

# PROJETO PARA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR EM CONJUNTO

rua Dona Maria Lacerda com  
a rua Três de Maio, nº 89, Várzea, Recife/PE



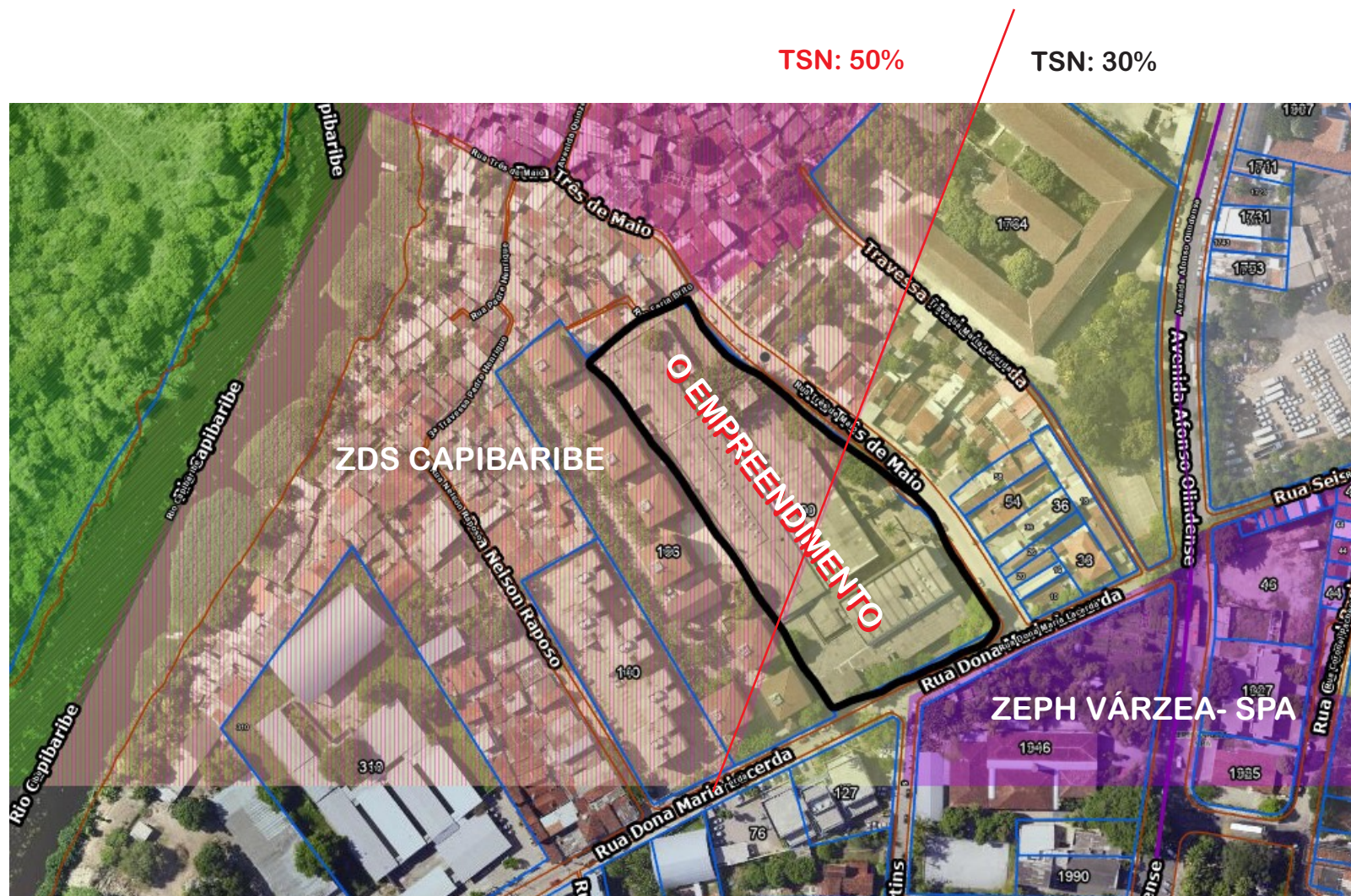
VIABILIDADE DE EMPREENDIMENTO DE IMPACTO - VEI  
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

RECIFE, FEVEREIRO / 2026

# ZONEAMENTO PLANO DIRETOR 2020

Macrozona do Ambiente Natural e Cultural - MANC

Zona Zona de Desenvolvimento Sustentável ZDS - Capibaribe



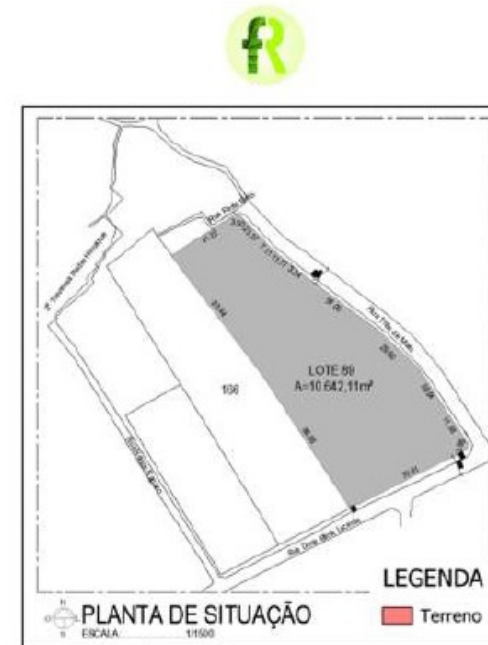
MAPA 1 - FONTE: ESIG RECIFE

### 3.3. Microlocalização

O futuro empreendimento, como informado anteriormente, será implantado Rua Três de Maio, nº 89, Várzea, Recife/PE, CEP 50741-020. A área total do lote corresponde a 10.642,11m<sup>2</sup> e 25.586,06m<sup>2</sup> de área construída, de acordo com o projeto arquitetônico do empreendimento. **O futuro habitacional terá como único acesso tanto para veículos e pedestres a Rua Dona Maria Lacerda**, podendo ser localizado pelas coordenadas de Latitude 8° 2'49.84"S e Longitude 34°57'37.96"O.



