

VIABILIDADE DE EMPREENDIMENTO DE IMPACTO - VEI 13

PROCESSO: Nº 8011196025

NOME DO PROPONENTE: HEPAL ADMINISTRADORA DE BENS, EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES LTDA

NOME DO EMPREENDIMENTO: SERPE LOGÍSTICA CENTER

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 008, lastreada no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do empreendimento denominado SERPE LOGISTICA CENTER 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, Shopping Centers, Centrais de Carga, Centrais de Abastecimento, Estações de Tratamento,

Terminais de Transportes, Centros de Diversões, Cemitérios e Presídios, independentemente de seu porte, bem como aqueles que, por sua natureza ou condições, requeiram análises específicas por parte dos órgãos competentes do Município, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS (Lei nº16.176/1996).

Até a revisão da LUOS, no território de incidência da Lei da Área de Reestruturação Urbana - ARU (Lei Municipal nº 16.719/2001), os empreendimentos de impacto serão assim definidos de acordo com a classificação disposta no dito diploma legal.

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O imóvel onde se pretende edificar o empreendimento está localizado na Gleba L-C-2, às margens da Rodovia BR 101 Sul, no bairro do Barro, na Região Político-Administrativa - RPA 05.



Figura 01 - Localização do terreno do empreendimento.

Fonte: EIV apresentado

De acordo com as informações apresentadas pelo interessado no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, o empreendimento se destinará ao uso comercial e logístico em terreno com área de 154.411,43m², sendo constituído por:

1. Portaria, onde, além das atividades de controle de veículos e acesso de pedestres, funcionará a estrutura de segurança e apoio;
2. Dois galpões onde serão dispostas as áreas operacionais, com respectivas áreas de expedição e docas;
3. Restaurante;
4. Apoio ao motorista caminhoneiro;
5. Vestiários;
6. Estacionamento externo para veículos de pequeno porte e motos.

