

PROJETO CONDOMÍNIOS DE LOTES QUINTAS DO CAPIBARIBE

VIABILIDADE DE EMPREENDIMENTO DE IMPACTO – VEI

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

Recife, Março/2025

A VIABILIDADE DE EMPREENDIMENTO DE IMPACTO – VEI é o processo mediante o qual o Poder Executivo Municipal fará análise do presente ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV, reconhecido como empreendimento de impacto nos termos da Lei Municipal 19.177/2023, e ainda, correspondendo ao que estabelece o Plano Diretor do Recife, Lei Complementar nº 02 de 24/04/2021.

Por essa razão, a LD PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S/A, submete o Estudo de Impacto de Vizinhança de “**QUINTAS DO CAPIBARIBE - composto por 2 Condomínios de Lotes e Clube**”, correspondendo aos três Empreendimentos contidos em imóveis originalmente pertencentes ao Engenho São João, na Várzea/Recife-PE.

A LD PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S/A é uma empresa da **IRON HOUSE**, braço imobiliário do **Grupo Cornélio Brennand**.

A **IRON HOUSE** foi fundada em 2011 e destaca-se no setor imobiliário por sua abordagem inovadora e empreendedora. Ela é responsável pelo planejamento, desenvolvimento e governança de destinos imobiliários, em áreas próprias, cercados por natureza preservada. Desenvolve destinos, respeitando os contextos ambientais, históricos e culturais dos locais nos quais atua, buscando aplicar soluções de urbanismo na escala humana, priorizando pedestres e ciclistas. Sempre focada na qualidade de vida dos residentes e frequentadores, alinhada às necessidades atuais e às tendências para um futuro mais justo, sustentável e próspero.

SUMÁRIO

- 1. INFORMAÇÕES GERAIS**
 - 1.1. O Empreendimento**
 - 1.2. O Empreendedor**
 - 1.3. Responsabilidade do EIV**
 - 1.4. Certidão RGI**
 - 1.5. Planta de Locação**
 - 1.6. Levantamento Planialtimétrico**
 - 1.7. Plano Urbanístico**
 - 1.8. Descrição das Fases da Obra**
- 2. O EMPREENDIMENTO PROJETADO**
 - 2.1. Enquadramento Legal**
 - 2.2. Descrição do Empreendimento**
- 3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA**
 - 3.1 Área de Influência Indireta**
 - 3.2 Área de Influência Direta**
- 4. PLANO URBANÍSTICO**
- 5. IMPACTOS POTENCIAIS**
 - 5.1. Uso e Ocupação do Solo**
 - 5.2. Meio Ambiente**
 - 5.3. Mobilidade – Transporte e Tráfego**
 - 5.4. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural**
 - 5.5. Aspectos Socioeconômicos**
 - 5.6. Valorização Imobiliária**
 - 5.7. Infraestrutura e Serviços**
 - 5.8. Iluminação e Aeração**
- 6. MEDIDAS MITIGADORAS**
- 7. CONCLUSÃO**
- 8. ANEXOS**
 - I. Certidão RGI**
 - II. Planta de Locação**
 - III. Levantamento Planialtimétrico**
 - IV. Plano Urbanístico**
 - V. Estudo de Impacto sobre Trânsito e Transporte**
 - VI. Cartas de Viabilidade das Concessionárias**
 - VII. Diagnóstico Ambiental Preliminar**
 - VIII. Descrição das Fases da Obra**

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 O Empreendimento:

- Endereço: Rua Barão da Muribeca, 328, bairro da Várzea, Recife.
- Uso: HABITACIONAL - Condomínios de Lotes e Clube
- Atividades: Habitação e lazer
- Objetivos: Oferta de Lotes para construção de habitações, sob forma de condomínios, incorporando recreação, a preservação ambiental com ênfase na proteção da vegetação, e nas diretrizes do Parque Capibaribe. E implantar ainda um Clube voltado para o lazer e recreação.

1.2 O Empreendedor:

- Responsável Legal: LD PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS S/A,
- Endereço: Rua João Francisco Lisboa, no 385, Sala G-1, Várzea, Recife/PE, CEP 50.741-100
- Informações para contato: camylla.cunha@ironhouse.com.br
- Telefone: 81 98973 4013

1.3 O Responsável pelo EIV: Arquiteto Paulo Roberto Barros e Silva, CAU-PE A0574-6

- Componente de Urbanismo: Arquiteto Paulo Roberto Barros e Silva, CAU-PE A0574-6 e Arquiteta Ana Beatriz T. de Souza Beltrão – CAU-PE A239670-6
- Componente de Transporte / Mobilidade: Engenheiro Eduardo Coelho, CREA 30826-D/MG
- Componente de Meio Ambiente: Biólogo Mauro Maciel Buarque, CRBio 19873/5-D
- Componente de Infraestrutura: Engenheiro Felipe Lucas Barros e Silva, CREA 23981-D/PE
- Componente de Arquitetura: Arquiteto Carlos Fernando Pontual CAU-PE 51671-6
- Componente Imobiliário: Valéria Barbosa de Araújo – CRECI 7347

1.4 Certidão do RGI – propriedade do imóvel

Anexo I

1.5 Planta de Locação

Anexo II.

1.6 Levantamento Planialtimétrico

Anexo III.

1.7 Plano Urbanístico

Anexo IV.

1.8 Descrição das Fases da Obra

Anexo IX

1.8.1 Cronograma de Implantação e Investimento do Empreendimento

Condomínio de Lotes A - INVESTIMENTO TOTAL = R\$ 8.068.084,42																																							
FASES DA OBRA	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12	Mês 13	Mês 14	Mês 15	Mês 16	Mês 17	Mês 18	Mês 19	Mês 20	Mês 21	Mês 22	Mês 23	Mês 24	Mês 25	Mês 26	Mês 27	Mês 28	Mês 29	Mês 30	Mês 31	Mês 32	Mês 33	Mês 34	Mês 35	Mês 36			
TERRAPLENAGEM																																							
PAVIMENTAÇÃO - vias e passeios																																							
REDE DE ÁGUA POTÁVEL																																							
REDE DE ESGOTO + ETE																																							
REDE DE GÁS NATURAL																																							
DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS																																							
REDE ELÉTRICA - BT e MT																																							
TRANSFORMADOR / SUBESTAÇÃO																																							
REDE DE ILUMINAÇÃO COMUM (Luminárias)																																							
REDE DE ILUMINAÇÃO COMUM (Infra + cabos)																																							
REDE DE TELECOMUNICAÇÕES E CFTV																																							
SINALIZAÇÃO																																							
OBRA CIVIL - PORTARIA, ÁREAS COMUNS, LIXO E ÁREA DE SERVIÇO																																							
IRRIGAÇÃO																																							
PAISAGISMO - PLANTIO																																							
Condomínio de Lotes B - INVESTIMENTO TOTAL = R\$ 4.857.031,70																																							
FASES DA OBRA	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12	Mês 13	Mês 14	Mês 15	Mês 16	Mês 17	Mês 18	Mês 19	Mês 20	Mês 21	Mês 22	Mês 23	Mês 24	Mês 25	Mês 26	Mês 27	Mês 28	Mês 29	Mês 30	Mês 31	Mês 32	Mês 33	Mês 34	Mês 35	Mês 36			
TERRAPLENAGEM																																							
PAVIMENTAÇÃO - vias e passeios																																							
REDE DE ÁGUA POTÁVEL																																							
REDE DE ESGOTO + ETE																																							
REDE DE GÁS NATURAL																																							
DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS																																							
REDE ELÉTRICA - BT e MT																																							
TRANSFORMADOR / SUBESTAÇÃO																																							
REDE DE ILUMINAÇÃO COMUM (Luminárias)																																							
REDE DE ILUMINAÇÃO COMUM (Infra + cabos)																																							
REDE DE TELECOMUNICAÇÕES E CFTV																																							
SINALIZAÇÃO																																							
OBRA CIVIL - PORTARIA, ÁREAS COMUNS, LIXO E ÁREA DE SERVIÇO																																							
IRRIGAÇÃO																																							
PAISAGISMO - PLANTIO																																							
Clube - INVESTIMENTO TOTAL = R\$ 7.058.244,83																																							
FASES DA OBRA	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12	Mês 13	Mês 14	Mês 15	Mês 16	Mês 17	Mês 18	Mês 19	Mês 20	Mês 21	Mês 22	Mês 23	Mês 24	Mês 25	Mês 26	Mês 27	Mês 28	Mês 29	Mês 30	Mês 31	Mês 32	Mês 33	Mês 34	Mês 35	Mês 36			
TERRAPLENAGEM																																							
PAVIMENTAÇÃO - vias e passeios																																							
REDE DE ÁGUA POTÁVEL																																							
REDE DE ESGOTO + ETE																																							
REDE DE GÁS NATURAL																																							
DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS																																							
REDE ELÉTRICA - BT e MT																																							
TRANSFORMADOR / SUBESTAÇÃO																																							
REDE DE ILUMINAÇÃO COMUM (Luminárias)																																							
REDE DE ILUMINAÇÃO COMUM (Infra + cabos)																																							
REDE DE TELECOMUNICAÇÕES E CFTV																																							
SINALIZAÇÃO																																							
OBRA CIVIL - CLUBE, ÁREAS DE LAZER, PORTARIA E APOIOS DE SERVIÇO																																							
IRRIGAÇÃO																																							
PAISAGISMO - PLANTIO																																							