Mapa de Localização do Empreendimento



Assunto:  
Estudo de Impacto na Vizinhança (EIV)

Data:  
30/11/2025

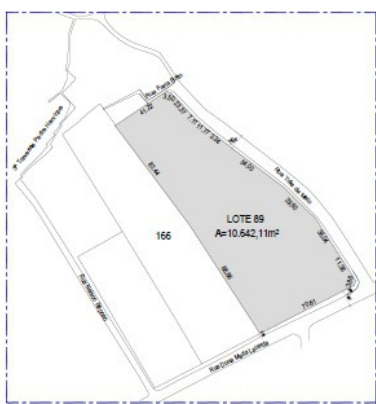
Local:  
R. Dona Maria Lacerda, 166, Várzea, Recife/PE,  
CEP: 50741-010.

Responsabilidade técnica:  
Beatriz Lucena (Arquiteta e urbanista)

Registro profissional:  
CAU A-52150-7

ZONEAMENTO ZDS - CAPIBARIBE	TIPO PROJETO: ARQUITETURA INICIAL	USO OU ATIVIDADE HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR EM CONJUNTO	
NÚMERO BLOCOS: 03	NÚM. UNID. HABITACIONAIS 464 UH	POPULAÇÃO PREVISTA 1856 HABITANTES	TOTAL DE VAGAS/VEÍCULOS 276 UNIDADES SENDO 03 VAGAS PCD

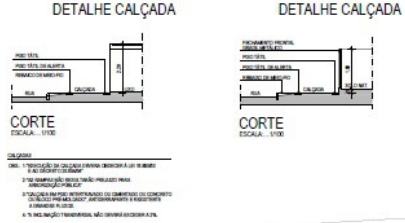
ÁREA DO TERRENO _____	10.642,11m <sup>2</sup>
ÁREA DE SOLO NATURAL _____	5.321,05 m <sup>2</sup>
ÁREA DE AJARDINAMENTO FRONTAL - R. DONA MARIA LACERDA _____	257,59 m <sup>2</sup>
ÁREA DE AJARDINAMENTO FRONTAL - R. TRÊS DE MAIO _____	635,88 m <sup>2</sup>
ÁREA DE COBERTA _____	1.775,98 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL DE USO COMUM _____	4.302,38 m <sup>2</sup>
ÁREA PRIVATIVA TOTAL _____	21.283,68 m <sup>2</sup>
ÁREA DE OUTORGA ONEROSA/ TDC _____	0,00 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO _____	25.586,06 m <sup>2</sup>



