

CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU

PLEITO – ESTUDO DE VIABILIDADE DE EMPREENDIMENTO DE IMPACTO - VEI 16

Figura 01 – Localização do terreno do empreendimento
Fonte: ESIG/ICPS

Caracterização do empreendimento:

O projeto prevê a construção de um conjunto habitacional multifamiliar, classificado como Habitação de Interesse Social (HIS), com financiamento por meio do Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal. O empreendimento será implantado na Avenida Armindo Moura, nº 500, bairro de Boa Viagem, inserido na Região Político-Administrativa – RPA 6.

O terreno possui área de 6.565,90 m² e receberá três blocos residenciais, cada um com 16 pavimentos (térreo + 15 andares). Ao todo, serão disponibilizadas 602 unidades habitacionais, perfazendo uma área construída total de 26.077,76 m².

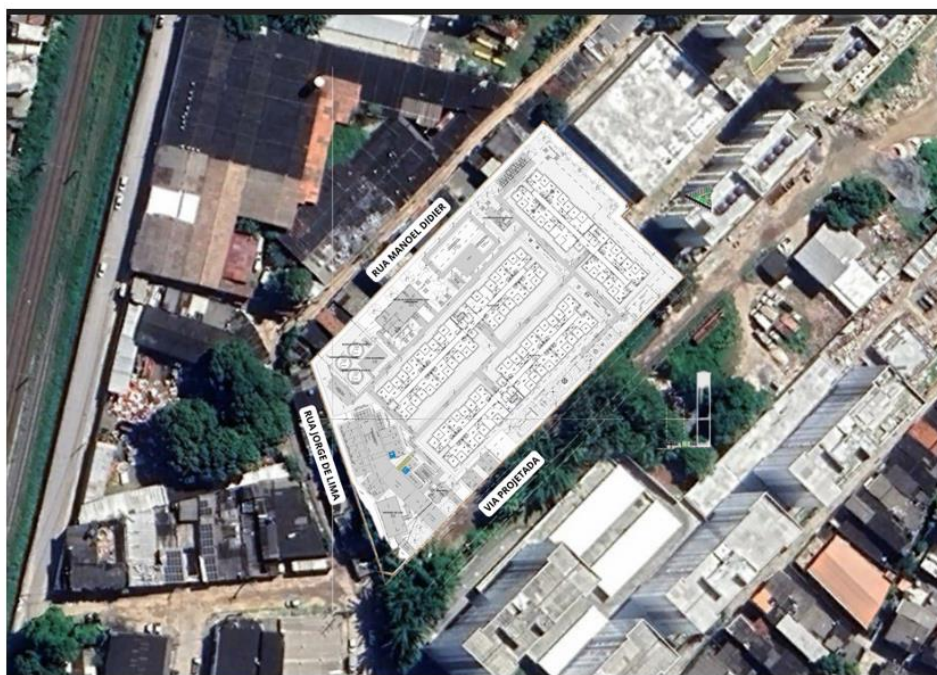


Figura 02 – Implantação do empreendimento
Fonte: Montagem sobre o Google/ICPS

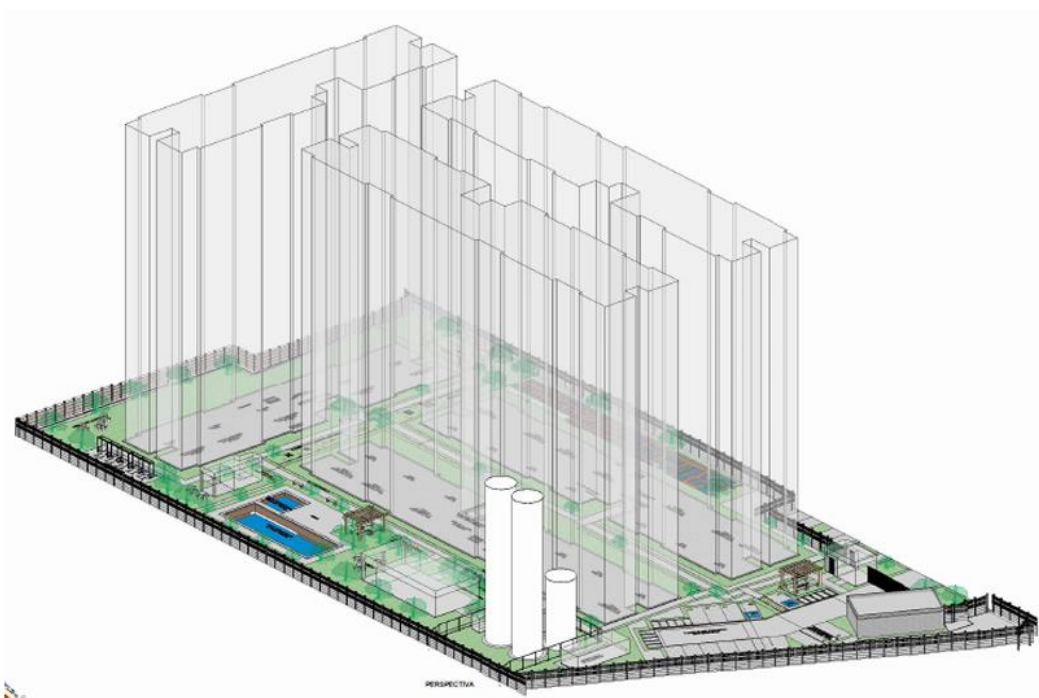


Figura 03 – 3D do empreendimento
Fonte: EIV apresentado

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

Área do Terreno	6.565,90 m ²
Área Total de Construção	26.077,76 m ²
Área de Solo Natural	3.367,12 m ² (53,10%)
Vagas de estacionamento	Automóveis – 18 Bicicletas – 100 Motos - 15
Investimentos Financeiros	R\$ 54.245.000,00
Público Estimado de Frequência	Diária 1.830
Número estimado de empregos diretos na implantação	250
Número estimado de empregos indiretos na implantação	500
Previsão de construção	24 meses após emissão da Licença de Construção

Quadro 01 – Dados do empreendimento
Fonte: EIV apresentado

Análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV):