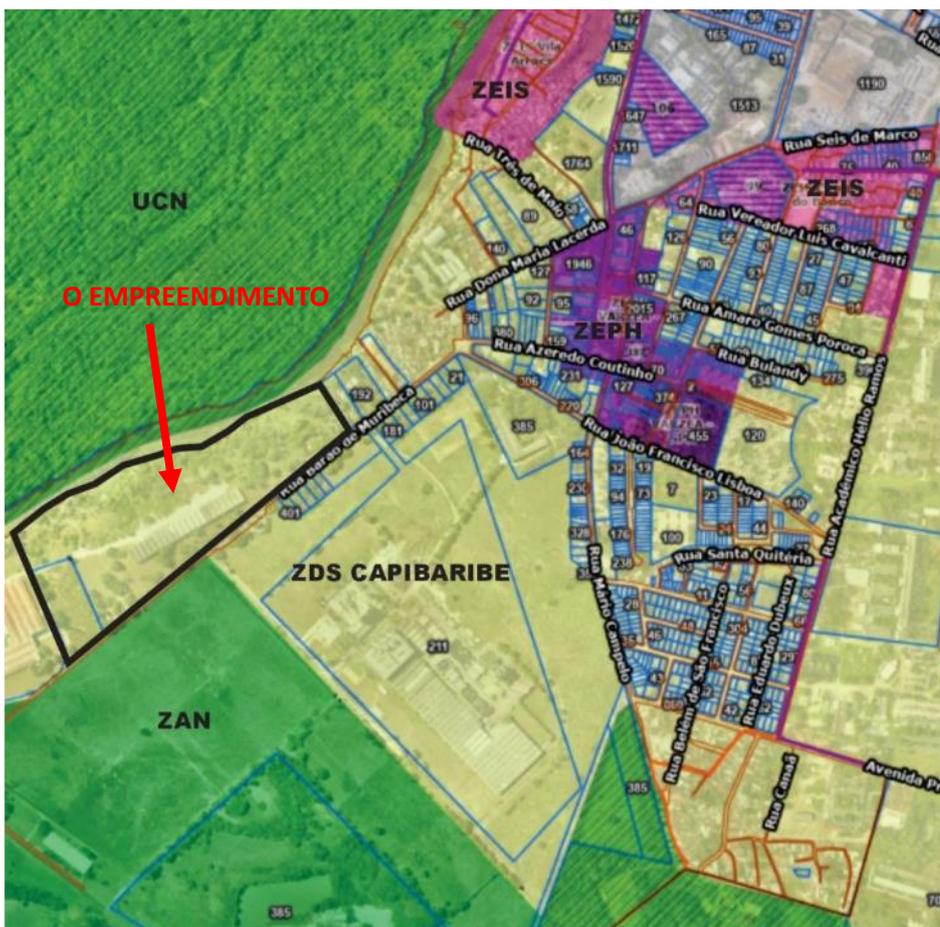
2. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

2.1 ENQUADRAMENTO LEGAL

De acordo com a Lei Complementar nº 02/2021, o terreno do Empreendimento está inserido na Macrozona do Ambiente Natural e Cultural - MANC que considera como elementos estruturadores de seu território os maciços vegetais preservados, a rede hídrica principal e secundária e o patrimônio cultural, a fim de configurar na cidade um sistema que valoriza seus próprios atributos e qualifica os espaços onde incide, destacando-se:

- I - a articulação entre estes principais componentes identitários da cidade do Recife;
- II - a forte presença das águas, de sua costa marítima, dos rios e canais;
- III - o patrimônio histórico material e imaterial.

A Macrozona do Ambiente Natural e Cultural (MANC) é composta pela Zona de Ambiente Natural (ZAN) e Zona de Desenvolvimento Sustentável (ZDS), no caso específico, o terreno está localizado na Zona de Desenvolvimento Sustentável – ZDS Capibaribe, como indicado no MAPA I a seguir.



MAPA I Fonte: ESIG Recife

O Plano Diretor vigente define a ZDS como ***“território de influência da rede hídrica principal e secundária que penetra no espaço urbano do Recife, associada às áreas com presença de patrimônio cultural e das Unidades que integram o Sistema Municipal de Unidades Protegidas (SMUP)”***. A 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”*.

Dentre o conjunto de diretrizes definidas para a Zona de Desenvolvimento Sustentável (ZDS), destacam-se:

- 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;
- 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.
- 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, pelas 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;
- XI** - estimular e proteger as comunidades tradicionais presentes em seu território e seus modos de fazer;

A ZDS está subdividida de acordo com os corpos hídricos principais e secundários formadores das respectivas bacias hidrográficas. No caso específico, o terreno do Empreendimento está inserido na ZDS Capibaribe, que se caracteriza pela concentração de média e alta densidade construtiva e populacional nas margens esquerda e direita do Rio Capibaribe. Esta ZDS se configura 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.



MAPA II Fonte: ESIG Recife – LAMA (ZONEAMENTO AMBIENTAL)

As Zonas de Desenvolvimento Sustentável (ZDS) em função de suas diretrizes e objetivos específicos, apresentam coeficientes de aproveitamento diferenciados de acordo com as bacias onde se inserem. Incide sobre o terreno do Empreendimento uma área de Projetos Especiais, definido como Parque Capibaribe, que deverá respeitar os parâmetros estabelecidos pelas zonas onde os projetos se inserem que no caso, é ZDS Capibaribe, portanto, os índices urbanísticos a serem obedecidos são:

1. Coeficiente de Aproveitamento: mínimo – 0,1
Básico – 1,0
Máximo – 2,0
2. Taxa de Solo Natural – 50% (Perímetro transitório da ZDS)
3. Área de ajardinamento frontal, tratada em solo natural com vegetação em, no mínimo, 70% (setenta por cento) da área equivalente à multiplicação da testada do terreno pelo afastamento frontal mínimo, definido para a Zona onde o imóvel está inserido.

2.2 DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Empreendimento projetado contempla 2 (dois) Condomínios de Lotes, e um Clube, sendo todos os três empreendimentos autônomos, com acessos independentes e articulação/integração na parte referente ao trecho da Área de Preservação Permanente – APP, da margem do Rio Capibaribe com seus 60 metros de afastamento em uma extensão de 600 metros lineares.

Com efeito, a Gleba onde se localiza os dois CONDOMÍNIOS DE LOTES e o CLUBE, apresenta uma condição singular no território, ao situar-se na borda do Rio Capibaribe, inclusive permitindo a diretriz de afastamento da margem para os lotes lindeiros e equipamentos dos dois Condomínios e do Clube.

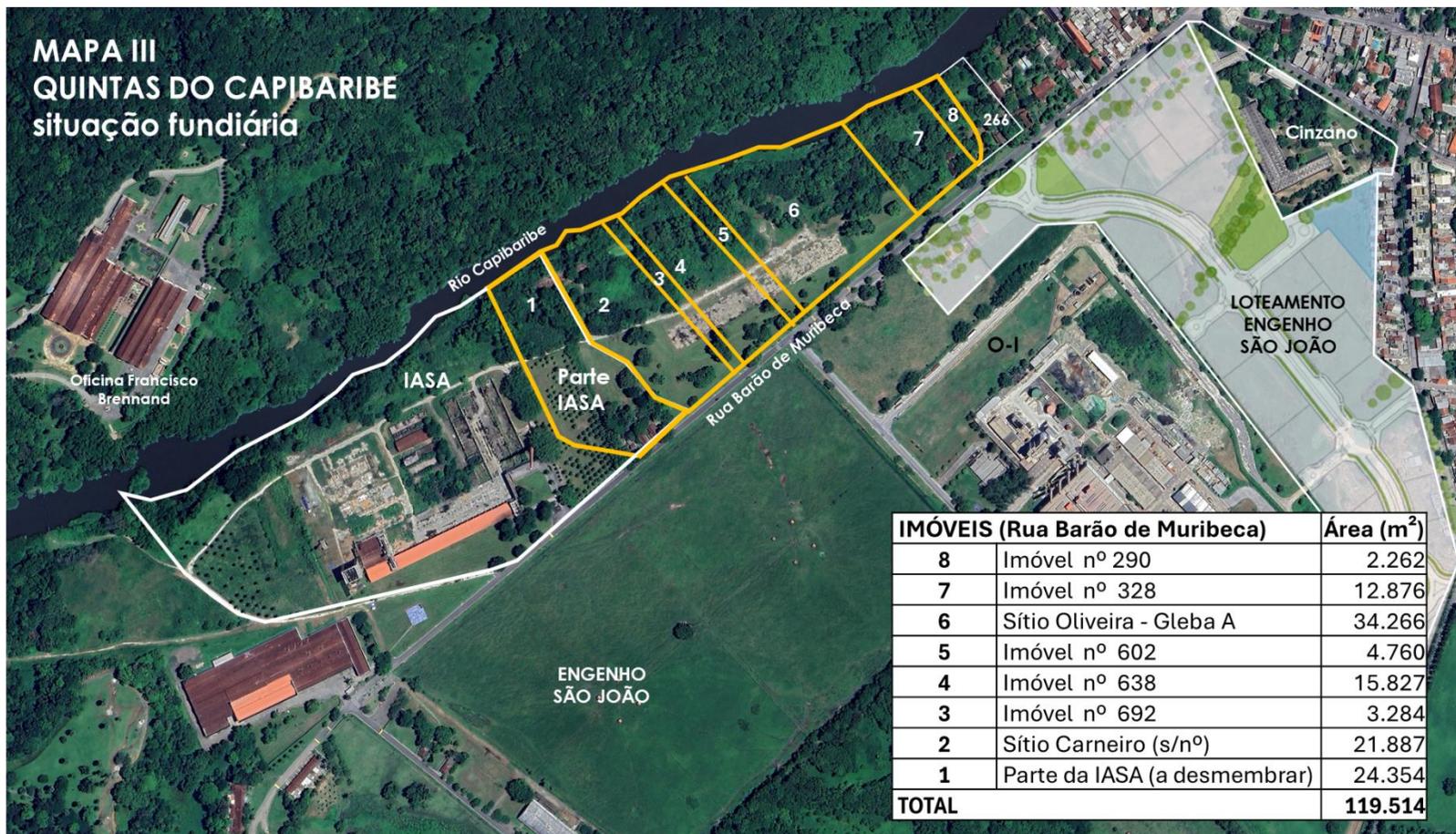
A situação fundiária atual dos dois Condomínios e do Clube demonstra a existência de oito imóveis a serem lembrados considerando a obediência de redivisão dos imóveis para compor os três empreendimentos. O **Quadro I**, abaixo, apresenta a atual repartição dos imóveis e respectivas áreas, totalizando 119.514,46 m², mantendo 50% de área verde de acordo com o estabelecido pela Taxa de Solo Natural, concentrada em parte da Área de Preservação Permanente – APP, que corresponde a 37.532,74 m².