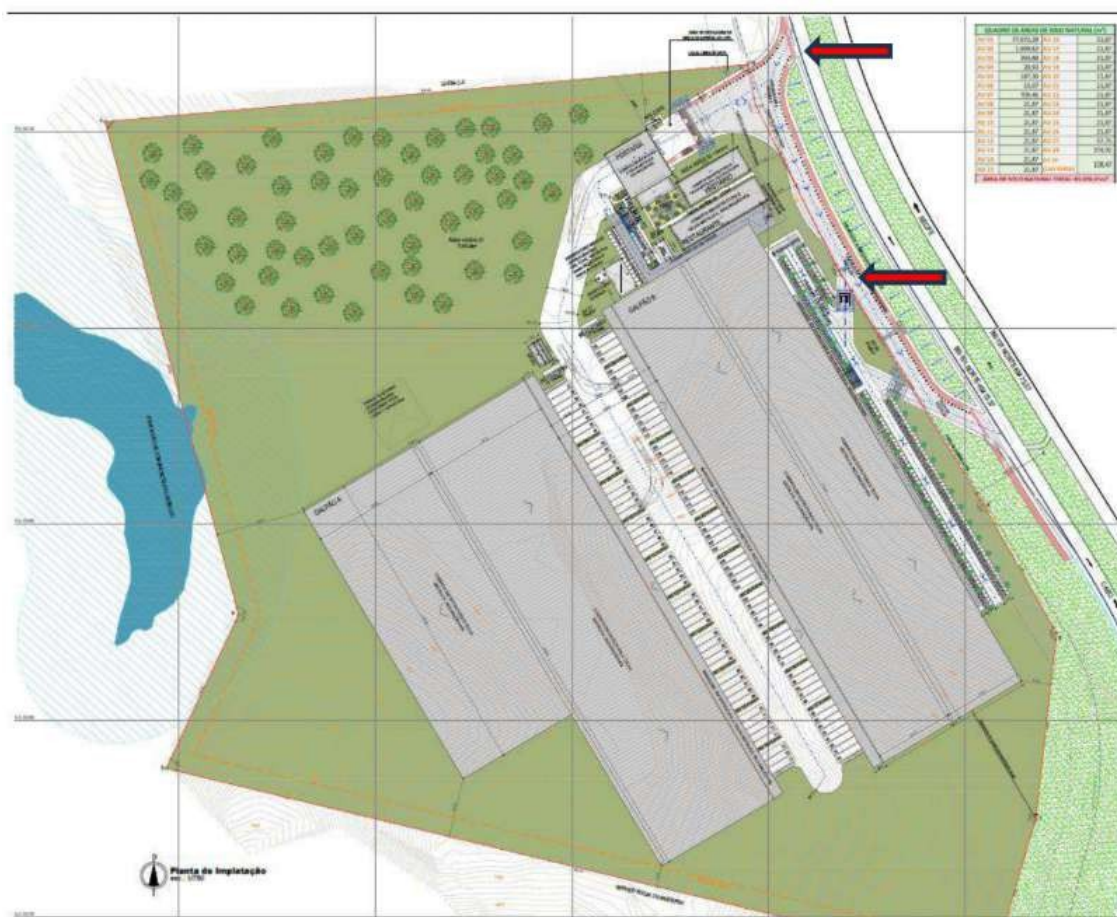


Figura 02 – Planta de locação e coberta, indicando os acessos Fonte: EIV apresentado.

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

Área do Terreno	154.411,43m ²
Área Total de Coberta	54.356,97m ²
Área Total de Construção	54.943,25m ²
Área de Solo Natural	81.614,90m ² (52,86%)
Vagas estacionamento	Automóveis - 187 Caminhões - 107 Bicicletas - 25 Motos - 45
Investimentos Financeiros	R\$ 120.745.000,00 total R\$ 96.596.000,00 (80%) recursos de financiamento público R\$ 24.149.000,00 (20%) recursos de financiamento privado
Público Estimado de Frequência Diária	1.830
Número estimado de empregos diretos na implantação	120
Número estimado de empregos indiretos na implantação	120
Número estimado de empregos diretos na operação	1.500
Número estimado de empregos indiretos na operação	3.000
Previsão de construção	24 meses após emissão da Licença de Construção

Quadro 01 - Dados do empreendimento , Cronograma sintético e investimento financeiro.

Fonte: EIV apresentado

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.

De acordo com o PDMR, o imóvel em análise deste EIV, está inserido na Macrozona do Ambiente Natural e Cultural (MANC), na Zona de Ambiente Natural (ZAN) Tejipió, que corresponde à porção do território do Recife estruturada pelas bacias dos Rios Beberibe, Capibaribe e Tejipió, com predominância de áreas não urbanizadas, forte presença de remanescentes de mata atlântica e seus ecossistemas associados.



Figura 03 - Mapa de Zoneamento do Plano Diretor (Lei Complementar nº 02/2021)

Fonte: ICPS/PCR/ESIG

O terreno também está inserido na Unidade de Conservação da Natureza (UCN) Mata do Barro. Dessa forma, conforme determinações do Plano Diretor, o projeto deverá considerar os objetivos, diretrizes e os parâmetros estabelecidos no Decreto nº 33.861/2020 que regulamenta a UCN ARIE Mata do Barro e seu respectivo Plano de Manejo.

Conforme Plano de Manejo da ARIE Mata do Barro, o imóvel está inserido no Setor de Equilíbrio Ambiental - SEA, para o qual são estabelecidos os seguintes parâmetros de ocupação do solo:

- a) Coeficiente de Aproveitamento Máximo - 1,0;
- b) Taxa de Solo Natural - 50%;
- c) Gabarito - 24 metros;
- d) Afastamentos: Frontal: 5,00m; Lateral: 3,00m; Fundo: 3,00m.

