

RELATÓRIO DE ANÁLISE

Parecer de Viabilidade de Empreendimento de Impacto

Objeto: AURORA AJAM – VEI 20

Empreendimento de Uso Misto | Bairro de Santo Amaro, Recife/PE

LOCALIZAÇÃO: Rua da Aurora, nº 1675, com Av. Norte, nº 35 e Rua Vinte e Quatro de Agosto, nº 120, Bairro de Santo Amaro, Recife-PE.

Processo nº 8065327525

RELATOR: André Callou da Cruz – SINDUSCON-PE

Recife, 15 de maio de 2026

Ao

Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife – CDU

Sr. Felipe Martins Matos – Presidente

O presente parecer técnico refere-se à análise de Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI 20), referente ao empreendimento denominado “Aurora AJAM”, de responsabilidade da Moura Dubeux Engenharia S.A.

1. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento AURORA AJAM é de uso misto, com habitação e salas comerciais, localizado no bairro de Santo Amaro, na Região Político-Administrativa RPA 01, município de Recife/PE. O terreno resultou do remembramento de três imóveis: Rua da Aurora, 1675; Avenida Norte, 35; e Rua Vinte e Quatro de Agosto, 120.

Área do Terreno	10.057,46 m ²
Área Total Privativa	43.640,72 m ² (habitacional: 42.607,76 m ² comercial: 1.032,96 m ²)
Área Total de Uso Comum	18.956,08 m ²
Área Total de Construção	62.596,80 m ²
Área de Solo Natural	2.515,00 m ² (25%)
Unidades Habitacionais	265 UH / 53 pavimentos
Unidades Comerciais	16 unidades
Vagas de Estacionamento	698 vagas (648 residencial + 50 comercial/serviço)
Investimento Financeiro	R\$ 200.000.000,00
Empregos (obra + operação)	320 empregos/mês ao longo de 60 meses

O empreendimento será composto por 02 blocos com 53 pavimentos de apartamentos. O Bloco A terá planta circular com 2 apartamentos por andar (216,70 m² e 182,00 m²). O Bloco B terá 3 apartamentos por andar (150,22 m², 135,00 m² e 120,00 m²). Os dois blocos serão interligados por uma base de 04 pavimentos destinados a lazer, estacionamento, serviços e centro comercial.