O empreendimento foi avaliado à luz das disposições do Plano Diretor do Recife (PDR), instituído pela Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021. Conforme o referido Plano, o imóvel em estudo está localizado na Macrozona do Ambiente Construído (MAC), especificamente na Zona de Reestruturação Urbana – ZRU 1, área correspondente ao entorno imediato de trechos dos eixos de mobilidade urbana servidos por transporte público, com potencial para adensamento populacional em razão da infraestrutura existente de saneamento e mobilidade.

Assim, o projeto proposto deverá observar os **objetivos e diretrizes estabelecidos para a ZRU 1**, conforme disposto nos artigos 54, 55 e 56 da Lei Complementar nº 02/2021, a saber:

Art. 54. *A Zona de Reestruturação Urbana (ZRU) tem por objetivo promover o adensamento populacional e construtivo com o:*

I - Incentivo ao uso misto e à fachadas ativas; e II - estímulo à mobilidade ativa, à qualificação e requalificação dos espaços públicos e da infraestrutura urbana e à interface entre os espaços públicos e privados. Art. 55. *São diretrizes definidas para a Zona de Reestruturação Urbana - ZRU:*

I - adotar a estruturação do transporte público como principal vetor de estímulo ao adensamento construtivo associado ao adensamento populacional, priorizando a acessibilidade de pessoas com deficiência, doenças raras e/ou mobilidade reduzida;

II - retirar a obrigatoriedade do atendimento mínimo de vagas de garagem;

III - incentivar o uso da mobilidade ativa por meio da introdução de paraciclos, bicicletários e vestiários nos empreendimentos residenciais e não residenciais, ampliação de calçadas e priorização da implantação do Plano Cicloviário;

IV - estimular o uso misto;

V - promover maior dinamização dos espaços públicos por meio de melhorias nas calçadas de modo a contemplar acessibilidade universal, intensificação da arborização e iluminação pública adequada ao pedestre;

VI - promover o convívio e tornar os espaços públicos mais seguros para as mulheres, idosos, crianças e pessoas com deficiência, doenças raras ou mobilidade reduzida.

