

PARECER DA RELATORIA
CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU

PROCESSO Nº 8007395026

NOME DO PROPONENTE: RIO AVE SUBHOLDING INCORPORAÇÃO LTDA

NOME DO EMPREENDIMENTO: RESIDENCIAL CIDADE JARDIM

LOCALIZAÇÃO: Rua da Angustura, no bairro dos Aflitos, na Região Político-Administrativa - RPA 03.

PLEITO: Construção de empreendimento imobiliário de impacto, de uso habitacional.

Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU

1. SOLICITAÇÃO

Em resposta à análise do Processo nº 8007395026, referente a Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI), conforme **Lei nº 19.177/2023**, que estabelece as normas e procedimentos para aplicação do instrumento urbanístico do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, denominado Residencial Cidade Jardim, de uso habitacional, a ser construído na Rua da Angustura, 192, no bairro dos Aflitos, Recife/PE.

Com base nas determinações do Plano Diretor do Município do Recife (PDMR), instituído pela **Lei Complementar nº 02, de 23/04/2021**, o empreendimento está inserido na Macrozona do Ambiente Construído (MAC), na Zona de Ambiente Construído (ZAC) Planície 1, definida como área prioritária para o adensamento construtivo e populacional, condicionando esse adensamento à capacidade da infraestrutura urbana instalada. Aplicam-se, ainda, os dispositivos que estabelecem como objetivos o ordenamento do uso e ocupação do solo, a promoção de padrões adequados de densidade urbana e a qualificação da paisagem, bem como as diretrizes que orientam a adequação do adensamento à oferta de serviços, mobilidade e equipamentos urbanos.

No que se refere à LPUOS, o projeto para o empreendimento deverá respeitar os parâmetros e demais condicionantes de implantação da ZAC Planície 1, setor “A”, em que está inserido.

Conforme o Art. 60 do Plano Diretor, a ZAC tem como objetivo ordenar o adensamento das áreas em consonância com a infraestrutura urbana instalada nas diferentes porções da planície, da orla e dos morros. Para tanto, o Art. 61 define as seguintes diretrizes para o território:

I - Promover novos padrões de adensamento em consonância com a capacidade de suporte da infraestrutura disponível;

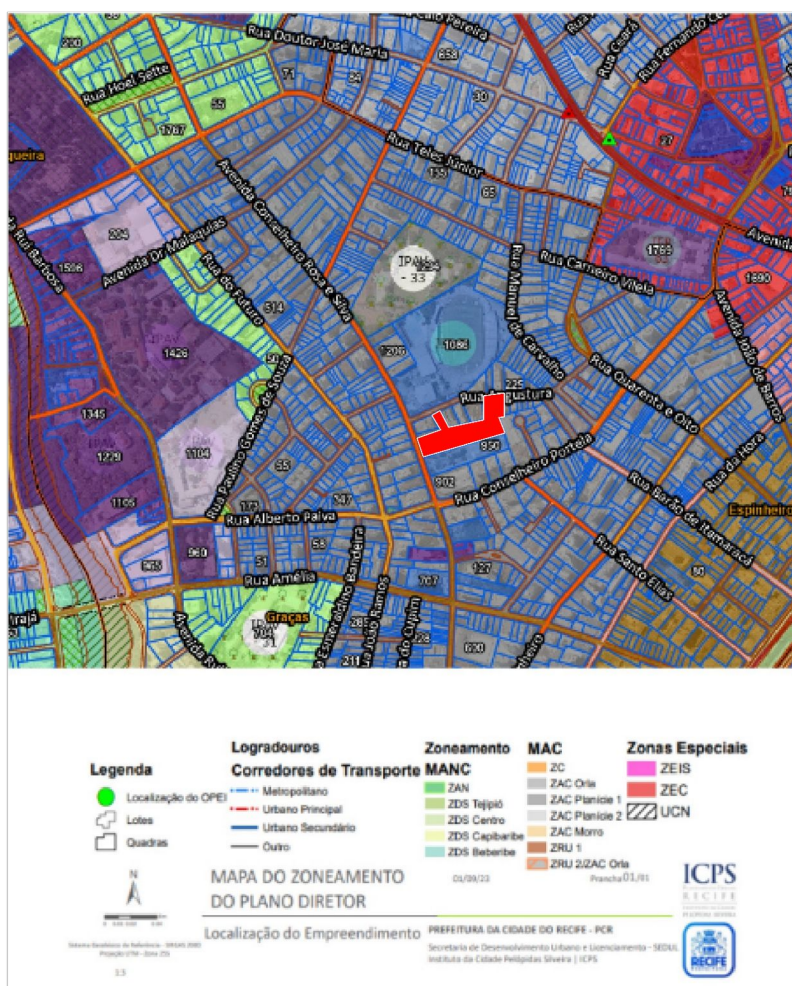
II - Adequar o adensamento construtivo e populacional em função da infraestrutura urbana e de serviços instalados;

III - Planejar e projetar infraestrutura que possibilite maior eficiência no uso do solo;

IV - Estimular a adoção de tecnologias que objetivem o uso racional e reuso dos recursos hídricos, entre outros métodos sustentáveis.

Em complemento às diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor, a Lei Municipal nº 19.426/2025 (LPUOS) regulamenta os parâmetros urbanísticos aplicáveis à ZAC Planície 1, Setor A, estabelecendo as condições específicas para ocupação, parcelamento e edificação dos lotes inseridos nessa porção do território municipal.

O projeto deverá observar os parâmetros urbanísticos, índices construtivos e demais condicionantes de implantação previstos para o referido setor, especialmente aqueles relacionados à ocupação do solo, mobilidade, acessibilidade, qualificação da interface urbana e sustentabilidade ambiental.



