36.000 m², enquadrando-se na exigência de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Esclareceu que o EIV foi analisado pelo Instituto da Cidade Pelópidas Silveira (ICPS) de forma integrada a um empreendimento empresarial vizinho, pertencente ao mesmo empreendedor, em razão da possibilidade de impactos cumulativos decorrentes da implantação simultânea dos projetos. Informou, ainda, que o empreendimento empresarial contará com 254 lojas e aproximadamente 17.000 m² de área construída. Esclareceu que o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) foi elaborado em conformidade com a legislação vigente, contemplando todos os requisitos exigidos, sendo destacados na apresentação apenas os principais aspectos da análise. Informou que o empreendimento será implantado em terreno localizado no bairro dos Aflitos, em área de ocupação predominantemente residencial e verticalizada, mantendo o padrão urbanístico consolidado da região. Destacou, ainda, que os estudos de conforto ambiental, especialmente quanto ao sombreamento das torres, concluíram que os impactos previstos são compatíveis com a verticalização já existente no entorno, não sendo identificados impactos extraordinários sobre a vizinhança.

CARACTERIZAÇÃO GERAL DO PROJETO

Dois empreendimentos, lotes contíguos



CONTEXTO URBANÍSTICO – ZAC PLANÍCIS 1
Área de infraestrutura consolidada, destinada ao adensamento pelo Plano Diretor, com ampla oferta de serviços, equipamentos e transporte.

Quilombo Cavallari Alameda - 01 Cidade Jardim

RESIDENCIAL				
3	182	36.035 m ²	378	
torres	unidades	área construída	vagas	
Acesso pela Rua da Angustura				
EMPRESARIAL				
1	254 + 3	17.856 m ²	260	
torre	lojas e lojas	área construída	vagas	
Acesso principal pela Av. Conselheiro Rosa e Silva				

ASPECTO 1

Adensamento Urbano e Paisagem



Vista aérea do entorno – verticalização consolidada. Fonte: Google Earth

AValiação REALIZADA

- Compatibilidade com o Plano Diretor e a LPUOS
- Inserção em área destinada ao adensamento
- Continuidade da renovação urbana da região
- Manutenção dos padrões de paisagem urbana
- Respeito aos imóveis protegidos do entorno

✓ CONCLUSÃO

O adensamento proposto é compatível com a capacidade urbana instalada e com a dinâmica de transformação já consolidada no bairro.

Sobre o tema da mobilidade constituiu o principal foco da análise, em razão da elevada demanda viária da Avenida Conselheiro Rosa e Silva. Esclareceu que o projeto prevê acessos de veículos e pedestres pela Rua Angustura, medida destinada a reduzir interferências na via principal, e destacou que os estudos de tráfego concluíram pela compatibilidade do empreendimento com a capacidade do sistema viário existente, não sendo identificados impactos significativos. Informou, ainda, que os estudos ambientais concluíram pela ocorrência de impactos de pequena magnitude, compatíveis com o porte do empreendimento, destacando que as principais medidas mitigadoras propostas visam à qualificação da mobilidade de pedestres e das condições de acessibilidade no entorno. **Concluída a apresentação, a suplente do Presidente do Conselho, Taciana Sotto-Mayor, agradeceu ao expositor e passou a palavra à conselheira relatora, Gelisa Bosi, representante suplente da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, para apresentação do parecer técnico.** A conselheira relatora informou que não faria a leitura da parte inicial referente à caracterização e à contextualização do empreendimento, uma vez que essas informações haviam sido apresentadas anteriormente, passando diretamente à análise técnica elaborada pela comissão e, ao final, à conclusão do parecer. Inicialmente, destacou que, considerando as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor e pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), o Estudo de Impacto de Vizinhança apresenta a caracterização ambiental da área de influência, abrangendo os meios físico, biótico e antrópico, bem como a identificação dos impactos previstos nas fases de implantação e operação do empreendimento. Informou que, para a fase de implantação, são previstas medidas de controle ambiental voltadas à mitigação dos impactos típicos das obras, enquanto, na fase de operação, os impactos possuem caráter contínuo, relacionados ao consumo de água e energia, à geração de resíduos e à utilização da infraestrutura urbana. Acrescentou que o estudo também estabelece diretrizes para o tratamento desses impactos, contemplando medidas mitigadoras e a incorporação de soluções voltadas à qualificação ambiental e à sustentabilidade. Prosseguindo, abordou a análise referente à mobilidade urbana, destacando tratar-se de um dos principais aspectos avaliados no estudo. Informou que o empreendimento está inserido em área consolidada da cidade, dotada de estrutura viária hierarquizada e elevada conectividade, com proximidade aos importantes eixos viários da Avenida Conselheiro Rosa e Silva e da Avenida Norte, além de vias coletoras que asseguram adequada distribuição dos fluxos locais. Ressaltou que o acesso principal ao empreendimento ocorrerá pela Rua da Angustura e que o estudo de tráfego conclui que, no cenário atual, o sistema viário opera com níveis de serviço adequados, excetuando-se alguns cruzamentos semaforizados, cujo

desempenho permanece compatível com a demanda existente. Observou, entretanto, que a implantação simultânea dos empreendimentos residencial e empresarial acarretará incremento na geração de viagens, produzindo efeitos cumulativos decorrentes da proximidade física e da concomitância de sua implantação e operação, ainda que não exista conexão funcional direta entre ambos. A relatora destacou, ainda, que a região dispõe de ampla oferta de transporte coletivo, porém apresenta fragilidades quanto à mobilidade ativa, especialmente pela ausência de conexão cicloviária direta ao empreendimento e pelas limitações das condições de caminhabilidade na Rua da Angustura, onde há estreitamento de calçadas e interferências físicas que comprometem a acessibilidade universal. Acrescentou que a Rua da Angustura possui seção viária limitada, sofre interferências decorrentes do estacionamento lateral e opera, em determinados trechos, com capacidade reduzida. Considerando que essa via concentrará parcela significativa dos acessos aos dois empreendimentos, sua capacidade operacional poderá ser pressionada, configurando potencial impacto cumulativo sobre a fluidez do tráfego e a segurança viária. Mencionou, ainda, que a existência de áreas destinadas às operações de carga e descarga reforça a necessidade de maior ordenamento do espaço viário, especialmente diante da intensificação dos usos prevista com a implantação dos empreendimentos. Em síntese, registrou que o sistema viário estrutural apresenta capacidade compatível com o adensamento proposto, sendo os impactos concentrados, sobretudo, na escala local, especialmente na Rua da Angustura e em suas interseções imediatas, em razão da sobreposição dos fluxos gerados pelos empreendimentos contíguos. Destacou que a análise integrada dos empreendimentos demonstra que tais impactos, embora controláveis, exigem abordagem articulada e condicionantes específicas, de forma a assegurar adequada inserção urbana, segurança viária e equilíbrio da mobilidade local. Nesse contexto, informou que deverá ser elaborado Plano de Circulação e Acessibilidade para o entorno, contemplando a qualificação da rota estratégica de pedestres, conectando os empreendimentos à Igreja do Espinheiro, localizada na Rua Conselheiro Portela, e ao ponto de ônibus mais próximo, situado na Avenida Conselheiro Rosa e Silva, inclusive com estudo sobre a possibilidade de sua relocação. O plano deverá prever, ainda, a requalificação integral da calçada da face da quadra do empreendimento, observando os princípios da acessibilidade universal, com implantação de piso tátil, iluminação para pedestres e arborização, além da adoção de medidas de acalmamento do tráfego, como travessias elevadas, faixas de pedestres e sinalização vertical e horizontal. Ao tratar do item **Infraestrutura e Equipamentos Públicos**, a relatora registrou que o empreendimento está inserido em área urbana consolidada, dotada de infraestrutura básica instalada, compatível com o padrão de ocupação existente. **Prosseguindo, a conselheira relatora informou que, no que se refere ao abastecimento de água, a COMPESA emitiu parecer de viabilidade favorável à interligação do empreendimento ao sistema existente, condicionando a aprovação à implantação, pelo empreendedor, de aproximadamente 100 metros de rede de distribuição até o ponto de conexão localizado na Avenida Conselheiro Rosa e Silva.** Acrescentou que a concessionária informou que a região dispõe de abastecimento regular, sendo exigida a implantação de reservatório inferior compatível com a demanda do empreendimento, bem como a apresentação e aprovação do projeto da rede de distribuição, em conformidade com as normas técnicas vigentes. **Quanto ao sistema de esgotamento**