Quadro I

IMÓVEIS (RUA BARÃO DE MURIBECA)	ÁREA DO IMÓVEL
Parte do imóvel nº 290 (a desmembrar)	2.262m ²
Imóvel nº 328	12.876 m ²
Sítio Oliveira – Gleba A	34.266 m ²
Imóvel nº 602	4.760 m ²
Imóvel nº 638	15.827 m ²
Imóvel nº 692	3.284 m ²
Sítio Carneiro – Gleba D	21.887 m ²
Parte IASA (a desmembrar)	24.354 m ²
TOTAL	119.514,46

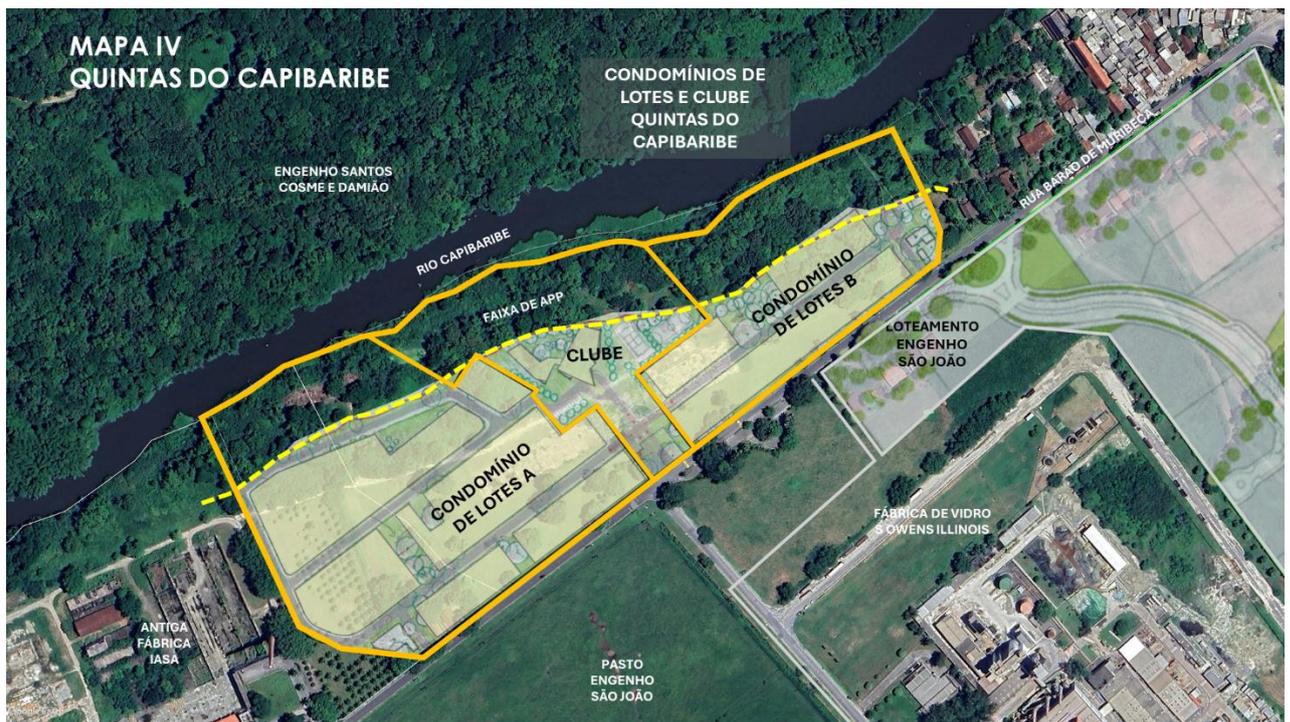
Obs* Os imóveis nº 290 e IASA serão objeto de desmembramento de parte dos Imóveis para incorporação ao Empreendimento em análise.

O MAPA III a seguir apresenta o conjunto de imóveis que irão compor os dois Condomínios e o Clube, bem como destaca os acessos pela Rua Barão de Muribeca.



Neste sentido, os oito imóveis a serem lembrados para posterior desmembramento que formará os dois Condomínios de Lotes e o Clube, são apresentados no **ANEXO I**, contendo informações referentes a **Matrícula, Inscrição Imobiliária Municipal, Descrição da Matrícula** e outros elementos relevantes para caracterização imobiliária do conjunto.

No que se refere à Área de Preservação Permanente – APP, do Parque Capibaribe, os Condomínios respondem positivamente, ao assegurar a permanência da expressiva vegetação de Mata Atlântica, inclusive preservando grande parte do arvoredo existente tanto em praças quanto nos próprios lotes e no Clube, como demonstra o **MAPA IV** sobreposto a imagem do Google.



Quadro Síntese de Caracterização dos Imóveis

O Quadro-Síntese a seguir contempla uma caracterização dos imóveis registrados em Cartório e ainda a parte do imóvel da IASA que será desmembrado e lembrado na sequência ao CONDOMÍNIO A. Neste quadro se incorporam as informações dos respectivos imóveis, como matrículas e demais informações requeridas para a constituição futura dos terrenos dos dois Condomínios e o Clube.

Imóvel	Proprietário	Nº Matrícula	Cartório	Inscrição Imobiliária Municipal / Sequencial	Área Total da matrícula (m ²)
Imóvel nº 290	Indústria de Azulejos S/A	82.864	1º RGI	4.2060.005.03.0324.0000-2 / 4392043	3.990,75
Imóvel nº 328	Industria de Azulejos S/A	2.955	4º RGI	4.2060.005.03.0348.0000-8 / 4392051	12.964,15
Sítio Oliveira - Gleba A	Indústria de Azulejos S/A	19.022	1º RGI	IMÓVEL RURAL EM PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO	34.266,55
Imóvel nº 602	Indústria de Azulejos S/A	73.416	1º RGI	4.2060.005.03.0223.0000-5 / 4391985	4.758,18
Imóvel nº 638	Indústria de Azulejos S/A	46.124	1º RGI	4.2060.005.03.0224.0000-0 / 4391993	15.826,65
Imóvel nº 692	Indústria de Azulejos S/A	72.930	1º RGI	4.2060.005.03.0225.0000-4 / 4392000	3.284,06
Sítio Carneiro (s/nº)	Indústria de Azulejos S/A	62.158	1º RGI	IMÓVEL RURAL EM PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO	21.886,45
IASA	Indústria de Azulejos S/A	16.375	1º RGI	IMÓVEL RURAL EM PROCESSO DE DESMEMBRAMENTO	135.420,61

Obs. Todos os imóveis acima estão em processo de demarcação

3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

O Bairro da Várzea se apresenta singular no território recifense, oferecendo a cidade um “pedaço estratégico” dos limites do Recife com a vizinhança metropolitana. A partir do perímetro formal da Várzea percebe-se uma região limítrofe que estabelece um urbanismo ainda em largo processo de mutação.

Assim, a Leste e a Oeste o adensamento populacional se apresenta na sua quase plenitude, abraçando o Bairro da Várzea de forma menos acelerada tendo em vista a existência de um núcleo onde se destacam o Rio Capibaribe, as Matas do Curado e do Engenho Cosme e Damião, dos eixos viários das BR-232, BR-101 e BR-408 e da Avenida Caxangá. Além das relevâncias ambientais e viárias, equipamentos qualificados compõe o conjunto da vizinhança em análise, como a Cidade Universitária/UFPE, o Metrô, o Terminal Integrado de Passageiros – TIP, o Instituto Ricardo Brennand, o Jardim Botânico, a Oficina Francisco Brennand, o Complexo Militar do Curado e o Distrito Industrial, como demonstram os **MAPAS V e VI**.

