

# **Projeto MIRANTE BELVEDERE**

---

## **Estudo de Impacto de Vizinhança**

Projeto de Empreendimento Habitacional Multifamiliar a ser construído na Rua Antônio Eduardo Amorim, nº 140, bairro da Imbiribeira-Recife.

# CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

A região sul do Recife tem como característica três territórios cuja ocupação ao longo do tempo passa por radicais transformações urbanas, a saber:

- o **Território Litorâneo**
- o **Território do Eixo Ferroviário/Viário**
- o **Território a Oeste da “Avenida Imbiribeira”**

Com efeito, a proposta de ocupação de um terreno dispendo de galpão subutilizado é parte da mudança em curso no território onde se localiza o **Projeto MIRANTE BELVEDERE**, cujo coeficiente de utilização é 5.

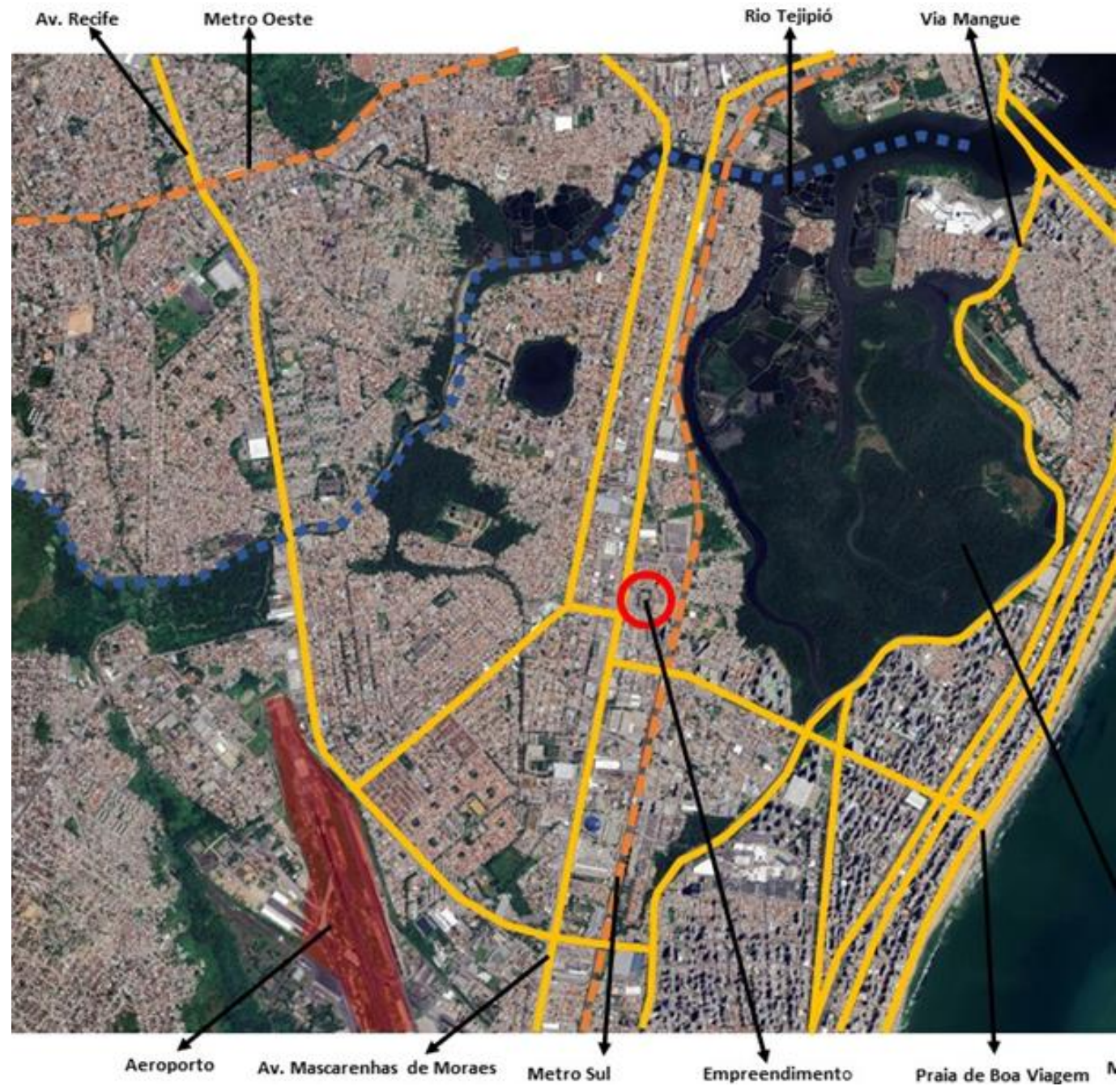
# O EMPREENDIMENTO PROJETADO

- **DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

O Empreendimento denominado **MIRANTE BELVEDERE** é um projeto imobiliário focado na habitação multifamiliar, objetivando atender ao disposto nos padrões do Programa do Governo Federal para a moradia de faixas de renda a partir de R\$ 2.300,00 por família.

O Projeto Arquitetônico propõe um conjunto com 4 blocos residenciais, em uma gleba com 8.182,19 m<sup>2</sup>, ofertando 809 unidades habitacionais com 29.426,17 m<sup>2</sup> de área privativa, além de 56 vagas para estacionamento de automóveis, 84 vagas para motos e 125 vagas para bicicletas e ainda equipamentos de lazer e solo natural.

## CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA





# ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - AII

A **Área de Influência Indireta – AII**, está contida no perímetro demarcado no **MAPA** a seguir, apresentando as condições identificadas na caracterização da vizinhança, quando explicita a relevância do Corredor Viário da Avenida Mascarenhas de Moraes, a Linha Sul do Metrô e sua proximidade com a Estação Antonio Falcão.





## ÁREA DE INFLUENCIA DIRETA – AID

O MAPA ao lado demonstra o potencial de imóveis passíveis dessa transformação – grandes armazéns e terrenos ociosos e até abandonados, ensejando a ocupação por comunidades residentes na Região Metropolitana do Recife.







IMAGEM: Tendência de Ocupação Habitacional

Av. Mascarenhas de Moraes

Av. General Mac Arthur  
Passagem Leste/Oeste

Metro Estação  
Antônio Falcão





Aqui na frente também temos imóveis irregulares



Imóveis Irregulares



## INFORMAÇÕES SOBRE O TERRENO

Com efeito, o Empreendimento adotou no Projeto de Arquitetura a área objeto de levantamento topográfico e loteamento, implicando em processo de demarcação formal do terreno original da Quadra do Loteamento.



Imagem – Terreno resultante

Fonte: Google Earth (2022)



# O PROJETO DE ARQUITETURA

O empreendimento é composto por com 04 blocos totalizando 809 unidades habitacionais, sendo 25 adaptáveis para Pessoas com Deficiência (PCD), com área privativa de aproximadamente 36,00m<sup>2</sup> em 17 pavimentos.

Os 809 apartamentos Tipo são compostos de 02 dormitórios, BWC, cozinha e área de serviço e estar e os 25 apartamentos adaptáveis para PCD, quando solicitado pelo cliente, serão compostos de 01 dormitório PCD, BWC PCD, cozinha e área de serviço, estar.