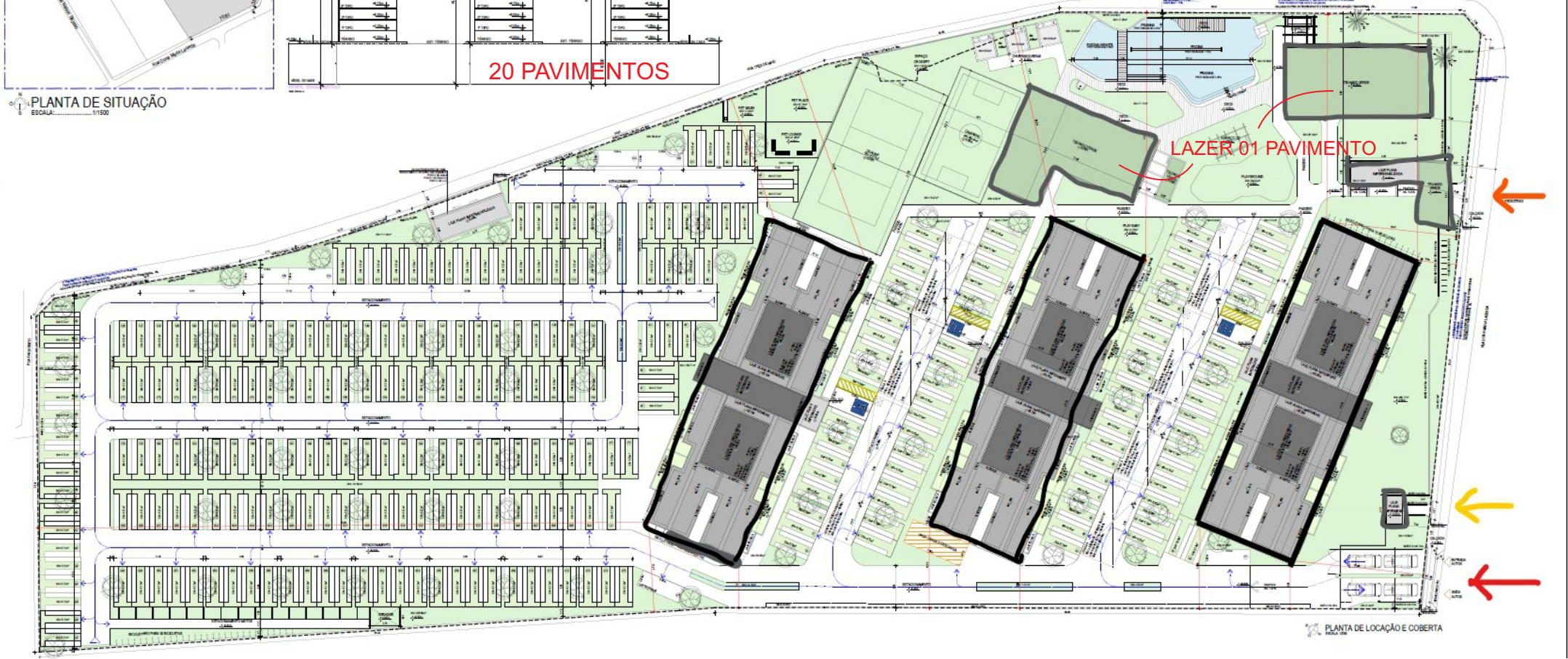
PLANTA DE SITUAÇÃO  
ESCALA: 1:11500



20 PAVIMENTOS



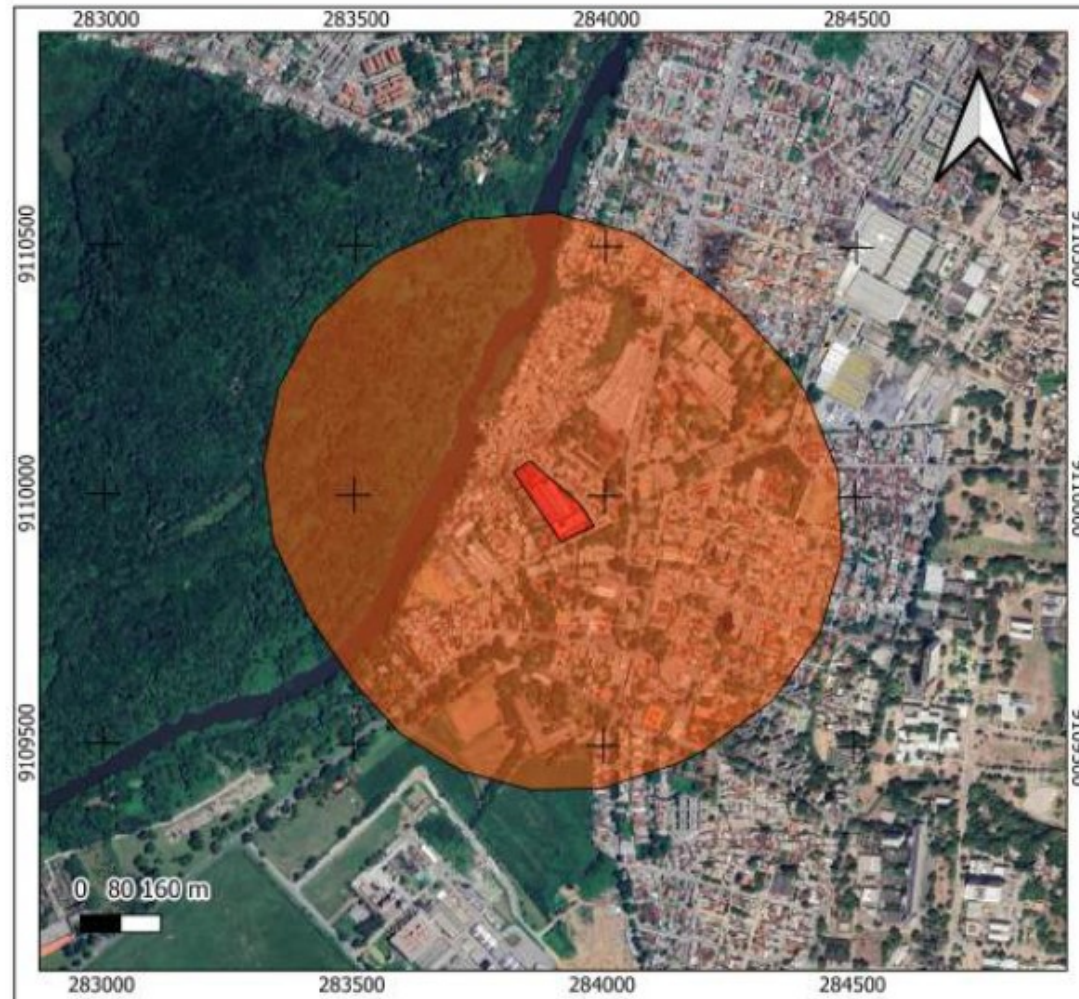
- ACESSOS**
- PEDESTRES
  - LIXO E GÁS
  - VEÍCULOS ESTACION.



LAZER 01 PAVIMENTO

PLANTA DE LOCAÇÃO E COBERTA  
ESCALA: 1:1150

Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade, item 5, subitem 5.1., e para a AII um raio de 1000m. Abaixo, segue imagem do Google Earth com a delimitação da AID e na sequência da AII.



Mapa da Área de Influência Direta do Empreendimento



LEGENDA

- ADA
- AID

Assunto:  
Estudo de Impacto na Vizinhança (EIV)

Data:  
30/11/2025

Local:  
R. Dona Maria Lacerda, 166, Várzea, Recife/PE,  
CEP: 50741-010.