2. IMAGENS E PLANTAS DO EMPREENDIMENTO

Figura 01 – Localização do Empreendimento



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

Figura 02 – Localização dos Imóveis Remembrados

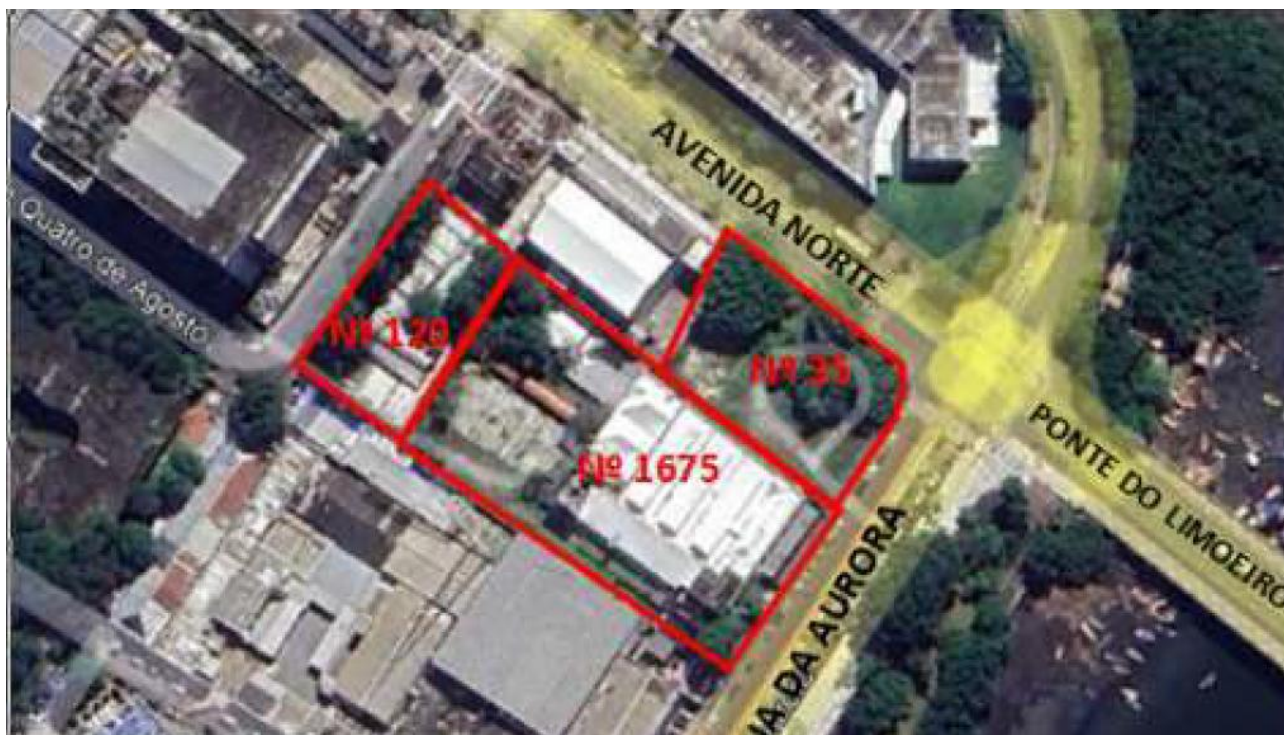


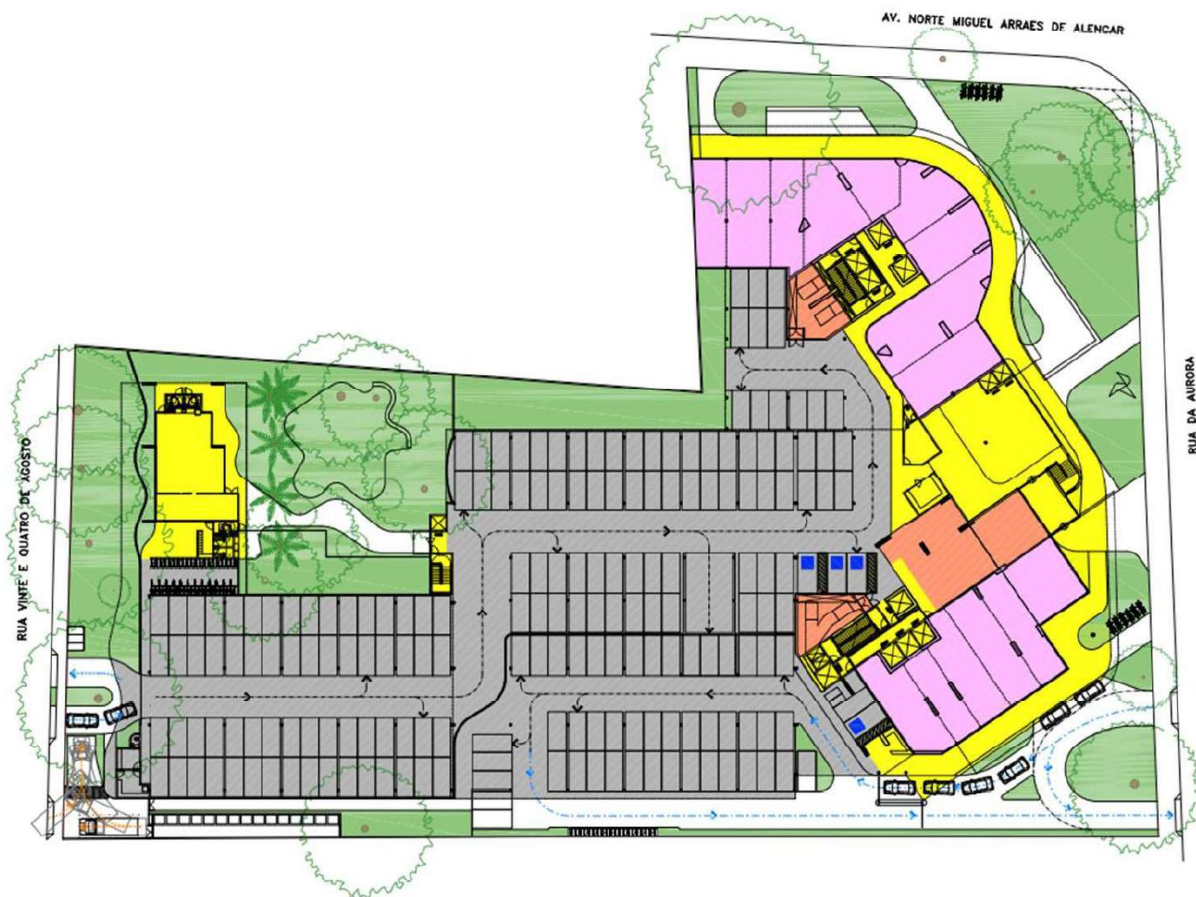
Figura 02 - Localização dos três imóveis a serem remembrados. Fonte: EIV apresentado.

