



# Projeto CONDOMÍNIOS VILA RECIFE 1 e 2

---

Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

Simplificado

A localização ocorre na margem da Avenida da Recuperação, e interseção com a Estrada da Mumbeca, onde se encontram múltiplos usos, inclusive, conjuntos habitacionais em adiantado processo de construção.

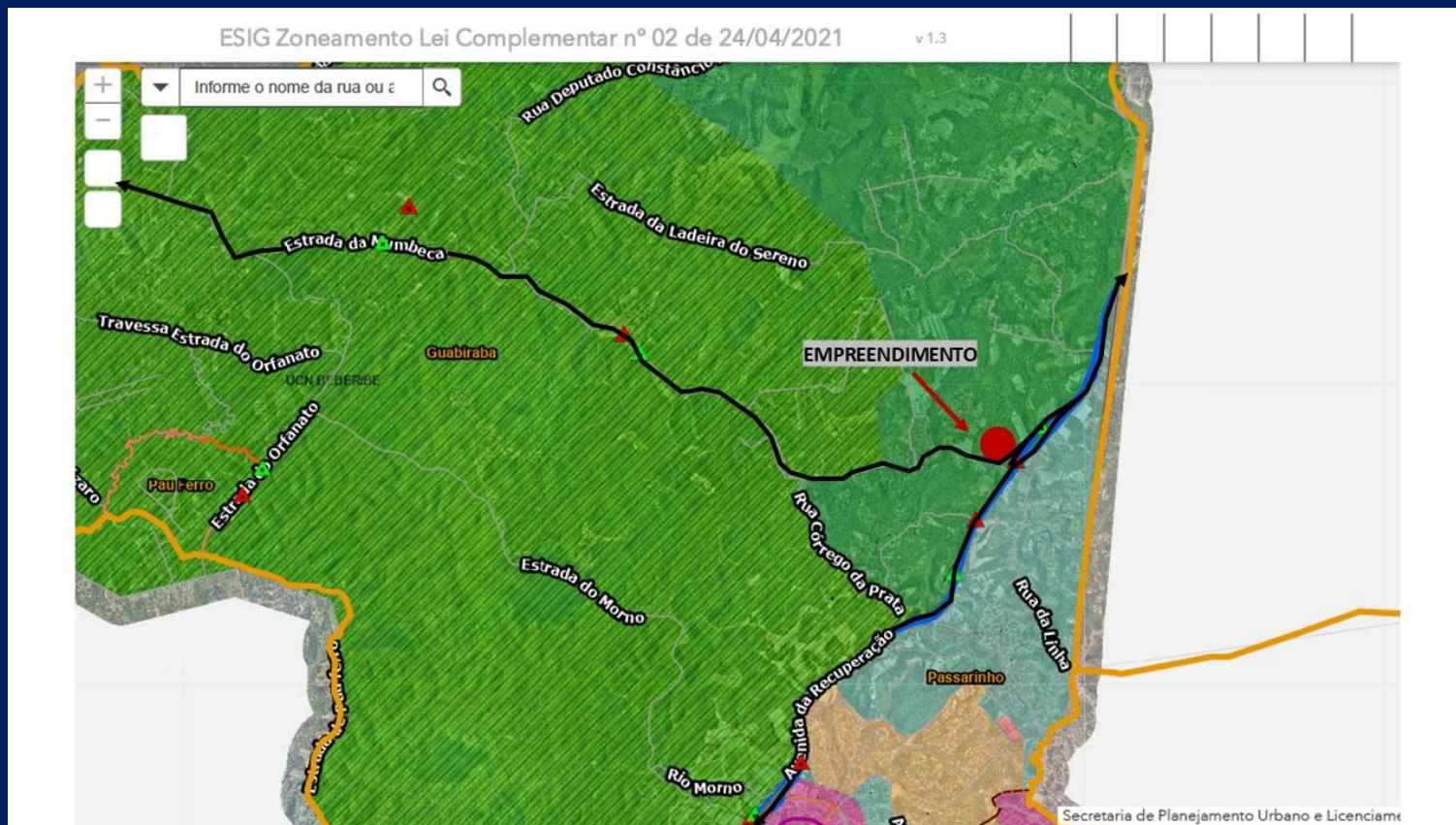


**MAPA I – Localização**



**MAPA II – Demarcação dois lotes**

O regramento determinado pelo Zoneamento contido na Lei Complementar nº 02 de 24/04/2021 reconhece que o Empreendimento projetado está inserido na Zona de Ambiente Natural – ZAN Beberibe.