O entorno imediato ao empreendimento apresenta ocupação urbana consolidada, com predominância de usos residenciais multifamiliares, além de atividades comerciais e de serviços distribuídas ao longo dos principais corredores viários da região, especialmente a Avenida Conselheiro Rosa e Silva, Avenida Norte Miguel Arraes de Alencar e Rua Conselheiro Portela. Tratando-se de setor urbano dotado de ampla oferta de equipamentos públicos, serviços urbanos, transporte coletivo, infraestrutura de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e drenagem urbana, apresentando características compatíveis com a implantação do empreendimento proposto.

2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento *Cidade Jardim* é proposto para um terreno de 6.018,85m², composto por três blocos residenciais, com variações de 18 e 19 pavimentos, totalizando 182 unidades habitacionais de 3 e 4 suítes. A infraestrutura de estacionamento oferece 378 vagas para automóveis e motos, além de 44 vagas para bicicletas, distribuídas entre os pavimentos semienterrado, térreo e vazado. O conjunto residencial dispõe, ainda, de áreas de apoio, lazer, circulação e infraestrutura necessárias ao seu pleno funcionamento, inserido em lote urbano com configuração irregular e acesso pela Rua da Angustura.

Com uma área construída total estimada em 36.035,10 m², o complexo projeta uma população de aproximadamente 1.312 habitantes. O investimento global previsto para a execução das obras é de cerca de R\$ 74 milhões.

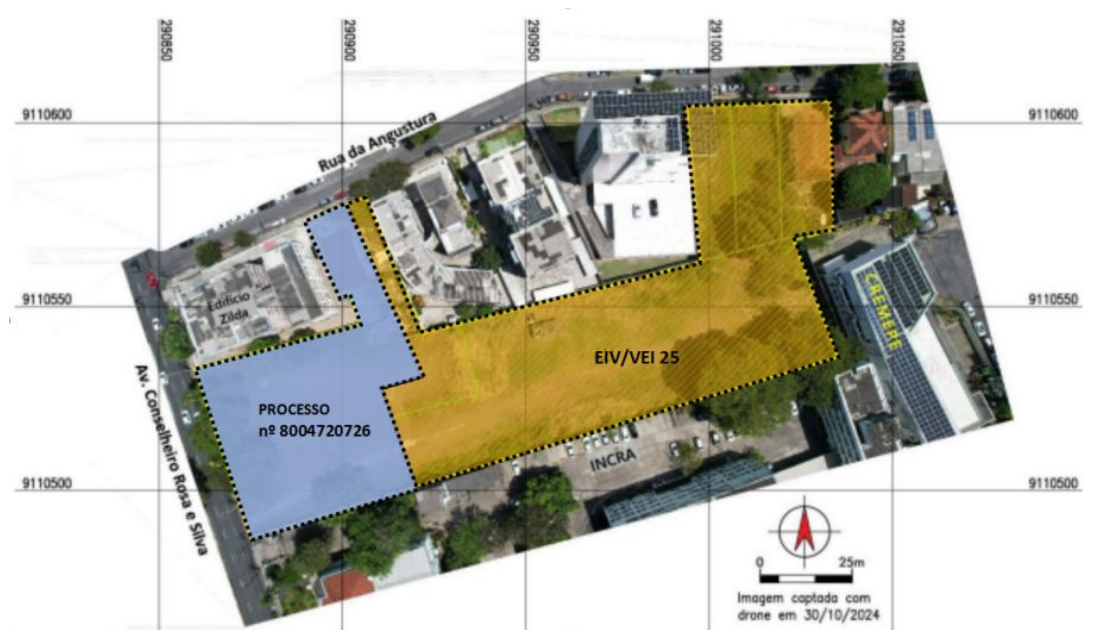
O Quadro a seguir sintetiza os principais dados do Empreendimento Habitacional, apresentados no documento do EIV.

Área do Terreno	6.018,85 m ²
Área Total de Construção	36.035,10 m ²
Área de Solo Natural	1.565,48m ² (25%)
Unidades Habitacionais	182 UH
Número de pavimentos	18 e 19 pavimentos
Vagas estacionamento	Automóveis =378 Bicicletas= 44
Investimento Financeiro	R\$ 74.000.000,00
População estimada	1312

Quadro 01 - Dados do empreendimento e investimento financeiro.

Fonte: EIV apresentado

Vale destacar que o empreendimento é proposto para um terreno que é resultante de um processo de remembramento de 06 lotes que geraram 02 terrenos em que um deles abrigará o empreendimento em análise e o segundo receberá outro empreendimento, de uso não habitacional, do mesmo proprietário e com previsão de implantação em períodos temporalmente próximos. Dessa forma, a análise considerou os impactos dos dois empreendimentos para uma adequada compreensão dos potenciais efeitos sobre a vizinhança.



Lote do empreendimento Cidade Jardim - EIV/VEI 25 (em amarelo) e lote do empreendimento empresarial (em azul), em tramitação.