Figura 03 – Vista das Duas Torres



Figura 03 - Imagem das duas torres: EIV apresentado.

Figura 04 e 05– Planta Baixa do Pavimento Térreo e Vista Centro Comercial



Figuras 04 e 05 - Planta Baixa do pavimento térreo e vista do centro comercial. Fonte: EIV apresentado.

Figura 06 e 07 – Plantas Baixa Bloco A e Bloco B



Figuras 06 e 07 - Plantas Baixa pavimentos-tipo Bloco A Bloco B. Fonte: EIV apresentado.

Figura 08 – Corte Esquemático



Figura 08 - Corte esquemático do empreendimento. Fonte: EIV apresentado.

Figura 09 – Mapa de Zoneamento do Plano Diretor

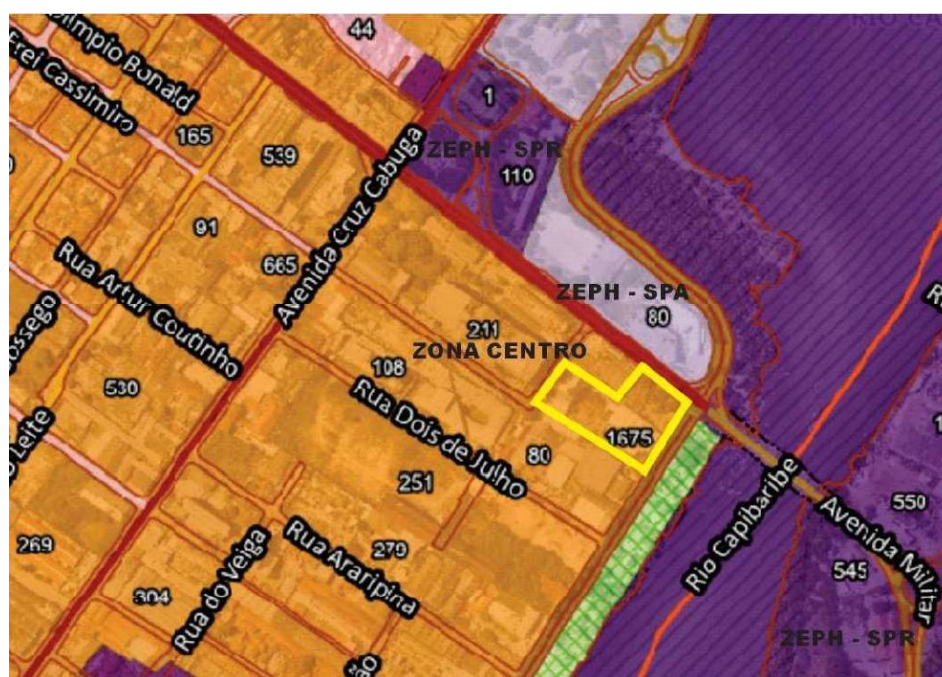


Figura 09 - Mapa de Zoneamento do Plano Diretor (Lei Complementar nº 02/2021). Fonte: ICPS/PCR/ESIG.

Figura 10 – Acessos ao Empreendimento

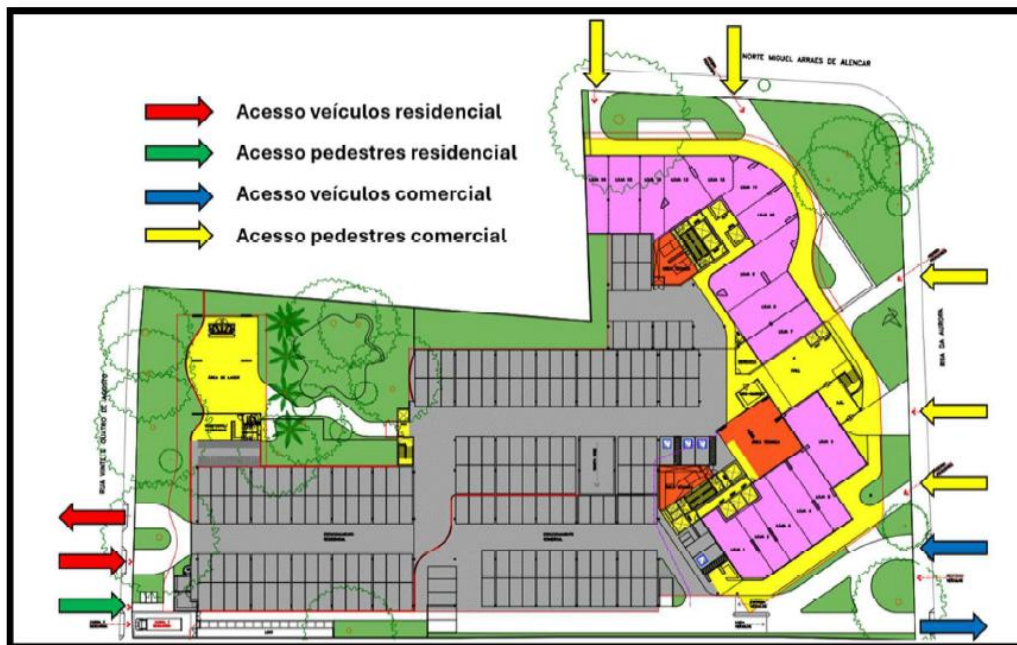


Figura 10 - Acessos ao empreendimento. Fonte: EIV apresentado.

Figura 11 e 12 – Detalhe da Baía de Carga e Descarga / Embarque e Desembarque



Figuras 11 e 12 - Detalhe do acesso residencial e baía de embarque/desembarque comercial. Fonte: EIV apresentado.

3. ANÁLISE TÉCNICA

Do ponto de vista urbanístico, o empreendimento está compatível com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor do Recife (Lei Complementar nº 02/2021), especialmente em relação aos objetivos da Zona Centro (ZC), incentivando a ocupação de áreas subutilizadas, a diversificação de usos, a dinamização econômica e a ampliação da ocupação residencial na região central da cidade.

A análise técnica avaliou os impactos do empreendimento sob diversos aspectos, incluindo meio ambiente, mobilidade urbana, infraestrutura pública, dinâmica socioeconômica, uso e ocupação do solo, além da paisagem urbana e patrimônio cultural.

3.1 Meio Ambiente

O EIV do empreendimento Aurora AJAM apresenta a caracterização ambiental da área de influência contemplando aspectos do meio físico, biótico e socioeconômico. Os impactos ambientais concentram-se, predominantemente, na fase de implantação, com destaque para supressão de vegetação, movimentação de terra, consumo de recursos naturais e geração de resíduos.

Os impactos são inerentes ao processo construtivo, porém considera que tais impactos são mitigáveis mediante adoção de medidas compensatórias e sustentáveis adequadas. Entre as recomendações estão a utilização de soluções baseadas na natureza, reaproveitamento de águas pluviais, ampliação de áreas verdes e adoção de sistemas eficientes de drenagem urbana.

3.2 Mobilidade

O empreendimento insere-se no bairro de Santo Amaro, área caracterizada por elevada acessibilidade e forte integração à rede estrutural de mobilidade do Recife. Destacam-se as Avenidas Cruz Cabugá e Norte Miguel Arraes de Alencar, que desempenham papel estratégico na articulação entre o Centro e a Zona Norte da cidade.

Os acessos ao empreendimento foram setorizados por uso: veículos residenciais e pedestres pelo residencial acessam pela Rua Vinte e Quatro de Agosto; veículos e pedestres do comercial acessam pela Rua da Aurora/Av. Norte; carga, descarga, lixo e gás pela Rua Vinte e Quatro de Agosto. O posicionamento da baia de carga e descarga é considerado ponto crítico, dada a interferência no acesso de pedestres.

O estudo apresentado aponta que o empreendimento contribuirá para o aumento na geração de viagens nos horários de pico, contudo as simulações indicam que esse acréscimo não resultará isoladamente em alterações significativas nos níveis de serviço das interseções analisadas, que permanecem com boa capacidade operacional nos cenários projetados.

Recomenda-se a elaboração e execução de Plano de Circulação e Acessibilidade (PCA) do entorno como instrumento estruturador das intervenções necessárias.

3.3 Infraestrutura e Equipamentos Públicos

O empreendimento apresentou cartas de viabilidade das concessionárias: COMPESA (água e esgoto), NEOENERGIA (energia elétrica), EMLURB (limpeza urbana) e COPERGÁS (gás natural). A NEOENERGIA confirmou disponibilidade da rede de distribuição para suprir a demanda sem necessidade de obras de reforço. A EMLURB salientou a necessidade de submeter o Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) para aprovação.

O empreendimento deverá desenvolver o projeto de drenagem de águas pluviais do lote e a ligação à rede pública, que deverá ser submetido à EMLURB para obtenção da respectiva anuência. A região dispõe de boa oferta de equipamentos de educação e de saúde.

O empreendimento está localizado próximo ao Parque Cais da Aurora, espaço em processo de revitalização pela URB Recife, e foi indicada como ação potencializadora a execução da requalificação do trecho Varanda 2, incluindo a reforma da edificação da antiga sede da ABCP.

3.4 Dinâmica Socioeconômica

O empreendimento apresenta potencial relevante como indutor da dinâmica socioeconômica local, em função do porte e dos investimentos previstos, com geração de empregos diretos e indiretos nas fases de implantação e operação, contribuindo para a circulação de renda e o fortalecimento da economia no bairro de Santo Amaro.

O caráter de uso misto favorece a diversificação das atividades econômicas, o adensamento de usos e o reforço da centralidade da área. A valorização imobiliária associada pode desencadear transformações socioespaciais, indicando a importância de promover integração entre o empreendimento e o território.

Destaca-se a proximidade com a ZEIS Santo Amaro e a possibilidade de geração de oportunidades de trabalho e renda mediante a oferta de cursos de capacitação profissional para a população local como ação potencializadora.

3.5 Uso e Ocupação do Solo

O bairro de Santo Amaro caracteriza-se como uma área de transição entre o centro histórico consolidado e os vetores recentes de expansão urbana. A dinâmica local é marcada pela heterogeneidade, com predominância de usos institucionais nas áreas de saúde, educação e serviços públicos.

O empreendimento analisado, ao apresentar uso misto, alinha-se à lógica de ocupação predominante, contribuindo para a intensificação da dinâmica urbana e para a ampliação da oferta de bens e serviços no entorno.

3.6 Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

A área de influência do empreendimento insere-se no Centro Expandido do Recife, caracterizado por tecido urbano consolidado, heterogêneo e em contínuo processo de transformação. Verifica-se no entorno a incidência de Imóveis Especiais de Preservação (IEPs), bem como a proximidade de Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH).

Quanto à paisagem urbana e ao patrimônio cultural, a análise reconhece que o projeto possui elevado porte e verticalização significativa, podendo gerar impactos visuais relevantes no entorno. Contudo, entende que o empreendimento se insere em contexto urbano já marcado pela presença de edificações verticais contemporâneas e por recentes transformações urbanísticas, especialmente na região do Cais da Aurora. Recomenda-se, entretanto, especial atenção ao tratamento arquitetônico das fachadas, uso de materiais adequados, integração paisagística e valorização dos espaços públicos adjacentes.