Meio Ambiente

O empreendimento em questão está inserido na Unidade de Conservação da Natureza (UCN), identificada como Mata do Barro. Além de abrigar nascentes de cursos d'água, a região desempenha papel importante para preservação ambiental, clima e, também para amortização natural das águas pluviais nos riachos e canais tributários do Rio Tejipió, tais como o canal do Ibura e do riacho do Moxotó e riacho Queira Deus.

A continuidade da supressão do que resta da mata atlântica em questão, trará impactos imensuráveis para a Macrodrenagem da localidade, haja vista que, a bacia do Rio Tejipió, além de ser a maior em área dentro da cidade do Recife, é considerada a mais impactante no que se refere a inundações, assoreamento e poluição de suas águas com esgotos e resíduos sólidos.

Dessa forma, a implantação do projeto deverá atender aos parâmetros e condições estabelecidas no Plano de Manejo da ARIE Mata do Barro, Decreto Municipal nº 33.861/2020 e no licenciamento ambiental com vistas à manutenção e/ ou compensação da cobertura vegetal e atenção aos cursos d'água.



Figura 04: Área de Relevante Interesse Ecológico (Arie) Mata do Barro (à esquerda) e Reserva de Vida Silvestre (RVS) Mata do Engenho Uchôa (à direita).

Fonte: EIV apresentado.

Mobilidade

O terreno do empreendimento está localizado às margens da Rodovia BR-101 (Sul), em seu quilômetro 73, via classificada como Corredor de Transporte Metropolitano (IV Perimetral), categoria funcional Arterial Principal, segundo a classificação da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Recife (Lei 16.176/1996), em vigor.

Devido à sua localização na cidade, às margens da BR-101, reforçamos a necessidade de envio do processo, quando solicitada a aprovação do projeto, ao Departamento de Estradas de Rodagem – DER/PE (órgão atualmente com a jurisdição da via, no trecho em questão) para a devida análise dos acessos ao empreendimento. Destacamos que o parecer resultante da análise técnica deverá ser incorporado ao processo.



Figura 05: Acesso ao empreendimento pela BR 101.

Fonte: Google maps

Dinâmica socioeconômica

De acordo com a documentação apresentada, o empreendimento possui significativa relevância devido ao seu porte, ao número de empregos gerados e ao valor do investimento, se configurando como um importante vetor de desenvolvimento para esta região da cidade, contribuindo para o fortalecimento da economia local. Com a geração de empregos e um significativo investimento financeiro, o projeto impulsiona novos negócios e valoriza a região, beneficiando toda a comunidade do entorno.

Nas proximidades do empreendimento encontramos 11 Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), que são caracterizadas como áreas de assentamentos habitacionais de população de baixa renda consolidados, carentes de infraestrutura básica e reconhecidas por lei.

Também foram encontradas no entorno do empreendimento, 06 Comunidades de Interesse Social - CIS, denominadas como: Rua Cantor Tim Maia, Parque Residencial Alto dos Milagres, Vila dos

Milagres, Pantanal, 27 de novembro, UR-03 e Vila do Sesi.

As CIS são predominantemente ocupadas por populações de baixa renda e com precariedade de infraestrutura urbana, especialmente a de saneamento ambiental. O termo foi desenvolvido na elaboração do Atlas de Infraestrutura e do Recife, a cargo da Autarquia de Saneamento do Recife (Sanear) em 2014.

Como forma de gerar oportunidades de emprego e renda para essa população, recomendamos a promoção de ações de capacitação e cursos de qualificação de mão de obra para seu aproveitamento nas fases de construção e funcionamento do empreendimento.



Figura 06: Comunidades de Interesse Social (CIS) e Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis) no entorno do empreendimento. Fonte: EIV apresentado.

Infraestrutura

O empreendimento apresentou as cartas de viabilidade de atendimento quanto ao abastecimento de água e esgotamento sanitário e fornecimento de energia elétrica, emitidas pelas respectivas concessionárias dos serviços.

Do ponto de vista da drenagem urbana, o empreendimento deverá atender a Lei no 18.112/2015, bem como apresentar à Emlurb, para análise e anuência, quando do licenciamento de construção, o projeto de drenagem para a área total, além do reservatório de amortização ou de acumulação com reuso da água acumulada.

Vale destacar, que um conjunto de intervenções urbanas vêm sendo realizadas pela gestão municipal na bacia do Rio Tejiupió como obras de macrodrenagem, melhorias de infraestrutura como obras de pavimentação e drenagem e esgotamento sanitário, além de obras de contenção de encostas. Dessa forma, a área vem tendo sua capacidade de suporte de infraestrutura ampliada.

Entretanto, o empreendimento está localizado em uma condição de proximidade a uma encosta,

cuja porção superior encontra-se ocupada por moradias, que demanda a realização de uma intervenção que garanta segurança à população residente e ao próprio empreendimento. Nesse sentido, indicamos a realização dessa intervenção como ação mitigadora para assegurar a estabilidade do terreno, independentemente da solução adotada, devendo ser priorizadas técnicas de soluções baseadas na natureza.



Figura 07: Localização do empreendimento e da área urbanizada com indicação das curvas de nível.
Fonte: ICPS

A área destacada para a realização da intervenção foi classificada como Risco Muito Alto (R4) pela Defesa Civil, tendo em vista a suscetibilidade à deslizamentos. O desnível da área apresenta uma inclinação máxima de 63%, chegando a uma diferença de 21 metros de altura. Outro fator agravante é a ausência de elementos de drenagem, o que contribui para a saturação do solo.

A realização da obra, incluindo a implantação da rede de drenagem adequada e urbanização do entorno, beneficiará cerca de 115 famílias, que hoje vivem em situação de risco.

A área está situada próximo à Rua Padre Henrique, que já recebeu uma intervenção de cerca de R\$ 9 milhões pela Prefeitura do Recife, abrangendo a contenção e estabilização do talude, e urbanização.



Figura 08: Vista do local para realização da obra de contenção.

Fonte: ICPS

Uso e Ocupação do Solo

Na área de vizinhança do empreendimento destaca-se a presença de usos e atividades associados à rodovia: Supermercado Deskontão, Carne e Keijo Logística Integrada, Pan Farma Distribuidora, postos de combustíveis e o 4º Batalhão de Comunicações do Exército.



Figura 09: Vista aérea do terreno do empreendimento e seu entorno

Fonte: Google Earth

Também foram encontrados estabelecimentos informais, comerciais e de serviços, que prestam apoio não só às necessidades essenciais da vizinhança, como aos passantes da BR 101.



Figuras 10 e 11: Estabelecimento comercial banca de venda de alimentos, nas proximidades do empreendimento.
Fonte: EIV apresentado.

Paisagem e Patrimônio Cultural

Com relação ao patrimônio cultural, o Estudo apresentado identifica bens edificados relevantes situados na Área de Influência Indireta (AII) do empreendimento, incluindo a Escola Rural Alberto Torres, protegida em nível municipal como ZEPH e tombada em nível estadual. Não foram identificados potenciais impactos do empreendimento proposto sobre os bens listados.

Com relação à paisagem, o terreno onde é proposto o empreendimento está localizado numa das cotas mais altas do entorno. O Estudo reconhece que a implantação das estruturas do empreendimento *“acarretará alterações significativas na paisagem e na topografia da área (...) Como resultado, haverá mudanças perceptíveis no rebaixamento do terreno e na supressão da vegetação existente, impactando diretamente na paisagem natural do local”* (p. 69).

Dessa forma, recomendamos que sejam adotadas soluções de mitigação dos impactos visuais sobre a paisagem com vistas à maior integração do empreendimento na ambiência, como definições de materiais de revestimento opacos ou de acabamento natural, com cores suaves, para as novas edificações, uso de tetos-jardins, fachadas verdes, faixa de amenização com cobertura vegetal, permeabilidade visual no fechamento do lote ou outras soluções similares.

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 16/10/2024 até 26/06/2025, no Portal de Licenciamento Unificado da Prefeitura do Recife. Também não foram registrados pedidos para realização de audiência pública sobre o empreendimento.



Figura 12: Foto da placa do empreendimento no local de sua implantação.
Fonte: EIV apresentado.

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.

1. Condições para aprovação do Projeto

1. Obtenção da licença prévia ambiental para o empreendimento e atendimento às suas determinações no projeto como condição para sua aprovação;
2. O projeto deverá atender a Lei nº 18.112/2015, quanto ao reservatório de águas pluviais, sendo recomendável o reuso da água acumulada para fins não potáveis.
3. Adotar pelo menos uma das soluções baseadas na natureza e/ou de sustentabilidade ambiental da edificação, no projeto do empreendimento, buscando uma arquitetura mais resiliente e consciente dos problemas das mudanças climáticas, tais como: 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, dentre outras.
4. Utilização de pelo menos uma das soluções com vistas à sua maior integração na ambiência do entorno: materiais de revestimento opacos ou de cores suaves para as novas edificações, implantação de tetos-jardins, fachadas verdes ou outras soluções similares.

2. Condições para o licenciamento das obras

1. Apresentar à Emlurb, para análise e anuência, quando do licenciamento de construção, o projeto de drenagem para a área total do empreendimento.

3. Ações mitigadoras e/ou compensatórias

1. Elaborar e executar Plano de Circulação e de Acessibilidade do entorno do empreendimento considerando rotas estratégicas para pedestres. O plano deve ter como premissa a segurança dos pedestres, contemplando, conforme o caso, sinalização viária (horizontal e vertical), diminuição da velocidade de veículos, instalação faixas de pedestres e travessias elevadas, alargamento de calçadas, implantação de canteiros com arborização, iluminação pública pedonal, piso tátil, entre outros. A definição das rotas estratégicas deve considerar as paradas de ônibus e outros equipamentos relevantes do entorno;
2. Deverá ser reservada área para implantação futura de infraestrutura segregada para bicicletas, na via local de acesso do empreendimento, conforme instruções do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT);
3. Promover ações de capacitação e cursos de qualificação de mão de obra para os residentes

das áreas de influência direta e indireta, sobretudo das ZEIS próximas, gerando assim oportunidades de emprego e renda nas fases de construção e funcionamento do empreendimento para os moradores do entorno.

4. Elaborar projeto e executar o tratamento da encosta identificada na Figura 08 deste Parecer.

Diante da exposto com relação à presente proposta de empreendimento, tecemos as seguintes conclusões:

1. 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;
2. A proposta de implantação do empreendimento é compatível com os objetivos do Plano de Manejo da ARIE Mata do Barro para o setor onde está situado;
3. As mitigações propostas são eficazes para promover a adequada implantação do empreendimento na sua vizinhança, considerando os impactos identificados na análise.

Dessa forma, consideramos viável a implantação do empreendimento do ponto de vista da dinâmica da vizinhança e da cidade como um todo, **desde que atendidas as condições para o projeto, bem como realizadas as ações mitigadoras estabelecidas.**

Recife, 22 de julho de 2022.

ROBERTO LEMOS
MUNIZ:2232642
1434

Assinado de forma digital por ROBERTO LEMOS MUNIZ:22326421434
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF A3, ou=AC ONLINE RFB v5, ou=AR ONLINE NORDESTE CERTIFICADORA, ou=Videoconferencia, ou=38016084000124, cn=ROBERTO LEMOS MUNIZ:22326421434
Dados: 2025.07.22 17:26:36 -03'00'

.....
Roberto Lemos Muniz – Conselheiro
Representante do CREA-PE