sanitário, informou que a COMPESA também atestou a viabilidade de interligação ao sistema público existente, devendo a conexão ser realizada por meio de poço de visita previamente indicado, cabendo ao empreendedor a execução da infraestrutura interna e à concessionária a interligação final. Destacou, ainda, que o sistema existente possui capacidade para absorver a vazão gerada pelo empreendimento, a qual será encaminhada para unidade de tratamento já em operação. **No tocante à drenagem urbana, registrou que o empreendimento deverá elaborar projeto de drenagem das águas pluviais do lote e de ligação à rede pública.** Esclareceu que, caso a solução adotada contemple reservatório de retardo, o projeto deverá ser submetido à anuência da Autarquia de Urbanização do Recife (URB), observando-se que a descarga das águas provenientes do controle de vazão deverá ocorrer por gravidade, evitando a utilização de dispositivos de bombeamento. Acrescentou que deverá constar na convenção condominial a responsabilidade do condomínio pela manutenção e conservação dos dispositivos de drenagem a serem implantados. **Na sequência, abordou os aspectos relacionados à infraestrutura urbana e aos equipamentos públicos,** destacando que o empreendimento está inserido em área amplamente consolidada, dotada de infraestrutura básica, significativa oferta de equipamentos públicos, comércio, serviços, unidades de saúde, áreas de lazer e mobilidade urbana, além de apresentar dinâmica socioeconômica consolidada, elevado adensamento populacional e valorização imobiliária. **Ressaltou que a área possui perfil socioeconômico consolidado, caracterizado pela predominância de população de média e alta renda, baixa vulnerabilidade social e ampla oferta de serviços e equipamentos urbanos compatíveis com os usos propostos.** Destacou, ainda, que a diversidade de atividades comerciais e de serviços favorece a formação de centralidades locais e a realização de deslocamentos de curta distância, contribuindo para a sustentabilidade da ocupação urbana e reforçando a atratividade da região para novos empreendimentos. Observou que a implantação conjunta do empreendimento residencial com o empreendimento empresarial contíguo tende a fortalecer essa dinâmica urbana, promovendo incremento da densidade populacional e da circulação de pessoas, com potencial para estimular a economia local, especialmente nos setores de comércio e serviços. Acrescentou que, durante a fase de implantação, são esperados impactos positivos temporários decorrentes da geração de empregos diretos e indiretos e da movimentação da cadeia produtiva da construção civil. Já na fase de operação, destacou que o empreendimento empresarial ampliará esses efeitos positivos mediante a instalação de atividades permanentes do setor terciário. A relatora consignou que não foram identificados impactos socioeconômicos negativos relevantes, considerando a compatibilidade do empreendimento com o padrão urbano e o perfil da população local. Ressaltou, contudo, que o adensamento decorrente da implantação dos empreendimentos contribuirá para a intensificação da utilização da infraestrutura urbana existente, devendo esse processo ser acompanhado pelo Poder Público. Concluiu, assim, que o empreendimento apresenta adequada inserção na dinâmica socioeconômica da área, com tendência ao fortalecimento das atividades urbanas e da vitalidade local, sem comprometimento das condições atualmente existentes. **Em seguida, passou à análise do uso e ocupação do solo, registrando que o empreendimento habitacional, associado ao empreendimento empresarial contíguo em processo de aprovação, reforça a tendência**

de adensamento construtivo e funcional da área, em consonância com a capacidade instalada da infraestrutura urbana e com a vocação urbanística local. Destacou que o entorno imediato apresenta menor intensidade de usos comerciais na Rua da Angustura, em comparação com os eixos estruturadores próximos, circunstância que poderá induzir, de forma gradual, a transformação do perfil funcional da via, mediante o incremento de atividades de apoio aos usos residencial e empresarial. Esclareceu que não foram identificadas incompatibilidades entre os usos propostos e o zoneamento vigente, tampouco conflitos significativos com o entorno, sendo os empreendimentos compatíveis com os parâmetros urbanísticos aplicáveis. Esclareceu que a intervenção contribui para o processo de reestruturação urbana da área, devendo, entretanto, ser acompanhada quanto aos seus efeitos cumulativos, especialmente no que se refere à intensificação do uso do solo e à pressão exercida sobre a infraestrutura urbana existente. Em relação à paisagem urbana e ao patrimônio natural e cultural, informou que a área de inserção do empreendimento apresenta paisagem urbana heterogênea, caracterizada pela coexistência de edificações verticais recentes e remanescentes da ocupação unifamiliar, evidenciando o processo contínuo de transformação e adensamento urbano da região. **Prosseguindo com a leitura do parecer, a conselheira relatora informou que a paisagem urbana da área de inserção do empreendimento caracteriza-se pela coexistência de edificações verticais recentes e remanescentes da ocupação unifamiliar, evidenciando o processo contínuo de transformação e adensamento urbano da região. Destacou que a morfologia urbana é composta por malha viária irregular e diversidade tipológica, com quadras e lotes de diferentes formas e dimensões, refletindo o processo histórico de ocupação da área.** Acrescentou que, no entorno imediato e ampliado do empreendimento, foram identificados elementos relevantes do patrimônio natural e cultural, incluindo Imóveis Especiais de Preservação (IEP), Imóveis de Preservação de Área Verde (IPAV) e Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH), os quais contribuem para a qualificação da ambiência urbana e para a preservação da identidade paisagística da região. Ressaltou, ainda, a presença de áreas livres significativas, compostas por equipamentos institucionais e clubes, que desempenham papel relevante na estrutura ambiental e paisagística do bairro, contribuindo para a manutenção de áreas permeáveis e da arborização urbana. Informou que o estudo apresenta representação gráfica desses elementos, demonstrando sua distribuição no entorno do empreendimento. **Diante desse contexto, concluiu que os impactos sobre a paisagem urbana e sobre o patrimônio natural e cultural mostram-se compatíveis com o processo de transformação da área, desde que asseguradas medidas de qualificação urbanística e de integração do empreendimento com seu entorno.** Na sequência, informou que foi realizada consulta pública, por meio do Portal de Licenciamento da Prefeitura do Recife, no período de 3 de março a 12 de junho, não tendo sido registrado qualquer pedido de manifestação ou impugnação durante o período de consulta. Ao apresentar as considerações finais do parecer, esclareceu que a análise realizada teve por objetivo avaliar os impactos do empreendimento sobre a vizinhança, buscando assegurar sua adequada inserção urbana, de modo a promover a sustentabilidade e preservar os interesses coletivos da área de influência. Ressaltou, contudo, que o parecer não contempla a análise do projeto arquitetônico propriamente dito, a qual será realizada nas etapas

subsequentes do processo de licenciamento, em conformidade com a legislação vigente. Em seguida, passou à leitura das condições estabelecidas para aprovação do projeto e emissão da licença prévia, destacando como primeira condicionante a melhoria da interface do empreendimento com a Rua da Angustura, especialmente no trecho correspondente à sua maior testada. Explicou que a medida consiste no recuo do fechamento do terreno para criação de área de convivência destinada a crianças e idosos, com o objetivo de promover maior integração entre o empreendimento e o espaço público. Informou, ainda, que essa exigência poderá ser substituída pela implantação de fachada ativa ou de térreo visitável, nos termos da Lei Municipal nº 19.426/2024, voltados para o mesmo trecho do logradouro.