4. CONSULTA E AUDIÊNCIA PÚBLICAS

O empreendimento apresentou imagem da placa indicativa do interesse na implantação no local, dando publicidade à realização do mesmo. Não houve registro de manifestação da população sobre o projeto em análise durante o período de Consulta Pública, de 22/12/2025 até 09/04/2026, no Portal de Licenciamento Unificado da Prefeitura do Recife. Também não foram registrados pedidos para realização de audiência pública sobre o empreendimento.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONDIÇÕES

A análise do ICPS/PCR abordou os impactos sobre a vizinhança, visando a adequada inserção do empreendimento na cidade a fim de promover a sustentabilidade e a preservação dos interesses gerais e coletivos da área de influência. A seguir, as condições apresentadas para aprovação do projeto, licenciamento das obras e as ações mitigadoras estabelecidas.

5.1 Condições para Aprovação do Projeto

5.1.1	Obtenção da licença prévia ambiental para o empreendimento e atendimento às suas determinações no projeto como condição para sua aprovação.
5.1.2	Apresentar pelo menos uma solução de sustentabilidade ambiental da edificação, a exemplo de: utilização de fontes de energias alternativas; tratamento, manejo e reuso de águas, inclusive pluviais; jardins de chuva para ampliar a área de retenção e infiltração das águas; tetos-jardins; fachadas verdes, dentre outras.
5.1.3	Minimizar os impactos das novas edificações sobre a paisagem, usando pelo menos um qualificador ambiental (tetos-jardins, fachadas verdes, jardineiras) e empregar materiais de revestimento opacos ou de acabamento natural, com cores suaves, evitando o uso predominante da cor branca e materiais reflexivos.
5.1.4	Reposicionamento da baia de carga e descarga ou do acesso de pedestres na Rua Vinte e Quatro de Agosto, tendo em vista a interferência da área de manobra no acesso de pedestres e a condição de funcionamento da via.

5.2 Condições para Licenciamento das Obras

5.2.1	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.
5.2.2	A execução do reservatório de águas pluviais deverá prever que a descarga das águas provenientes do controle de vazão seja por gravidade, evitando dispositivos com bombeamento. Deverá constar na Convenção do Condomínio a responsabilidade pela manutenção e conservação dos dispositivos.

5.3 Ações Mitigadoras, Compensatórias e Potencializadoras

5.3.1	Elaborar e executar Plano de Circulação e Acessibilidade (PCA) do entorno, contemplando: • A implantação de medidas de acalmamento de tráfego como implantação de travessias elevadas, faixas de pedestres, sinalização vertical/horizontal; • A qualificação de rota estratégica para pedestres conectando o empreendimento à Estação BRT na Avenida Cruz Cabugá, com a complementação da adequação das calçadas das faces de quadra do empreendimento (acessibilidade universal integral, piso tátil, iluminação pedonal, arborização; • O reposicionamento da baia de carga e descarga, ou do acesso de pedestres na Rua Vinte e Quatro de Agosto para preservar a segurança do pedestre e evitar prejuízo ao fluxo viário; • A reestruturação da situação de estacionamentos e comércios na Rua Vinte e Quatro de Agosto afim de proporcionar condições adequadas de fluxo de pessoas e veículos. 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.
5.3.2	Executar a obra de Requalificação do Cais da Aurora no trecho correspondente a Varanda 2, conforme projeto desenvolvido pela URB Recife, incluindo execução da obra de reforma da edificação da antiga sede da ABCP.
5.3.3	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 residentes da ZEIS Santo Amaro,

gerando oportunidades de emprego e renda nas fases de construção e funcionamento do empreendimento para moradores do entorno.

5.4 Conclusão

Dessa forma, o parecer técnico entende que o empreendimento apresenta compatibilidade com os objetivos urbanísticos definidos para a área, sendo considerado viável sob a ótica da legislação urbanística municipal e dos impactos urbanos analisados, condicionando sua aprovação ao atendimento das medidas mitigadoras e compensatórias definidas pelos órgãos municipais competentes

ANDRÉ CALLOU DA CRUZ

Relator