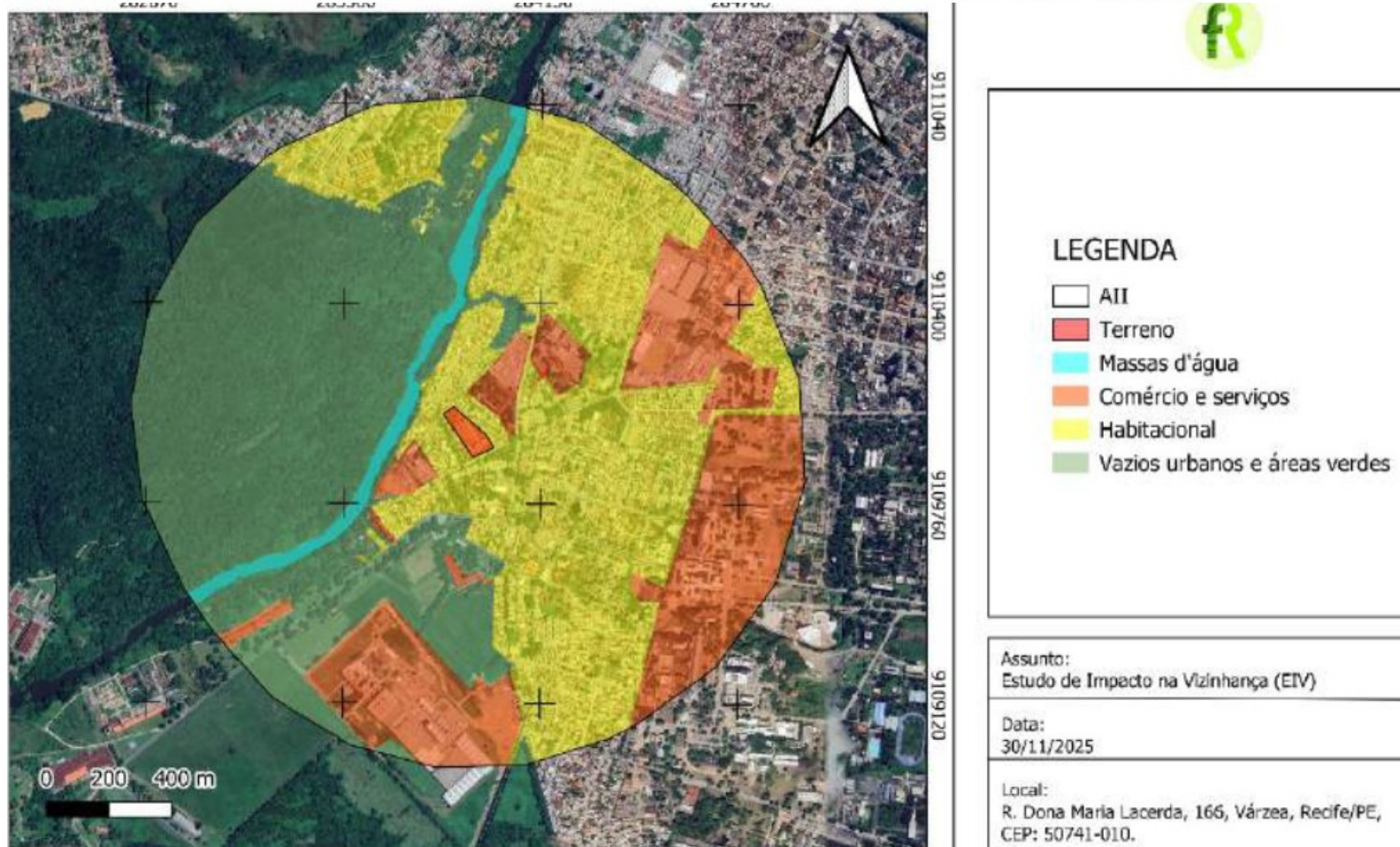
Responsabilidade técnica:  
Beatriz Lucena (Arquiteta e urbanista)

Registro profissional:  
CAU A-52150-7

Figura 05: Delimitação da ADA (cor vermelha) e Área de Influência Direta – AID (cor laranja).

# MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - ATIVIDADES

Para a **AID** do Residencial Multifamiliar, pode-se considerar a predominância de residências unifamiliares, residências multifamiliares, alguns habitacionais multifamiliares e lojas comerciais de variados segmentos, sendo a maior parte de pequeno porte. Já na **AII**, escolas, supermercados, equipamentos de saúde, prédios comerciais, prestação de serviço em geral além de edificações residenciais de maior gabarito, o que confirma que a área é bastante antropizada o que é muito importante no aspecto da socioeconômica da região.