Art. 56. *As Zonas de Reestruturação Urbana 1 (ZRU 1) constituem-se em áreas dotadas de infraestrutura de saneamento e estruturadas por eixos de transporte público em corredores de ônibus, circulação em faixas exclusivas - faixas azuis - e metrô em áreas estratégicas da cidade.*

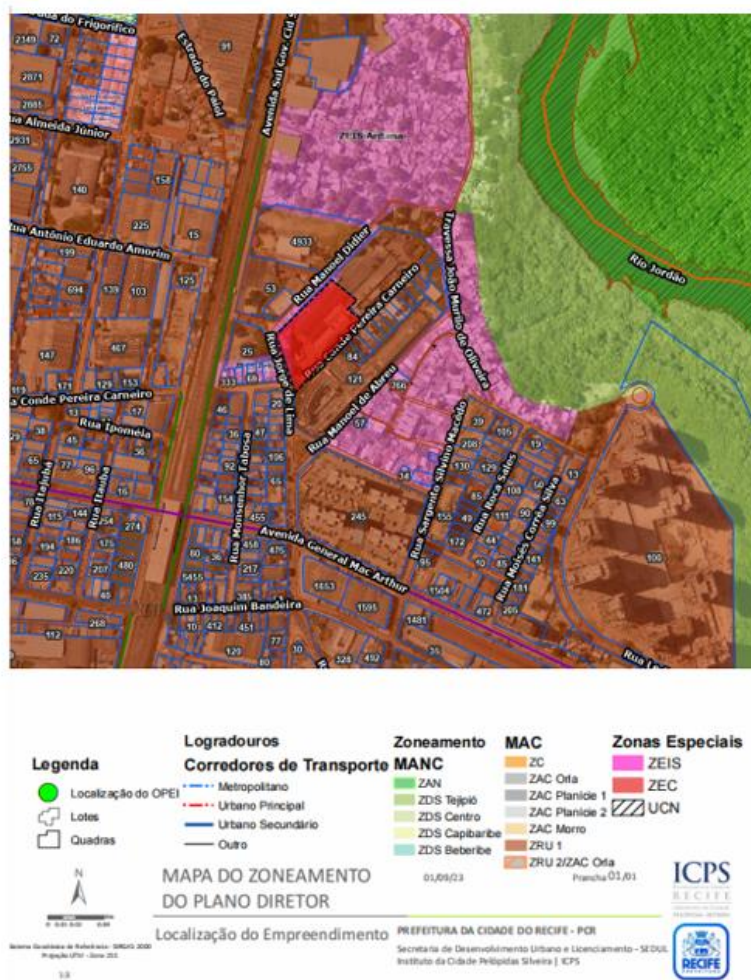


Figura 04 – Mapa de Zoneamento do Plano Diretor (Lei Complementar nº02/2021)
Fonte: ICPS/PCR/ESIG

O Plano Diretor estabelece, entre os objetivos da Política de Desenvolvimento Urbano, o incentivo à produção de Habitação de Interesse Social (HIS) – tipologia proposta pelo empreendimento, enquadrada no Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). Dessa forma, o projeto está em consonância com as diretrizes do Plano Diretor, tanto no que se refere à ZRU 1, onde se encontra inserido, quanto no que diz respeito à promoção habitacional voltada à redução do déficit de moradias no Município.

Ressalta-se que a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) Aritana incide, de forma parcial, sobre a área destinada ao empreendimento. Entretanto, tal delimitação passará por ajuste no Projeto de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (PL LPUOS), atualmente em tramitação na Câmara Municipal do Recife (PLE 16/2025). A figura a seguir apresenta a configuração prevista para a ZEIS Aritana em sua interface imediata com o lote em análise, conforme o Anexo II – Mapa

3A – Zonas Especiais – ZEIS do PL LPUOS. Importa destacar que a redefinição dos limites da ZEIS Aritana foi aprovada previamente pelo Fórum do PREZEIS, antes de sua inclusão no referido projeto de lei.

No que se refere ao empreendimento em questão, não será necessária a solicitação de nova Viabilidade, uma vez que a análise já contemplou a proximidade da ZEIS Aritana e de outras Centralidades de Interesse Social (CIS) existentes na área, no âmbito da avaliação de impactos do projeto.