Fonte: Documentação apresentada e montagem ICPS

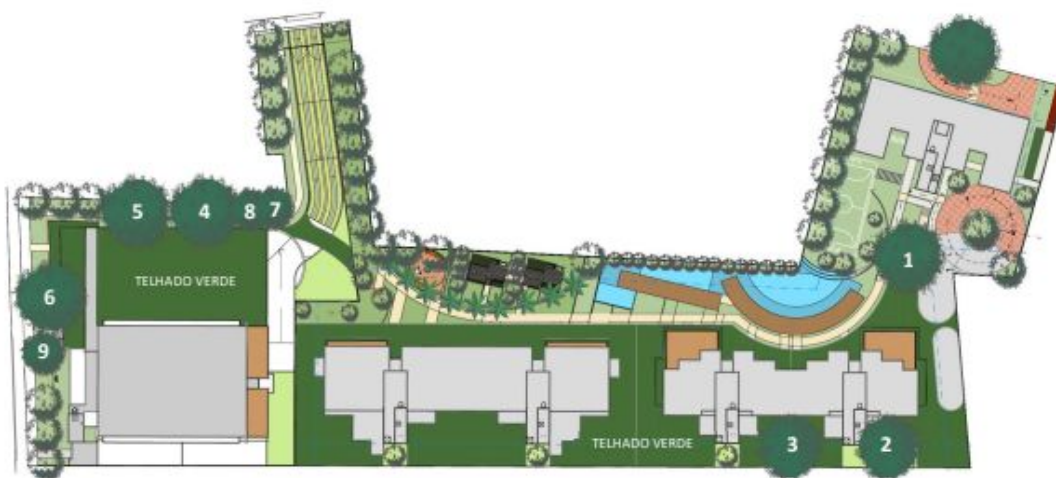


Figura 07 - Planta de Localização dos dois empreendimentos: habitacional e empresarial.

Fonte: EIV apresentado.



Figura 06 - Imagem do empreendimento e seu entorno.
Fonte: EIV apresentado.



Figura 09 -Perspectiva dos empreendimentos : habitacional e empresarial.
Fonte: EIV apresentado

3. ANÁLISE E PARECERES DA COMISSÃO

A partir da solicitação de análise de Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI), o empreendimento foi analisado com base nas determinações do Plano Diretor do Município do Recife (PDMR), instituído pela Lei Complementar nº 02, de 23/04/2021 e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (Lei nº 19.426/2025).

Meio Ambiente

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) apresenta a caracterização ambiental da área de influência, abrangendo os meios físico, biótico e antrópico, bem como a identificação dos impactos nas fases de implantação e operação.

Os impactos ambientais concentram-se principalmente na fase de implantação, destacando-se a movimentação de terra, geração de resíduos, emissão de poeira e ruídos, além de intervenções na cobertura vegetal, em geral de baixa relevância, com previsão de preservação de indivíduos arbóreos e recomposição paisagística conforme a legislação vigente.

Para essa fase, são indicadas medidas de controle ambiental voltadas à mitigação dos impactos típicos de obras. Na fase de operação, os impactos são de caráter contínuo, relacionados ao consumo de água e energia, geração de resíduos e utilização da infraestrutura urbana.

O Estudo também apresenta diretrizes para o tratamento dos impactos, incluindo medidas mitigadoras e a incorporação de soluções voltadas à qualificação ambiental e à sustentabilidade.

Mobilidade

A análise das condições de mobilidade urbana do entorno do empreendimento evidencia sua inserção em área consolidada da cidade, com estrutura viária hierarquizada e elevada conectividade, destacando-se a proximidade com eixos arteriais relevantes, como a Avenida Conselheiro Rosa e Silva e a Avenida Norte Miguel Arraes de Alencar, além de vias coletoras que garantem adequada distribuição dos fluxos locais.



Mapa da Hierarquia das vias.

Fonte: ICPS/PCR

O acesso principal ao empreendimento residencial se dá pela Rua da Angustura, via de caráter local, que também concentra os acessos operacionais do empreendimento empresarial contíguo, configurando ponto sensível do sistema viário sob a ótica da análise integrada. Tal condição demanda especial atenção quanto à capacidade de absorção de fluxos adicionais, sobretudo nos horários de pico e em cenários de operação simultânea dos dois empreendimentos.