# ÁREA DE INFLUÊNCIA / IMPACTOS:

- **MOBILIDADE** - Abrange importantes polos geradores de viagens da cidade, como UFPE, Sec de Educação Estadual, Praça da Várzea, instituições de ensino e templos religiosos. Dispõe de infraestrutura viária consolidada, facilidade de acessos e a BR-101 e BR-232. É atendida pelo sistema de transporte público integrado, ônibus, BRT leste-oeste, av. Caxangá e linha Centro Metrô.
- **DINÂMICA SOCIOECONÔMICA** - Indutor da dinâmica socioeconômica local, volume de investimentos e geração de empregos diretos e indiretos, alcance no comércio local, serviços e oportunidades para a população local do bairro, reconfigurando positivamente o tecido econômico da área. Proximidade da ZEIS Arraes - adoção de medidas de inclusão socioeconômicas e redução das desigualdades urbanas.
- **INFRAESTRUTURA** - Viabilidade serv. públicos e demandas- COMPESA (água e esgoto) NEOENERGIA, EMLURB, COPERGAS GN.  
O empreendimento desenvolverá projeto de drenagem de águas pluviais trecho da rua Três de Maio área de ocupação próximo a margem do rio.
- **PAISAGEM E PATRIMÔNIO CULTURAL** - Proximidade a ZEPH Várzea -Conjunto de IEPs - redução do impacto e contraste com a paisagem existente,- Uso de telhados e fachadas verdes, revestimentos e materiais de baixo impacto visual, tons suaves e materiais opacos, baixo índice de reflexividade.

	<b>Agência Virtual</b>	<a href="#">« Voltar</a>			
<h2>Acompanhamento de Protocolos</h2>					
Protocolo	Especificação	Data Atendimento	Data Encerramento	Situação	Motivo Encerramento
20251042709609	VIABILIDADE DE ATEND. DE AGUA	04/09/2025		Pendente	



Recife, 18 de Julho de 2025

**CARTA DE VIABILIDADE TÉCNICA DE ESGOTO - GNM Leste Nº 94/2025**

Recife, 18 de setembro de 2025.

À  
**PLUS IMÓVEIS S A**


Em resposta a vossa solicitação, vinculada ao Registro de Atendimento Compesa nº 75602811, datado de 04 de setembro de 2025, foram realizados estudos técnicos com o objetivo de atender ao pedido de **viabilidade técnica de esgotamento sanitário** para o empreendimento residencial, com 472 unidades habitacionais, localizado na Rua Três de Maio, nº 89 - Várzea - Recife/Pe.

Protocolo: 9201404047  
Solicitante: A F CONSTRUCOES E EMPREENDIMENTOS LTDA  
CNPJ: 08.077.558/0001-87  
Qtd. Unidades: 472  
Demanda Calculada: 528,57 KVA  
Válido por 180 dias, iniciados em 10.07.2025

**Prezado cliente,**  
Em atenção a Vossa solicitação, declaramos para os devidos fins, que no momento, **existe viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica para o** empreendimento situado em **RUA 03 DE MAIO, 89**, bairro: **VARZEA, RECIFE - PE**. A distribuidora identificou disponibilidade na rede de distribuição, alimentador **CAX-01P4**, subestação **CAXANGA**, barramentos **E012343**, para atendimento ao referido empreendimento.

Sendo certo que a presente declaração não se refere a pedido de ligação à rede para fornecimento de energia elétrica em tais localidades, mas, repita-se, mera constatação de viabilidade técnica.