Destacou a obrigatoriedade de adoção de, no mínimo, uma solução de sustentabilidade ambiental na edificação, tais como utilização de fontes alternativas de energia, sistemas de tratamento, manejo e reuso de águas, inclusive pluviais, implantação de jardins de chuva, tetos e fachadas verdes, entre outras soluções voltadas à ampliação da retenção e infiltração das águas. No tocante à mobilidade e circulação, foi estabelecida a necessidade de implantação de vagas de carga e descarga para cada uso do empreendimento, com localização integral no interior do lote e dimensionamento compatível com as manobras dos veículos, sendo tais vagas destinadas exclusivamente a essa finalidade. Também foi determinado que a baia de embarque e desembarque do setor habitacional seja posicionada de forma segregada do acesso veicular, garantindo segurança operacional e evitando conflitos entre os fluxos de entrada e saída. Quanto ao acesso ao empreendimento, definiu-se que o setor habitacional deverá dispor de área de acumulação para, no mínimo, três veículos enfileirados antes do portão ou cancela de acesso, enquanto o setor não habitacional deverá prever capacidade mínima para dois veículos, sem interferir na circulação de pedestres. **Em relação à acessibilidade e à mobilidade ativa, determinou-se que as vagas destinadas às pessoas com deficiência sejam implantadas próximas às circulações horizontais e verticais, observando o percentual mínimo de 2% do total de vagas. Também foi exigida a implantação de vagas para motocicletas, bicicletário de uso interno com capacidade mínima para 120 bicicletas, distribuídas entre os usos habitacional e comercial, além da instalação de paraciclos de uso público junto aos acessos de pedestres localizados na Rua da Angustura e na Avenida Conselheiro Rosa e Silva, com capacidade mínima para dez bicicletas.** No que se refere à drenagem urbana, destacou a obrigatoriedade da elaboração do projeto de drenagem, contemplando reservatório de águas pluviais e, quando necessário, sistema de bombeamento direcionado para caixa de restrição com controle de vazão e lançamento por gravidade na rede pública. Ficou igualmente determinado que a convenção condominial deverá prever a responsabilidade permanente do condomínio pela manutenção e conservação dos dispositivos implantados para controle das águas pluviais. **Como Ações mitigadoras e/ou compensatórias do Impacto Potencial do Aumento da movimentação de pedestres e veículos, com potencial elevação de conflitos viários, riscos à segurança e prejuízos à acessibilidade urbana: 1-** Elaborar e executar Plano de Circulação e de Acessibilidade (PCA) do entorno do empreendimento, com a qualificação de rota estratégica para pedestres conectando o ponto de ônibus mais próximo na Avenida Conselheiro Rosa e Silva à Praça da FEB, na Rua Quarenta e Oito, e à Igreja do Espinheiro, na Rua Conselheiro Portela. O Plano deverá contemplar a requalificação integral

da calçada da face de quadra do empreendimento, observando os princípios da acessibilidade universal, com implantação de piso tátil, iluminação pedonal e arborização e, ainda, a implantação de medidas de acalmamento de tráfego, tais como travessias elevadas, faixas de pedestres e sinalização vertical e 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; **Na conclusão do parecer, a Conselheira Relatora registrou que o Estudo de Impacto de Vizinhança atende aos requisitos previstos na legislação vigente, especialmente à Lei Municipal nº 19.177/2023, ao Decreto nº 38.068/2024, ao Plano Diretor do Município do Recife e à legislação urbanística aplicável. Concluiu-se que o empreendimento é compatível com as diretrizes da ZAC Planície, sendo os impactos identificados passíveis de mitigação mediante o cumprimento integral das condicionantes e medidas estabelecidas.** Destacou, ainda, que a análise considerou os impactos cumulativos decorrentes da implantação simultânea dos empreendimentos habitacional e empresarial previstos para o lote, concluindo pela compatibilidade com a infraestrutura urbana existente, além do potencial de contribuição para a dinamização econômica local, valorização urbana da área e consolidação do processo de renovação imobiliária do bairro dos Aflitos, sem prejuízo às condições urbanísticas vigentes. Foi registrado, ainda, que o empreendimento representa investimento estimado em R\$ 74 milhões. **Ao final, a Conselheira relatora manifestou-se favoravelmente à aprovação do empreendimento, condicionada ao cumprimento integral das exigências constantes no parecer técnico. Reforçou, que durante as discussões do projeto anterior, foi ressaltada a importância de incorporar as medidas mitigadoras: “Apresentar estudo de adaptação climática, contemplando soluções voltadas para a redução de ilhas de calor, considerando, inclusive as Zonas Especiais de Interesse Social situadas na área de influência do empreendimento”, conforme sugestão da conselheira Circe Monteiro, bem como do aprimoramento do acompanhamento das medidas mitigadoras após a implantação do empreendimento.** Encerrada a apresentação, a suplente do Presidente do Conselho, Taciana Sotto-Mayor, agradeceu à relatora, e abriu as discussões para os demais conselheiros (as). **A Conselheira Circe Monteiro, representante do MDU/UFPE,** parabenizou a apresentação do consultor Geraldo Marinho (Buga) pela análise técnica apresentada, destacando, em especial, a preocupação com o sombreamento da edificação. Ressaltou que esse tipo de abordagem, voltada às questões ambientais e ao conforto térmico, nem sempre é observado nas análises realizadas pelo Conselho, considerando-a uma avaliação sensível e alinhada aos desafios contemporâneos. Ao final, reiterou seus cumprimentos pela qualidade da análise do projeto. **O Conselheiro Frederico Brennand, representante do IPHAN,** parabenizou a equipe pelo projeto apresentado e manifestou seu voto favorável à aprovação da proposta. Em seguida, observou que o relatório não lhe pareceu suficientemente claro quanto às medidas previstas para mitigar os impactos no sistema viário, especialmente considerando as condições críticas de tráfego da região. Destacou a importância de que empreendimentos dessa natureza sejam analisados também sob a perspectiva de seus efeitos sobre o entorno urbano, defendendo a necessidade de um planejamento mais abrangente e sustentável para o crescimento da cidade, por meio de um masterplan que estabeleça diretrizes para a ocupação e o adensamento

urbano. Como sugestão, propôs que futuros empreendimentos de maior porte contemplem medidas voltadas à organização do tráfego em seus acessos, de forma a contribuir para minimizar os impactos na mobilidade local e reduzir a sobrecarga dos serviços públicos de fiscalização. **Após as manifestações dos(as) conselheiros(as), a suplente do Presidente do Conselho, Taciana Sotto-Mayor, submeteu à votação o parecer da Conselheira Relatora, referente à análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto - VEI 25, Processo nº 8007395026. Prosseguiu o processo de votação, realizando a chamada nominal dos(as) conselheiros(as) presentes, que votaram favoráveis a proposta: Emília Márcia Teixeira Avelino, representante titular da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento (SEDUL); José Ricardo Dantas, representante titular da Secretaria de Finanças; Ana Cláudia Mota, representante titular da Secretaria de Finanças; Eugênia Simões, representante titular da Procuradoria Geral do Município; João Farias de Paula Júnior, representante suplente da Secretaria de Meio Ambiente; Simone Osias, representante suplente da Secretaria de Saneamento; Gelisa Bosi, relatora do projeto, representante suplente da Secretaria de Desenvolvimento Econômico; Marcos André Domingues, representante suplente da URB Recife; Vereador Samuel Salazar, representante suplente da Câmara de Vereadores do Recife; Vereador Rodrigo Coutinho, representante suplente da Câmara de Vereadores do Recife; João Victor Albuquerque Filho, representante da Caixa Econômica Federal; Circe Maria Gama Monteiro, representante suplente do MDU/UFPE; Frederico Brennand, representante titular do IPHAN; André Callou, representante suplente SINDUSCON/PE; Paulo Monteiro, representante suplente da CDL/Recife; José Antônio Simon, representante suplente da ADEMI/PE; Roberto Muniz, representante suplente do CREA/PE; Ana Maria Maciel, representante do CAU/PE; João Albuquerque, representante da CORECON/PE; Vagner Lucas, representante titular do MNLM/PE; Antônio Carlos de Moura (Fusquinha), representante titular do PREZEIS. Ao final do processo de votação, foram registrados 21 votos favoráveis. Diante do resultado, a suplente do Presidente do Conselho, Taciana Sotto-Mayor, declarou aprovada, por unanimidade dos presentes, a Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI 25), Processo nº 8007395026, referente à empreendimento de uso habitacional, composto de Habitação Unifamiliar Conjunto, localizado na Rua da Angustura, nº. 192, no bairro dos Aflitos, denominado Residencial Cidade Jardim. Ainda em tempo, o consultor do projeto, Geraldo Marinho, solicitou a palavra para complementar algumas considerações. Inicialmente, destacou a pertinência das observações apresentadas pela Conselheira Circe Monteiro, ressaltando a importância de o Conselho manter uma visão ampla sobre o planejamento urbano, para além da análise pontual dos projetos submetidos à sua apreciação. Em relação à manifestação do Conselheiro Frederico Brennand acerca dos impactos no trânsito, esclareceu que o projeto contemplou preocupações tanto com a circulação de veículos quanto, especialmente, com a mobilidade dos pedestres. Defendeu, contudo, a necessidade de uma mudança de paradigma para que a área seja priorizada como espaço destinado aos pedestres e ao transporte público, reduzindo progressivamente a predominância dos veículos particulares. Por fim, propôs uma reflexão ao Conselho sobre os critérios e o alcance dos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), considerando as alterações recentes na legislação e a edição de novo decreto sobre a matéria. Colocou-se, ainda, à disposição da**

