

# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

## Empreendimento Residencial Multifamiliar Bairro de Afogados

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), apresenta o conjunto de informações técnicas que registra a identificação, avaliação e mitigação dos impactos urbanísticos e ambientais de significativa relevância e de interferência decorrentes da implantação e operação do Empreendimento Residencial Multifamiliar Integrantes do EIV.

O objetivo maior do investimento: é cumprir a função social da propriedade e garantir moradia a população de renda familiar bruta de até R\$7.000,00. Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

# SUMÁRIO

- 1. INFORMAÇÕES GERAIS**
- 2. PARÂMETROS URBANÍSTICOS**
- 3. O EMPREENDIMENTO**
- 4. O BAIRRO DE AFOGADOS**
- 5. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA**
- 6. IMPACTOS POTENCIAIS**
  - 6.1. Uso e Ocupação do Solo
  - 6.2. Meio Ambiente
  - 6.3. Mobilidade
  - 6.4. Paisagem Urbana
  - 6.5. Aspectos Socioeconômicos
  - 6.6. Valorização Imobiliária
  - 6.7. Infraestrutura
- 7. CONCLUSÃO**

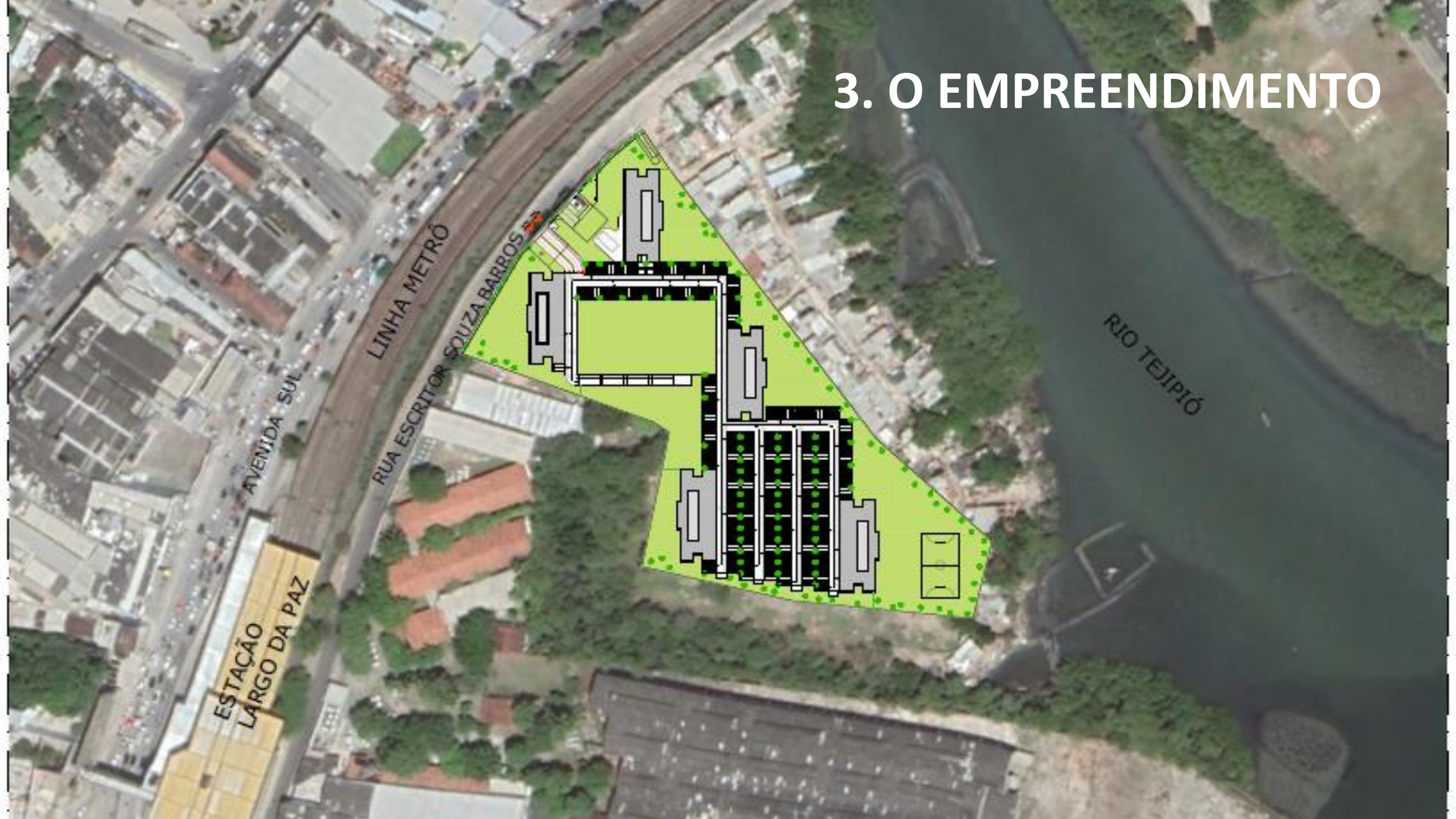
# 1. INFORMAÇÕES GERAIS

<b>Denominação Empreendimento</b>	<b>Residencial Entre Rios</b>
<b>Localização</b>	Av. Sul Governador Cid Sampaio, Nº 2061, bairro de Afogados, Recife, PE
<b>Área do Terreno</b>	16.526,93 m <sup>2</sup>
<b>Área Construída</b>	34.555,39 m <sup>2</sup>
<b>Tipologia</b>	Cinco torres residenciais 12 pavimentos tipos Oito apartamentos por andar Total 480 unidades habitacionais Unidade comercial (loja)
<b>População prevista</b>	1.932 habitantes
<b>Número de vagas</b>	495 vagas( quatro lojas)

## 2. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

<b>Zona de Ambiente Natural (ZAN) Tejió, Lei Nº 17.511/2008</b>	
<b>Terreno</b>	16.526,93m <sup>2</sup>
<b>Coeficiente de utilização (<math>\mu</math>)</b>	2 (24.790,39 m <sup>2</sup> ) máximo, 0,1 mínimo
<b>Solo Natural</b>	50% (8.346,19 m <sup>2</sup> )
<b>Afastamentos</b>	Afastamentos iniciais = 7,25m (frontal); 5,25m (lateral e fundos)
<b>Área total Privativa</b>	24.706,80m <sup>2</sup> ( $\mu= 1,$ ) (480 UH)

### 3. O EMPREENDIMENTO



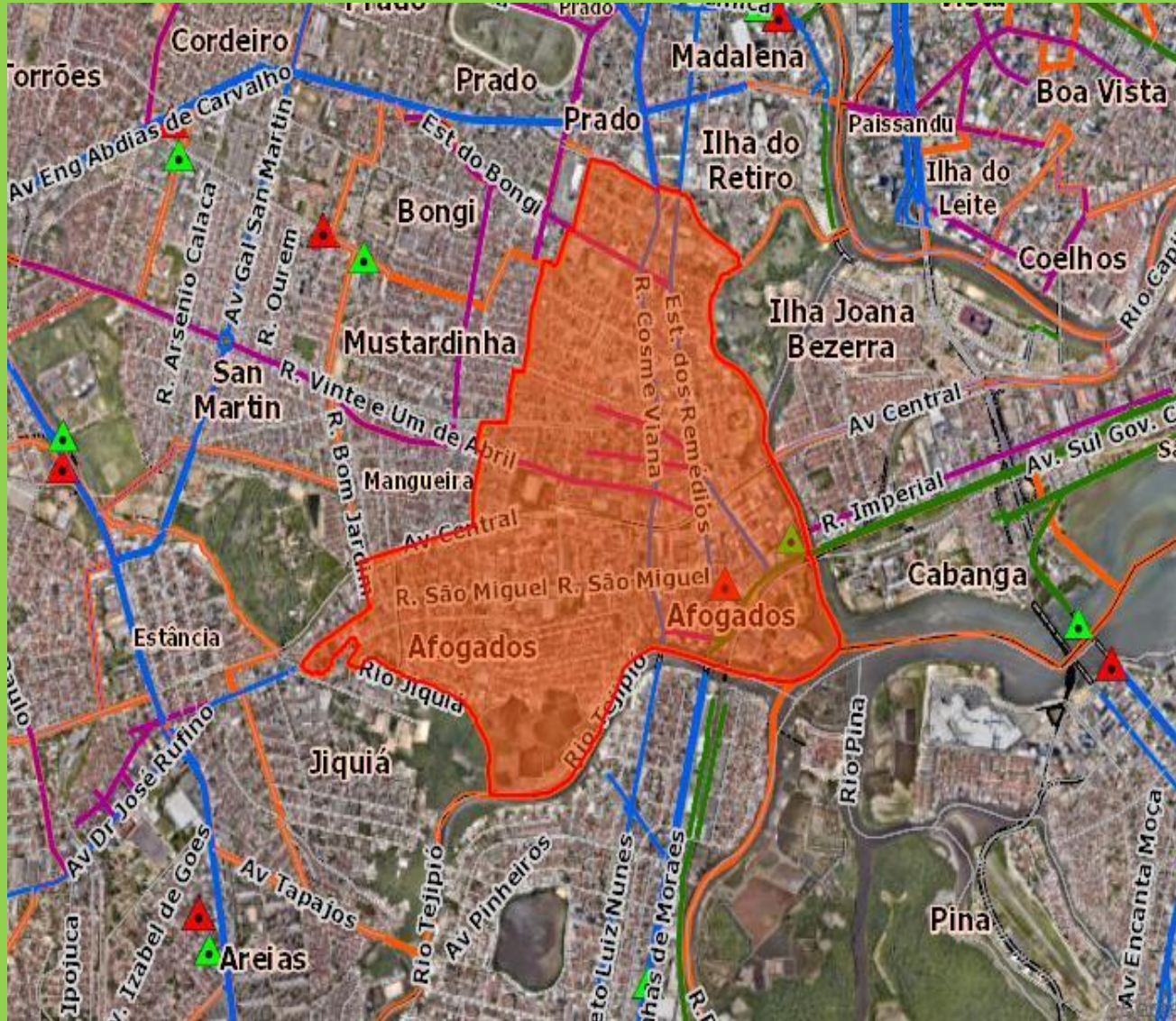
ESTAÇÃO  
LARGO DA PAZ

AVENIDA SUL

LINHA METRÔ  
RUA ESCRITOR SOUZA BARROS

RIO TEJIÓ

## 4. O BAIRRO: AFOGADOS



O bairro de Afogados onde pretende se instalar o empreendimento, possui uma concentração de atividades diversificadas e que destacam-se: o Centro de Abastecimento de Afogados, o Mercado de Peixes, a Feira Livre, equipamentos de formação e capacitação como o Instituto Pernambuco de Ensino Superior (IPESU), Escola de Referência Amaury de Medeiros, Biblioteca Popular de escolas, Escolas, TRT 6ª Região, 1º e 2º Juizado, Distrito Sanitário, Central de Licenciamento Urbanístico e favorecido pela rede de transporte público.

Entretanto, o entorno imediato do empreendimento proposto, de um lado apresenta áreas, com uso predominantemente de serviços, indústrias e comércios, com algumas poucas residências e do outro lado faz fronteira com as linhas ferroviárias, não se conecta/articula com o bairro como um todo, comprometendo a permeabilidade. (RAP)

## 5. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA: ÁREAS DE INFLUÊNCIA AII, AID E ADA



A diversidade de atividades no entorno da áreas de influência:

- **Área de Influência Indireta (AII)**, caracterizada como a área onde os impactos resultantes da implantação e operação do empreendimento se fazem sentir de maneira indireta e com menor intensidade em relação à área de influência direta.
- **Área Diretamente Afetada (ADA)**, área de terreno do empreendimento
- **Área de Influência Indireta (AID)**, verifica-se dentre os quais : o Sétimo Suprimento de Abastecimento do Exército, Estação de Metrô Largo da Paz, com atendimento pela rede de transporte público, e, cujo território é formado pela Avenida Central e margens do rio Tejió, duas distribuidoras de autopeças, lubrificantes , administradoras de bens , uma pequena vila e a área de terreno da antiga empresa Noraço de laminados . No limite direito da área do empreendimento encontra-se a **ocupação Comunidade Vila Sul** com mais de 250 famílias, distribuídas em um terreno, à beira do mangue, de 17 mil metros quadrados , doado pela União.

## **6. IMPACTOS POTENCIAIS**

### **Impactos potenciais nas áreas de Influência – Indireta (AII) e Direta**

A partir do diagnóstico ambiental, foram identificados os impactos decorrentes da construção e funcionamento do empreendimento.

Considerações claras sobre o meio físico, o meio biótico e o meio socioeconômico, tem a finalidade de obter a Licença Ambiental para a construção do condomínio de Edifícios de Uso Habitacional a se situar na Avenida Sul Gov. Cid Sampaio nº 2061, no bairro de Afogados, Recife – PE.

**6.1 Uso do Solo**

**6.2 Meio Ambiente**

**6.3 Mobilidade – transporte/tráfego**

**6.4 Paisagem Urbana**

**6.5 Aspectos Socioeconômicos**

**6.6 Valorização Imobiliária**

**6.7 Infraestrutura**

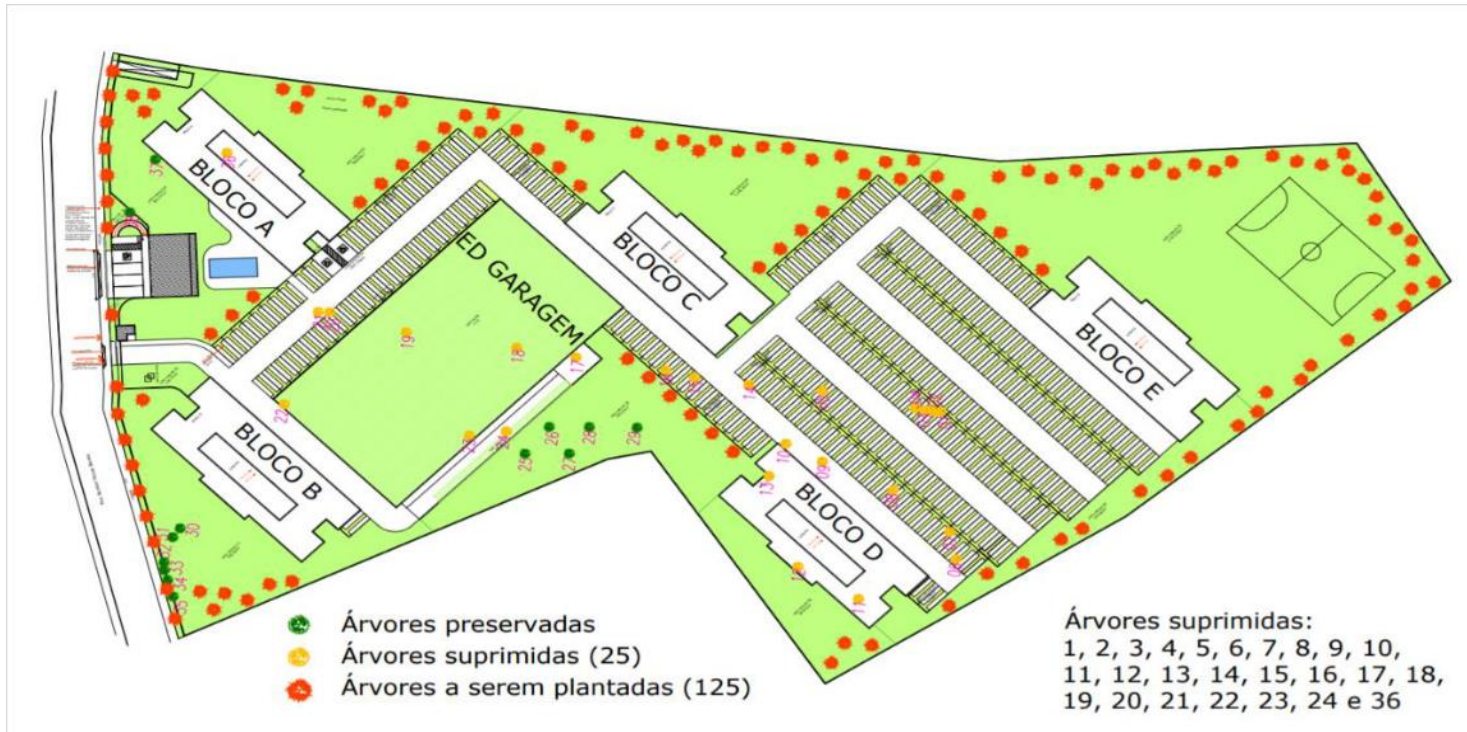


## 6.1 USO DO SOLO:

**IMPACTOS AO SOLO:** sofrerá poucas intervenções devido a não ocorrência de cortes pela sua própria configuração que se apresenta sem relevo significativos, ocorrerá terraplanagem de área com vegetação antropizada cuja supressão no imóvel não é expressiva e restrita a poucos exemplares isolados e deverá ser tratada por processo próprio junto ao órgão ambiental.

## 6.2 Meio Ambiente

Espécies Arbóreas a serem Suprimidas, Preservadas e a serem Plantadas na área do empreendimento.



Indicação das Espécies Arbóreas a serem suprimidas, Preservadas e a localização das novas Espécies a serem definidas e Plantadas na proporção de “cinco espécies para cada espécie a ser suprimida na área do empreendimento a partir de futuro projeto paisagístico.

## 6.3 Mobilidade – transporte/tráfego:

*O setor onde o empreendimento deverá ser edificado situa-se numa região bastante privilegiada em relação aos serviços proporcionados pelo Sistema de Transportes Público de Passageiros – STPP, operado regularmente com ônibus conforme subordinação ao Consócio Grande Recife, que sucedeu a Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos – EMTU, que além de controlar o STPP opera, também, o Sistema Estrutural Integrado – SEI, que maximizou o uso do transporte coletivo envolvendo a interligação de inúmeras linhas, operadas por ônibus, com o metrô.*

*Diante do número expressivo de linhas é incontestável que o local onde será edificado o conjunto é satisfatoriamente servido por linhas de transporte coletivo.*

*O terreno do empreendimento em referência, situa-se defronte da Estação Afogados do metrô, que integra o SEI, que é perfeitamente dispensável relacionar as inúmeras linhas de transporte coletivo de passageiros que servem a esta região.*

## 6.4 Paisagem Urbana:

Os impactos esperados na paisagem urbana, decorrentes da implantação deste empreendimento são extremamente positivos. Hoje, a área se caracteriza pela presença incomoda de sucessivos galpões parcialmente abandonados que em nada contribuem com os padrões da preservação dos elementos naturais da paisagem urbana local.

## 6.5 Aspectos Sócio-Econômicos:

destacam-se o Impactos socioeconômicos nas etapas de implantação e operação:

- Geração de empregos durante a construção e operação do empreendimento;
- Aumento de empregos diretos e indiretos na fase de implantação;
- Aumento da arrecadação de tributos municipais e estaduais, fase de implantação e operação;
- Aumento de oferta de infraestrutura (fase de implantação).

O empreendimento atende aos parâmetros de ocupação instituídos pelo plano diretor e promove, a sustentabilidade da economia e o meio ambiente local, além que, a implantação agrega benfeitorias para a região, a dinamização da economia, valorização do bairro e do município com contribuições bastante favoráveis que justificam amplamente a sua implantação.

## 6.6 Valorização Imobiliária:

No entorno da área do empreendimento não se observa a existência de outros empreendimentos habitacionais (FIGURA XX) assim como imóveis à venda.

“Empreendimentos como o Condomínio de Edifícios Habitacionais promovem o desenvolvimento de infraestrutura urbana e a valorização das áreas vizinhas e próximas com a ampliação da renda especulativa proveniente da sua localização. Uma pesquisa já demonstrou que, no País, a iniciativa privada responde pelo desenvolvimento urbano de 80% das cidades”.

## 6.7 Infraestrutura:

Como detalhadamente exposto no EIV, se comparado aos situados em outras áreas da cidade, o terreno do empreendimento proposto está situado privilegiadamente em sua infraestrutura urbana. Serviços de Transporte, Segurança, Saúde, Educação e lazer, abundantemente presentes em seu entorno, são diferenciais que justificam econômica e socialmente a pertinência do projeto.

# 7. CONCLUSÃO

**O objetivo prioritário do investimento:** cumprir a função social da propriedade e garantir moradia a população de renda familiar bruta de até R\$7.000,00. Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

**Impactos ao solo:** sofrerá poucas intervenções devido a não ocorrência de cortes pela sua própria configuração que se apresenta sem relevo significativos, ocorrerá terraplanagem de área com vegetação antropizada cuja supressão no imóvel não é expressiva e restrita a poucos exemplares isolados e deverá ser tratada por processo próprio junto ao órgão ambiental.

**Impactos positivos:** destacam-se os impactos socioeconômicos nas etapas de implantação e operação:

- Geração de empregos durante a construção e operação do empreendimento, aumento de empregos diretos e indiretos na fase de implantação;
- Aumento da arrecadação de tributos municipais e estaduais, fase de implantação e operação;
- Aumento de oferta de infraestrutura, fase de implantação;

**Parâmetros de ocupação:** promove, a sustentabilidade da economia e o meio ambiente local, além que, a implantação agrega benfeitorias para a região, a dinamização da economia, valorização do bairro e do município com contribuições bastante favoráveis que justificam a sua implantação.

**Demanda por equipamentos:** destaca-se, ainda, que parte do total de novos moradores do empreendimento, conterá famílias já residentes em áreas de bairros próximos.

**Medidas prévias com vistas a mitigação:** os principais impactos negativos, levantados e a implementação das mitigações, juntamente com a implantação dos programas mitigadores indicados, concorrerão para a viabilidade ambiental do empreendimento e do seu entorno.

**COM BASE NOS RESULTADOS DOS DIVERSOS ESTUDOS CONDUZIDOS NO ÂMBITO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV), CONCLUI-SE PELA VIABILIDADE AMBIENTAL DO EMPREENDIMENTO EM SUAS DIFERENTES FASES.**