# IMPACTOS GERADOS NA FASE DE IMPLANTAÇÃO- FONTE EIV

Nº	CAUSA	IMPACTOS NA FASE DE INSTALAÇÃO	MEDIDAS MITIGADORAS/POTENCIALIZADORAS
			
1	USO DE MÁQUINAS (BETONEIRA, MAQUITA, ETC)	INCÔMODO À VIZINHANÇA EM RELAÇÃO AO RUÍDO	DEVERÃO SER RESPEITADAS COM RIGOR ÀS NORMAS DE PREVENÇÃO E CONTROLE DE EMISSÃO DE RUÍDOS, CARACTERIZADA TAMBÉM PELO USO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS GERADORES DE RUÍDOS. IMPLANTAR PLANO DE GESTÃO AMBIENTAL.
2	TERRAPLENAGEM E/OU REMOÇÃO DE TERRA	PEDOLOGIA – ALTERAÇÃO DAS PROPRIEDADES DO SOLO	O TERRENO SOMENTE SERÁ MOVIMENTADO NO MOMENTO EM QUE A OBRA TIVER INÍCIO. DESSA FORMA O LOTE SOFRERÁ ALTERAÇÕES NO MENOR TEMPO POSSÍVEL, DEVENDO O SOLO REMOVIDO SER RECOLOCADO NOVAMENTE QUANDO DA CONCLUSÃO DOS SERVIÇOS.
3	USO DE MÁQUINAS (BETONEIRA, MAQUITA, ETC)	EMISSÃO DE POEIRAS E PARTICULADOS EM SUSPENSÃO	UTILIZAR TAPUMES PARA IMPEDIR QUE A POEIRA SE PROPAGUE PARA ALÉM DO TERRENO COM MAIS FACILIDADE. IMPLANTAR PLANO DE GESTÃO AMBIENTAL.
4	AUMENTO DE TRÁFEGO – CAMINHÕES	TRÂNSITO DE VEÍCULOS PARA TRANSPORTE DE MATERIAL E PESSOAS PARA OBRA	ESCOLHER ADEQUADAMENTE O LOCAL A SER USADO PARA A CARGA E DESCARGA DE MATERIAL DENTRO DO LOTE, AGILIZANDO A ENTRADA E SAÍDAS DOS VEÍCULOS. IMPLANTAR PLANO DE GESTÃO AMBIENTAL.
5	CANTEIRO DE OBRAS ( USO DE MAQUINÁRIO)	AUMENTO DO NÍVEL DE RUÍDOS E VIBRAÇÕES	O PERÍODO PARA UTILIZAÇÃO DE TAIS INSTRUMENTOS SERÁ EXCLUSIVAMENTE DIURNO, OBEDECENDO AINDA INTERVALOS REGULARES DURANTE O USO
6	CANTEIRO DE OBRAS (BANHEIROS)	GERAÇÃO DE EFLUENTE SANITÁRIO	REALIZAR CORRETAMENTE O TRATAMENTO DOS EFLUENTES SANITÁRIOS, ATENDENDO, SOBRETUDO, AOS PARÂMETROS DA RESOLUÇÃO CONAMA 430/2011, QUE DISPÕE SOBRE OS PADRÕES DE LANÇAMENTO EM CORPO HÍDRICO. IMPLANTAR PLANO DE GESTÃO AMBIENTAL E PROGRAMA DE EDUCAÇÃO AMBIENTAL.
7	REJEITO DA OBRA E RESÍDUOS SÓLIDOS MAL ACONDICIONADOS	ALTERAÇÃO NA QUALIDADE DO SOLO E/OU DAS ÁGUAS DEVIDO À DISPOSIÇÃO INADEQUADA DE RESÍDUOS	ACONDICIONAR, SEGREGAR E DESTINAR CORRETAMENTE OS RESÍDUOS GERADOS NO CANTEIRO DE OBRA CONFORME PLANO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL A SER ELABORADO.
8	CAMINHÕES TRANSPORTANDO MATERIAL DE CONSTRUÇÃO	EMISSÃO DE GASES DE EFEITO ESTUFA	CONTROLAR O HORÁRIO DE TRÁFEGO DOS VEÍCULOS PESADOS, EVITANDO SEMPRE QUE POSSÍVEL OS HORÁRIOS DE GRANDE FLUXO NAQUELE TRECHO E OS VEÍCULOS DEVEM DISPOR DE SISTEMAS DE ESCAPE EM BOM ESTADO, PARA DIMINUIR O LANÇAMENTO DE GASES POLUENTES NA ATMOSFERA. IMPLANTAR PLANO DE GESTÃO AMBIENTAL. E PROGRAMA DE CONDIÇÕES E MEIO AMBIENTE DO TRABALHO.
9	CAMINHÕES TRANSPORTANDO MATERIAL DE CONSTRUÇÃO	INTERFERÊNCIA NO TRÂNSITO PRÓXIMO AO LOCAL DE IMPLANTAÇÃO	SERÁ ORIENTADO QUE OS VEÍCULOS, EM ESPECIAL OS PESADOS, CIRCULEM COM BAIXA VELOCIDADE NO CANTEIRO DE OBRAS DURANTE TODO O DIA DE TRABALHO, PERÍODO EM QUE O LANÇAMENTO DE POEIRA SE DÁ COM MAIOR FACILIDADE. IMPLANTAR PLANO DE GESTÃO AMBIENTAL.
10	CANTEIRO DE OBRA ( USO DE MAQUINÁRIO)	ALTERAÇÃO DA QUALIDADE DO AR / GERAÇÃO DE POEIRA	REALIZAR O TRATAMENTO ADEQUADO DO ESGOTO E DO LIXO E EXIGIR OS CUIDADOS NECESSÁRIOS PARA QUE OS EFLUENTES SEJAM TRATADOS E RECEBAM A CORRETA DESTINAÇÃO FINAL. IMPLANTAR PLANO DE GESTÃO AMBIENTAL.
11	ACUMULO DE RESÍDUOS DA OBRA	PROLIFERAÇÃO DE DOENÇAS	UTILIZAR PRIORITARIAMENTE A MÃO DE OBRA LOCAL. IMPLANTAR PLANO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL E PROGRAMA DE CONDIÇÕES E MEIO AMBIENTE DO TRABALHO.
12	ESCOAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS	ACÚMULOS DESORDENADOS DE ÁGUAS	IMPLANTAÇÃO DE PROJETO DE RETENÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS
13	MÃO DE OBRA UTILIZADA NA CONSTRUÇÃO	GERAÇÃO DE EMPREGOS	MELHORA A ECONOMIA LOCAL. IMPLANTAR PLANO DE COMUNICAÇÃO SOCIAL.
14	ERRADICAÇÃO DE ESPÉCIMES ARBÓREOS	PERDA ECOLÓGICA DA REGIÃO	REALIZAR REPLANTIO ADEQUADO UTILIZANDO-SE DE METODOLOGIAS EFICIENTES. IMPLANTAR PLANO DE COMPENSAÇÃO VEGETAL E DE MONITORAMENTO.
15	ERRADICAÇÃO DE ESPÉCIMES ARBÓREOS	AFUGENTAMENTO DA FAUNA	REALIZAR A CAPTURA DOS ANIMAIS UTILIZANDO-SE DE METODOLOGIAS EFICIENTES. IMPLANTAR PLANO DE RESGATE DE FAUNA.