Presidência e dos Conselheiros para contribuir em futuras discussões e aprofundamentos acerca do tema. **Dando prosseguimento à pauta, a suplente do Presidente do Conselho, Taciana Sotto-Mayor, considerando que o empreendimento objeto do Item 4, análise do VEI 21, que é um empreendimento localizado na Rua Padre Roma, nº 302, no bairro da Tamarineira; e considerando que o Item 5 tratava da solicitação de classificação do casarão existente no mesmo terreno como Imóvel Especial de Preservação (IEP), propôs a inversão da ordem da pauta, de modo que a análise do pedido de classificação do imóvel antecederesse a apreciação do empreendimento previsto para o local. Justificou que essa sequência tornaria a discussão mais clara e coerente, permitindo que o Conselho deliberasse inicialmente sobre a preservação do casarão e, em seguida, sobre a implantação do empreendimento no restante do terreno. Não havendo objeções, deu início à apreciação do Item 5 e passou a palavra para Mariana Asfora, Presidente do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira, para apresentação da proposta.** Inicialmente explicou que apenas fará uma breve introdução ao Item 5, esclarecendo que a proposta de classificação do imóvel como Imóvel Especial de Preservação (IEP) surgiu durante a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) referente ao empreendimento previsto para o local. Informou que, no curso da análise técnica, a Prefeitura entendeu ser recomendável a classificação do casarão existente no terreno como IEP, em razão de seus atributos relacionados à paisagem urbana. Ressaltou que a inversão da ordem da pauta, proposta pela Presidência em exercício, permitiria ao Conselho apreciar inicialmente a viabilidade da classificação do imóvel, antes da análise do empreendimento. **Em seguida, passou a palavra à arquiteta Cecília Vargas, responsável pela Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural (DPPC) no Instituto Pelópidas Silveira, unidade técnica responsável pela elaboração do estudo que fundamentou a proposta de classificação do imóvel.** Iniciou sua apresentação esclarecendo que o objetivo da exposição consistia em apresentar a análise técnica elaborada pela DPPC referente à proposta de classificação do imóvel situado na Rua Padre Roma, nº 302, bairro da Tamarineira, como Imóvel Especial de Preservação (IEP), nos termos da Lei Municipal nº 16.284/1997, que dispõe sobre o Plano Diretor do Recife.



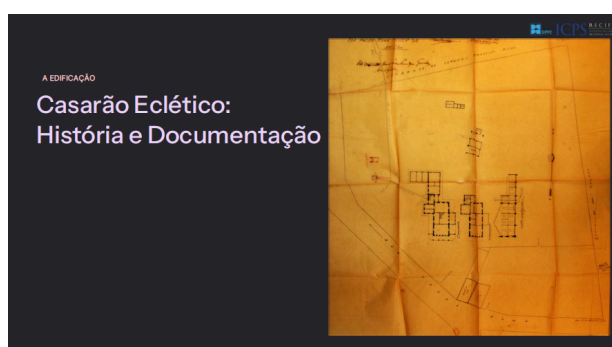
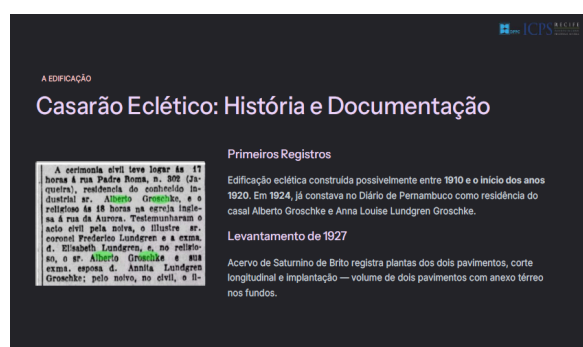
Informou que a análise foi desenvolvida no contexto da avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) relativo ao empreendimento previsto para o lote onde se encontra a edificação. Esclareceu que o processo refere-se à implantação de um empreendimento residencial multifamiliar composto por três torres habitacionais, cada uma com dezessete pavimentos tipo, além de ático, implantadas sobre uma base comum. **Destacou que o terreno já é ocupado pelo casarão pertencente à antiga família Lundgren e ressaltou que a proposta arquitetônica do empreendimento prevê a preservação da edificação existente, destinando-a às áreas de uso comum do futuro condomínio.** Prosseguindo, esclareceu que, durante a análise técnica do Estudo de Impacto de Vizinhança, a Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural identificou que, embora a preservação física do imóvel já estivesse prevista no projeto apresentado, fazia-se necessária a formalização do reconhecimento de seu valor patrimonial mediante sua classificação como Imóvel Especial de Preservação. **Explicou que a proposta não se limita à preservação da edificação contra eventual demolição, mas busca assegurar sua proteção institucional, garantindo que futuras intervenções no imóvel sejam submetidas ao acompanhamento e à avaliação técnica dos órgãos competentes, de acordo com a legislação municipal aplicável. Registrou, ainda, que o interessado manifestou concordância com a proposta de classificação do imóvel, não havendo oposição à medida ora submetida à apreciação do Conselho.** Na sequência, passou a contextualizar historicamente a área de inserção do imóvel, destacando que a compreensão da importância do casarão exige a análise do processo de formação urbana da região da Tamarineira. Explicou que a localidade integra os antigos arrabaldes do Recife, cuja ocupação esteve diretamente relacionada aos caminhos históricos que interligavam os engenhos da zona rural à região portuária da cidade. Acrescentou que registros cartográficos produzidos durante o período da ocupação holandesa, ainda no século XVII, já identificavam caminhos estruturadores naquela região, destacando também a proximidade do Arraial Velho do Bom Jesus, importante núcleo de resistência luso-brasileira durante o período da

dominação holandesa. Prosseguindo em sua exposição, informou que, ao longo do século XIX, o processo de parcelamento dos antigos engenhos deu origem a sítios e chácaras, iniciando uma gradual transição entre a ocupação predominantemente rural e a consolidação da ocupação urbana. Ressaltou que, naquele período, a região era conhecida pelas denominações "Cruz das Almas" e "Cruz das Moças", passando posteriormente a prevalecer a denominação "Tamarineira", em referência ao antigo Sítio Tamarineira. Destacou que o referido sítio desempenhou papel relevante na transformação urbana daquela área da cidade, mencionando, entre os marcos históricos da região, a implantação do antigo Hospital de Alienados, atual Hospital Ulysses Pernambucano, reconhecido como importante referência patrimonial do Recife. Na continuidade da apresentação, afirmou que a comparação entre os registros históricos e a configuração urbana atual evidencia um intenso processo de transformação da paisagem local.



Explicou que a ocupação originalmente caracterizada por grandes lotes, extensas áreas verdes e edificações isoladas foi sendo gradativamente substituída por um processo de adensamento e verticalização, alterando significativamente a configuração urbana da Tamarineira. Ressaltou que, em razão desse processo de transformação, permanecem atualmente poucos exemplares representativos da paisagem original da região, citando como remanescentes de maior relevância o Parque da Tamarineira, o Parque da Jaqueira e o casarão situado na Rua Padre Roma, objeto da presente análise. Afirmou que o imóvel constitui um dos últimos registros materiais da antiga forma de ocupação urbana daquela localidade, representando importante testemunho da evolução histórica da Tamarineira e contribuindo para a preservação da memória urbana do Recife. Destacou que esse conjunto de elementos históricos, paisagísticos, urbanísticos e culturais fundamentam tecnicamente a proposta de classificação do imóvel como Imóvel Especial de Preservação, submetida à apreciação do Conselho. Prosseguindo com a apresentação, a arquiteta Cecília Vargas passou a discorrer especificamente sobre o imóvel objeto da proposta de classificação, informando tratar-se de edificação de linguagem arquitetônica eclética, construída, possivelmente, entre a década de

1910 e o início da década de 1920. Esclareceu que existem registros documentais que comprovam a antiguidade e a permanência histórica da edificação, destacando que, já no ano de 1924, o Diário de Pernambuco fazia referência ao imóvel como residência da família Lundgren Grosk. Acrescentou que também foi localizado levantamento técnico datado de 1927, constante do acervo de Saturnino de Brito, no qual se encontram registrados a implantação do lote, evidenciando a edificação implantada de forma isolada no terreno, bem como a planta dos dois pavimentos e o corte longitudinal da construção. Ressaltou que tais documentos constituem importantes elementos comprobatórios da autenticidade histórica do imóvel e demonstram sua permanência ao longo de aproximadamente um século.