## ÁREAS DE LAZER

- 01 ESPAÇO RELAX
- 02 BICICLETÁRIOS
- 03 ESPAÇO OFFICE
- 04 SALÃO DE FESTAS GOURMET
- 05 SALÃO DE FESTAS COM COWORKING
- 06 CHURRASQUEIRA
- 07 PRAÇA DOS SABORES
- 08 ESPAÇO CULTIVO
- 09 PLAY BABY
- 10 BRINQUEDOTECA
- 11 ESPAÇO TEEN
- 12 PRAÇA DE JOGOS
- 13 FITNESS
- 14 ESPAÇO SAÚDE
- 15 FITNESS EXTERNO
- 16 FUNCIONAL EXTERNO
- 17 PLAY KIDS
- 18 ESPAÇO OFICINA
- 19 CHURRASQUEIRA GOURMET
- 20 PLAY PET

## INFRAESTRUTURA

- 21 PORTARIA COM PORTÃO DUPLO DE SEGURANÇA
- 22 VAGAS PARA MOTOS
- 23 ESTACIONAMENTO
- 24 VAGA CARGA / DESCARGAS
- 25 ÁREAS TÉCNICAS

## ÁREAS DE CIRCULAÇÃO

-  ACESSO DE PEDESTRES
-  ACESSO DE VEÍCULOS
-  ACESSO AO HALL SOCIAL
-  ACESSO SERVIÇO

U.A. Todas as unidades adaptáveis estão localizadas no pavimento térreo.  
\* Unidades habitacionais a partir do 1º pav.





IMAGEM PRELIMINAR





# IMPACTOS POTENCIAIS USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

O Empreendimento MIRANTE BELVEDERE, quando objeto de análise de impactos potenciais na vizinhança, requer a leitura do processo de expansão da moradia e da mudança de usos do solo no bairro da Imbiribeira, em especial ao longo dos eixos estruturais de mobilidade – o Corredor Exclusivo de Ônibus da Avenida Mascarenhas de Moraes e o Metrô Sul da Região Metropolitana do Recife.



# IMPACTOS POTENCIAIS MEIO AMBIENTE

De modo geral, a área onde será construído o condomínio é uma área urbana consolidada, onde já existem outros edifícios multifamiliares no entorno, além de várias estruturas de serviços e comércios. Sendo assim, a maioria dos impactos que o empreendimento poderá ocasionar se refere ao meio socioeconômico.

# **IMPACTOS POTENCIAIS**

## **MOBILIDADE – TRANSPORTE E TRÁFEGO**

A análise de Circulação na Área de Influência deste EIV demonstra que o Empreendimento a ser implantado não caracteriza alterações negativas do nível de serviços e o fluxo de saturação. As vias na área de influência do empreendimento suportam o acréscimo de veículos a ser gerado.



## IMPACTOS POTENCIAIS PAISAGEM URBANA E PATRIMONIO NATURAL E CULTURAL

A imagem a seguir demonstra o “processo de interiorização” da expansão urbana para o oeste do Recife na Zona Sul. Os componentes em destaque no trecho compreendido entre Boa Viagem e Imbiribeira/Jiquiá indicam uma tendência que evidencia a nova ocupação – moradia no lugar de antigos galpões.

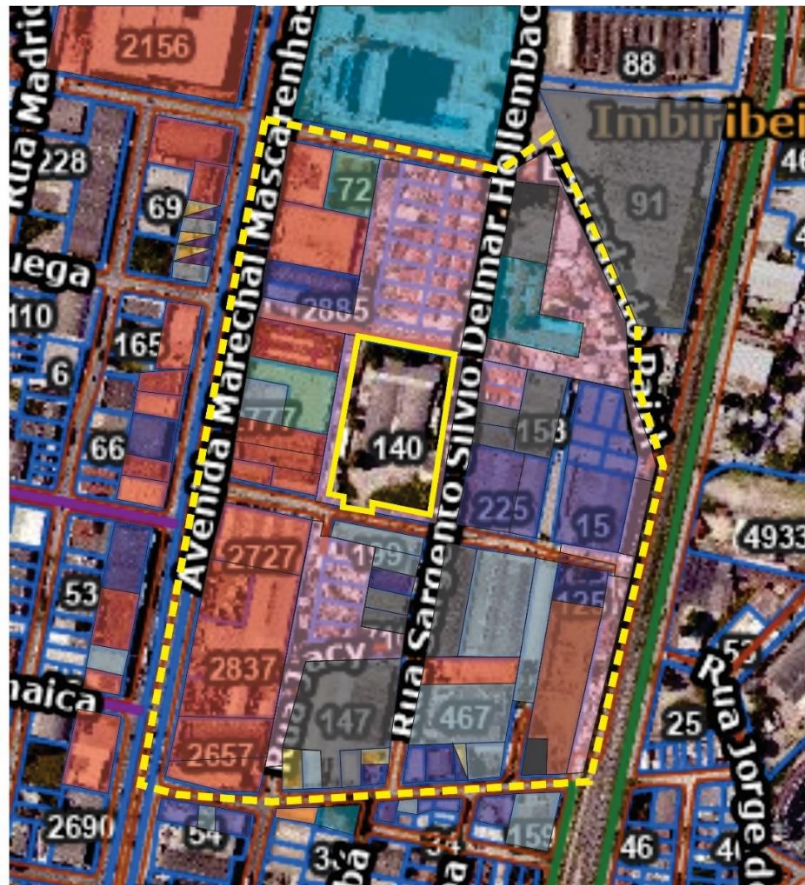




# IMPACTOS POTENCIAIS

## ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

O levantamento do perfil socioeconômico e equipamentos públicos e privados, contemplou 76 imóveis, onde mais de 50% estão vocacionados para comércio e serviços, como indicado no Mapa e Quadros a seguir.



A construção e operação desse empreendimento com 809 unidades terá um impacto significativo na geração de 184 empregos diretos contribuindo de maneira substancial para a economia local e regional.

### LEGENDA

-----	LIMITE DA ÁREA	-----	EMPREENDIMENTO		
■	HABITACIONAL UNIFAMILIAR	■	COMÉRCIO	■	OCUPAÇÃO DE BAIXA RENDA
■	HABITACIONAL ACIMA DE 10 PAVIMENTOS	■	SERVIÇO	■	DEPÓSITO
■	HOTEL	■	EDUCAÇÃO	■	FECHADO
■	TEMPLO RELIGIOSO	■	TERRENO	■	USO MISTO

# IMPACTOS POTENCIAIS INFRAESTRUTURA DE SERVIÇOS

Em se tratando de território ocupado na sua plenitude, se identifica no campo da infraestrutura de serviços uma oferta que atende ao Empreendimento sem comprometimento da vizinhança. De acordo com a anuência das prestadoras de serviços públicos – COMPESA (água e esgotamento sanitário), NEOENERGIA (energia elétrica), EMLURB (recolhimento de lixo), COPERGAS (fornecimento de gás) e Oi (comunicação).



# MEDIDAS MITIGADORAS

## AMBIENTAIS

- a) Elaboração de Projeto Paisagístico na área de 3.083,44 m<sup>2</sup> de solo natural apresentado no Projeto de Arquitetura, prevendo a adoção de espécies de Mata Atlântica;
- b) Compensação pela supressão de vegetação 16 (dezesesseis) indivíduos de caráter compensatório existentes no terreno.
- c) Atendimento as recomendações contidas no Relatório Ambiental Preliminar no que se refere ao período de construção (PRGCC), e as recomendações relativas à Área de Influência Direta, a saber: geração de resíduos e tratamento de esgotamento sanitário.

# CONCLUSÃO

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança referente ao Empreendimento MIRANTE BELVEDERE apresenta aspectos positivos e benefícios para a população recifense e para a comunidade do entorno, tendo em vista tratar-se da abertura de renovação de área urbana, atualmente em declínio, agora focada na oferta de moradia para famílias de menor renda.

Por essa razão entendemos que o Projeto deve ser aprovado por esse Conselho de Desenvolvimento Urbano.

Março/2025

Paulo Roberto Barros e Silva

CAU/PE A-0574-6