**IMPACTOS GERADOS NA FASE DE OPERAÇÃO**

Nº	CAUSA	IMPACTO NA FASE DE OPERAÇÃO	MEDIDAS MITIGADORAS/POTENCIALIZADORAS 
1	RECOLHIMENTO DE IMPOSTOS (IPTU, ITB, ETC)	AUMENTO NA ARRECADAÇÃO TRIBUTÁRIA	INCENTIVO DO MUNICÍPIO EM CAMPANHAS CONTRA INADIMPLÊNCIA E UTILIZAÇÃO ADEQUADA DOS RECURSOS
2	ACRESCIMO DA CONTRIBUIÇÃO DA GERAÇÃO DE EFLUENTES	GERAÇÃO DE EFLUENTE SANITÁRIO	REALIZAR CORRETAMENTE O TRATAMENTO DOS EFLUENTES SANITÁRIOS, ATENDENDO, SOBRETUDO, AOS PARÂMETROS DA RESOLUÇÃO CONAMA 430/2011, QUE DISPÕE SOBRE OS PADRÕES DE LANÇAMENTO EM CORPO HÍDRICO.
3	CONSTRUÇÃO DE NOVAS UNIDADES HABITACIONAIS	AUMENTO DA OFERTA DE MORADIAS NA REGIÃO	DIVULGAÇÃO E ADEQUAÇÃO DE VALORES DOS IMÓVEIS À REALIDADE DO MERCADO IMOBILIÁRIO. IMPLANTAR PLANO DE COMUNICAÇÃO SOCIAL.
4	CONTRATAÇÃO DE MÃO DE OBRA	GERAÇÃO DE EMPREGO	UTILIZAR A MÃO-DE-OBRA LOCAL, PREFERENCIALMENTE. IMPLANTAR PLANO DE COMUNICAÇÃO SOCIAL.
5	AUMENTO DO CONSUMO DOS SERVIÇOS	AUMENTO DA DEMANDA DE SERVIÇOS DE ABASTECIMENTO (ÁGUA, LUZ, COLETA DE LIXO)	CAMPANHAS DE REDUÇÃO DO CONSUMO DE ÁGUA E LUZ E CONSCIENTIZAÇÃO DA POPULAÇÃO PARA ADESAO À COLETA SELETIVA OFERTADA PELO MUNICÍPIO.
6	CONSTRUÇÃO DO RESIDENCIAL	USO RACIONAL E PLANEJADO DO TERRENO	PROJETO ARQUITETÔNICO ATENDENDO AO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO
7	CONSTRUÇÃO DO RESIDENCIAL	AFUGENTAMENTO DA FAUNA	PROMOVER AÇÕES DE EDUCAÇÃO AMBIENTAL AOS MORADORES E FUNCIONÁRIOS DO PRÉDIO, A FIM DE INFORMAR A IMPORTÂNCIA DA PRESENÇA DE PÁSSAROS NA ÁREA VERDE, CONTRIBUINDO COM A POLINIZAÇÃO DAS FLORES. IMPLANTAR PROGRAMA DE EDUCAÇÃO AMBIENTAL.

## 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 O portão de acesso deverá estar recuado com relação ao alinhamento do lote com a via pública, apresentando área de estocagem para, no mínimo, 02 veículos (10,0m).

4.1.4 Apresentar vaga de carga e descarga para veículos em posição centralizada, ou seja, mais próxima ao Bloco B projetado. Salienta-se que esta vaga precisa ser exclusiva para este uso, com dimensões compatíveis para um veículo tipo VUC (7,5 x 3,0m), estar expressa em planta, e que as manobras do veículo a ser utilizado deverão ser feitas internamente ao lote.

4.1.5 Prever paraciclo de uso e acesso público para visitantes próximo da entrada de pedestres, com capacidade de 5 (cinco) vagas de bicicletas ou mais. Adicionalmente, aumentar a capacidade do bicicletário interno previsto para no mínimo 60 (sessenta) vagas de bicicletas, distribuídas em 20 (vinte) vagas por bloco, para atendimento aos moradores e funcionários do empreendimento.

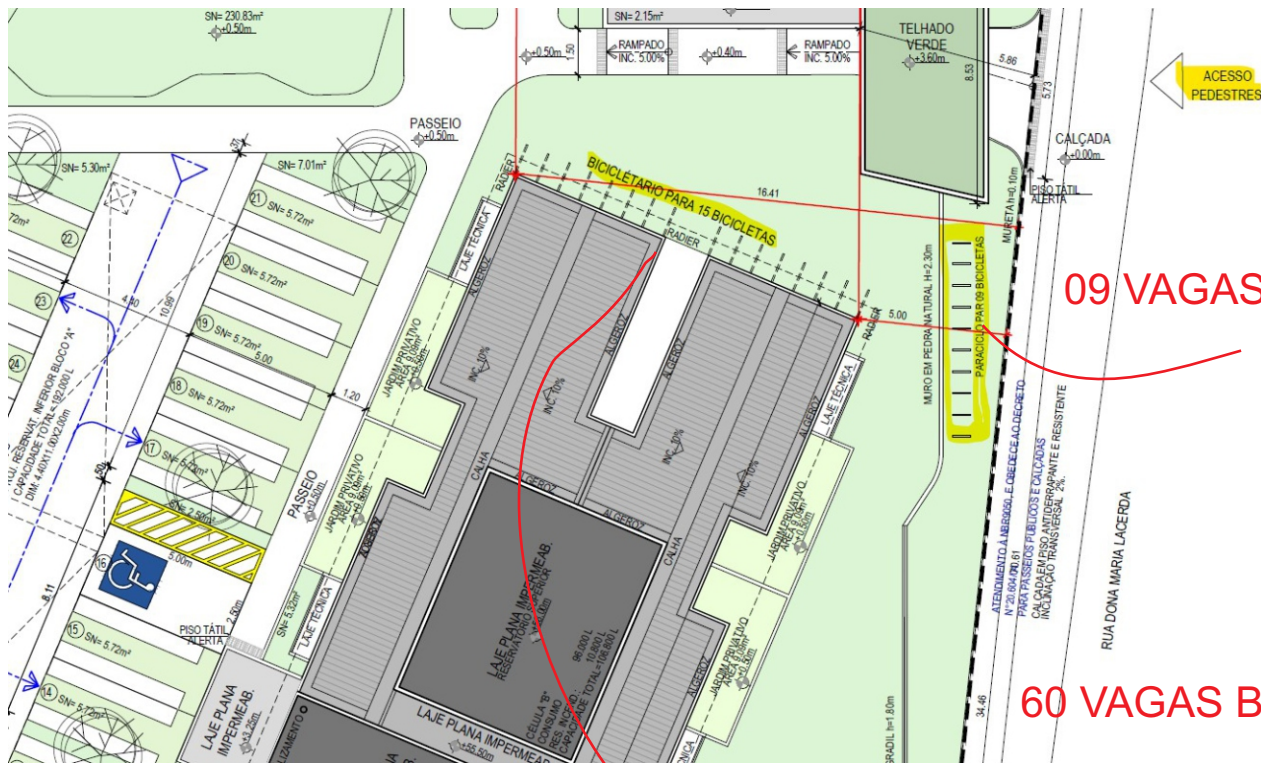
4.1.6 Prever soluções para minimizar os impactos sobre a paisagem existente – marcada pela horizontalidade das edificações do sítio histórico da Várzea – fazendo uso de qualificadores ambientais, como telhados e fachadas verdes, ou de materiais de revestimento de baixo impacto visual, com predominância de tons suaves ou materiais opacos, com baixo índice de