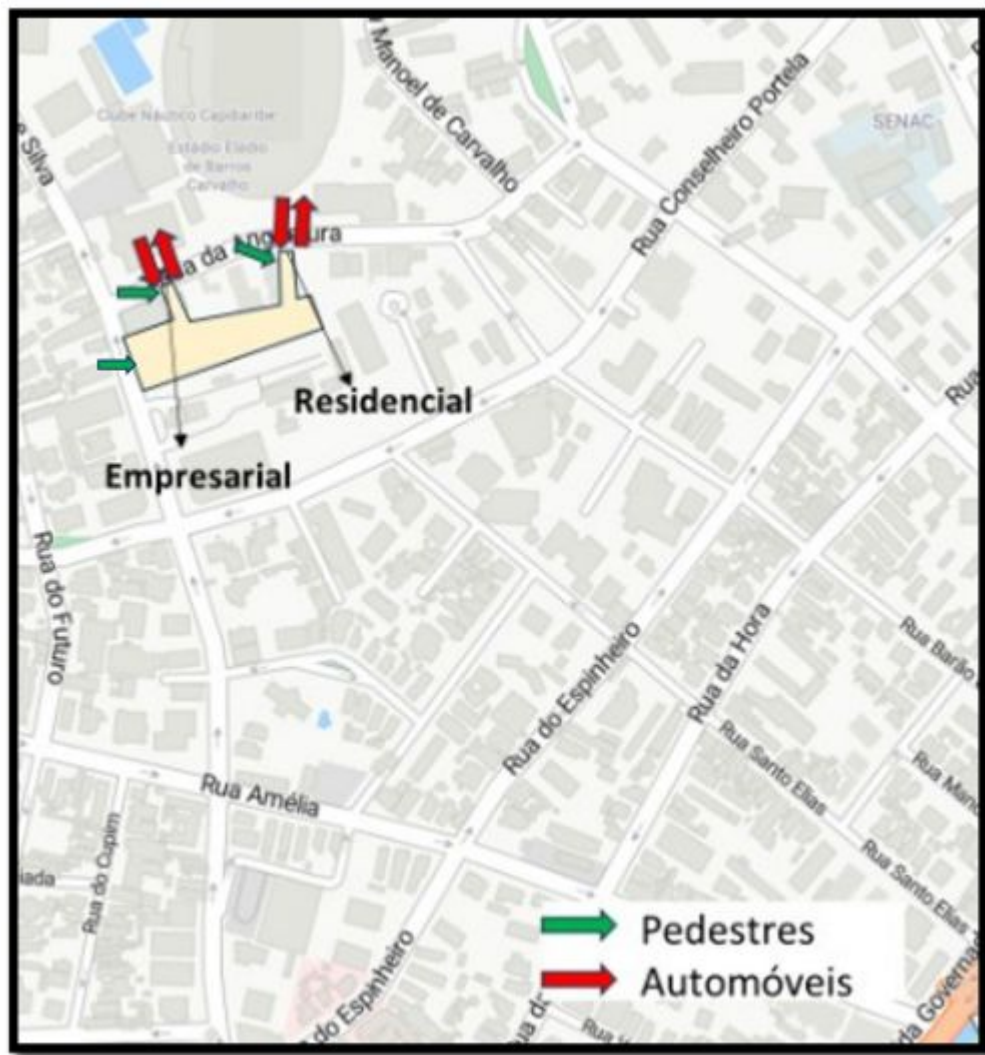


Figura 12 - Acessos aos empreendimentos: habitacional e empresarial, pedestres em verde e automóveis em vermelho.

Fonte: EIV apresentado

O estudo de tráfego apresentado indica que, no cenário atual, o sistema viário opera com níveis de serviço adequados, com interseções semaforizadas apresentando desempenho compatível com a demanda existente. Entretanto, a introdução dos empreendimentos – residencial e empresarial – implica incremento na geração de viagens, com efeitos cumulativos decorrentes da proximidade física e da simultaneidade temporal de implantação e operação, ainda que não haja conexão funcional direta entre eles.

No que se refere ao transporte público coletivo, observa-se elevada oferta de linhas de ônibus ao longo dos corredores estruturais do entorno imediato, com boa acessibilidade a pontos de embarque e desembarque situados a distâncias compatíveis com o deslocamento a pé. Tal condição representa fator positivo, com potencial de mitigação da dependência do transporte individual motorizado.



Figura 13 - Mapa com a localização dos pontos de ônibus, das estações de aluguel de bicicletas e ciclofaixa, do entorno dos empreendimentos.

Fonte: EIV apresentado

Por outro lado, verifica-se fragilidade na infraestrutura voltada à mobilidade ativa, notadamente pela ausência de rede cicloviária conectada diretamente ao empreendimento e por limitações nas condições de caminhabilidade, em especial na Rua da Angustura, onde há estreitamento de calçadas e interferências físicas que comprometem a acessibilidade universal.

A Rua da Angustura, em particular, apresenta seção viária limitada, com interferência de estacionamento lateral e operação, em determinados trechos, com capacidade reduzida. Considerando-se que esta via concentra parte significativa dos acessos veiculares dos dois empreendimentos, sua capacidade operacional tende a ser pressionada, configurando potencial impacto cumulativo relevante sobre a fluidez local e a segurança viária.

Adicionalmente, a inexistência de áreas específicas para carga e descarga e a utilização do espaço viário para essas operações reforçam a necessidade de ordenamento mais rigoroso, especialmente diante da intensificação de usos prevista com a implantação dos empreendimentos.

Diante do exposto, conclui-se que, embora o sistema viário estrutural apresenta capacidade global compatível com o adensamento proposto, os impactos tendem a se concentrar na escala local, sobretudo na Rua da Angustura e em suas interseções imediatas, em função da sobreposição de fluxos gerados pelos empreendimentos contíguos.

A análise integrada dos empreendimentos demonstra que os impactos, embora controláveis, exigem abordagem articulada e condicionantes específicas, de modo a assegurar a adequada inserção urbana, a segurança viária e o equilíbrio do sistema de mobilidade local.

Nesse sentido, deverá ser elaborado e executado Plano de Circulação e Acessibilidade (PCA) para o entorno, contemplando a qualificação de rota estratégica para pedestres conectando os empreendimentos à Igreja do Espinheiro na Rua Conselheiro Portela e ao ponto de ônibus mais próximo localizado na Avenida Conselheiro Rosa e Silva, inclusive com estudo da possibilidade de sua relocação. 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.

Infraestrutura e equipamentos públicos

O empreendimento insere-se em área urbana consolidada, dotada de infraestrutura básica instalada, compatível com o padrão de ocupação existente.

Foram apresentadas as cartas de viabilidade para fornecimento de energia elétrica, tanto para o empreendimento residencial quanto para o empresarial contíguo, atestando disponibilidade de atendimento pelas redes existentes, sem necessidade de reforços no cenário atual.

No que se refere ao abastecimento de água, a COMPESA emitiu laudo de viabilidade favorável à interligação do empreendimento ao sistema existente, condicionada à implantação, por parte do empreendedor, de aproximadamente 100 metros de rede de distribuição até o ponto de conexão, localizado na Avenida Conselheiro Rosa e Silva. A concessionária informa ainda 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 conforme normas técnicas vigentes.