No tocante às características arquitetônicas, destacou que o casarão preserva atributos representativos da arquitetura eclética residencial do início do século XX, evidenciados pela composição simétrica da fachada principal, pelo terraço elevado, pelas colunatas, pelas ornamentações decorativas, pela platibanda trabalhada e por diversos elementos compositivos característicos da arquitetura burguesa daquele período. Observou que esse repertório arquitetônico extrapola seu valor meramente estético, uma vez que, no contexto histórico em que foi concebido, a arquitetura constituía também importante manifestação de status social, poder econômico, modernidade e distinção social, permanecendo tais características materializadas na edificação atualmente existente. Em seguida, passou ao enquadramento urbanístico e jurídico da proposta, informando que o imóvel está inserido na Zona de Desenvolvimento Sustentável Capibaribe (ZDS Capibaribe), na Zona de Ambiente Urbano (ZAU-1), além de localizar-se em área classificada como Imóvel de Preservação de Flora Arbórea (IPFA), caracterizada pela existência de área verde destinada à preservação ambiental. Esclareceu que o Plano Diretor do Recife estabelece, entre seus objetivos, a valorização do patrimônio cultural material e imaterial, a proteção de bens reconhecidos como marcos da paisagem urbana e o incentivo à adoção de padrões de desenvolvimento urbano compatíveis com a preservação do patrimônio cultural. Destacou, ainda, que o artigo 91 do referido diploma legal estabelece os critérios para classificação de imóveis como Imóveis Especiais de Preservação (IEP). **Informou que, a partir da análise técnica realizada pela Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural, verificou-se que o imóvel atende aos requisitos estabelecidos na legislação municipal, especialmente em razão de sua relevância histórica e cultural, de sua contribuição para a preservação da**

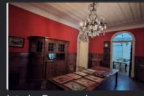
paisagem urbana e da memória da cidade, de sua importância para a identidade do bairro da Tamarineira e de sua representatividade enquanto exemplar de tipologia arquitetônica e paisagística vinculada ao processo de ocupação urbana desenvolvido entre os séculos XIX e XX. Destacou, nesse sentido, que a proposta de classificação não constitui medida isolada, encontrando respaldo nos instrumentos urbanísticos e patrimoniais previstos no Plano Diretor do Recife. Na sequência, apresentou a avaliação dos valores patrimoniais identificados pela equipe técnica da DPPC. Inicialmente, destacou o valor artístico da edificação, atribuído às suas características estilísticas e arquitetônicas representativas da arquitetura eclética residencial. Em seguida, apontou o valor histórico do imóvel, decorrente de sua capacidade de materializar a memória da ocupação inicial da Tamarineira e de testemunhar as sucessivas transformações urbanas ocorridas no Recife ao longo do tempo. Ressaltou, igualmente, o denominado valor de existência, considerado um dos aspectos mais relevantes da análise, tendo em vista que a edificação constitui um dos poucos remanescentes da antiga forma de ocupação daquela região, circunstância que, por si só, lhe confere expressivo significado patrimonial e justifica sua preservação. Acrescentou, ainda, a identificação do valor econômico e do valor de uso do imóvel, ressaltando seu potencial de adaptação para usos contemporâneos compatíveis com sua conservação, demonstrando que a preservação patrimonial pode coexistir com a funcionalidade e com novas formas de utilização da edificação, sem comprometer seus atributos culturais. Destacou também o valor paisagístico do bem, relacionado à permanência da edificação como importante referência visual e espacial da paisagem urbana anterior ao intenso processo de verticalização ocorrido na região, contribuindo para a leitura histórica da evolução urbana da Tamarineira. Por fim, assinalou o valor simbólico do imóvel, enfatizando que a edificação representa importante elemento de memória, identidade e pertencimento coletivo, ressaltando que a preservação patrimonial não se limita à proteção da matéria construída, mas também dos significados históricos, culturais e sociais incorporados ao bem ao longo do tempo.

A EDIFICAÇÃO

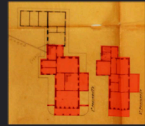
Características Arquitetônicas



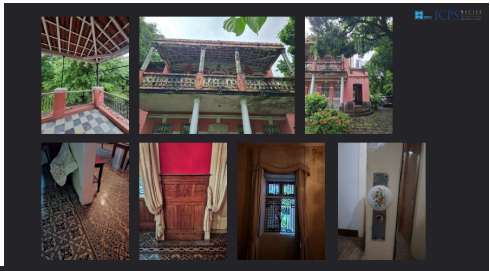
Fachada Principal
Platibanda decorada, volutas que emolduram o volume, terraço coberto no 2º pavimento sobre quatro colunas.



Interior Preservado
Pisos em ladrilho hidráulico, forros e painéis em madeira, escada principal, esquadrias com grades em ferro e maçanetas em porcelana pintada.



Área Preservada
Corpo principal, cobertas sobre terraços preexistentes e alvenarias que emolduram a fachada. Demais acréscimos são passíveis de requisição ou demolição.



ASPECTOS LEGAIS

Enquadramento Legal e Critérios para IEP

Legislação Aplicável

Lote na ZDS-Capibaribe e SRU-1 da ARU. Classificado como IPAV (70% da área verde a preservar). O Plano Diretor determina:

- Valorizar patrimônio cultural material e imaterial
- Proteger elementos reconhecidos como marcos na paisagem
- Estimular padrões sustentáveis compatíveis com patrimônio cultural

Critérios do Art. 91 – Plano Diretor

- referência histórico-cultural;
- importância para a preservação da paisagem e da memória urbana;
- importância para a manutenção da identidade do bairro;
- valor estético formal ou de uso social, relacionado com a significação para a coletividade; e,
- representatividade da memória arquitetônica, paisagística e urbanística dos séculos XVI, XVII, XVIII, XIX e XX.

Ao concluir sua apresentação, afirmou que, com base na análise técnica realizada pela Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural, foi possível constatar que o imóvel situado na Rua Padre Roma, nº 302, reúne atributos consistentes que justificam sua classificação como Imóvel Especial de Preservação. Reiterou que a edificação apresenta reconhecida relevância histórica, artística, paisagística, simbólica e urbanística, atendendo aos critérios estabelecidos na legislação municipal vigente. Finalizou ressaltando que a proposta de classificação evidencia a possibilidade de conciliar desenvolvimento urbano e preservação do patrimônio cultural, demonstrando que ambos não constituem objetivos incompatíveis, mas complementares, permitindo que a cidade continue seu processo de transformação sem perder referências essenciais de sua memória, de sua identidade e de sua paisagem urbana. Encerrada a apresentação técnica, submeteu a matéria à apreciação do Conselho. **Concluída a apresentação técnica, a suplente do Presidente do Conselho, Taciana Sotto-Mayor, passou a palavra à Conselheira Relatora, Emília Márcia Teixeira Avelino, representante titular da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento (SEDUL), para apresentação de seu parecer.** A Conselheira Relatora informou que o processo trata da proposta de classificação do imóvel situado na Rua Padre Roma, nº 302, bairro da Tamarineira, como Imóvel Especial de Preservação (IEP), esclarecendo que o procedimento teve origem em solicitação formulada pela Gerência Geral de Preservação do Patrimônio Cultural do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira, fundamentada na necessidade de reconhecimento formal do valor patrimonial do imóvel durante a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança referente ao empreendimento residencial multifamiliar previsto para o lote. Registrou que consta dos autos parecer técnico elaborado pela Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural (DPPC), emitido no âmbito da análise do referido Estudo de Impacto de Vizinhança, destacando que, desde a apresentação do empreendimento, o empreendedor já havia previsto a preservação do casarão existente no terreno. **Observou, ainda, que o imóvel já possui proteção ambiental, encontrando-se classificado como Imóvel de Preservação da Flora Arbórea (IPFA), em razão da expressiva área vegetada existente no lote, a qual constitui importante elemento da paisagem urbana da região.** Destacou que, embora a área seja marcada pela presença de importantes parques urbanos, como o Parque da Tamarineira e o Parque da Jaqueira, o imóvel objeto da análise possui natureza privada, circunstância que reforça sua singularidade no contexto urbano. Prosseguindo, descreveu as características do bem objeto da proposta, esclarecendo tratar-se de edificação eclética construída, possivelmente, entre a década de 1910 e o início da década de 1920. Ressaltou que levantamento técnico datado de 1927, constante do acervo de Saturnino de Brito, registra a existência da edificação composta por dois pavimentos, com anexo térreo localizado nos fundos do lote, além de demonstrar sua implantação isolada em terreno de grandes dimensões, cercado por ampla área verde, configuração típica do processo de ocupação dos antigos arrabaldes do Recife. Afirmou que o imóvel situado na Rua Padre Roma, nº 302, destaca-se como importante marco da paisagem urbana da Tamarineira, conforme demonstrado na análise técnica da DPPC. Salientou que sua relação visual com a cidade decorre, principalmente, da expressiva volumetria da fachada principal, composta por