Bairro da Várzea

Expansão Urbana do Recife | Oferta de Infraestrutura, Comércio e Serviços | Ativos Naturais | Equipamentos de Educação, Pesquisa e Cultura.

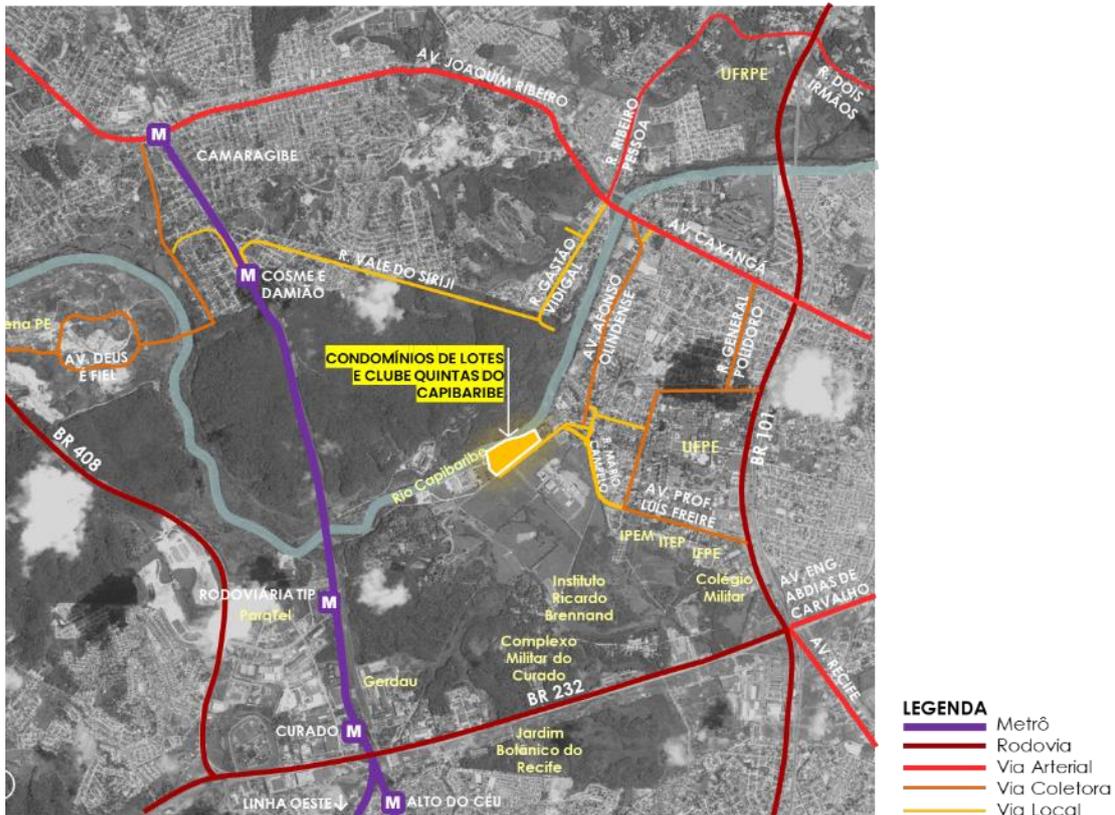


MAPA V



MAPA VI

Com efeito, o destaque do sistema viário estrutural da Região Metropolitana se apresenta abraçando a Várzea, demonstrando múltiplas condições de acessibilidade implantadas ou ainda em implantação – como a ligação entre a Av. Caxangá/Av. Joaquim Ribeiro e a Arena Pernambuco – **MAPA VII** /Sistema Viário.



MAPA VII

O território onde se localizam os dois **Condomínios de Lotes e o Clube** expõe o centro de atenção para as análises de impactos indiretos e diretos, contidos no roteiro de componentes a serem apresentados no presente Estudo de Impacto de Vizinhança. Com efeito, os **MAPAS VIII, IX e X**, indicados a seguir, destacam na região a macrolocalização que demonstra o processo de desenvolvimento urbano para o Oeste.



MAPA VIII



MAPA IX



MAPA X

3.1 ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - AII

A caracterização da vizinhança contida na introdução do **Capítulo 3** aponta para uma movimentação no sentido Oeste da cidade, onde o adensamento/verticalização está atravessando a BR-101. O **MAPA XI** a seguir apresenta o processo em curso, afirmando as alterações no tecido urbano, na densidade populacional e incorporando a classe média, ampliando, portanto, a oferta de comércio e serviços.

Nesta **AII**, além da presença do Rio Capibaribe, da Mata do Engenho Santos Cosme e Damião e da Universidade Federal de Pernambuco, é destaque a BR-232 e grande parte do Engenho São João - unidade com predominância de preservação ambiental. Os bairros limítrofes a Várzea são Torrões, Cordeiro, Iputinga, Caxangá e Jardim São Paulo. Os eixos viários estruturais são a BR-101 e BR-232, a Avenida Caxangá e a PE-005, além do Metrô interligando o Centro do Recife até Camaragibe.



MAPA XI – ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA

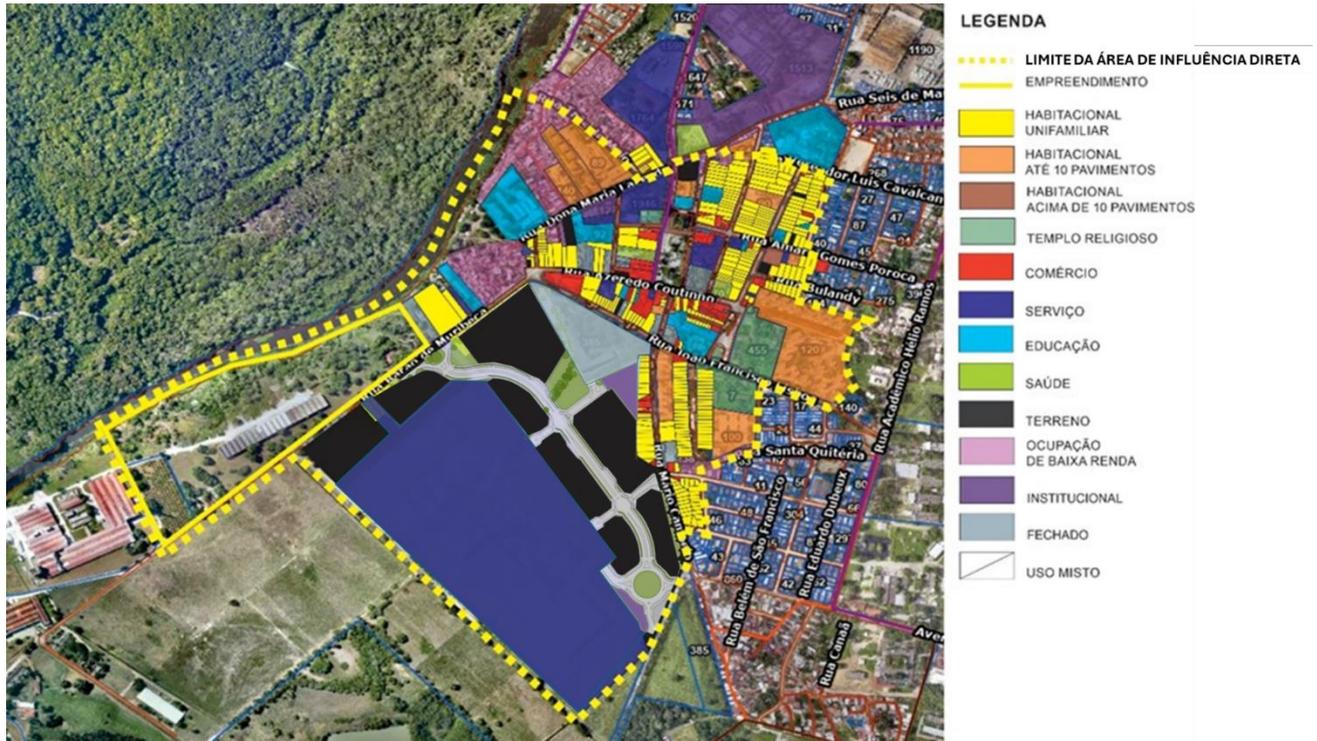
3.2 ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA - AID

A Área de Influência Direta – **AID**, contemplada neste EIV apresenta múltiplas configurações urbanas em processo de expansão. Destacam-se no seu entorno, grandes equipamentos como a Universidade Federal de Pernambuco, a Fábrica de Vidros Owens Illinois, a Fábrica Brasilit, os terrenos do Grupo Cornélio Brennand, a Oficina de Francisco Brennand e o Instituto Ricardo Brennand.

Em levantamento realizado em campo, foram identificados 414 imóveis, cuja ocupação da área é predominantemente habitacional unifamiliar (74,15%), com exceção de pontos comerciais (8,45%) e de serviços (2,66%) nas avenidas principais, por onde passa o transporte público. Os usos de educação, terrenos vazios e imóveis fechados apresentam percentuais similares aos de serviços, conforme demonstrado a seguir.