Figura 15: Localização do poço de visita da interligação
Fonte: COMPESA

Ressalta-se que a implantação conjunta do empreendimento habitacional e do empreendimento empresarial contíguo implica incremento da demanda sobre as redes públicas, configurando efeito cumulativo que deverá ser considerado, especialmente quanto às condicionantes técnicas e à execução das obras necessárias de interligação.

Dessa forma, avalia-se que a infraestrutura urbana é, em princípio, suficiente para atendimento, condicionada ao cumprimento das exigências das concessionárias, à execução das obras complementares necessárias e à confirmação das condições operacionais no momento da ligação definitiva.

Do ponto de vista da drenagem urbana, o empreendimento deverá desenvolver o projeto de drenagem de águas pluviais do lote e a ligação à rede pública caso a solução seja com reservatório de retardo, que deverá ser submetido à Emlurb para a obtenção da respectiva anuência, nos termos do que determina a Lei Municipal do Recife nº 19.426/2025. Em caso de reservatório de retardo, que a descarga das águas proveniente do controle de vazão seja por gravidade, evitando assim dispositivos com bombeamento. Fazer 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.

No que se refere aos equipamentos públicos e infraestrutura urbana instalada, verifica-se que o empreendimento está inserido em área amplamente consolidada, dotada de significativa oferta de equipamentos de comércio, serviços, saúde, lazer e mobilidade urbana.

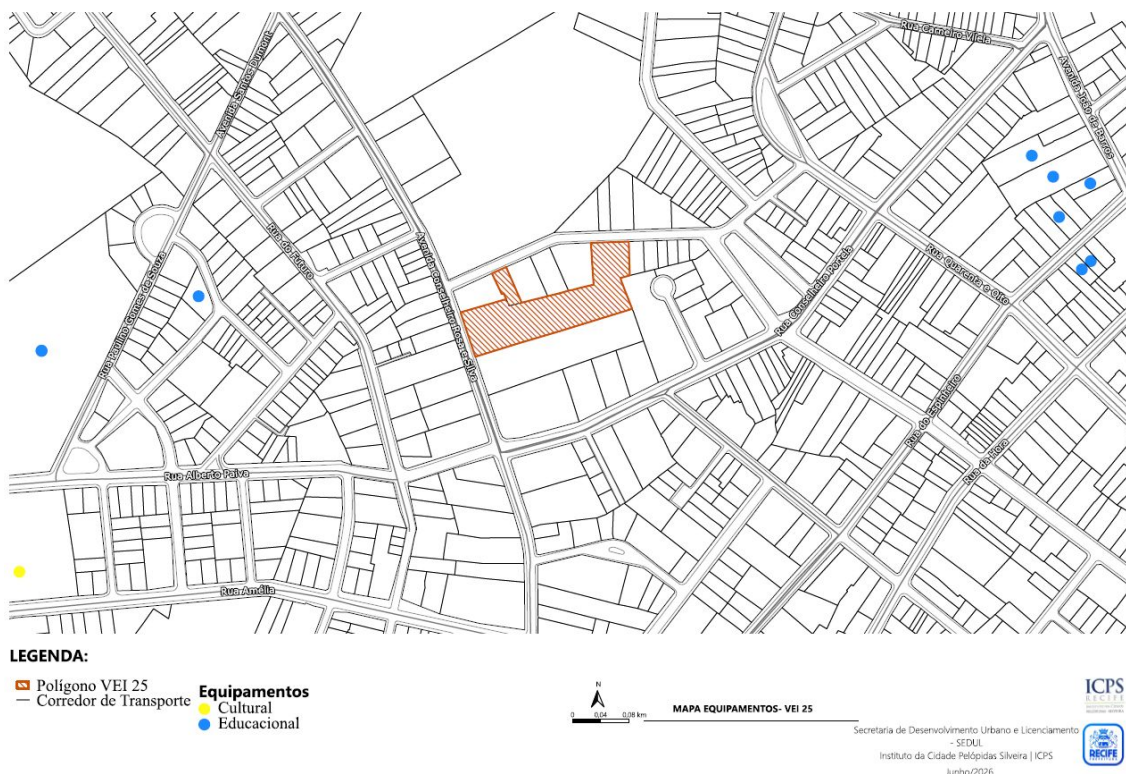


Figura 16: Localização dos equipamentos públicos
Fonte: ICPS/PCR

Dinâmica Socioeconômica, adensamento populacional e valorização imobiliária

O empreendimento insere-se em área com perfil socioeconômico consolidado, caracterizada por população de média e alta renda, baixa vulnerabilidade social e ampla oferta de serviços e equipamentos urbanos, compatíveis com os usos propostos.

A região apresenta dinâmica urbana intensa, com diversidade de atividades comerciais e de serviços, favorecendo a geração de centralidades locais e a realização de deslocamentos de curta distância. Tal condição contribui para a sustentabilidade da ocupação e reforça a atratividade da área para novos empreendimentos.

A implantação do conjunto residencial, associada ao empreendimento empresarial contíguo, tende a reforçar essa dinâmica, promovendo incremento da densidade populacional e da circulação de pessoas, com potencial de estímulo à economia local, sobretudo nos setores de comércio e serviços.

Durante a fase de implantação, são esperados efeitos positivos temporários relacionados à geração de empregos diretos e indiretos e à movimentação da cadeia produtiva da construção civil. Na fase de operação, o empreendimento empresarial amplia esse efeito ao introduzir atividades permanentes de caráter terciário.

Não se identificam impactos socioeconômicos negativos relevantes, considerando a

compatibilidade do empreendimento com o padrão urbano e o perfil da população local.

Ressalta-se, contudo, que o adensamento decorrente da implantação dos empreendimentos contribui para a intensificação do uso da infraestrutura urbana existente, devendo ser acompanhado pelo poder público.

Dessa forma, o empreendimento apresenta inserção adequada na dinâmica socioeconômica da área, com tendência de reforço das atividades urbanas e da vitalidade local, sem comprometimento das condições existentes.

Uso e Ocupação do Solo

A área de inserção do empreendimento situa-se em zona urbana consolidada, caracterizada pela diversidade de usos, com coexistência de atividades residenciais, comerciais e de serviços, em consonância com as diretrizes urbanísticas vigentes.

O empreendimento habitacional em análise, associado ao empreendimento empresarial contíguo em processo de aprovação, reforça a tendência de adensamento construtivo e funcional da área, compatível com a capacidade instalada de infraestrutura e com a vocação urbana local.

A implantação conjunta, ainda que em lotes distintos e sem integração operacional, configura efeito cumulativo relevante sobre o uso e ocupação do solo, ao intensificar a densidade populacional e a presença de atividades terciárias na mesma quadra, contribuindo para a consolidação de padrão urbano mais verticalizado e dinâmico.

Observa-se que o entorno imediato apresenta menor intensidade de usos comerciais na Rua da Angustura, em contraste com os eixos estruturadores próximos, o que indica possível indução de transformação gradual do perfil funcional da via, com incremento de atividades de apoio ao uso residencial e empresarial.

Não se identificam incompatibilidades entre os usos propostos e o zoneamento vigente, tampouco conflitos significativos com o entorno, sendo os empreendimentos compatíveis com os parâmetros urbanísticos aplicáveis.

Dessa forma, a intervenção contribui para o processo de reestruturação urbana da área, devendo, contudo, ser acompanhada quanto aos seus efeitos cumulativos, especialmente no que se refere à intensificação do uso do solo e à pressão sobre a infraestrutura urbana local.

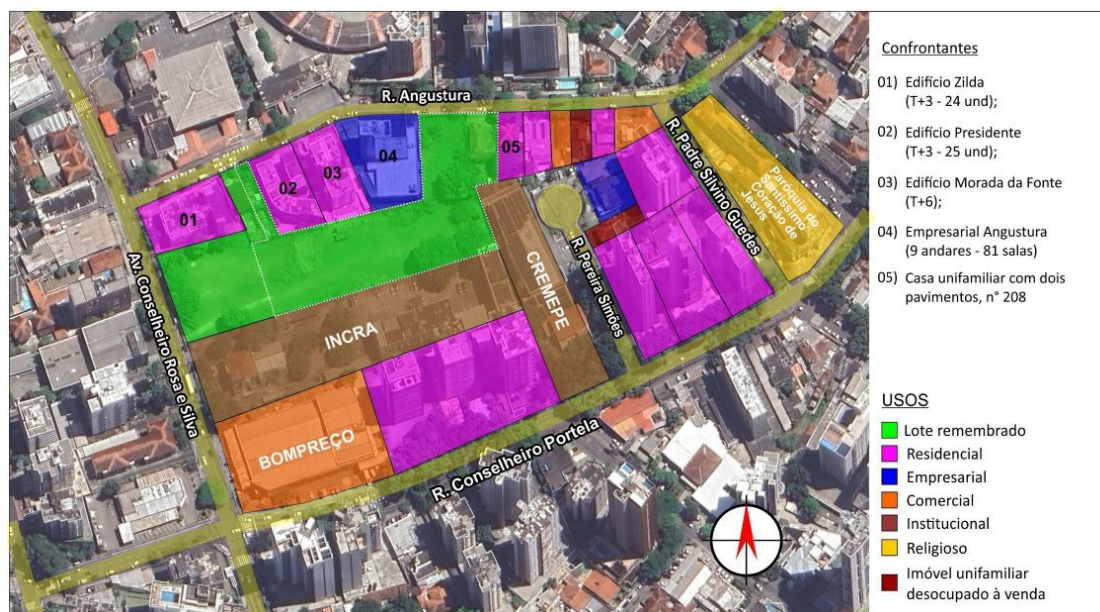


Figura 17: Usos e atividades no entorno do empreendimento.

Fonte: EIV.

Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

A área de inserção do empreendimento apresenta paisagem urbana heterogênea, marcada pela coexistência de edificações verticais recentes e remanescentes de ocupação unifamiliar, evidenciando processo em curso de transformação e adensamento urbano.

A morfologia urbana caracteriza-se por malha viária irregular e diversidade tipológica, com quadras e lotes de formas variadas, refletindo processo histórico de ocupação não planejada de forma rígida.

No entorno imediato e ampliado, identificam-se elementos relevantes do patrimônio natural e cultural, incluindo Imóveis Especiais de Preservação (IEP), Imóvel de Preservação de Área Verde (IPAV) e Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH), os quais contribuem para a qualificação da ambiência urbana e para a identidade paisagística da área.