terraço coberto no pavimento superior, platibanda decorada, volutas em alvenaria que emolduram a composição arquitetônica e demais elementos que caracterizam sua linguagem eclética. Acrescentou que também permanecem preservadas as colunas que delimitavam o antigo portão de acesso ao lote, compondo, juntamente com a densa vegetação existente, um conjunto paisagístico de significativa relevância para a memória urbana da região. Destacou, igualmente, que a edificação conserva diversos bens integrados de reconhecido valor patrimonial, entre os quais pisos originais em madeira, mármore e ladrilho hidráulico, forros em madeira, painéis em madeira localizados na sala de jantar, escada principal em madeira com corrimão e arranque originais, esquadrias em madeira com gradis e bandeiras decoradas em ferro, além de maçanetas originais em porcelana pintada, elementos que testemunham técnicas construtivas, soluções arquitetônicas e acabamentos característicos do período de sua construção. **Ao tratar dos fundamentos jurídicos da proposta, ressaltou que a classificação de edificações como Imóveis Especiais de Preservação constitui importante instrumento de efetivação do direito coletivo ao patrimônio histórico, cultural e ambiental da cidade, assegurando o cumprimento da função social da propriedade urbana. Esclareceu que a Lei Municipal nº 16.284/1997 define os Imóveis Especiais de Preservação como exemplares isolados de arquitetura significativa para o patrimônio histórico, artístico e cultural do Recife, cuja proteção constitui dever compartilhado entre o Poder Público e a coletividade, em conformidade com a Constituição Federal e com a Lei Orgânica do Município. Acrescentou que a Lei Complementar Municipal nº 02/2021 (Plano Diretor do Recife), em seu artigo 91, autoriza o Poder Executivo a instituir novas classificações de Imóveis Especiais de Preservação, estabelecendo como critérios de avaliação a referência histórico-cultural do bem; sua importância para a preservação da paisagem e da memória urbana; sua contribuição para a manutenção da identidade do bairro; seu valor estético, formal ou de uso social relacionado ao interesse coletivo; e sua representatividade para a memória arquitetônica, paisagística e urbanística dos séculos XVI ao XX. Nesse contexto, afirmou que, conforme demonstrado pelo parecer técnico da DPPC, o imóvel preenche integralmente os requisitos estabelecidos na legislação municipal.** Destacou que seu valor artístico e histórico-cultural decorre tanto das características estilísticas da arquitetura eclética quanto de sua representatividade como testemunho do modo de morar das primeiras décadas do século XX, período de ocupação dos antigos arrabaldes do Recife. Assinalou que, diante do intenso processo de transformação urbana e verticalização ocorrido na Tamarineira, não subsistem, naquela região, exemplares com características equivalentes às do imóvel em análise, destacando a preservação de sua composição volumétrica, da fachada principal, das volutas em alvenaria, dos terraços cobertos, da ornamentação arquitetônica, da extensa área verde existente no lote e dos diversos bens integrados preservados no interior da edificação. Sob o aspecto urbanístico, enfatizou que preservar exemplares arquitetônicos dessa natureza significa preservar a própria história da cidade, contribuindo para a manutenção da memória coletiva, da identidade urbana e do patrimônio cultural recifense. Observou-se que a relevância do imóvel ultrapassa seus atributos materiais, alcançando também seu valor simbólico e imaterial, especialmente em razão de sua localização em importante cruzamento de antigos caminhos históricos, circunstância que lhe confere destacado papel como marco

paisagístico da Zona Norte do Recife. Registrou, ainda, que a permanência do imóvel, cercado por expressiva massa arbórea, constitui elemento singular da paisagem local, despertando o reconhecimento da população quanto à sua importância histórica e cultural. **Acrescentou que o interesse coletivo na preservação da edificação é reforçado pelo fato de o próprio empreendedor, durante a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança, ter previsto sua manutenção e integração ao empreendimento proposto. Ao final, considerando a instrução processual constante dos autos, os pareceres técnicos produzidos pelos órgãos competentes e o atendimento aos requisitos previstos na legislação municipal, a Conselheira Relatora apresentou parecer favorável à classificação do imóvel situado na Rua Padre Roma, nº 302, bairro da Tamarineira, como Imóvel Especial de Preservação (IEP), submetendo seu parecer à apreciação do Plenário. Encerrada a apresentação do parecer, a suplente do Presidente do Conselho, Taciana Sotto-Mayor, agradeceu à relatora, e abriu a discussão para os demais conselheiros (as). A Conselheira Circe Monteiro, representante do MDU/UFPE, solicitou esclarecimento acerca dos efeitos da classificação do imóvel como Imóvel Especial de Preservação (IEP), questionando se essa modalidade de proteção se distingue do tombamento e se constitui instrumento próprio de preservação no âmbito municipal. Indagou, ainda, se a classificação como IEP confere proteção ao imóvel sem que este seja formalmente tombado. a suplente do Presidente do Conselho, Taciana Sotto-Mayor, esclareceu que a classificação como Imóvel Especial de Preservação (IEP) constitui instrumento de proteção patrimonial no âmbito do Município do Recife, distinto do instituto do tombamento. Esclareceu, ainda, que a classificação confere proteção municipal ao imóvel, sem que isso implique seu tombamento. Dando continuidade, a suplente do Presidente do Conselho, submeteu à votação o parecer da Conselheira Relatora, referente à análise da solicitação de classificação do imóvel situado à Rua Padre Roma, nº. 302, Tamarineira, de uso privado residencial, como Imóvel Especial de Preservação (IEP). Prosseguiu o processo de votação, realizando a chamada nominal dos(as) conselheiros(as) presentes, que votaram favoráveis a proposta: **Emília Márcia Teixeira Avelino**, relatora do projeto, representante titular da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento (SEDUL); **José Ricardo Dantas**, representante titular da Secretaria de Finanças; **Ana Cláudia Mota**, representante titular da Secretaria de Finanças; **Eugênia Simões**, representante titular da Procuradoria Geral do Município; **João Farias de Paula Júnior**, representante suplente da Secretaria de Meio Ambiente; **Simone Osias**, representante suplente da Secretaria de Saneamento; **Gelisa Bosi**, representante suplente da Secretaria de Desenvolvimento Econômico; **Marcos André Domingues**, representante suplente da URB Recife; **Vereador Samuel Salazar**, representante suplente da Câmara de Vereadores do Recife; **Vereador Rodrigo Coutinho**, representante suplente da Câmara de Vereadores do Recife; **João Victor Albuquerque Filho**, representante da Caixa Econômica Federal; **Circe Maria Gama Monteiro**, representante suplente do MDU/UFPE; **Frederico Brennand**, representante titular do IPHAN; **André Callou**, representante suplente SINDUSCON/PE; **Paulo Monteiro**, representante suplente da CDL/Recife; **Roberto Muniz**, representante suplente do CREA/PE; **Ana Maria Maciel**, representante do CAU/PE; **João Albuquerque**, representante da CORECON/PE; **Maria Lúcia da Silva**, representante suplente da FIJ; **Antônio Carlos de Moura (Fusquinha)**, representante titular do PREZEIS.**

Ao final do processo de votação, foram registrados 20 votos favoráveis. Diante do resultado, a suplente do Presidente do Conselho, Taciana Sotto-Mayor, declarou aprovada, por unanimidade dos presentes, a classificação do imóvel situado à Rua Padre Roma, nº. 302, Tamarineira, de uso privado residencial, como Imóvel Especial de Preservação (IEP). Dando prosseguimento à pauta, passou-se à análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto - VEI 21, Processo nº 8065082225, referente à empreendimento de uso habitacional, composto de Habitação Unifamiliar Conjunto, localizado na rua Padre Roma, nº 302, bairro Tamarineira. **Na sequência, o arquiteto Paulo Roberto passou a palavra ao arquiteto João Domingos para apresentação do empreendimento.** Iniciou informando que a exposição abordaria a caracterização da vizinhança, do empreendimento, a avaliação dos impactos e as respectivas medidas mitigadoras, compensatórias e potencializadoras, com apresentação das conclusões do estudo. Destacou que o empreendimento está localizado no bairro da Tamarineira, em área consolidada e de relevante interesse paisagístico, ambiental e cultural, ressaltando que o estudo da vizinhança identificou a existência de imóveis protegidos por instrumentos de preservação patrimonial na área de influência do projeto. Apresentou registros fotográficos do imóvel, destacando sua inserção na paisagem urbana, a presença de extensa vegetação e o estado de conservação da edificação, que demanda intervenções de recuperação. Ressaltou o compromisso do empreendedor com a preservação e requalificação do casarão e da vegetação existente, incorporando a edificação ao projeto, independentemente de sua posterior classificação como Imóvel Especial de Preservação (IEP). Prosseguindo, apresentou as principais características do empreendimento, informando que o terreno possui área aproximada de 11.000 m², sendo atualmente classificado como IPAV e, após a deliberação do Conselho, também como IEP, circunstâncias que impõem requisitos específicos de preservação ambiental e patrimonial. Destacou que o projeto foi desenvolvido em conformidade com a legislação urbanística aplicável, prevendo a implantação de três torres residenciais sobre embasamento, de forma a preservar o casarão e a vegetação existente, destinando-se a empreendimento residencial de alto padrão.