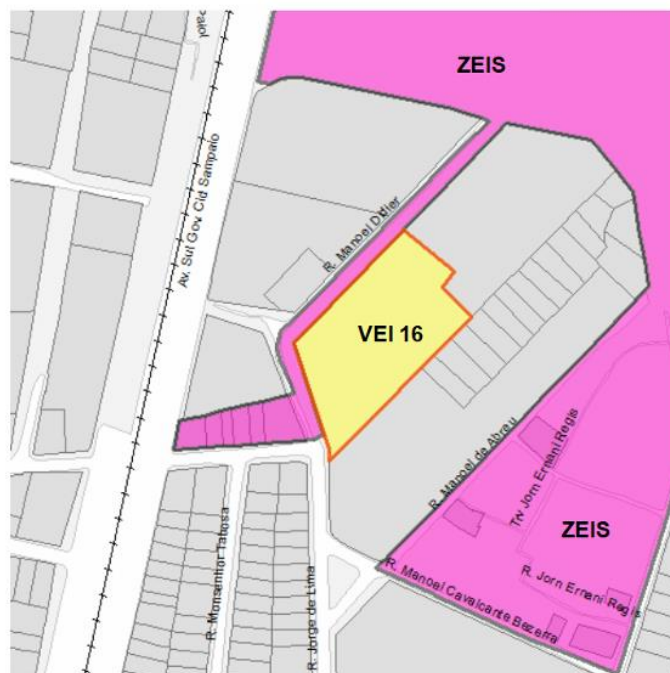


Figura 05 – Ilustração de trecho do mapa de Zoneamento proposto no PL LUOS
Fonte: ICPS/PCR

- Mobilidade

O terreno destinado ao empreendimento localiza-se na quadra delimitada pelas ruas Manoel Didier, Jorge de Lima e Rua Conde Pereira Carneiro — classificadas como “Demais Vias” pela Lei de Uso e Ocupação do Solo do Recife (Lei nº 16.176/1996) —, situando-se, entretanto, em proximidade com as avenidas arteriais Mascarenhas de Moraes e General Mac Arthur.

A área dispõe de ampla oferta de transporte público coletivo, com acesso ao **metrô** e a uma diversificada rede de linhas de **ônibus urbanos**, garantindo elevada conectividade com outras

regiões da cidade, redução da dependência do transporte individual e estímulo ao uso de **modos ativos de deslocamento**. Nesse contexto, destaca-se a presença da **ciclovía bidirecional** implantada na Avenida General Mac Arthur, que se integra a outras rotas cicloviárias da zona sul.

O acesso principal ao empreendimento ocorrerá pela Rua Conde Pereira Carneiro, a qual se conecta diretamente aos eixos viários estruturadores da região: Avenida General Mac Arthur e Avenida Sul Governador Cid Sampaio.

O projeto prevê a disponibilização de 18 vagas para automóveis, 13 vagas para motocicletas e 100 vagas para bicicletas, reforçando o incentivo à mobilidade ativa, ao uso de modos não motorizados e à valorização do transporte coletivo, em consonância com diretrizes de inclusão social e sustentabilidade urbana.

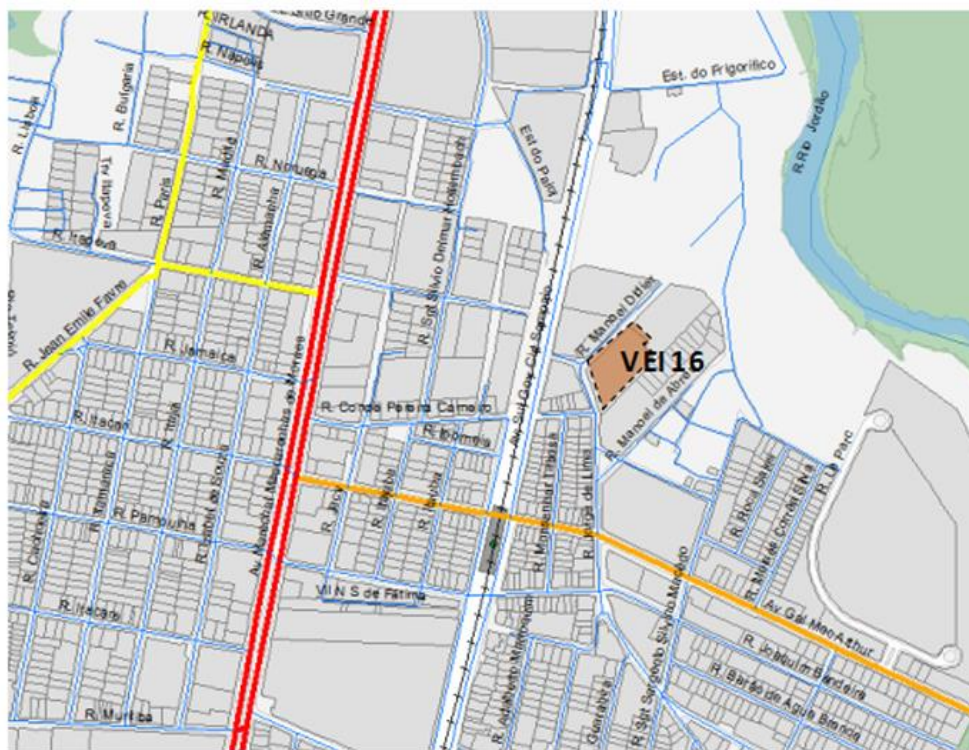


Figura 06 – Mapa de hierarquia viária do entorno (arterial principal em vermelho, arterial secundária em laranja, via coletora em amarelo, via local em azul)

Fonte: ICPS/PCR

Com o intuito de mitigar possíveis impactos sobre edificações vizinhas — algumas delas com estruturas frágeis e justapostas ao limite do terreno — será adotada uma técnica construtiva mais limpa e racionalizada. Adicionalmente, serão implementadas medidas específicas para reduzir os



Fonte: ESIG/ICPS/PCR

- Dinâmica socioeconômica

A presença do empreendimento tem potencial para reconfigurar positivamente o tecido econômico da área, promovendo a valorização do território e ampliando as oportunidades para a população local. A proximidade com a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS Aritana) — área caracterizada por assentamentos consolidados de baixa renda, com carência de infraestrutura e serviços — torna ainda mais relevante a adoção de medidas que promovam a inclusão socioeconômica e redução das desigualdades urbanas.

Nesse sentido, recomenda-se a implementação de ações de qualificação profissional e capacitação técnica, especialmente voltadas para os moradores da ZEIS, de forma a integrar essa população ao ciclo produtivo do empreendimento, tanto durante a fase de construção quanto na operação futura. Essas iniciativas não apenas ampliam o acesso ao emprego e à renda, mas também fomentam o desenvolvimento social sustentável, criando condições para a mobilidade socioeconômica e o fortalecimento das relações comunitárias no bairro.



Figura 08 – Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) no entorno do empreendimento.
Fonte: ICPS (montagem sobre imagem do Google Earth)

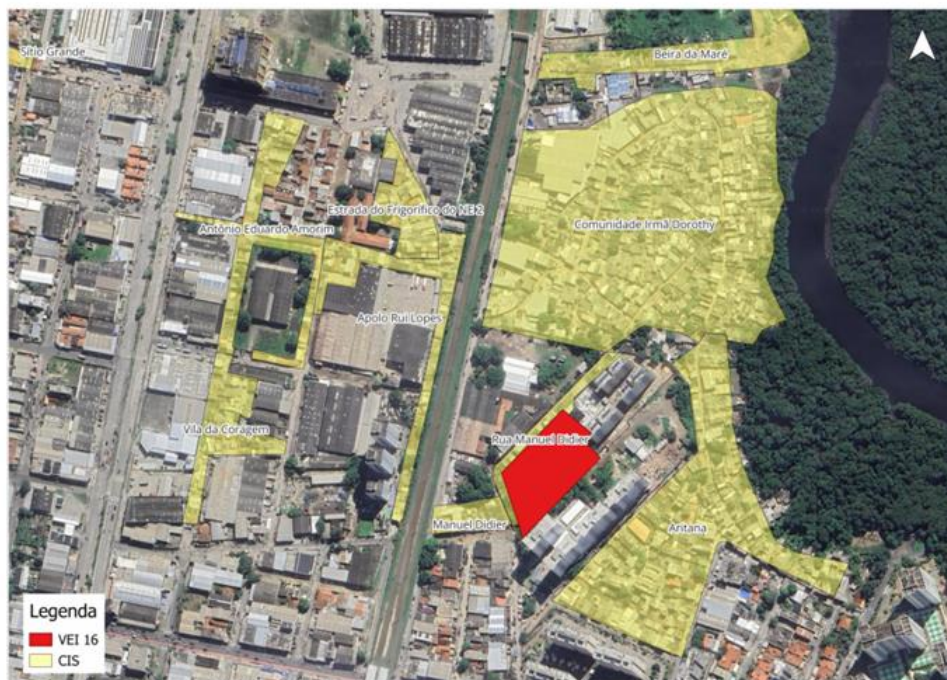


Figura 09 – Comunidades de Interesse Social (CIS) no entorno do empreendimento.
Fonte: ICPS (montagem sobre imagem do Google Earth)

- Infraestrutura

A localização estratégica do imóvel — inserido em uma área com infraestrutura consolidada — reforça o potencial do empreendimento, sobretudo pela proximidade com importantes eixos de transporte público, incluindo linhas de ônibus e estações de metrô, além da oferta diversificada de comércio, serviços, equipamentos de saúde e instituições de ensino. Essa condição reduz a necessidade de deslocamentos diários de longa distância e favorece um modelo urbano mais inclusivo, com trajetos mais curtos, seguros e acessíveis a diferentes grupos populacionais, incentivando a utilização do transporte coletivo e dos modos ativos de mobilidade.

Nesse cenário, destaca-se a importância da requalificação da Rua Conde Pereira Carneiro — incluindo obras de pavimentação — no trecho compreendido entre a Avenida Sul Governador Cid Sampaio e a Rua Jorge de Lima, conforme o dimensionamento previsto no loteamento aprovado (SEQ. 600155). O objetivo é aprimorar as condições de acesso, assegurando maior fluidez viária, mobilidade urbana qualificada e acessibilidade segura e inclusiva para todos os usuários da área.



Figura 10 – Localização da sugestão de ponto para nova jusante
Fonte: EMLURB

No que se refere à drenagem urbana, o empreendimento deverá elaborar o projeto de drenagem de águas pluviais do lote, prevendo a devida conexão com a rede pública. Esse projeto deverá ser submetido à Emlurb para a obtenção da anuência correspondente, em conformidade com o disposto na Lei Municipal nº 18.112/2015.

Caso seja necessária a implantação de reservatório de retardo, recomenda-se que a descarga das águas, decorrente do controle de vazão, seja realizada por gravidade, evitando-se o uso de sistemas de bombeamento. Ademais, orienta-se que a convenção condominial estabeleça expressamente a responsabilidade do condomínio pela manutenção e conservação dos dispositivos de drenagem a serem implantados no âmbito do projeto aprovado.

Com o intuito de aprimorar as condições de drenagem do empreendimento, recomenda-se ainda a adoção de soluções baseadas na natureza e/ou estratégias de sustentabilidade ambiental da edificação, de modo a promover uma arquitetura mais resiliente e adaptada aos desafios das mudanças climáticas. Entre as medidas possíveis, destacam-se: o tratamento, manejo e reuso de águas (inclusive pluviais); a implantação de jardins de chuva, que ampliam a capacidade de retenção e infiltração; entre outras alternativas de caráter ambientalmente responsável.

- Uso e Ocupação do Solo

O empreendimento em avaliação está localizado em uma área urbana consolidada, caracterizada pela predominância de uso residencial multifamiliar, associada à presença de comércio e serviços de apoio. A proposta de adensamento habitacional mostra-se compatível com as diretrizes do Plano Diretor, com a vocação do bairro e com a infraestrutura disponível, garantindo adequada integração ao tecido urbano.

O entorno apresenta condições favoráveis de acessibilidade, com rede viária interligada a corredores de transporte coletivo, além de ampla oferta de equipamentos públicos e privados voltados à saúde, educação, lazer e abastecimento. Tais fatores asseguram suporte às necessidades da população residente, mitigando impactos potenciais e reforçando a coerência urbanística do projeto.

Assim, conclui-se que o empreendimento está em consonância com o uso e ocupação do solo da região, contribuindo para uma ocupação ordenada do território, para a inclusão social e para o fortalecimento da função social da cidade.

- Paisagem e Patrimônio Cultural

O bairro da Imbiribeira teve sua formação marcada pela presença dos rios Tejipió e Jordão e pela linha férrea da Estrada Sul, eixo histórico de ligação entre o centro do Recife, a zona sul e municípios vizinhos. Sua paisagem é caracterizada pela horizontalidade das edificações e pela influência do ambiente natural da Bacia do Pina, um dos maiores manguezais urbanos do país.

Dessa forma, verifica-se que o empreendimento proposto interfere na paisagem existente, sobretudo nas visadas a partir do Manguezal do Pina. Contudo, essa transformação na escala urbana é coerente com a política urbana definida no Plano Diretor do Recife (Lei Complementar nº 02/2021), uma vez que o projeto está localizado na Zona de Reestruturação Urbana 1 (ZRU-1).

Nos termos do Art. 53 do Plano Diretor, a ZRU corresponde ao “entorno imediato de trechos dos eixos de mobilidade urbana em transporte público com aptidão para o adensamento populacional em função de sua infraestrutura de saneamento e mobilidade”. Já o Art. 54 estabelece como objetivo da ZRU “promover o adensamento populacional e construtivo”.

Diante disso, considerando a caracterização da paisagem e as orientações da política urbana, sugerem-se as seguintes medidas para mitigar os impactos visuais decorrentes das novas edificações:

- Adotar soluções que reduzam o impacto sobre a paisagem local — marcada pela predominância horizontal e pela presença do Parque dos Manguezais — utilizando elementos qualificadores ambientais, como telhados e fachadas verdes, ou materiais de revestimento de baixo impacto visual, priorizando tons suaves e acabamentos opacos,

com baixo índice de reflexibilidade, evitando-se o uso extensivo da cor branca em grandes superfícies de fachada;

- Em cumprimento ao Art. 129 da Lei nº 16.292/1997, que prevê a obrigatoriedade da instalação de obras de arte em empreendimentos com área construída superior a 1.000 m², recomenda-se que a produção seja realizada por artistas locais, valorizando elementos naturais, históricos e culturais do território.

CONSULTAS E AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

Foram emitidos pareceres das principais concessionárias de serviços públicos.

O empreendimento apresentou cartas de viabilidade referentes ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e fornecimento de energia elétrica, emitidas pelas respectivas prestadoras.

A COMPESA aprovou a viabilidade de interligação ao sistema de abastecimento de água, condicionada à implantação, pelo empreendedor, de cerca de 200 metros de rede de distribuição, conectando-se à rede existente na Rua Jorge de Lima. O projeto deverá ser submetido à companhia para análise e aprovação. Ressalta-se que já havia sido emitida uma viabilidade para empreendimento em lote vizinho, solicitando-se, portanto, a elaboração de um projeto integrado de rede de distribuição para atender a ambos os empreendimentos, considerando que o ponto de interligação será o mesmo.

No período de Consulta Pública — realizado de 27/06/2025 a 16/09/2025, no Portal de Licenciamento Unificado da Prefeitura do Recife — foi disponibilizada placa indicativa sobre o projeto. Entretanto, não foram registradas manifestações da população nem houve solicitações para a realização de audiência pública.

Quanto ao sistema de esgotamento sanitário, a COMPESA aprovou a interligação condicionada ao SES Cabanga, atualmente em processo de ampliação. Caso o empreendimento seja concluído antes da finalização das obras, a ligação poderá ocorrer mediante a implantação de rede própria de esgoto, preferencialmente por gravidade, conectada a poço de visita existente, ou, alternativamente, por meio da instalação de sistema próprio de tratamento, que poderá futuramente ser doado à COMPESA. Na hipótese de inviabilidade técnica, admite-se a implantação de estação elevatória e linha de recalque, até que o SES Cabanga esteja em operação definitiva, momento em que o empreendimento deverá direcionar seus efluentes por gravidade ao sistema público.

Em relação ao fornecimento de energia elétrica, a Neoenergia informou a existência de capacidade de atendimento pela subestação Imbiribeira, sem necessidade de obras adicionais de reforço ou redistribuição de carga.

Destaca-se, ainda, que a área está inserida no âmbito do Programa ProMorar, promovido pela Prefeitura do Recife, cujo objetivo é ampliar a infraestrutura urbana e implantar equipamentos de cidadania, promovendo melhores condições de habitabilidade e qualidade de vida. O programa estrutura-se em quatro eixos principais:

- Infraestrutura urbana: pavimentação de vias, implantação de rede de esgoto e obras de drenagem;
- Equipamentos sociais: construção de unidades de saúde, creches e espaços comunitários, como o Arrecifes da Cidadania;
- Qualidade ambiental e urbana: criação de áreas verdes e ações de mitigação de riscos relacionados a inundações;
- Parque linear: implantação de área de lazer e proteção ambiental às margens do Rio Jordão, reforçando a preservação comunitária e a convivência social.

Assim, a ampliação da infraestrutura e dos equipamentos públicos previstos no programa contribuirá para sustentar a demanda decorrente da implantação do empreendimento em análise.

CONDIÇÕES PARA FUTURA APROVAÇÃO DO PROJETO

A presente análise considera os impactos do empreendimento sobre a vizinhança, visando sua adequada inserção na malha urbana, de modo a garantir a sustentabilidade e a preservação dos interesses coletivos na área de influência. Ressalta-se que não constitui objeto deste parecer a avaliação do projeto arquitetônico em si, o qual deverá atender integralmente à legislação vigente quando submetido para aprovação.

Destacam-se, contudo, as seguintes condições essenciais para a aprovação do projeto pretendido:

1. Condições para aprovação do Projeto

- Obtenção da licença prévia ambiental para o empreendimento, com o cumprimento das exigências nela estabelecidas como requisito para aprovação;
- Adoção de ao menos uma solução baseada na natureza e/ou em princípios de sustentabilidade ambiental da edificação, de forma a consolidar uma arquitetura mais resiliente e alinhada aos desafios das mudanças climáticas. Entre as possibilidades,

destacam-se: uso de fontes alternativas de energia, tratamento, manejo e reuso de águas (inclusive pluviais), implantação de jardins de chuva ou outras estratégias similares;

- Emprego de ao menos uma solução voltada à integração paisagística do empreendimento com o entorno, como utilização de materiais de revestimento opacos ou em cores suaves, implantação de tetos-jardins, fachadas verdes ou recursos equivalentes.

2. Condições para o licenciamento das obras

- Apresentar à Emlurb, no momento do licenciamento de construção, o projeto de drenagem de águas pluviais do lote, com a devida ligação à rede pública, em conformidade com a Lei Municipal nº 18.112/2015.
- Em caso de necessidade de reservatório de retardo, a descarga de águas deverá ocorrer por gravidade, evitando o uso de dispositivos de bombeamento.
- Incluir na Convenção do Condomínio cláusula que estabeleça a responsabilidade da manutenção e conservação dos sistemas de drenagem a serem implantados a partir do projeto aprovado.

3. Ações mitigadoras e/ou compensatórias

- Elaborar e executar um Plano de Circulação e Acessibilidade para o entorno imediato do empreendimento, considerando a rota estratégica de pedestres desde a entrada principal até a estação de metrô, passando pela Rua Conde Pereira Carneiro e pela Av. Sul Governador Cid Sampaio, bem como pelo trecho da Rua Jorge de Lima entre a Rua Conde Pereira Carneiro e a Rua Manoel Didier.
- O plano deverá priorizar a segurança e o conforto dos pedestres, contemplando:
 - sinalização viária (horizontal e vertical);
 - medidas de redução de velocidade;
 - faixas e travessias elevadas;
 - alargamento de calçadas;
 - implantação de canteiros arborizados;
 - iluminação pública voltada ao pedestre;
 - pisos táteis, entre outros recursos.

Além disso, deverá prever a requalificação, com pavimentação e drenagem, da Rua Conde Pereira Carneiro, no trecho entre a Av. Sul Gov. Cid Sampaio e a Rua Jorge de Lima, respeitando o dimensionamento definido no loteamento aprovado (SEQ. 600155), com vistas a melhorar a mobilidade de veículos e pedestres no acesso ao empreendimento.



Figura 11 – Imagem ilustrativa das vias para realização do Plano de Circulação e Acessibilidade.
Fonte: ICPS/SEDUL/PCR

- Desenvolver **ações de capacitação profissional e cursos de qualificação de mão de obra**, direcionados prioritariamente aos moradores da área de influência direta e indireta, em especial da **ZEIS Aritana**, possibilitando geração de **emprego e renda** tanto na fase de construção quanto na operação futura do empreendimento.

PARECER

Diante do exposto, conclui-se que:

1. A caracterização do empreendimento e de sua vizinhança atende às exigências previstas na Lei nº 19.177/2023 e no Decreto nº 38.068/2024, especialmente no que tange aos estudos contemplados no roteiro básico;
2. A proposta de implantação do empreendimento é compatível com os objetivos do Plano Diretor para a zona em que está inserido;
3. As medidas de mitigação apresentadas são adequadas e suficientes para garantir a inserção equilibrada do empreendimento no contexto urbano, considerando os impactos identificados.

Conclui-se, portanto, que a proposta é **viável do ponto de vista urbanístico e da dinâmica da vizinhança**, desde que sejam rigorosamente observadas as **condições estabelecidas** para a aprovação do projeto, bem como implementadas as **ações mitigadoras** recomendadas.

A handwritten signature in blue ink, reading "Ana Maria Moreira Maciel". The signature is fluid and cursive, with the first name "Ana" being the most prominent.

Ana Maria Moreira Maciel

Representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU