

Ao CDU – Conselho de Desenvolvimento Urbano do Recife
Viabilidade de Empreendimento de Impacto – VEI nº 26
Empreendimento: RioMar Trade Center – Torre 6
Processo: 8014127726

Parecer do Relator:

- **Do Empreendimento:**

O presente projeto refere-se à implantação de um edifício empresarial integrante do Complexo RioMar, situado na Avenida República do Líbano, nº 251, Bairro do Pina, RPA-06.

Trata-se de projeto de ampliação e reforma de um complexo já existente e em pleno funcionamento, com uso consolidado de comércio e serviços, composto pelo Shopping RioMar e pelas cinco torres empresariais atualmente em operação.

O novo edifício será composto por salas comerciais, vagas de estacionamento, área para convenções e serviços de apoio ao complexo.

Dados do Empreendimento

- Área do terreno: **202.710,70 m²**
- Área privativa da Torre 6: **20.560,70 m²**
- Área de uso comum da Torre 6: **20.554,28 m²**
- Área total construída da Torre 6: **41.114,98 m²**
- Área de solo natural proposta: **56.023,09 m²**
- Unidades: **416 salas comerciais**
- Pavimentos tipo: **25**
- Garagens: **06 pavimentos, totalizando 466 vagas**

- **Meio Ambiente:**

A área destinada à implantação do empreendimento é atualmente utilizada como estacionamento do Complexo RioMar, caracterizando-se como área já urbanizada. As medidas compensatórias previstas no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) atendem às exigências legais aplicáveis.

- **Mobilidade:**

A análise da mobilidade urbana foi realizada por meio dos estudos constantes do EIV, contemplando sistema viário, acessibilidade, circulação de pedestres, transporte público, infraestrutura cicloviária e operação interna do Complexo RioMar.

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, que contribui para a fluidez do tráfego interno.

O empreendimento está inserido em área dotada de infraestrutura viária de elevada capacidade, integrada aos principais corredores de mobilidade da cidade, tais como Via Mangue, Avenida República do Líbano, Avenida Herculano Bandeira, Avenida Antônio de Góes e Avenida República Árabe Unida, todas servidas por infraestrutura adequada para pedestres e ciclistas. Dessa forma, conclui-se que não há necessidade de implantação de novas vias públicas de acesso.

- **Infraestrutura e Equipamentos Públicos:**

O empreendedor apresentou as Cartas de Viabilidade Técnica expedidas pelas concessionárias e pelos órgãos responsáveis pelos serviços urbanos essenciais.

A Neoenergia informou possuir disponibilidade para atender à demanda prevista de **2.200 kW**, sem necessidade de investimentos complementares pelo empreendedor.

A Compesa atestou a viabilidade de abastecimento de água mediante derivação da rede existente na Avenida República do Líbano e aprovou a interligação do sistema de esgotamento sanitário ao SES Cabanga, condicionada à ampliação do ramal existente.

A EMLURB, responsável pela gestão da drenagem urbana, condicionou a implantação do empreendimento à execução de reservatório de retardo ou acumulação de águas pluviais.

- **Da Consulta e Audiência Pública:**

Foi mantida placa informativa no período de **13/04/2026 a 11/06/2026**, comunicando à população a implantação do empreendimento. Durante esse período, não houve registro de manifestações, impugnações ou solicitações de audiência pública.

- **Das Ações Mitigadoras e Compensatórias:**

O empreendedor deverá:

- 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 coo condição para Alvará de Construção do empreendimento, e estar executado até a emissão do Habite-se;

- 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;
- 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.

- **Conclusão:**

Considerando que o empreendimento corresponde à ampliação de um complexo consolidado, cujos estudos constantes do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) demonstram sua viabilidade urbanística, ambiental e de mobilidade, bem como o atendimento às exigências dos órgãos competentes e às medidas mitigadoras propostas pelo Poder Público, verifica-se que o empreendimento encontra-se plenamente enquadrado na legislação municipal pertinente, contando, ainda, com parecer favorável do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira (ICPS).

Ressalta-se, ademais, a relevância estratégica do Complexo RioMar para a Cidade do Recife, em razão de sua localização, que atende de forma equilibrada às Zonas Norte, Sul e Oeste, consolidando-se como importante polo de atividades nas áreas médica, jurídica, empresarial, de serviços e comercial. Merecem destaque, igualmente, as ações sociais desenvolvidas voluntariamente pelo Grupo Empresarial JCPM, por intermédio de sua Fundação, que contribuem para o desenvolvimento social da cidade.

Diante do exposto, este Relator manifesta-se favoravelmente à aprovação da Viabilidade de Empreendimento de Impacto – VEI nº 26, nos termos apresentados no processo.

Recife, 30 de junho de 2026

Antonio Benévolo do Amaral Carrilho