USOS	TOTAL	%
HABITACIONAL UNIFAMILIAR	307	74,15
HABITACIONAL ATÉ 10 PAV.	8	1,93
HABITACIONAL ACIMA DE 10 PAV.	1	0,24
COMÉRCIO	35	8,45
SERVIÇO	11	2,66
SAÚDE	2	0,48
TEMPLO RELIGIOSO	5	1,21
EDUCAÇÃO	11	2,66
TERRENO	10	2,42
IMÓVEL FECHADO	11	2,66
INSTITUCIONAL	2	0,48
USO MISTO	11	2,66
TOTAL	414*	100
* Excetuou-se do total, a gleba do empreendimento e as áreas de ocupação irregular		

No **MAPA XII**, a seguir, percebe-se também a presença de ocupações irregulares e de baixa renda, principalmente ao longo do Rio Capibaribe onde as unidades habitacionais unifamiliares encontram-se implantadas em lotes com dimensões reduzidas. As unidades habitacionais com até 10 pavimentos encontram-se em edificações isoladas ou em conjunto, nas áreas próximas a Universidade Federal de Pernambuco.



MAPA XII

Importa destacar a área central do território – a **Praça da Várzea**, bem como o vazio urbano da Rua Barão de Muribeca, contendo expressiva presença de árvores de porte e uma beira rio com cerca de 600 metros. Cabe registrar que se encontra em implantação o **Loteamento Engenho São João** localizado ao lado da Fábrica de Vidros Owens Illinois, na sua face Leste. Duas componentes relevantes da AID são as terras do Engenho São João e a estrutura edificada onde funcionou a Fábrica de Azulejos IASA, como indicado no **MAPA XIII**, a seguir.



MAPA XIII – ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA / AID

A análise de potencialidade da expansão urbana está consagrada pelo perfil dos múltiplos empreendimentos focados na educação e formação profissional. Destaca-se ainda no território em análise, a proximidade de três equipamentos relevantes, a saber: o IPEM (Instituto de Pesos e Medidas), o ITEP (Instituto Tecnológico de Pernambuco), e o IFPE (Instituto Federal de Pernambuco), complementarmente ao Campus da Universidade Federal de Pernambuco, cuja composição de atividades para formação universitária apresenta o elenco de repartição dos grupos de formação universitária, demonstrando a sua relevante escala no território pernambucano e nordestino.

4. PLANO URBANÍSTICO



4.1 O Partido

A localização estratégica da Gleba, margeando o Rio Capibaribe e contemplando um adensamento de vegetação de grande porte, como demonstra o **MAPA XIV**, a seguir, permite apresentar os caminhos que levam ao partido urbanístico objeto desse EIV.



MAPA XIV

Para tanto, dentre os vários estudos urbanísticos elaborados para a região – seja pela Universidade Federal de Pernambuco, a Prefeitura do Recife e os proprietários de grandes Glebas como os Engenhos São João e Santos Cosme e Damião, destaca-se o reconhecimento da relevância da Zona Oeste do Recife, como ênfase no que se refere ao Engenho São João, a saber:

“A Zona Oeste do Recife apresenta-se como uma excelente alternativa locacional para a expansão urbana, aproveitando a disponibilidade de área conjugada à oferta da Infraestrutura, comércio e serviços da região. O parcelamento para fins urbanos de parte das terras do Engenho São João se apresenta como uma oportunidade para atender essa demanda de crescimento urbano do município, capaz de receber empreendimentos imobiliários em uma base urbanisticamente planejada e dimensionada, bem como ofertar padrões mais humanizados e qualificados, compatíveis com os anseios dos recifenses e com os desafios da vida na cidade contemporânea.” (Iron House)

Na **Figura 01** – Vetores Tradicionais de Desenvolvimento Imobiliário no Recife – Fonte: Iron House, se apresenta a afirmação da oportunidade.



Figura 01

Em decorrência das condições ambientais da Gleba e seu entorno, o partido adotado buscou a inserção de um programa de usos de caráter especial, voltado para a proteção e preservação dos atributos naturais do território, dentre os quais destacam-se:

a) A SUSTENTABILIDADE

A exemplaridade dos princípios de sustentabilidade deve ser objeto de atenção no uso do solo, nas edificações e nas infraestruturas, de forma a incorporar valor ao conjunto edificado. Reconhecer os conceitos estabelecidos no Plano Diretor, em especial, por se localizar em Zona de Desenvolvimento Sustentável.

b) A PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Preservar o arvoredo existente na APP ao longo do Rio Capibaribe e à Rua Barão de Muribeca, visando a manutenção e qualidade da ambiência local.

c) O PAISAGISMO

Priorizar no paisagismo exemplares de espécies nativas do bioma local, evitando a implantação de espécie exóticas invasoras, conceito orientador dos dois **Condomínios de Lotes** e do **Clube Quintas do Capibaribe** em resposta ao exuberante entorno na Mata Atlântica da vizinhança e da proximidade do Rio/Parque Capibaribe.

d) O DIÁLOGO

Promover a integração entre a manutenção das árvores existentes e a ampliação do arvoredo, onde couber, objetivando configurar maciços naturais capazes de consolidar a implantação do Masterplan em sintonia entre o existente e o novo, valorizando-os reciprocamente.

4.2 PARCELAMENTO URBANO

A partir das premissas estabelecidas no Partido orientador para elaboração dos **Condomínios de Lotes e Clube Quintas do Capibaribe**, percebe-se dois componentes relevantes que impactam a modelagem do programa de usos para a Gleba que contém 119.514,46 m² de área total.

O primeiro refere-se ao produto imobiliário a ser adotado – dois condomínios de lotes residenciais e um clube. O segundo refere-se a Área de Proteção e Preservação Ambiental correspondendo ao que determina o Plano Diretor para o Parque Capibaribe – Projeto Especial submetido a regramento próprio. Nesse sentido, determina o afastamento de 60,00 metros da margem do Rio Capibaribe por toda a extensão da Gleba objeto do presente Masterplan.

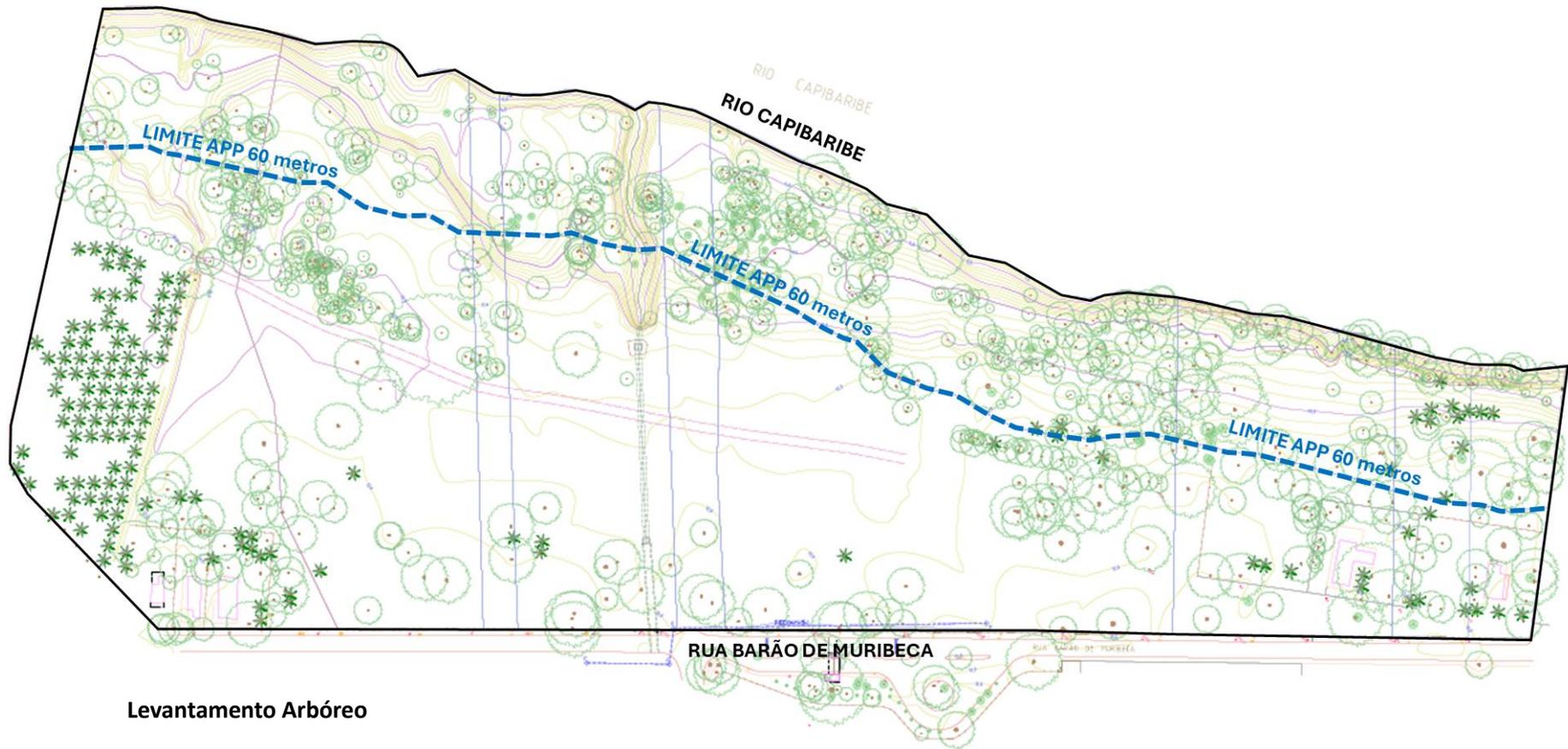
O **MAPA XV**, a seguir, posiciona a Gleba na borda do Rio Capibaribe e seu entorno – com destaque para as Matas do Engenho Cosme e Damião, e ainda, para o Loteamento Engenho São João, empreendimento imobiliário com cerca de 16 hectares, em fase de implantação para receber habitação, comércio e serviços em projetos verticalizados.