**PLANTA BAIXA: PAV. TÉRREO**  
 ESCALA: 1/200

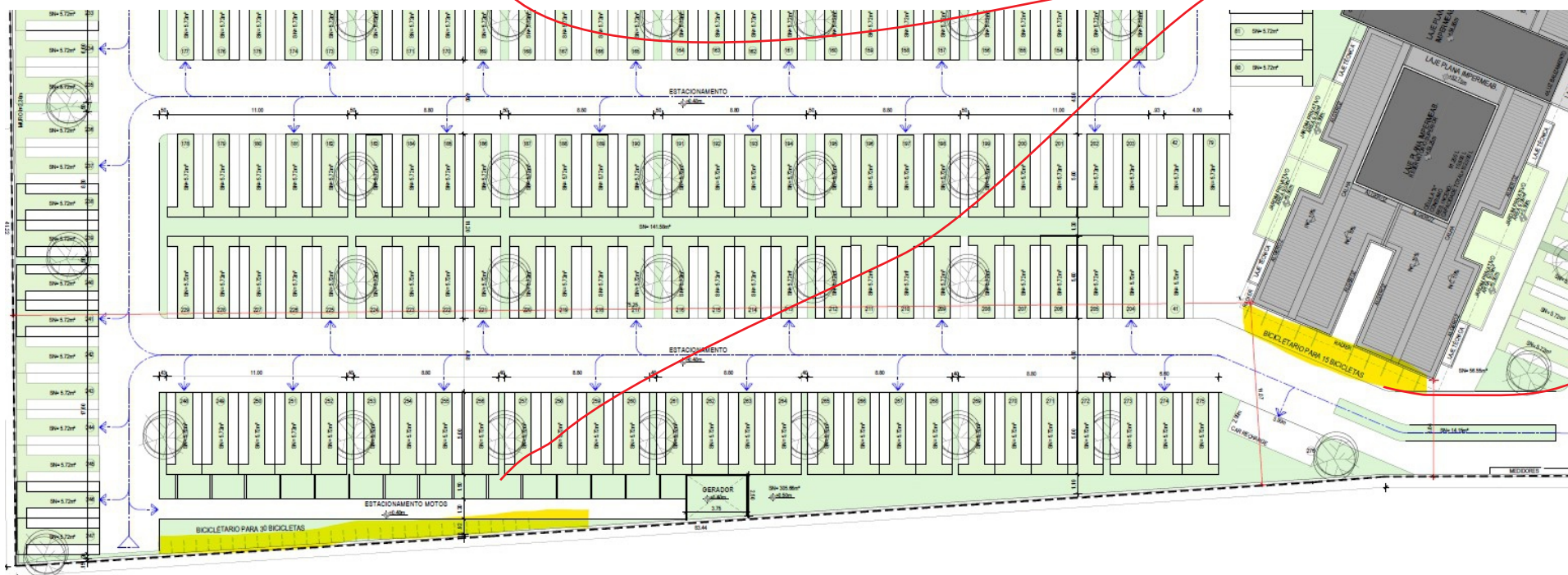
**VAGA CARGA E DESCARGA**  
**VEÍCULO TIPO VUC ( 7,50x3,00m)**

**RECUIO 10m ACESSO PARA 2 VEÍCULOS**  
**ENTRADA E SAÍDA**



09 VAGAS BICICLETAS / VISITANTES

60 VAGAS BICICLETAS / MORADORES - SERVIÇOS





CORES DAS FACHADAS , TONS SUAVES , BAIXA REFLEXIBILIDADE, AMPLIAR A ARBORIZAÇÃO E VEGETAÇÃO , MATERIAIS DE BAIXO IMPACTO VISUAL

## CONCLUSÃO:

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;**
- **O empreendimento é compatível com os objetivos do Plano Diretor para a Zona onde está situado e de redução do déficit habitacional do Município;**
- **As mitigações propostas são eficazes para promover a adequada inserção do empreendimento na sua vizinhança, considerando os impactos identificados na análise.**