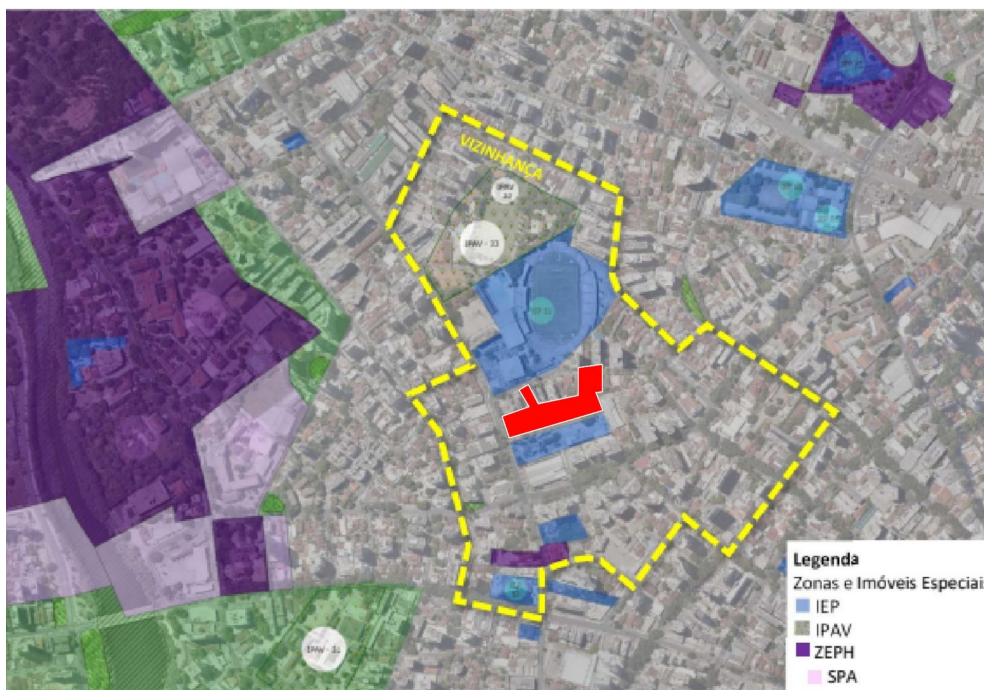


Figura 18- Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico Cultural (ZEPH), Imóveis Especiais de Proteção de Área Verde(IPAV) e Imóveis Especiais de Preservação (IEP).

Fonte: EIV apresentado

Destaca-se, ainda, a presença de áreas livres significativas, como equipamentos institucionais e clubes, que desempenham papel relevante na estrutura ambiental e paisagística do bairro, além de contribuir para a manutenção de áreas permeáveis e arborização urbana.

O empreendimento insere-se em um contexto urbano com diretrizes voltadas ao adensamento construtivo, conforme previsto na legislação urbanística vigente, sendo parte do processo de renovação da paisagem urbana. Nesse sentido, não introduz uso incompatível com o entorno, mas reforça a tendência de verticalização já consolidada.

Quanto aos aspectos ambientais, não há incidência direta sobre áreas protegidas ou ecossistemas sensíveis, sendo a cobertura vegetal existente predominantemente de caráter antrópico, com indivíduos arbóreos isolados, parte dos quais será preservada e incorporada ao projeto paisagístico.

Dessa forma, avalia-se que os impactos sobre a paisagem urbana e o patrimônio natural e cultural são compatíveis com o processo de transformação da área, desde que asseguradas medidas de qualificação urbanística e integração ao entorno.

4. CONSULTA E AUDIÊNCIA PÚBLICAS

O empreendimento apresentou imagem da placa indicativa do interesse na implantação do empreendimento no local, dando publicidade a realização do mesmo, entretanto não houve registro de manifestação da população sobre o projeto em análise durante o período de Consulta Pública, de 03/03/2026 até 12/06/2026, no

Portal de Licenciamento Unificado da Prefeitura do Recife. Também não foram registrados pedidos para realização de audiência pública sobre o empreendimento.

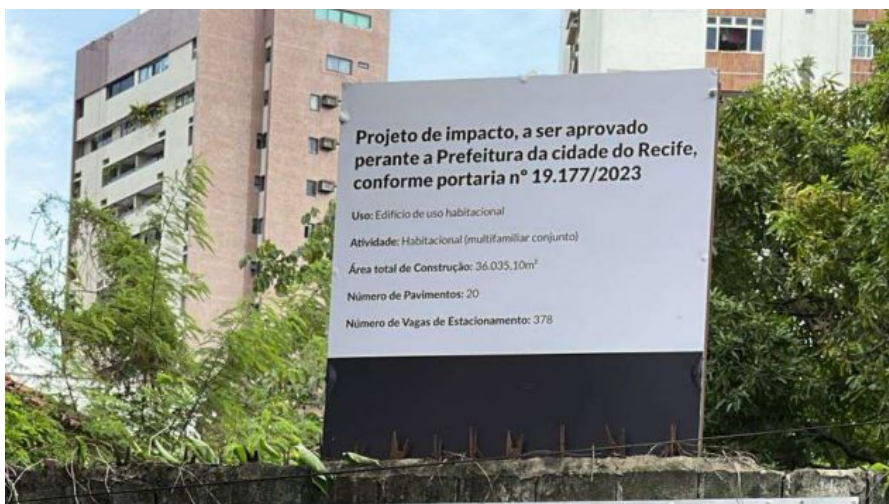


Figura 19 - Foto da placa no local do empreendimento
Fonte: interessado.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

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

Condições para aprovação do Projeto

1. Obtenção da licença prévia ambiental para o empreendimento como condição para a aprovação do projeto.
2. Melhoria da interface do empreendimento no trecho de maior testada com a Rua da Angustura, consistindo no recuo do fechamento do terreno e a criação de área de convivência voltada para crianças e idosos, contribuindo para a melhoria da integração do empreendimento com o espaço público do entorno. Essa ação pode ser substituída pela implantação de fachada ativa ou térreo visitável, nos termos da Lei nº 19.426/2026, acessados por este mesmo trecho do logradouro.
3. 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.
4. Apresentar uma vaga de carga e descarga para cada uso do empreendimento (habitacional e não-habitacional). Os espaços destinados a essa finalidade deverão ser implantados integralmente no interior do lote e dimensionados de forma compatível

com as manobras do Veículo Urbano de Carga (VUC). Salienta-se que as vagas devem ser unicamente destinadas a este fim.

5. A baía destinada às operações de embarque e desembarque vinculadas ao setor habitacional não deverá interferir na área de acesso veicular ao lote, devendo ser posicionada de forma segregada e com afastamento suficiente para garantir que as manobras de entrada e saída de veículos ocorram sem possibilidade de sobreposição, conflito operacional ou bloqueio entre os fluxos veiculares.

6. A área de acumulação destinada ao acesso veicular do setor habitacional deverá comportar, no mínimo, 03 (três) veículos enfileirados antes do portão ou cancela de controle de acesso, sem ocasionar interferência ou obstrução da circulação de pedestres na calçada. Para o setor não habitacional do empreendimento, deverá ser prevista área de acumulação com capacidade mínima para 02 (dois) veículos enfileirados antes do portão ou cancela de acesso, igualmente sem interferência ou obstrução da faixa livre destinada à circulação de pedestres.

7. Localizar as vagas acessíveis (P.N.E.) mais próximas às circulações horizontais e verticais, atendendo ao percentual de 2% do total.

8. Apresentar vagas de motos e apresentar bicicletário de uso interno destinado ao atendimento de moradores, usuários e funcionários do empreendimento, com capacidade mínima total para 120 (cento e vinte) bicicletas, distribuídas da seguinte forma: no mínimo 90 (noventa) vagas vinculadas às torres de uso habitacional (trinta por torre) e 30 (trinta) vagas vinculadas à torre de uso comercial/serviços.

9. Deverá ser prevista a implantação de paraciclos de uso público, localizados em áreas adjacentes aos acessos de pedestres situados na Rua da Angustura e na Avenida Conselheiro Rosa e Silva, com capacidade mínima para 10 (dez) bicicletas.

Condições para o licenciamento das obras

1. Desenvolver os projetos de drenagem de águas pluviais para cada lote, um com 6.018,85m² e o outro com 2.842,86m², bem como a identificação de ligações à rede pública, caso a solução seja com reservatório de retardo. Salientando que os referidos projetos deverão ser submetidos à Emlurb para a obtenção da respectiva anuência, nos termos do que determina a Lei Municipal nº 19.426/2025.

2. A execução do reservatório de águas pluviais, nos termos do que determina a Lei Municipal nº 19.426/2025, deverá prever que a descarga das águas provenientes do controle de vazão seja por gravidade. No caso do projeto exigir o uso de dispositivos com bombeamento, será admitido, desde que o bombeamento seja para uma caixa de restrição controlada pelo orifício de vazão dimensionado e o escoamento obrigatoriamente por gravidade para a rede pública de águas pluviais, subtendendo que o processo de bombeamento para a caixa de restrição seja iniciado a partir da primeira lâmina d'água acumulada no reservatório.

3. Fazer constar na Convenção do Condomínio de cada empreendimento que a responsabilidade pela manutenção e conservação dos dispositivos, que serão implantados a partir do projeto objeto para o controle no lote das águas pluviais,

correspondente ao Termo de Anuência concedido, será de responsabilidade do respectivo condomínio.

Ações mitigadoras e/ou compensatórias

Impacto Potencial	Medida Mitigadora/Compensatória
Aumento da movimentação de pedestres e veículos, com potencial elevação de conflitos viários, riscos à segurança e prejuízos à acessibilidade urbana.	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.

Quadro síntese das ações propostas, dos impactos e das ações mitigadoras/compensatórias relacionadas
Fonte: ICPS.

Diante do exposto com relação à presente proposta de 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 Ambiente Construído - ZAC Planície 1 estabelecidos no Plano Diretor;
- os impactos identificados são **mitigáveis**, desde que implementadas integralmente as medidas estabelecidas neste parecer.

Dessa forma, a Comissão manifesta-se pela viabilidade do empreendimento, **desde que atendidas as condições para o projeto, bem como realizadas as ações mitigadoras estabelecidas.**

6. CONCLUSÃO

Após apreciação do Estudo de Viabilidade de Empreendimento de Impacto apresentado e das análises técnicas realizadas pela Comissão Municipal de Análise de Empreendimentos de Impacto, observa-se que o empreendimento atende às

exigências estabelecidas pela Lei nº 19.177/2023, pelo Decreto nº 38.068/2024, pelo Plano Diretor do Município do Recife e pela legislação urbanística aplicável.

Verifica-se que o empreendimento é compatível com os objetivos e diretrizes estabelecidos para a Zona de Ambiente Construído – ZAC Planície 1, contribuindo para o processo de adensamento urbano qualificado previsto para a área, em consonância com a capacidade da infraestrutura urbana instalada.

A análise realizada pela Comissão considerou adequadamente os impactos cumulativos decorrentes da implantação concomitante do empreendimento habitacional e do empreendimento empresarial previsto para o lote contíguo, conferindo maior robustez à avaliação dos efeitos potenciais sobre a mobilidade urbana, acessibilidade e infraestrutura local.

O empreendimento apresenta potencial para contribuir positivamente para a dinâmica econômica local, valorização urbana da área e consolidação do processo de renovação imobiliária observado no bairro dos Afritos, sem comprometer as condições urbanísticas existentes, com um investimento de R\$74.000.000,00.

Assim, atendendo essas considerações e de acordo com os pareceres técnicos apresentados, somos de parecer favorável à aprovação do projeto conforme apresentado

Este é o relatório, passo à análise.

Recife, 30 de junho de 2026.

Gelisa de Lara Couto Bosi

Entidade – Secretaria de Desenvolvimento Econômico da Prefeitura do Recife – SDEC.