MAPA XV

Com efeito, o programa de usos para a Gleba em análise dispõe de dois Condomínios de Lotes Residenciais e um Clube, localizados entre a Rua Barão de Muribeca e o Rio Capibaribe, conforme indicado no MAPA XV, apresentado anteriormente.

As características ambientais orientaram a ocupação da Gleba e sua repartição nos três componentes mencionados, tendo como diretriz para repartição e manutenção do arvoredo existente após a APP. Para tanto, o levantamento da vegetação demandou o reconhecimento de todo o sítio, conforme indicado no **MAPA XVI** a seguir.



Levantamento Arbóreo

MAPA XVI

QUADRO DE ÁREAS DO QUINTAS DO CAPIBARIBE

CONDOMÍNIO A	Área	%
TERRENO	59.248,68m²	100,00%
ÁREA PRIVATIVA - Unidade Autônomas	31.868,35m²	53,79%
ÁREA VERDE TOTAL	25.244,99m²	50,00%
ÁREA VERDE - PRIVATIVA (TSN 30%)	9.560,51m ²	16,14%
ÁREA VERDE - COMUM CONDOMINIAL	5.100,00m ²	16,00%
ÁREA VERDE - NA APP	10.584,48m ²	17,86%
ÁREA CONSTRUÍDA COMUM	500,00m ²	
ÁREA CONSTRUÍDA PRIVATIVA (POTENCIAL 1,5)	47.802,53m ²	0,81
ÁREA DE SERVIDÃO PARA MELHORIA DE CALÇADAS	1.058,77m ²	2%
Nº UNIDADES AUTÔNOMAS	88	
Nº Total de Vagas (2 por unidades)	176	
<i>Potencial permitido máximo - ZDS CAPIBARIBE</i>		
	118.497,36m ²	2

CONDOMÍNIO B	Área	%
TERRENO	34.166,25m²	100,00%
ÁREA PRIVATIVA - Unidade Autônomas	11.875,57m²	34,76%
ÁREA VERDE TOTAL	17.543,50m²	51,35%
ÁREA VERDE - PRIVATIVA (TSN 30%)	3.562,67m ²	10,43%
ÁREA VERDE - COMUM CONDOMINIAL	1.000,00m ²	2,93%
ÁREA VERDE - NA APP	12.980,83m ²	37,99%
ÁREA CONSTRUÍDA COMUM	500,00m ²	
ÁREA CONSTRUÍDA PRIVATIVA (POTENCIAL 1,5)	17.813,36m ²	0,52
ÁREA DE SERVIDÃO PARA MELHORIA DE CALÇADAS	1.374,67m ²	4%
Nº UNIDADES AUTÔNOMAS	33	
Nº Total de Vagas (2 por unidades)	66	
<i>Potencial permitido máximo - ZDS CAPIBARIBE</i>		
	68.332,50m ²	2

CLUBE	Área	%
TERRENO	26.099,53m²	100,00%
ÁREA VERDE TOTAL	15.717,43m²	60,22%
ÁREA VERDE COMUM	1.750,00m ²	6,71%
ÁREA VERDE - NA APP	13.967,43m ²	53,52%
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	2.000,00m ²	0,08
ÁREA DE SERVIDÃO PARA MELHORIA DE CALÇADAS	153,48m ²	0,59%
ÁREA DE SERVIDÃO PARA ACESSO AO CLUBE	405,00m ²	2,58%
Nº Total de Vagas	25	
<i>Potencial permitido máximo - ZDS CAPIBARIBE</i>		
	52.199,06m ²	2



Iron House

De outra parte, a divisão em três produtos imobiliários contempla uma área de 37.532,74 m² para o recuo da margem do Rio Capibaribe até alcançar os 60,00 metros, requerendo absoluta proteção, cuja concentração arbórea não se restringe a APP, posto que existe vegetação de partes espalhadas no restante da gleba, como demonstra o **MAPA XVII**, acima. Por essa razão os três empreendimentos adotaram uma composição entre o sistema viário do conjunto e a Rua Barão de Muribeca, como “portas de acessibilidade”, para isso se propõe a previsão de instituições de servidões de passagens para acesso a borda d’água e conseqüentemente a margem do rio, através dos imóveis vizinhos ao empreendimento, IASA do lado oeste e o imóvel N^o 266 do lado leste, ambos pertencentes ao mesmo proprietário, como indicado no **MAPA XVII**.

Além do acesso a borda d’água também foi previsto um alargamento do passeio existente da Rua Barão de Muribeca para implantação de passeio, ciclovia e faixa de arborização melhorando a relação entre o interno e externo. Esta faixa está apresentada como “servidão para melhoria de calçadas” no Anexo IV - Plano Urbanístico.

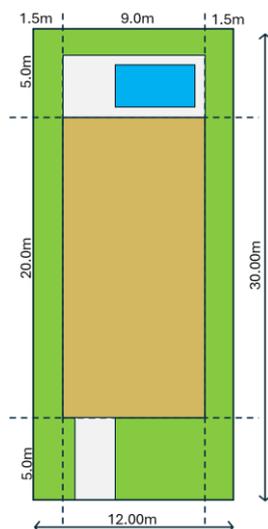
QUADRO LEGAL – TOTAL

Taxa de solo natural	50% = 59.757 m ²
Coefficiente de Utilização (potencial permitido)	2,0 = 239.029 m ²
Área Total de Construção	68.616 m ²

O Parcelamento Urbano da Gleba dividida em três partes define a ocupação contemplando a acessibilidade exclusiva de cada componente pela Rua Barão de Muribeca, como os serviços de suporte. O empreendimento se apresenta com 88 unidades autônomas (lotes) no Condomínio A, 33 unidades autônomas (lotes) no Condomínio B. Já o Clube, posicionado na parte Central da Gleba, contém edificação central, áreas de lazer, quadras de esportes e parque aquático.

A distribuição dos lotes obedeceu a duas condicionantes: a primeira considerando a preservação quase total das árvores de grande porte e a segunda a relação direta dos dois Condomínios com a Área de Preservação Permanente – APP até o Rio Capibaribe. O MAPA XVII posiciona os parcelamentos – quadras e lotes - dos dois Condomínios, posicionando o Clube e seus equipamentos. No desenho da distribuição das unidades autônomas, foram considerados na definição das Quadras o tamanho de lote padrão a partir de de 12 X 30 metros (360,00 m²), e ainda os seguintes requisitos:

- Recuos laterais de 1,50 metros e recuos de frente e fundos de 5,00 metros
- Área da lâmina: 9 X 20 metros (180,00 m²)
- Total Construída máxima: térreo + 2 (540,00 m²)
- CUT máximo por unidade: 1,5
- Taxa de solo natural: 30% (108,00 m²)



Croqui lote padrão - Estudo de implantação

5. IMPACTOS POTENCIAIS

Os impactos potenciais na área de influência direta serão objeto de análise de acordo com o que estabelece o Estatuto da Cidade, incorporando os componentes pertinentes a Insolação/Aeração, bem como recomendações decorrentes dos estudos setoriais. Para tanto, neste Capítulo estão contidos:

- Uso e Ocupação do Solo
- Meio Ambiente
- Mobilidade – Transporte e Tráfego
- Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural
- Dinâmica Socioeconômica
- Infraestrutura
- Valorização Imobiliária
- Adensamento Populacional
- Equipamentos Urbanos e Comunitários

5.1 Uso do Solo

A escala do empreendimento contemplando 2 (dois) condomínios de lotes e 1 (um) clube totaliza 121 unidades residenciais em 121 lotes, acrescidos de um Clube em um terreno de 26.099 m² com 2.000 m² de área construída destinado a recreação e lazer, portanto, o resultado demonstra que é irrelevante a densidade populacional, para a escala do território, tanto na vizinhança indireta quanto direta.

Por outro lado, a obediência plena ao regramento de uso do solo do Plano Diretor estabelece indicadores de baixa ocupação para a gleba, demonstrando que os impactos decorrentes da sua implantação não apresentam danos à vizinhança, pois encontram-se em sintonia com a legislação de uso do solo, inclusive, pela utilização dos coeficientes

estabelecidos para a MANC – Macrozona do Ambiente Natural e Cultural/Zona do Ambiente Natural – ZAN.