Figura 05 – Vista do terreno a partir da rua



Figura 02 – Adensamento/Verticalização

Prosseguindo, informou que o empreendimento atende aos parâmetros urbanísticos previstos na legislação, destacando a preservação de área de solo natural superior ao mínimo exigido.

Esclareceu que a implantação das três torres foi concebida para preservar o casarão e a vegetação existente, favorecendo sua integração à paisagem urbana e reduzindo a ocupação do terreno. Acrescentou que os estudos de inserção paisagística, sombreamento, insolação e ventilação demonstraram a compatibilidade da proposta com o entorno. Destacou que o projeto prevê intervenções voltadas à qualificação da interface com o espaço público, incluindo o alargamento da calçada, áreas ajardinadas e espaço de fruição pública, com o objetivo de valorizar o casarão e o ambiente urbano. Esclareceu, ainda, que a implantação contempla soluções para embarque e desembarque, vagas de apoio e acesso de veículos em local de menor impacto sobre a circulação viária. Por fim, destacou que a proposta contempla melhorias voltadas à mobilidade urbana e à integração paisagística, reiterando que o empreendimento está fundamentado na preservação do casarão, da vegetação existente e na qualificação da interface urbana. Em seguida, passou a palavra ao arquiteto Paulo Roberto para prosseguimento da apresentação.

ENQUADRAMENTO E PROPOSTA

Zoneamento

Plano Diretor 2021 – Lei 12 Bairros (ARU) – SRUI – Categoria da Via (A)

Coefficiente de Aproveitamento	3,5 (Privativo + Áreas Comuns)
Cabarrito	60m
Taxa de Solo Natural	30%

Empreendimento Habitacional Multifamiliar

Embasamento (Semi-térreo + térreo + vazado) e 03 Torres

- Torre 1 – 2 aptos por andar de 300m² | 17 andares + 34 aptos de 300m²
- Torre 2 – 2 aptos por andar de 330m² | 17 andares + 34 aptos de 330m²
- Torre 3 – 1 apto por andar de 370m² | 17 andares + 34 aptos de 370m²

85 aptos e 362 vagas no total

Preservação do Casarão (áreas sociais do empreendimento)

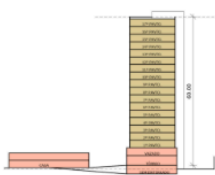


Figura 08 – O empreendimento

PROJETO ARQUITETÔNICO



MOBILIDADE / INTERFACE URBANA



Figura 17 – Perfil Calçada Atual



Figura 18 – Perfil Calçada Proposta

Dando continuidade à apresentação, o arquiteto Paulo Roberto destacou que a proposta foi desenvolvida em consonância com as medidas de preservação patrimonial, ressaltando a importância da classificação do casarão como Imóvel Especial de Preservação (IEP). Informou que os estudos de mobilidade indicaram condições satisfatórias de funcionamento do sistema viário no entorno e, na sequência, apresentou síntese das medidas mitigadoras, esclarecendo que estas incorporam as recomendações do parecer técnico do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira (ICPS). Por fim, destacou que, conforme conclusão do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e parecer técnico do ICPS, o empreendimento atende aos objetivos urbanísticos e ambientais da área, encontrando-se apto à apreciação e deliberação pelo CDU. **Concluída a apresentação técnica, a suplente do Presidente do Conselho, Taciana Sotto-Mayor, passou a palavra ao Conselheiro Relator, Roberto Muniz,**

representante suplente do CREA/PE, para apresentação de seu parecer. Antes do início da leitura, considerando o adiantado da hora e a saída de alguns participantes da reunião, solicitou ao Relator que apresentasse uma síntese do parecer, em substituição à leitura integral do documento, a fim de conferir maior celeridade aos trabalhos, o que foi por ele prontamente acolhido. O Conselheiro Relator, iniciou destacando que a avaliação do empreendimento foi realizada à luz das disposições do Plano Diretor do Recife, instituído pela Lei Complementar Municipal nº 2/2021, considerando, além do conteúdo do Estudo de Impacto de Vizinhança, as normas urbanísticas, ambientais e setoriais aplicáveis. Ressaltou, ainda, a incidência das diretrizes específicas da Zona de Desenvolvimento Sustentável Capibaribe (ZDS Capibaribe), bem como da legislação referente aos Imóveis de Preservação de Área Verde (IPAV), observando que o projeto deverá manter, no mínimo, 70% da área verde cadastrada, em conformidade com os parâmetros estabelecidos pelo Sistema Municipal de Unidades Protegidas. Prosseguindo, abordou os aspectos ambientais do empreendimento, ressaltando que o bairro da Tamarineira se insere em área urbana consolidada da Zona Norte do Recife, caracterizada por ocupação predominantemente residencial, presença de importantes equipamentos institucionais e expressiva cobertura arbórea, elementos que conferem relevante valor paisagístico e ambiental ao local e que foram considerados na análise da viabilidade do projeto. Reforçou que, considerando que a íntegra da análise técnica constante do parecer havia sido previamente disponibilizada aos Conselheiros e, conforme deliberação da Presidência, deixaria de proceder à sua leitura integral, concentrando sua exposição a partir das Considerações Finais, sem prejuízo de destacar, ao longo da apresentação, os pontos que entendeu mais relevantes para subsidiar a deliberação do Plenário. **Destacou, inicialmente, as considerações relativas aos impactos sobre a paisagem urbana e o patrimônio natural e cultural, ressaltando que o empreendimento se insere em área de relevante interesse paisagístico e histórico, caracterizada pela presença de bens protegidos e de remanescentes da ocupação tradicional da Zona Norte do Recife. Registrou, ainda, que o parecer reconhece a importância do antigo casarão existente no terreno, já classificado pelo Conselho como Imóvel Especial de Preservação (IEP), razão pela qual dispensou a leitura dessa parte do documento.** Em seguida, abordou o tópico referente à consulta pública, registrando que o empreendedor promoveu a divulgação da proposta mediante instalação de placa informativa no local de implantação e disponibilização da documentação no Portal de Licenciamento da Prefeitura do Recife, durante o período de consulta pública compreendido entre 10 de dezembro de 2025 e 30 de abril de 2026. Informou que, durante esse período, não foram registradas manifestações da população, tampouco houve solicitação para realização de audiência pública. **Na sequência, passou às considerações finais do parecer, esclarecendo que a análise realizada teve por objetivo avaliar os impactos do empreendimento sobre a vizinhança e sua adequada inserção no contexto urbano, visando à promoção da sustentabilidade e à preservação dos interesses coletivos da área de influência do projeto, sem se confundir com a análise do projeto arquitetônico, cuja aprovação deverá observar a legislação específica aplicável nas etapas posteriores de licenciamento.** Ressaltou, ainda, que o parecer estabelece as condições para aprovação do empreendimento, bem como as medidas mitigadoras a serem observadas durante sua

implantação. Nesse sentido, pontuou as condições para aprovação do Projeto à partir do item 4 do Parecer, que são as Considerações Finais. **Item 4.1 Condições para aprovação do Projeto:** 4.1.1 Obtenção da licença prévia ambiental para o empreendimento e atendimento às suas determinações no projeto, como condição para sua aprovação; 4.1.2 Apresentar, pelo menos, uma solução de sustentabilidade ambiental da edificação a exemplo de: utilização de fontes de energias alternativas; tratamento, manejo e reúso de águas, inclusive pluviais; jardins de chuva, para ampliar a área de retenção e infiltração das águas, tetos-jardins, fachadas verdes, dentre outras. 4.1.3 Promover as adequações necessárias ao projeto, de modo a contemplar as exigências da legislação pela sua classificação como Imóvel Especial de Preservação – IEP, caso esta solicitação seja aprovada nesta reunião do CDU; **Item 4.2 Condições para o licenciamento das obras:** 4.2.1 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. 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. **Item 4.3 Ações mitigadoras e/ou compensatórias:** 4.3.1 Elaborar e executar Plano de Circulação e de Acessibilidade (PCA) do entorno do empreendimento, contemplando: a implantação de medidas de acalmamento de tráfego tais como implantação de travessias elevadas, faixas de pedestres, e sinalização vertical/horizontal nos acessos ao empreendimento; a qualificação de rota estratégica para pedestres conectando o empreendimento, desde a Praça Melvin Jones, aos Parques da Tamarineira e Parque da Jaqueira a partir das vias estruturadoras identificadas no estudo, com destaque para a Rua Padre Roma, Avenida Rosa e Silva e Rua do Futuro. A intervenção deverá contemplar a requalificação integral das calçadas na face de quadra do empreendimento, com acessibilidade universal, iluminação pedonal e arborização e a revisão do traçado da ciclovia existente de modo a ampliar a segurança, o conforto e a continuidade dos deslocamentos a pé e a bicicleta. 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; 4.3.2 Recuo do alinhamento do terreno com ampliação da calçada e tratamento do elemento divisorio frontal com permeabilidade visual de modo a viabilizar a visualização do casarão preservado e da área verde do IPAV a partir do logradouro, contribuindo para a melhoria da integração do empreendimento com o espaço público do entorno; Ressalta-se, por fim, o acréscimo da medida mitigadora proposta pela Conselheira Circe Monteiro, representante do MDU/UFPE, a ser incluída no rol das condicionantes do empreendimento, nos seguintes termos: ***“4.3.3 Apresentar estudo de adaptação climática, contemplando soluções voltadas para a redução de ilhas de calor, considerando, inclusive as Zonas Especiais de Interesse Social situadas na área de influência do empreendimento.”*** Diante do exposto com relação à viabilidade do empreendimento, tecemos as seguintes conclusões: A caracterização do empreendimento e da vizinhança atende aos requisitos estabelecidos na lei nº 19.177/2023, e no decreto nº

38.069/2024, especialmente com relação aos itens de estudos previstos no roteiro básico, apresentando informações adequadas para a tomada de decisão; O empreendimento é compatível com os objetivos e diretrizes da Zona onde está situado; Os impactos identificados são mitigáveis, desde que implementadas integralmente as medidas estabelecidas neste parecer. **Dessa forma, o Relator manifesta-se pela viabilidade do empreendimento, desde que atendidas as condições para o projeto, bem como realizadas as ações mitigadoras estabelecidas.** Encerrada a apresentação do parecer, **a suplente do Presidente do Conselho, Taciana Sotto-Mayor, agradeceu ao relator, e abriu a discussão para os demais conselheiros (as). A Conselheira Circe Monteiro, representante do MDU/UFPE, solicitou esclarecimento acerca de informação constante da apresentação referente à área de solo permeável, apontando possível equívoco material, observando que a tabela exibida indicava valor "zero". Em seguida, parabenizou a equipe técnica pela proposta arquitetônica, destacando a preservação da edificação histórica, da vegetação existente e sua importância para a fauna urbana. Por fim, sugeriu a avaliação de solução viária que favorecesse o acesso de veículos de serviço e coleta de resíduos, considerando as condições de tráfego no entorno do empreendimento. O Conselheiro Frederico Brennand, representante titular do IPHAN, parabenizou a equipe técnica pela proposta e o Conselheiro Relator pelo parecer apresentado, destacando a importância da preservação do casarão e da compatibilização entre novos empreendimentos e o patrimônio. Ressaltou, ainda, a necessidade de planejamento integrado da mobilidade urbana, considerando as condições de tráfego no entorno do empreendimento. Ao final, declarou antecipadamente seu voto favorável à aprovação da matéria, em razão da necessidade de se ausentar da reunião antes da conclusão da votação. Em resposta às manifestações apresentadas pelos Conselheiros, o arquiteto João Domingos prestou os esclarecimentos solicitados.** Inicialmente, esclareceu que a indicação de valor "zero" para solo permeável decorreu da forma de apresentação da tabela, não significando ausência de soluções de permeabilidade. Informou que o projeto prevê área de solo natural superior ao mínimo exigido pela legislação e contempla a adoção de soluções ambientalmente adequadas, como pavimentos drenantes e outros sistemas permeáveis. Na sequência, esclareceu que a localização do acesso de veículos foi definida após estudos técnicos e análises realizadas em conjunto com os órgãos competentes, sendo considerada a solução mais adequada sob os aspectos urbanísticos e viários. Informou, ainda, que o empreendimento prevê áreas específicas para carga e descarga, de forma a minimizar interferências na circulação, destacando que a configuração viária existente no local contribui para a segurança dos acessos. Informou que, entre as medidas mitigadoras previstas, estão estudos complementares de desenho urbano para qualificação da interface do empreendimento com o espaço público, incluindo melhorias na conexão cicloviária, calçada compartilhada e arborização. Ao final, registrou que a Licença Prévia Ambiental (LP) já foi emitida, permitindo o prosseguimento das etapas subsequentes de aprovação do empreendimento. **Dando continuidade, a suplente do Presidente do Conselho, submeteu à votação o parecer do Conselheiro Relator, referente à análise da solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI 21), Processo nº 8065082225, referente à empreendimento de uso habitacional, composto de Habitação Unifamiliar Conjunto, localizado na rua Padre Roma, nº 302, bairro Tamarineira. Prosseguiu o**

processo de votação, realizando a chamada nominal dos(as) conselheiros(as) presentes, que votaram favoráveis a proposta: **Emília Márcia Teixeira Avelino**, representante titular da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento (SEDUL); **José Ricardo Dantas**, representante titular da Secretaria de Finanças; **Ana Cláudia Mota**, representante titular da Secretaria de Finanças; **Eugênia Simões**, representante titular da Procuradoria Geral do Município; **João Farias de Paula Júnior**, representante suplente da Secretaria de Meio Ambiente; **Simone Osias**, representante suplente da Secretaria de Saneamento; **Gelisa Bosi**, representante suplente da Secretaria de Desenvolvimento Econômico; **Marcos André Domingues**, representante suplente da URB Recife; **Vereador Samuel Salazar**, representante suplente da Câmara de Vereadores do Recife; **Vereador Rodrigo Coutinho**, representante suplente da Câmara de Vereadores do Recife; **João Victor Albuquerque Filho**, representante da Caixa Econômica Federal; **Circe Maria Gama Monteiro**, representante suplente do MDU/UFPE; **Frederico Brennand**, representante titular do IPHAN; **André Callou**, representante suplente SINDUSCON/PE; **Paulo Monteiro**, representante suplente da CDL/Recife; **Alex Pinheiro**, representante suplente FEMICRO; **Roberto Muniz**, relator do projeto, representante suplente do CREA/PE; **Ana Maria Maciel**, representante do CAU/PE; **João Albuquerque**, representante da CORECON/PE; **Maria Lúcia da Silva**, representante suplente da FIJ; **Antônio Carlos de Moura (Fusquinha)**, representante titular do PREZEIS. **Ao final do processo de votação, foram registrados 21 votos favoráveis. Diante do resultado, a suplente do Presidente do Conselho, Taciana Sotto-Major, declarou aprovada, por unanimidade dos presentes, a Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI 21), Processo nº 8065082225, referente à empreendimento de uso habitacional, composto de Habitação Unifamiliar Conjunto, localizado na rua Padre Roma, nº 302, bairro Tamarineira.** Nada mais havendo a tratar, a suplente do Presidente do Conselho, Taciana Sotto-Major, declarou encerrada a 299ª Reunião Ordinária do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, agradecendo a participação de todos(as). A reunião foi encerrada às 13:06, sem mais nada a declarar, eu, Tarciana Cecília Medeiros Lopes Figueirêdo, Gestora de Unidade de Apoio à Gerência de Órgãos Colegiados, lavrei a presente Ata, a qual será assinada e proclamada pelo Presidente em virtude da sua realização on-line.

Recife, 07 de agosto de 2026.

FELIPE MARTINS MATOS

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

TACIANA MARIA SOTTO-MAYOR PORTO CHAGAS

Secretária Executiva de Licenciamento - SELIC
Suplente do Presidente do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU