

VIABILIDADE DE EMPREENDIMENTO DE IMPACTO - VEI 21

PROCESSO: Nº 8065082225

NOME DO PROPONENTE: OR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

NOME DO EMPREENDIMENTO: A DEFINIR

Relator no CDU: Roberto Lemos Muniz – Representante do CREA-PE

APRESENTAÇÃO

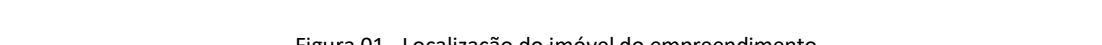
O presente documento constitui o parecer do **Conselheiro do CDU Roberto Lemos Muniz, representante do CREA-PE**, acerca da Viabilidade de Empreendimento de Impacto – VEI 021, Processo 8065082225, lastreada no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do empreendimento e no parecer da Comissão Municipal de Análise de Empreendimentos de Impacto, para apreciação pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU).

O EIV é o documento que apresenta o conjunto de estudos e informações, para subsídio ao licenciamento de empreendimento de impacto, mediante identificação e avaliação prévia dos impactos sobre a vizinhança, visando sua inserção adequada na cidade, promovendo a sustentabilidade e a preservação dos interesses gerais e coletivos.

Com base no que determina a Lei nº 19.177, de 2023, que estabelece as normas e procedimentos para aplicação do instrumento urbanístico do EIV, a VEI consiste na avaliação do EIV apresentado, por parte do Poder Público Municipal e é fundamentada na análise integrada dos seguintes aspectos:

- A. Meio ambiente;
- B. Mobilidade;
- C. Infraestrutura de saneamento básico;
- D. Dinâmica socioeconômica;
- E. Uso e ocupação do solo;
- F. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- G. Adensamento populacional;
- H. Equipamentos urbanos e comunitários;
- I. Valorização imobiliária;
- J. Ventilação e iluminação;
- K. Outros aspectos que possam causar impacto na vizinhança, tais como ruídos gerados na construção e funcionamento do empreendimento ou necessidade de relocação de moradias, desde justificados pelo órgão municipal competente pela análise.

São considerados empreendimentos de impacto aqueles previstos para terrenos com mais de 3 ha (três hectares) ou cuja área construída ultrapasse 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e, ainda,



Fonte: ESIG/PCR

1. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

De acordo com as informações apresentadas pelo interessado no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, o empreendimento proposto é de uso habitacional. Previsto para um terreno de 11.279,29m², será composto por 03 blocos com 19 pavimentos, totalizando 85 unidades habitacionais de alto padrão com áreas variando entre 297m² a 370m², além da preservação de casarão existente.

Os três blocos habitacionais serão implantados sobre uma base comum destinada ao estacionamento de 361 veículos, que também abrigará áreas técnicas e um conjunto de espaços de lazer condominiais.



Figura 02 - Planta baixa do pavimento térreo Fonte: Projeto de arquitetura apresentado.

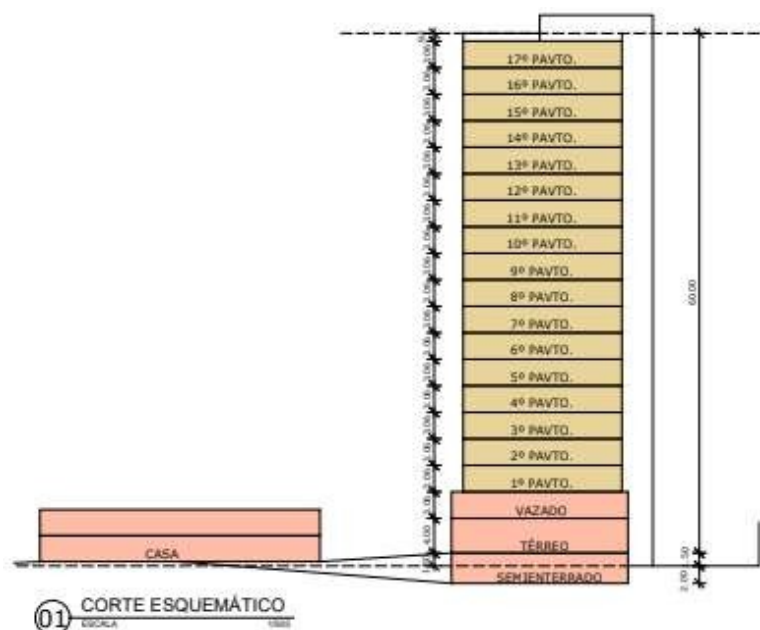


Figura 03 - Corte esquemático Fonte: Projeto de arquitetura apresentado.

O empreendimento configura-se como um projeto de reforma com acréscimo, compreendendo a implantação de novas edificações e a preservação da edificação existente de valor histórico e arquitetônico, cujo corpo principal será integralmente preservado e adaptado para abrigar áreas de uso condominial.



Figura 04 - Imagem do casarão a ser preservado Fonte: EIV apresentado.

Cada um dos três novos blocos habitacionais contará com 17 pavimentos tipo e 1 pavimento ático, assentados sobre uma base comum compartilhada formada por três níveis (semienterrado, térreo e pavimento vazado), totalizando 19 pavimentos computáveis.



Figura 05 - Implantação do empreendimento Fonte: EIV apresentado.



Figura 06 - Fotomontagem do empreendimento Fonte:EIV apresentado.

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

ÁREA DO TERRENO	11.279,24m ²
PAVTO SEMIENTERRADO	3.531,14m ²
PAVTO TÉRREO	3.992,22m ²
PAVTO VAZADO	2.102,62m ²
PAVTO TIPO	29.804,71m ²
COMUM (129,48m ² x 17)	2.201,11m ²
PRIVATIVO (1.623,74 x 17)	27.636,90m ²
17 x BLOCO.A 370,17m ²	
17 x BLOCO.B 595,25m ²	
17 x BLOCO.C 658,32m ²	
TOTAL APTOS	85
TOTAL VAGAS	362
TOTAL SOLO NATURAL	5.740,68m ²
TOTAL ÁREA PRIVATIVA	27.603,60m ²
TOTAL ÁREA CONSTRUÍDA	39.430,69m ²

Quadro 01 - Dados do empreendimento Fonte: EIV apresentado

2. ANÁLISE

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, considerando o conteúdo do EIV, e ainda sob a luz das normas setoriais e diretrizes ambientais aplicáveis.

De acordo com o PDMR, o imóvel em análise, está inserido na Macrozona do Ambiente Construído e Cultural (MANC), na Zona de Desenvolvimento Sustentável (ZDS Capibaribe) e, em específico, no perímetro de aplicação da Lei Municipal nº 16.719/2001 - Área de Reestruturação Urbana (ARU), no Setor de Reestruturação Urbana (SRU) 1, uma vez que o processo foi protocolado ainda na vigência desta Lei.

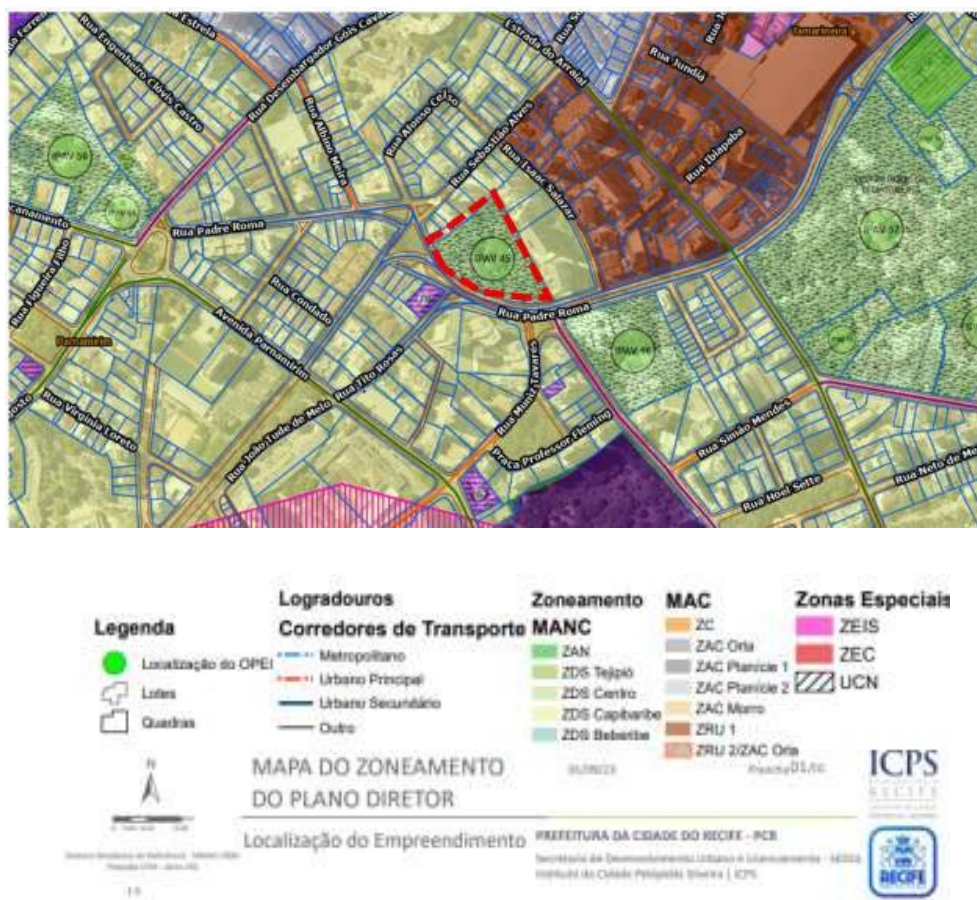


Figura 07 - Mapa de Zoneamento do Plano Diretor (Lei Complementar nº 02/2021) Fonte: ICPS/PCR/ESIG

Conforme dispõe o art. 203 do referido Plano Diretor, às disposições e parâmetros definidos na mencionada Lei Municipal nº 16.719/2001 permanecerão válidos no âmbito do perímetro de sua aplicação até a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), exceto quanto à exigência de vagas de estacionamento, que obedecerá ao disposto no PDMR quanto à dispensa da obrigatoriedade da oferta de vagas.

O projeto deverá considerar os objetivos e diretrizes da Zona de Desenvolvimento Sustentável (arts. 45 e 46 da Lei nº 18.770/2020) e as Diretrizes Específicas da ZDS Capibaribe (art. 47, II), quais sejam:

Art. 45. A Zona de Desenvolvimento Sustentável (ZDS) tem como objetivo garantir o equilíbrio urbanístico-ambiental e a preservação dos recursos naturais e do patrimônio cultural, por meio da articulação entre os elementos do patrimônio cultural e do meio ambiente, notadamente os corpos hídricos principais e secundários que cortam o Recife, de modo a reconquistar a relação da cidade com as frentes d'água, garantir qualidade ambiental, constituir corredores ecológicos urbanos, manter o fluxo gênico e promover a integração entre bairros, a requalificação dos espaços públicos e a valorização dos bens culturais.

Art. 46. São diretrizes definidas para a Zona de Desenvolvimento Sustentável (ZDS):

- I - Estimular e potencializar a relação entre o sítio natural e os valores materiais e imateriais, consolidados ao longo do tempo e expressos na identidade de Recife;*
- II - Estimular padrões sustentáveis de ocupação compatíveis com a presença de patrimônio cultural, infraestrutura instalada, equipamentos e serviços;*
- III - permitir a convivência de usos múltiplos no território, estimulando o uso misto, a fachada ativa e o desenvolvimento de novos padrões morfotipológicos e de uso do espaço público, de modo a qualificar a relação entre os espaços públicos e privados;*
- IV - Permitir o adensamento populacional ou construtivo associado a padrões de construção que estabeleçam maior relação entre os espaços públicos e privados;*
- V - recuperar áreas degradadas, implantar corredores ecológicos urbanos e arborização no sistema viário urbano de modo a integrar espaços verdes;*
- VI - proteger os elementos já construídos e reconhecidos como marcos na paisagem;*
- VII - promover programas de revitalização dos corpos hídricos, implantação requalificação de calçadas, arborização, ciclofaixas e ciclovias associadas à rede hídrico-ambiental estruturadora do território para a caracterizá-la como zona de baixo carbono e contribuir para qualificação do Recife como Cidade Parque*
- VIII - conservar áreas permeáveis a partir da adoção de soluções de infraestrutura verde de adaptação climática;*
- IX - estimular o desenvolvimento do Programa de Premiação e de Certificação em Sustentabilidade Ambiental do Recife a ser concedido a pessoas físicas e jurídicas, públicas e privadas, assim como às iniciativas comunitárias, pela boas práticas e a adoção da Certificação e concessão do Selo de Sustentabilidade Ambiental para os empreendimentos e atividades urbanas com práticas sustentáveis, nos termos da legislação pertinente;*
- X - promover ações de educação ambiental sobre aspectos favoráveis à recuperação, proteção, conservação e preservação do patrimônio natural e cultural; e*
- XI - estimular e proteger as comunidades tradicionais presentes em seu território e seus modos de fazer.*

Art. 47. As Zonas de Desenvolvimento Sustentável (ZDS) estão localizadas de acordo com os corpos hídricos principais e secundários formadores das suas respectivas bacias hidrográficas:

II - a Zona de Desenvolvimento Sustentável Capibaribe (ZDS Capibaribe) se caracteriza pela concentração de média e alta densidade populacional e construtiva nas margens esquerda e direita do Rio Capibaribe, além de:

- a) configurar-se em um recorte do território que revela significativa relação entre o sítio natural e os valores materiais e imateriais, consolidados ao longo do tempo e expressos na identidade do Recife, bem como pela presença das práticas de atividade pesqueira;*

b) possuir faixa *non aedificandi* do Rio Capibaribe, cuja definição considera a conservação e implantação exclusiva dos equipamentos definidos preferencialmente pelo projeto do Parque Capibaribe nas áreas públicas.

O imóvel é também classificado como Imóvel de Proteção de Área Verde (IPAV), uma das categorias do Sistema Municipal de Unidades Protegidas (SMUP), regulamentado pela Lei Municipal nº 18.014/2014. Os projetos para imóveis classificados como IPAV deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos para a Zona em que o imóvel estiver situado, ficando estabelecido que nestes imóveis deverão ser mantidos, no mínimo, 70% (setenta por cento) da área verde cadastrada pelo órgão gestor ambiental do Município.

Ficha Cadastral do IPAV 45	
DADOS REFERENCIAIS DO IMÓVEL:	HISTÓRICO DO IMÓVEL:
RPA: 03 – Noroeste Microrregião: 3.1 Lei de Criação: Lei Municipal nº 16.176/96 – LUOS Endereço de Criação: Rua Padre Roma, nº 302. Endereço Atual: Rua Padre Roma, nº 302. Bairro: Tamarineira Área Total do Lote: 11.097,30 m² Área Verde Original: 9.783,30 m² Área Verde em 2013: 9.806,39 m² Data de vistoria: 04/07/2016	O levantamento do IPAV 45 foi realizado por meio do Projeto de Recuperação e/ou Implantação de Área Verde (PRAV) nº 06/15. De acordo com os históricos relacionados ao imóvel na 3ª Regional da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano - Semoc da Prefeitura consta o seguinte: - em 10/01/06, foi solicitado um estudo de viabilidade para atividades econômicas sob o registro de nº 7300001/06; - em 04/09/12, em 09/10/12 assim como em 05/06/12 foi dado entrada em um documento especial para análise de projeto sob nº 7300117/12, nº 7300139/12 e nº 7300064/13 respectivamente; - em 2013 foi dado entrada em projeto para edifício residencial sob nº 07.09695.6.13, mas em 05/06/2014 foi arquivado por decurso de prazo; - em 20/02/14 sob o nº 7300010/14 foi solicitado análise para um serviço sem reforma. Após essas datas não há mais registro na 3ª Regional relacionado a este imóvel.
FOTOS:	DESCRIÇÃO DA ÁREA VERDE:
     	O jardim do IPAV 45 constitui a área verde e é formado pelas seguintes espécies frutíferas: abacateiro (<i>Persea americana</i> Mill.), bananeira (<i>Musa</i> L.), cajá (<i>Spondias mombin</i> L.), coqueiro (<i>Cocos nucifera</i> L.), fruta-pão (<i>Artocarpus altilis</i> (Parkinson) Fosberg), mamoeiro (<i>Carica papaya</i> L.), mangueira (<i>Mangifera indica</i> L.) e noni (<i>Morinda citrifolia</i> L.). Além dessas, foram encontradas as seguintes espécies arbóreas: canela (<i>Cinnamomum zeylanicum</i> Blume), cassia-amarela (<i>Senna siamea</i> (Lam.) H.S. Irwin & Barneby), cassia-mimoso (<i>Pithecellobium dulce</i> (Roxb.) Benth.), ficus (<i>Ficus benjamina</i> L.), flamboyant (<i>Delonix regia</i> (Bojer ex Hook.) Raf.), mussaenda-rosa (<i>Mussaenda erythrophylla</i> Schumacher & Thonn.), palmeira-sagu (<i>Cycas circinalis</i> L.), pata-de-vaca (<i>Bauhinia monandra</i> Kurz), pau-brasil (<i>Caesalpinia echinata</i> Lam.) e pinheiro (<i>Casuarina</i> L.). Nos canteiros, foram observadas espécies de valor ornamental como: árvore-da-felicidade (<i>Polyscias guilfoylei</i> (W. Bull) L.H. Bailey), buganville-rosa (<i>Bougainvillea glabra</i> Choisy), coleus (<i>Plectranthus scutellarioides</i> (L.) R. Br.), comigo-ninguém-pode (<i>Dieffenbachia</i> Schott), costus (<i>Costus spiralis</i> (Jacq.) Roscoe), cróton (<i>Codiaeum variegatum</i> (L.) Rumph. ex A. Juss.), dracena (<i>Dracaena fragrans</i> (L.) Ker Gawl.), dracena-tricolor (<i>Dracaena marginata</i> hort.), dracena-vermelha (<i>Cordylone terminalis</i> (L.) Kunth), espada-de-são-jorge (<i>Sansevieria trifasciata</i> Prain), gengibre-vermelho (<i>Alpinia purpurata</i> (Vieill.) K. Schum.), helicônia (<i>Heliconia</i> L.), imbé (<i>Philodendron imbe</i> Schott ex Endl.), ixoria (<i>Ixora</i> L.), jasmim-café (<i>Tabernaemontana divaricata</i> (L.) R. Br. ex Roem. & Schult.), jibóia (<i>Epipremnum pinnatum</i> (L.) Engl.), lírio-da-paz-gigante (<i>Spathiphyllum cannifolium</i> (Dryand. ex Sims) Schott), lírio (<i>Liriope spicata</i> (Thunb.) Lour.), maranta-riscada (<i>Calathea ornata</i> (Lindl.) Körn.), murta-de-cheiro (<i>Murraya paniculata</i> (L.) Jack) e papoula (<i>Hibiscus rosa-sinensis</i> L.). As palmeiras presentes no jardim foram: palmeira-areca (<i>Dypsis lutescens</i> (H. Wendl.) Beentje & J. Dransf.), palmeira-imperial (<i>Roystonea oleracea</i> (Jacq.) O.F. Cook), palmeira-leque (<i>Livistona chinensis</i> (Jacq.) R. Br. ex Mart.) e palmeira-rápis (<i>Rhapis excelsa</i> (Thunb.) A. Henry).

LIMITE DO LOTE E DA ÁREA VERDE ORIGINAL:



LIMITE DO LOTE E DA ÁREA VERDE EM 2013:



Figura 08 e 09 – Fichas cadastrais do IPAV nº 45 Fonte: SMAS/PCR

2.1 Meio Ambiente

O bairro da Tamarineira, situado na Zona Norte, insere-se em uma área urbana consolidada que mantém forte relação com a estrutura ambiental da cidade. Caracteriza-se por ocupação predominantemente residencial, presença de equipamentos institucionais de grande porte e significativa cobertura arbórea, que contribui para a qualidade paisagística e o conforto ambiental.

Do ponto de vista ambiental, o bairro integra a bacia do Rio Capibaribe, cuja influência se reflete na dinâmica da drenagem, na ventilação natural e na conformação da paisagem. A proximidade com o Rio reforça a importância da preservação das áreas verdes e das superfícies permeáveis, fundamentais para o equilíbrio ambiental e a mitigação de alagamentos.

Destacam-se, nesse contexto, a presença dos Parques da Tamarineira e da Jaqueira, importantes espaços públicos que contribuem para a manutenção da vegetação, a infiltração das águas pluviais e a oferta de áreas de lazer e convivência.



Figura 10 - Imagem ilustrando os parques do entorno e a proximidade do Rio Capibaribe.
 Fonte: EIV apresentado



Figura 11 - Mapa Ilustrando as UCP, IPAV, parques do entorno.
 Fonte: ESIG/LAMA

O imóvel do empreendimento encontra-se inserido nesse contexto ambientalmente qualificado, beneficiando-se da arborização local e da rede de espaços verdes do bairro. Essa inserção reforça a necessidade de que intervenções urbanísticas na área considerem a

preservação da cobertura vegetal, a permeabilidade do solo e a integração com a paisagem urbana existente.

Nesse sentido, propõe-se o recuo do alinhamento do terreno com ampliação da calçada e tratamento do elemento divisório 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.

2.2 Mobilidade

O acesso ao empreendimento é realizado pela Rua Padre Roma, integrante da rede viária classificada como Via Coletora, responsável pela distribuição dos fluxos entre as vias locais e as vias de maior capacidade. Esta se articula com a Avenida Conselheiro Rosa e Silva e com a Estrada do Arraial, ambas classificadas como Vias Arteriais e importantes corredores de circulação da região, conferindo ao empreendimento adequada acessibilidade e conectividade com os demais bairros da cidade. A malha viária do entorno apresenta hierarquização definida e consolidada, compatível com a dinâmica urbana observada na área de influência do empreendimento.

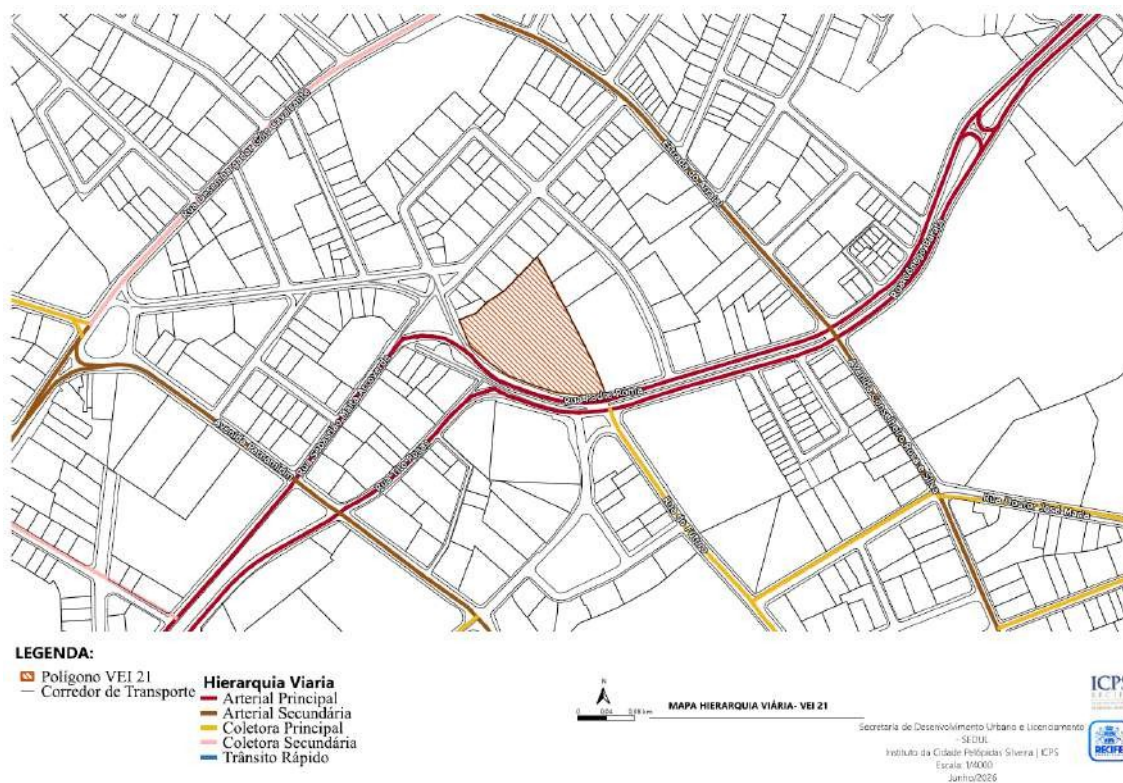


Figura 12 - Sistema hierárquico viário do entorno.

Fonte: ICPS

A área apresenta boa oferta de transporte público coletivo, o que favorece a diversificação dos modos de deslocamento e contribui para a redução da dependência do transporte individual. Observa-se também a presença de infraestrutura voltada à mobilidade ativa, ainda que de forma não contínua, além de condições adequadas para a circulação de pedestres.

Os acessos ao empreendimento foram concebidos de forma compatível com a dinâmica viária local, permitindo adequada organização dos fluxos de entrada, saída e operações de serviço, sem interferências relevantes na circulação do entorno.



Figura 3: Acessos do empreendimento



Figura 4: Acessos a vagas de visitantes, em vermelho

Figura 13 - Acessos de veículos ao empreendimento Fonte: EIV apresentado

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento possui localização privilegiada sob o ponto de vista da acessibilidade e da integração multimodal. Contudo, tal condição exige planejamento rigoroso, orientado pela mitigação dos impactos veiculares e pela priorização efetiva dos modos ativos e do transporte coletivo. Nesse sentido, recomenda-se a elaboração e execução de um Plano de Circulação e de Acessibilidade do entorno, conforme detalhamento apresentado no capítulo das Considerações Finais deste parecer, como instrumento estruturador das intervenções necessárias.

2.3 Dinâmica socioeconômica

A área de inserção caracteriza-se por uma predominância de população de média e alta renda e elevada taxa de urbanização. Observa-se um ambiente com grande variedade de usos, no qual a função residencial convive com atividades de comércio e serviços distribuídas ao longo dos principais eixos viários, contribuindo para a vitalidade urbana e para a oferta diversificada de bens e serviços.

A região apresenta boa disponibilidade de equipamentos urbanos e infraestrutura, incluindo estabelecimentos de ensino, unidades de saúde, centros comerciais e serviços especializados, o que reforça seu papel como área estruturada e atrativa dentro da dinâmica da cidade. Esse conjunto de atributos favorece a permanência da população residente e sustenta a atratividade para novos fluxos de consumo e circulação.

A dinâmica socioeconômica local também é marcada por significativa circulação diária de pessoas, decorrente tanto da população residente quanto de usuários atraídos pelos serviços e equipamentos existentes. Essa movimentação contribui para a manutenção de atividades econômicas diversificadas e para o fortalecimento das relações urbanas no território.

2.4 Infraestrutura e equipamentos públicos

A análise da infraestrutura urbana associada ao empreendimento proposto indica sua inserção em área consolidada do bairro da Tamarineira, caracterizada pela ampla disponibilidade de redes e serviços públicos essenciais, tais como abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, manejo de resíduos sólidos, telecomunicações e fornecimento de gás canalizado.

O Estudo de Impacto de Vizinhança informa que foram realizadas consultas formais às concessionárias responsáveis, cujas respostas indicam a viabilidade de atendimento à demanda gerada pelo empreendimento, não sendo apontadas, no documento, restrições técnicas à implantação e operação quanto à capacidade das redes existentes. Nesse sentido, o estudo apresenta manifestação favorável das concessionárias COMPESA, EMLURB, NEOENERGIA, COPERGÁS e operadora de telecomunicações, no que se refere à prestação dos respectivos serviços.

Com relação ao esgotamento sanitário e abastecimento de água, o atendimento está previsto por meio das redes públicas existentes, sem indicação de necessidade de ampliação ou reforço estrutural. De forma semelhante, o fornecimento de energia elétrica e gás canalizado é considerado viável pelas concessionárias competentes, conforme documentação apresentada.

Quanto à coleta de resíduos sólidos, o estudo indica que o serviço será realizado pela empresa pública municipal responsável, inserindo-se na rotina já estabelecida para a área. No entanto, não são detalhados aspectos operacionais específicos relacionados à logística interna do empreendimento, tais como dimensionamento de áreas de armazenamento temporário, frequência estimada de geração de resíduos ou possíveis impactos na dinâmica local de coleta.

Dessa forma, a caracterização da infraestrutura urbana no EIV evidencia a existência de condições gerais favoráveis à implantação do empreendimento, ainda que com limitada abordagem analítica quanto à capacidade efetiva dos sistemas e à absorção da demanda adicional no contexto da rede urbana local.

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.

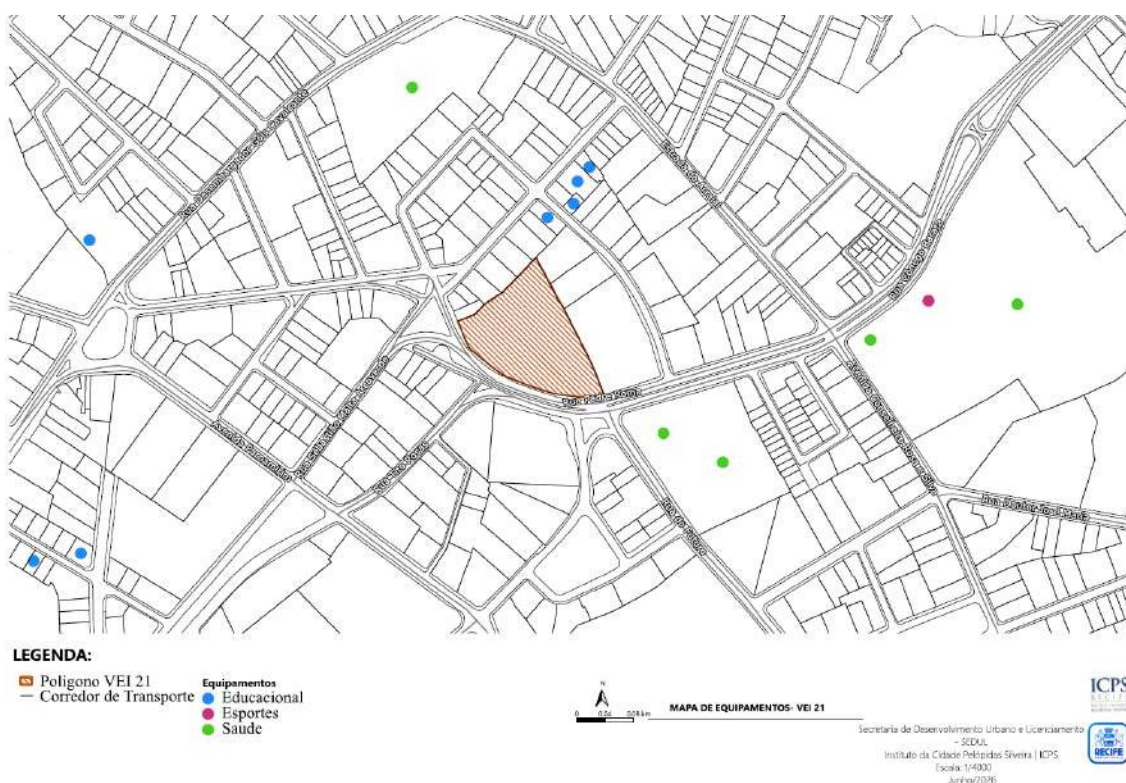


Figura 14 - Equipamentos públicos do entorno.

Fonte: ICPS

2.5 Uso e Ocupação do Solo

A área objeto do EIV encontra-se inserida em contexto urbano consolidado do bairro da Tamarineira, caracterizado por padrão de uso e ocupação do solo predominantemente residencial multifamiliar, associado à presença complementar de atividades de comércio e serviços distribuídas ao longo dos principais eixos viários.

Trata-se de território inserido em zona de reestruturação urbana, marcado por processo contínuo de adensamento construtivo e verticalização, refletindo a dinâmica de transformação de antigas ocupações unifamiliares.



Figura 15 - Visão aérea do entorno do empreendimento.

Fonte: EIV apresentado

A proximidade com importantes áreas verdes urbanas e com o Rio Capibaribe confere ao local relevância ambiental e paisagística, ao mesmo tempo em que a infraestrutura urbana instalada e o padrão socioeconômico da população indicam um ambiente consolidado e valorizado no contexto da cidade.

Nesse cenário, o empreendimento em análise apresenta conformidade com as diretrizes de uso e ocupação do solo estabelecidas para a área, incluindo a incidência de imóvel classificado como área de proteção de vegetação (IPAV), o que impõe condicionantes à ocupação, especialmente quanto à manutenção de percentual mínimo de área verde. Ainda assim, a proposta se insere de forma compatível com o padrão urbanístico predominante, não

evidenciando, em termos gerais, conflitos de uso, mas sim aderência à dinâmica de adensamento e valorização imobiliária observada no entorno.

2.6 Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

Quanto aos impactos sobre a paisagem urbana e o patrimônio natural e cultural, observa-se que o empreendimento está inserido em área de relevante interesse paisagístico e histórico, marcada pela presença de bens culturais protegidos e por remanescentes significativos da ocupação tradicional da Zona Norte do Recife.

Destaca-se, no terreno objeto da intervenção, a existência do antigo casarão da família Lundgren, edificação eclética datada do início do século XX, implantada em lote de amplas dimensões e envolta por expressiva massa arbórea, constituindo elemento de referência visual, histórica e afetiva para a região. Conforme parecer técnico da Gerência Geral de Preservação do Patrimônio Cultural – DPPC/ICPS, a edificação apresenta atributos que a qualificam para reconhecimento formal como Imóvel Especial de Preservação (IEP), atendendo aos critérios previstos no Plano Diretor relativos à referência histórico-cultural, preservação da paisagem e da memória urbana, manutenção da identidade do bairro, valor estético e representatividade da memória arquitetônica e paisagística do Recife.

Embora o estudo conclua que a implantação das novas edificações não provoca impactos significativos sobre a visibilidade e a ambiência dos bens culturais protegidos do entorno, a preservação do casarão configura medida fundamental para mitigação dos impactos sobre a paisagem urbana. Nesse sentido, entende-se pertinente a recomendação da DPPC/ICPS para que o Estudo de Impacto de Vizinhança incorpore a previsão de classificação do imóvel como Imóvel Especial de Preservação – IEP, que será objeto do item 5 da pauta desta reunião do CDU de 02.07.2026.

A adoção desse instrumento não se limita à garantia da manutenção física da edificação, mas possibilita o acompanhamento técnico e a qualificação das futuras intervenções de conservação, restauração e adaptação de uso, assegurando a preservação de seus valores arquitetônicos, históricos, paisagísticos e simbólicos. Ressalta-se, ainda, que a classificação como IEP é compatível com a implantação das novas edificações previstas para o terreno remanescente, constituindo mecanismo amplamente utilizado no município para conciliar preservação patrimonial e renovação urbana.

Dessa forma, recomendamos que o empreendedor promova as adequações necessárias ao projeto, de modo a contemplar a classificação do casarão como Imóvel Especial de Preservação – IEP, caso a solicitação de classificação deste imóvel em IEP seja aprovada logo a seguir nesta reunião do CDU, garantindo a proteção permanente de um bem de reconhecida relevância para a memória, identidade e paisagem urbana da cidade do Recife. Ressalta-se, ainda, a necessidade de considerar os benefícios urbanísticos previstos para novas edificações em terrenos remanescentes de IEP, nos termos da Lei Municipal nº 16.284/1997.

3. CONSULTA E AUDIÊNCIA PÚBLICAS

O empreendimento apresentou imagem da placa indicativa do interesse de sua realização no local de implantação, entretanto não houve registro de manifestação da população sobre a legalização em análise durante o período de Consulta Pública, de 10/12/2025 até 30/04/2026, no Portal de Licenciamento Unificado da Prefeitura do Recife. Também não foram registrados pedidos para realização de audiência pública sobre o empreendimento.

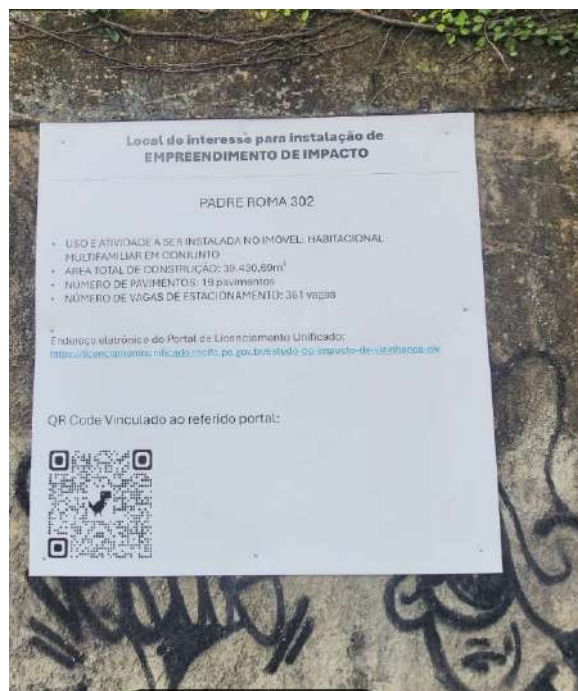


Figura 16: Foto da placa no local do empreendimento.

Fonte: Interessado.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente relato 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.

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 reuso de águas, inclusive pluviais; jardins de chuva, para ampliar a área de retenção e infiltração das águas, tetos-jardins, fachadas verdes, dentre outras.

4.1.3 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.

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.

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 divisório 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.

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

Recife, 26 de junho de 2026.

.....

Roberto Lemos Muniz – CREA-PE