5.2 Meio Ambiente

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança reconhece a relevância da questão ambiental para desenvolvimento de Masterplan para o conjunto projetado, de maneira a adotar os elementos contidos no Diagnóstico Ambiental Preliminar inserido no **ANEXO VIII**.

Com efeito a construção pretendida está enquadrada na tipologia habitacional multiuso, prevendo a disponibilização de lotes habitacionais e um clube de recreação com usos lazer e estacionamento. Portanto, são três empreendimentos distintos, que poderiam atingir uma área total construída de até 68.615,89 m².

Importa registrar que a concepção do Empreendimento pretende alcançar o potencial estabelecido pelo regramento dos dois Condomínios. Por consequência, o Empreendimento disponibiliza um total de 59.757,23 m² de solo natural, o que corresponde aos 50% de gleba a ser preservada.

De acordo com o Diagnóstico Ambiental Preliminar, o tratamento de efluentes sanitários será feito através de uma solução pontual até a concessionária passar a atender a região, e o abastecimento sanitário será realizado pela Companhia de Saneamento – COMPESA. A drenagem será atendida de acordo com o estabelecido pela Autarquia de Manutenção e Limpeza Urbana – EMLURB. No que se refere aos resíduos, deve-se adotar o PGRCC durante as fases da obra, e, na sequência, obedecer ao regramento municipal.

De outra parte, o Diagnóstico Ambiental Preliminar reconhece que *“Por se tratar de um projeto com acréscimo de área construtiva, localizado em um terreno que ainda não foi dividido em quadras, e situado às margens de um rio com largura superior a 10 metros, a área de compensação do PRAV – Projeto de Recuperação e ou Ampliação de Área Verde, deverá obedecer apenas a preservação da vegetação da faixa marginal de 60 metros estabelecida no Artigo 75 da Lei Municipal 16.243/1996, e não o equivalente à área total do terreno. Esta orientação, por sua vez, está definida no Artigo 4º - Parágrafo Único da Lei Municipal 16.930/2003.” (Método Ambiental)*

No que se refere à vegetação do entorno, encontram-se árvores isoladas, arbustos e plantas herbáceas que servem para pastagem, dada ocorrência de rebanhos criados nas glebas do Engenho São João, com predominância para coqueiros e manguezais, mostrados nas duas figuras do Diagnóstico Ambiental Preliminar:



As análises pertinentes a possíveis impactos ambientais foram objeto de contextualização pelo Diagnóstico Ambiental Preliminar, cuja síntese insere a classificação e metodologia para geração de impactos – natureza, relevância, abrangência, temporalidade e reversibilidade.

Nas **Considerações Finais**, registra-se, em síntese, que *“o projeto apresenta viabilidade por apresentar potencial de impacto negativo limitado, mitigável e compensável. Portanto, a partir da elaboração do Presente Diagnóstico Ambiental Preliminar, entende-se que o empreendimento demonstra condições adequadas para ser implantado na área projetada, desde que adotadas as medidas mitigadoras e compensatórias”.* (Método Ambiental)

5.3 Mobilidade – Transporte e Tráfego

O levantamento de Dados corresponde à primeira etapa do trabalho focado na análise dos impactos na vizinhança em decorrência da implantação do Projeto Condomínios e Clube Quintas do Capibaribe.

No tocante a hierarquização do sistema viário, não se considerou necessariamente a classificação oficial da via estabelecida no Plano Diretor, mas a função real exercida pelo segmento viário no cotidiano da Cidade, resultante de suas características físico-operacionais e da sua ocupação.

Neste sentido, foi realizada a Contagem Volumétrica de Veículos em cinco pontos, apresentados na **Figura 2**, do Estudo de Tráfego (ANEXO V deste EIV).



Figura 2: Pesquisas de contagem classificadas de veículos.

- Ponto A: R. Gen. Polidoro x Av. Prof. Artur de Sá;
- Ponto B: R. Acdo. Hélio Ramos x R. Amaro Gomes Poroca;
- Ponto C: R. Barão de Muribeca x R. João Francisco Lisboa;
- Ponto D: R. Isaac Buril x R. Mário Campelo
- Ponto D: BR-101 x Av. Prof. Luiz Freire.

O Empreendimento tem acesso pela Rua Barão de Muribeca, que se interliga com as Ruas João Francisco Lisboa e Azeredo Coutinho. A Rua Barão de Muribeca é uma via de mão dupla, com uma faixa de rolamento em cada sentido.

A análise de circulação nas principais vias localizadas na Área de Influência Indireta está contida na **Figura 12** (ANEXO V deste EIV), apresentado a seguir.



Figura 12: Circulação no entorno do empreendimento

Com relação às condições de acesso para o transporte público de passageiros, o empreendimento está situado em uma região com baixa acessibilidade, onde, pelas características dos usuários, estima-se que a maioria utilizará transporte individual motorizado, seja carro, taxi ou aplicativos. No entanto, há também a possibilidade de acesso ao transporte coletivo, com um trajeto de pouco mais de 700 metros a pé, especialmente em direção à Praça da Várzea, onde diversas linhas de ônibus circulam, conectando-se principalmente pela Avenida Afonso Olindense. Além disso, destaca-se a presença do Terminal CDU (Hélio Ramos) na área de influência direta do empreendimento.

Apesar da baixa acessibilidade, as características do empreendimento não demandam o remanejamento de linhas existentes, a criação de novas linhas de ônibus, ajustes de itinerários ou alterações na geometria das vias para atender ao transporte coletivo na área.

No que se refere à Infraestrutura Ciclovária, é possível identificar as áreas que receberam implementações destinadas aos ciclistas, incluindo ciclofaixas e ciclorrotas, nas proximidades da área em estudo.

Com base nos modelos de geração de tráfego empregados, prevê-se que o empreendimento venha a atrair e produzir um fluxo de 292 veículos no pico da manhã e 307 no pico da tarde.

As **Considerações Finais** contidas no Estudo de Tráfego descrevem a avaliação de impactos na mobilidade, transcritos a seguir: *“Os volumes de tráfego gerados pelo empreendimento durante os horários de pico totalizam 292 veículos e 307 veículos no pico da tarde. Esses volumes são considerados baixos e não apresentam impacto significativo nos níveis de serviço da região.*

Ao longo do relatório, verificou-se que o empreendimento não causou alterações significativas nos indicadores de desempenhos analisados, o que aponta para a ausência de impactos relevantes em seu entorno. De acordo com as diretrizes estabelecidas pelo poder público, medidas de mitigação são necessárias quando os indicadores derivados da simulação ultrapassam uma variação de 20%. Como nenhum dos indicadores superou esse limite não se fez necessário propor nenhuma medida mitigadora para o tráfego no entorno do empreendimento”.

5.4 Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

A leitura das análises relativas à Paisagem, Patrimônio Natural e Cultural remete ao Partido Urbanístico do Masterplan em análise, tendo em vista que esse se enquadra nos conceitos urbanísticos estabelecidos para o Engenho São João.

No Plano Diretor vigente há uma condição de especificidade transformada em Projetos Especiais – Artigo 36, facultando o uso de parâmetros especiais para 12 (doze) áreas, das quais se inclui a **Área IX – Cidade Universitária/Várzea**. A proposta do Masterplan para o empreendimento **“CONDOMÍNIOS DE LOTES E CLUBE QUINTAS DO CAPIBARIBE”** se incorpora ao território sem a adoção de enquadramento especial, posto que, a proximidade de 600 metros de extensão na borda do Rio Capibaribe, conecta a gleba com a Rua Barão da Muribeca.

Considerando que o empreendimento está sendo incorporado como uma das etapas do **“Masterplan do Engenho São João”**, pode-se afirmar que os impactos no campo da paisagem urbana natural e cultural estão inseridos plenamente nas diretrizes conceituais descritas abaixo:

“A presença exuberante da natureza, na região e ao redor, naturalmente se impôs e inspirou o partido urbanístico para incorporar a Mata na intervenção no sítio a ser ocupado. Assim, intencionalmente, o plano buscou estabelecer uma conexão com a paisagem circundante – “trazer a Mata para dentro do projeto”, “contaminar” os novos espaços com o verde natural que o cerca. A partir da arborização frondosa, das grandes sombras, do verde que se infiltra pelo traçado, o projeto ganha uma identidade própria, que liga o plano urbanístico ao lugar onde se encontra”, (Iron House).

5.5 Dinâmica Socioeconômica

O Masterplan dos **CONDOMÍNIOS DE LOTES E CLUBE QUINTAS DO CAPIBARIBE** se apresenta como vetor de desenvolvimento urbano contemplando a um só tempo

a sustentabilidade e as condições socioeconômicas no território. Considerando a sua localização, escala e preservação da Mata Atlântica, o empreendimento em análise neste EIV responde ao significado dos aspectos socioeconômicos, por três razões: haverá sim geração de empregos durante e após as obras para a população de baixa renda; o ambiente natural preservado proporciona qualidade de vida para seu entorno; e finalmente, ampliará a relação social entre o Grupo Cornélio Brennand e as comunidades residentes no entorno da Várzea.

O Empreendimento está sob a gestão da LD PARTICIPAÇÕES S.A, empresa da IRON HOUSE, braço imobiliário do Grupo Cornélio Brennand, desenvolvedor de projetos estratégicos no Brasil. No segmento social, a IRON HOUSE vem realizando em parceria com a Casa Zero, um programa de ação social que abriga o território da Várzea.

Em 2024, a Casa Zero Várzea foi o local de realização de 19 (dezenove) cursos do Programa de Inclusão Produtiva da Casa Zero. Essas atividades foram as primeiras a serem focadas no pilar de inclusão produtiva, com o objetivo de beneficiar diretamente a comunidade de interesse da Iron House. Esses cursos visaram promover o desenvolvimento de habilidades e o fortalecimento da qualificação profissional da comunidade, incentivando o empreendedorismo e a inserção no mercado de trabalho. Mais de 400 participantes concluídos dos cursos foram originários da Várzea, resultando em mais de 1.600 pessoas impactadas indiretamente. Os objetivos para 2025 contemplam:

- **Expansão da Qualificação** – ampliação da jornada de aprendizado, conectando os cursos já existentes de modo que possamos conectar conteúdos práticos e teóricos;
- **Novos Conteúdos** – Sugestão: Empreendedorismo/Tecnologia/Saúde Emocional;
- **Meta:** Dobrar o número de cursos. Aumento da oferta na Casa Zero Várzea;
- **Impacto no território** – ampliar a transformação social e econômica na comunidade.

Outra parceria importante para a IRON HOUSE e o Grupo Cornélio Brennand é com o Alicerce, iniciativa que oferece de reforço de aprendizagem para crianças no contraturno das aulas escolares. São oferecidas 80 bolsas para crianças de 08 a 13 anos, todas residentes no bairro da Várzea, através do programa Evoluir.

O programa educacional disponibiliza aulas de matemática, português (leitura e redação) e habilidade para a vida, disciplinas cruciais para o desenvolvimento intelectual e acadêmico dos estudantes. Além disso, são fornecidas orientações para o desenvolvimento de habilidades, atitudes e competências socioemocionais, integrando assim um aprendizado completo e abrangente. Para garantir um aproveitamento efetivo, os alunos devem assegurar uma presença mínima de 75% nas aulas. Este critério sublinha a importância da constância e do comprometimento com a educação, elementos-chave para o sucesso acadêmico e a formação do caráter.

Além disso, vale salientar que o Grupo Cornélio Brennand é coidealizador do Programa Territórios Regenerativos Mata da Várzea, que visa ao desenvolvimento sustentável do bairro da Várzea, por meio do empreendedorismo, geração de renda local e educação socioambiental. O Programa, criado em 2021, tem como parceiros idealizadores o Parsifal21 Consultoria para impacto e a Trê Investindo com Causa. Além destes, contamos com os parceiros estratégicos: EcoSocial, Kapiwara, Sebrae/PE, Conta Próspera e UFPE (Universidade Federal de Pernambuco). É construído sob o princípio da cocriação, com a comunidade local assumindo um papel protagonista no delineamento do futuro do seu território. Este Programa é um exemplo de como o Grupo busca gerar impacto positivo, promovendo modelos inovadores de avanço econômico, social, cultural e ambiental dos territórios em que atua.

5.6 Valorização Imobiliária

Considerando os dados obtidos neste estudo, entendemos que o bairro da Várzea bem como suas zonas de influência possuem alto potencial para gerar valor agregado. Recife é hoje uma capital extremamente densa onde já existe a necessidade, de em alguns pontos da cidade, ocorrer a demolição de prédios antigos para a construção de novos, diante disso a região da Várzea nasce então como uma oportunidade de crescimento da cidade um espaço onde a natureza se integra com a área urbana e com todo o ecossistema cultural já ativo e pulsante na região.

Pontuamos entretanto que o terreno, ainda apresenta características de uma região em transição com renda abaixo da renda média da cidade e com densidade e verticalização em processo de evolução, o que nos leva a compreender ser possível a implantação de produtos do tipo residencial vertical e residencial horizontal contudo estes precisam ser elaborados levando em consideração as características de renda, densidade e escoamento presente no entorno.

Observamos excelente escoamento de produtos compactos destinados a ocupação por estudantes e para fins de locação. Sendo assim entendemos ser uma possibilidade interessante o produto residencial vertical de padrão especial com 01 dormitório e unidades compactas de 02 dormitórios.

A inexistência de concorrência para produtos residenciais horizontais também é algo que pode ser explorado de moda especial na proção mais próxima ao rio, permitindo assim a exploração da vista para o bosque de forma escalonada iniciando pelas casas e escalonando as alturas aos edifícios residenciais.

Por fim entendemos que é necessário a criação de uma centralidade por meio de comércio e equipamentos urbanos como praças.

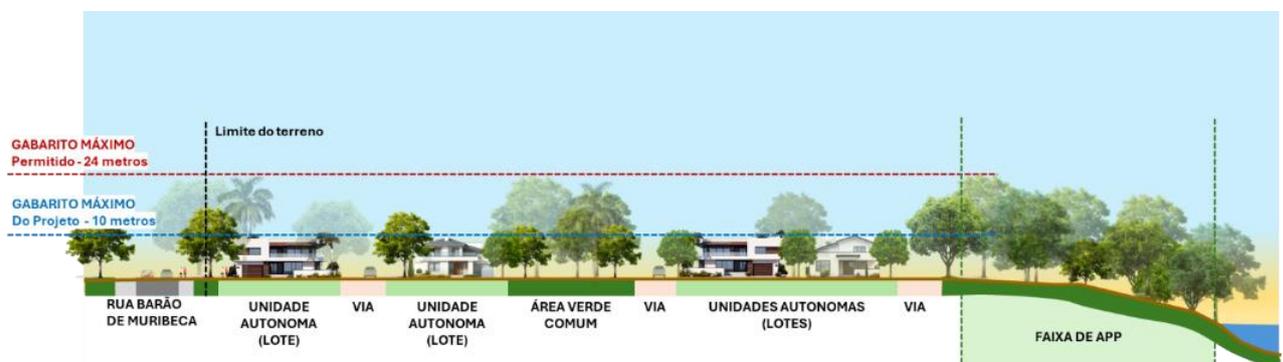
5.7 Infraestrutura e Serviços

Na Área de Influência Direta, há oferta de sistemas de abastecimento de água, gás, energia elétrica, comunicação, resíduos e macrodrenagem do Empreendimento. Será implantada uma solução de esgotamento sanitário para o empreendimento até a concessionária atender a região, conforme carta de viabilidade apresentada.

As demandas apresentadas às empresas Concessionárias foram formalizadas através de Consultas solicitando Cartas de Anuência e informando da disponibilidade de atendimento dos serviços apresentados inseridas no **ANEXO VI**, na forma de acatamento as demandas mencionadas.

5.8 Ventilação e Iluminação

A localização do Empreendimento em análise, seja pela sua condição ambiental predominante, seja pela extensa relação direta para o Rio Capibaribe, ensejam condições excepcionais para instalação do **Condomínios de Lotes e Clube Quintas do Capibaribe**, inclusive pela preservação de 3,75 hectares na borda do Rio Capibaribe, da manutenção de grande parte da vegetação nos lotes, e ainda, dos condicionantes da vizinhança – habitação de dois pavimentos com restrição de afastamentos em todo o perímetro, onde segundo o plano diretor o gabarito máximo é de 24 metros, é possível observar essa condição no corte esquemático abaixo e como demonstrado no **Anexo IV** – do Projeto dos dois condomínios e o clube.



6. MEDIDAS MITIGADORAS

O Empreendimento **Condomínios de Lotes e Clube Quintas do Capibaribe** se apresenta numa escala onde o solo natural é predominante, posto que além do solo natural preservado pelo Parque Capibaribe e da vegetação da maioria de porte nos três produtos mencionados, há que se considerar nas 121 unidades autônomas (lotes) dos dois Condomínios a preservação de 30% de solo natural.

De outra parte, a vizinhança direta do Empreendimento se mantém íntegra, sem qualquer interferência na mobilidade, na infraestrutura, nos aspectos socioeconômicos e na paisagem natural e cultural.

Por consequência não há demanda para a inserção de medidas compensatórias no Empreendimento.

7. CONCLUSÃO

Em razão de sua localização e do produto residencial não vertical na vizinhança predominantemente cercada pelas Unidades de Conservação da Natureza, bem como da manutenção de grande parte do solo natural e da arborização dominante, o Empreendimento responde pelo atendimento pleno às diretrizes de uso do solo da Zona de Desenvolvimento Sustentável contida no Plano Diretor do Recife.

De outra parte, responde ao Projeto Parque Capibaribe no que se refere a sua faixa de preservação permanente e seus 60,00 metros de afastamento da margem do Rio.

No campo social, o trabalho em curso no relacionamento com a comunidade de baixa renda será ampliado, alcançando o território da Área de Influência Direta do Empreendimento. Por outro lado, estão previstos investimentos da ordem de R\$ 19.983.360,95, com a geração de 70 empregos durante a obra de infraestrutura do Empreendimento.

Diante dessas evidências, o Empreendimento **Condomínios de Lotes e Clube Quintas do Capibaribe** localizados nas proximidades do Engenho São João deve ser aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU

Recife, março de 2025

Paulo Roberto Barros e Silva
Arquiteto - CAU A-0574-6