MAPA III – Enquadramento Legal / Zoneamento

Os parâmetros urbanísticos adotados para os dois Condomínios Habitacionais, apresentam os indicadores a seguir:

**a) Quadro de Áreas dos Terrenos**

Condomínio Vila Recife 1 = 22.606,52 m<sup>2</sup>

Condomínio Vila Recife 2 = 22.570,07 m<sup>2</sup>

**b) Coeficiente de Utilização Legal = 1**

Condomínio Vila Recife 1 = 1,43 (com CA incentivo)

Condomínio Vila Recife 2 = 1,44 (com CA incentivo)

**c) Taxa de Solo Natural Legal: 50%**

Condomínio Vila Recife 1 = 56,83%

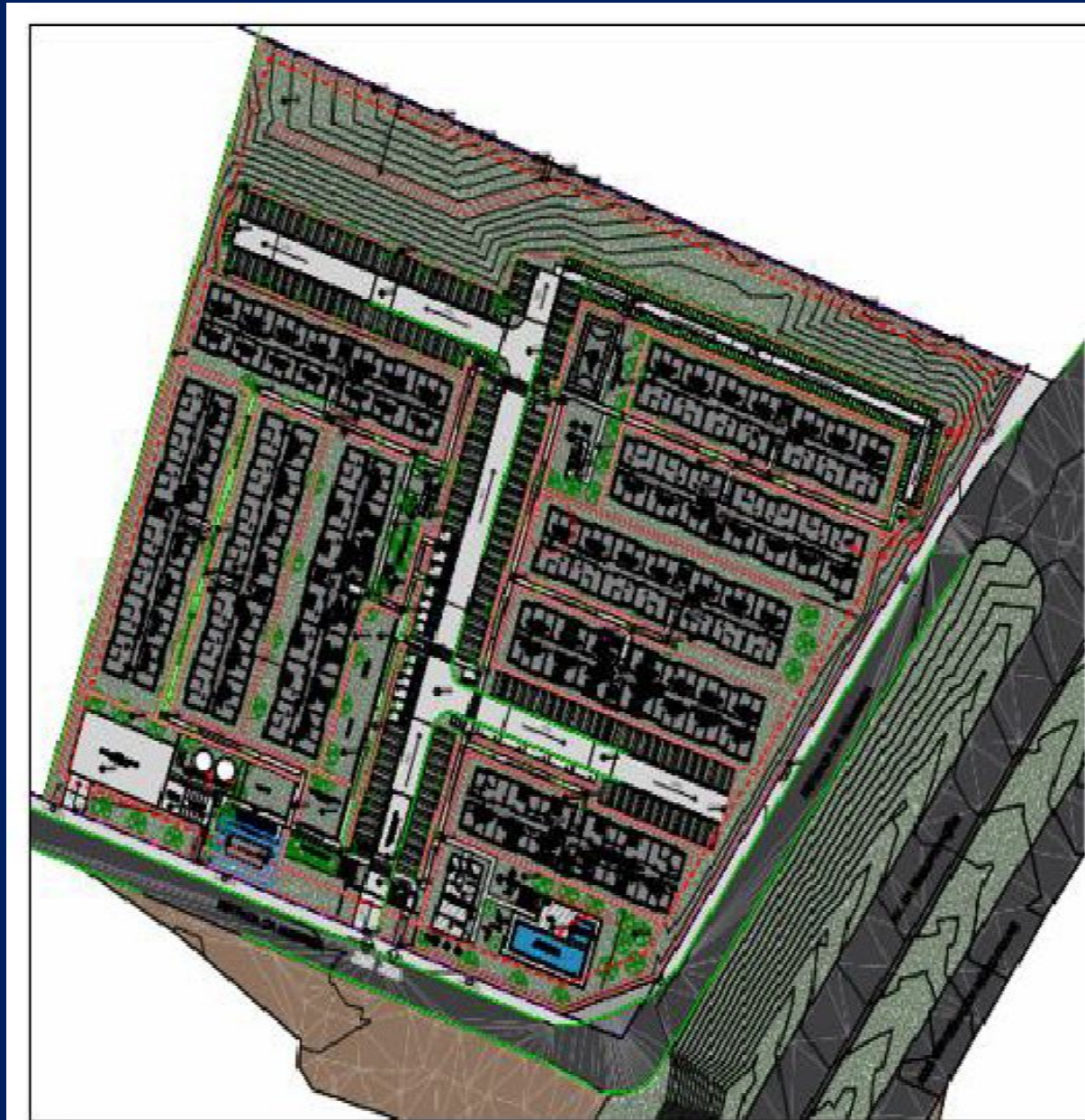
Condomínio Vila Recife 2 = 51,90%

# CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

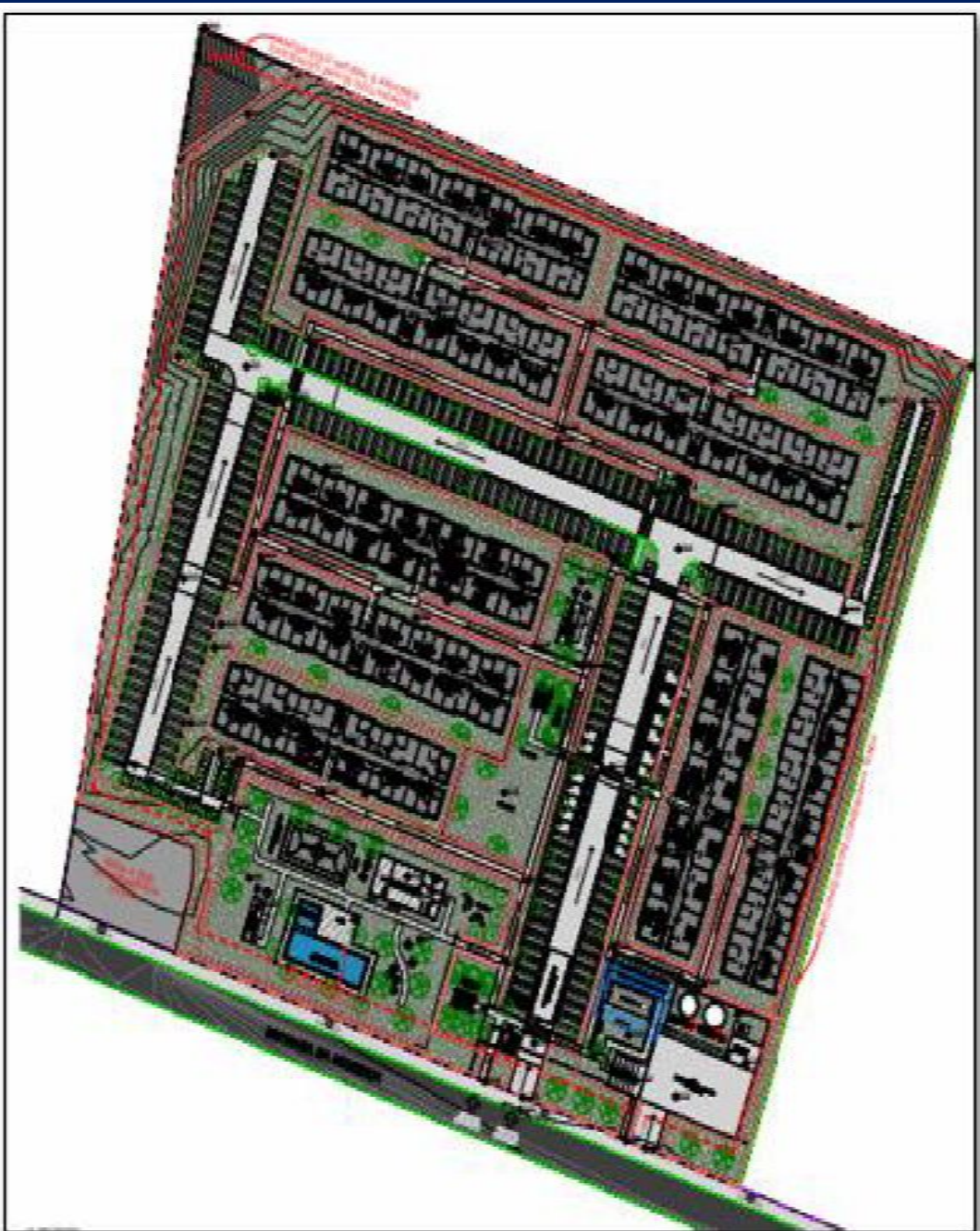
O terreno será dividido em 2 empreendimentos, onde cada um será composto individualmente de 890 unidades habitacionais, sendo 27 unidades adaptáveis para PCD com 08 blocos de 14 apartamentos por andar (subtraindo o bloco que tiver área de lazer em seu térreo), os apartamentos estão distribuídos em 8 pavimentos (T+7).

Os apartamentos são compostos de 02 dormitórios, BWC, cozinha e área de serviço, sala estar/Jantar, e circulações e os 27 apartamentos adaptáveis para PCD's, quando necessário e solicitado pelo cliente, serão compostos de 01 dormitório PCD, Estar/Jantar, BWC PCD, cozinha e área de serviço e circulações.

# A planta de implantação dos Condomínios 01 e 02



**MAPA IV – IMPLANTAÇÃO  
CONDOMÍNIO 1**



MAPA V –  
IMPLANTAÇÃO  
CONDOMÍNIO 2

# O PROJETO DE ARQUITETURA

A escala dos dois Empreendimentos juntos indicam a implantação de 1.780 apartamentos em 45.176,59 m<sup>2</sup>, dos dois lotes juntos e um total de solo natural com 25.564,22 m<sup>2</sup>. Esses números demonstram o ordenamento do solo ao assegurar usos adequados para o território.

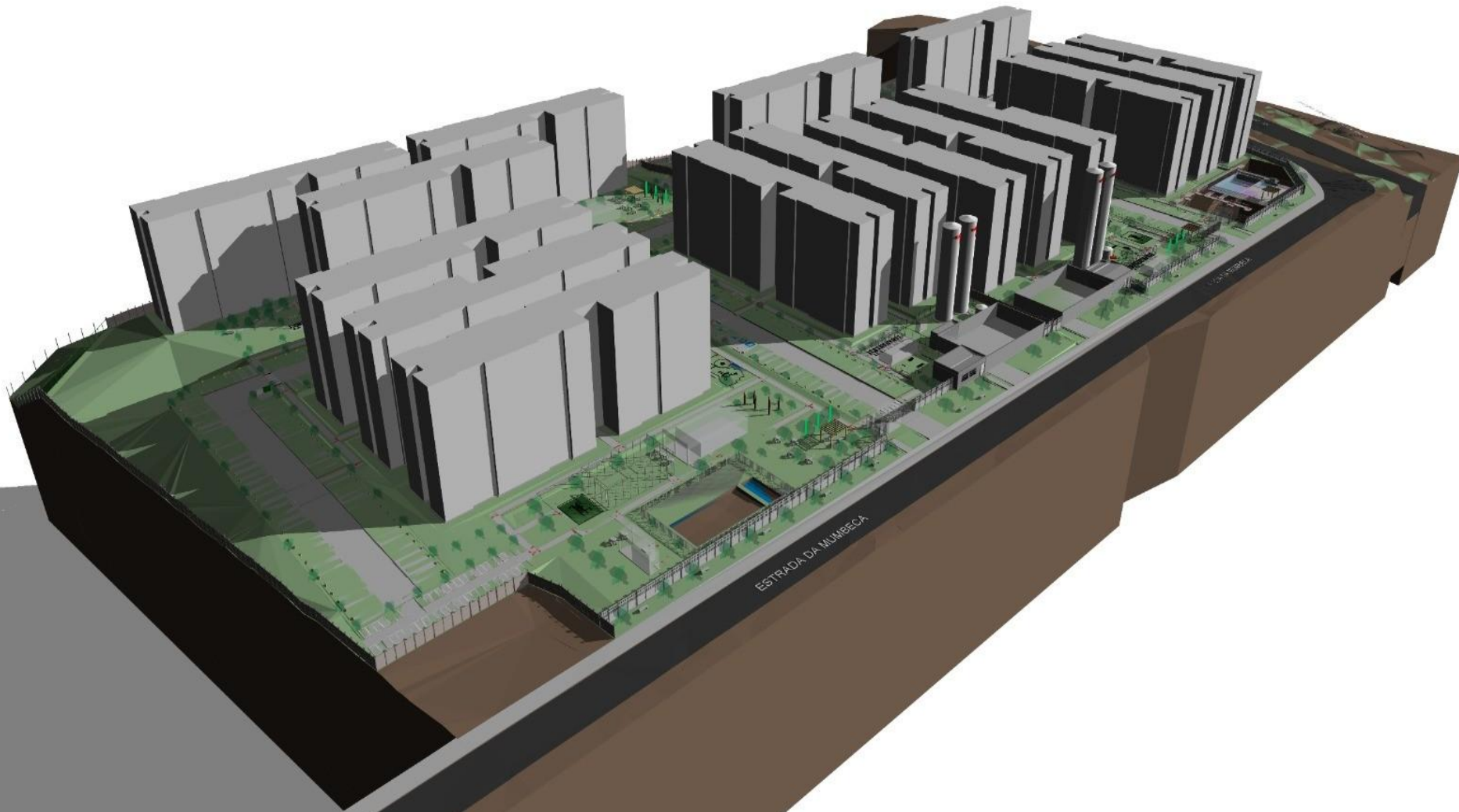
O Projeto de Arquitetura foi concebido respeitando os afastamentos mínimos progressivos para as torres, implantando oito torres com 14 apartamentos por andar (subtraindo o pavimento térreo que contem área de lazer).



**PERSPECTIVA**



**PERSPECTIVA**



ESTRADA DA MURBECA

**PERSPECTIV  
A**

# MOBILIDADE E TRANSPORTE

O MAPA VI a seguir demonstra como os usuários acessarão a via estrutural. Percebe-se na imagem a existência de uma via marginal e uma rotatória, assegurando as condições requeridas para a acessibilidade.



Verifica-se a previsão de acréscimo da demanda pelo transporte coletivo associado à implantação do empreendimento, com maior concentração no horário de pico da manhã.

Considerando que aproximadamente 70% das viagens diárias estimadas no pico da manhã, a maior demanda horária por transporte público é da ordem de 3.102 viagens, concentradas entre 06h e 07h45.

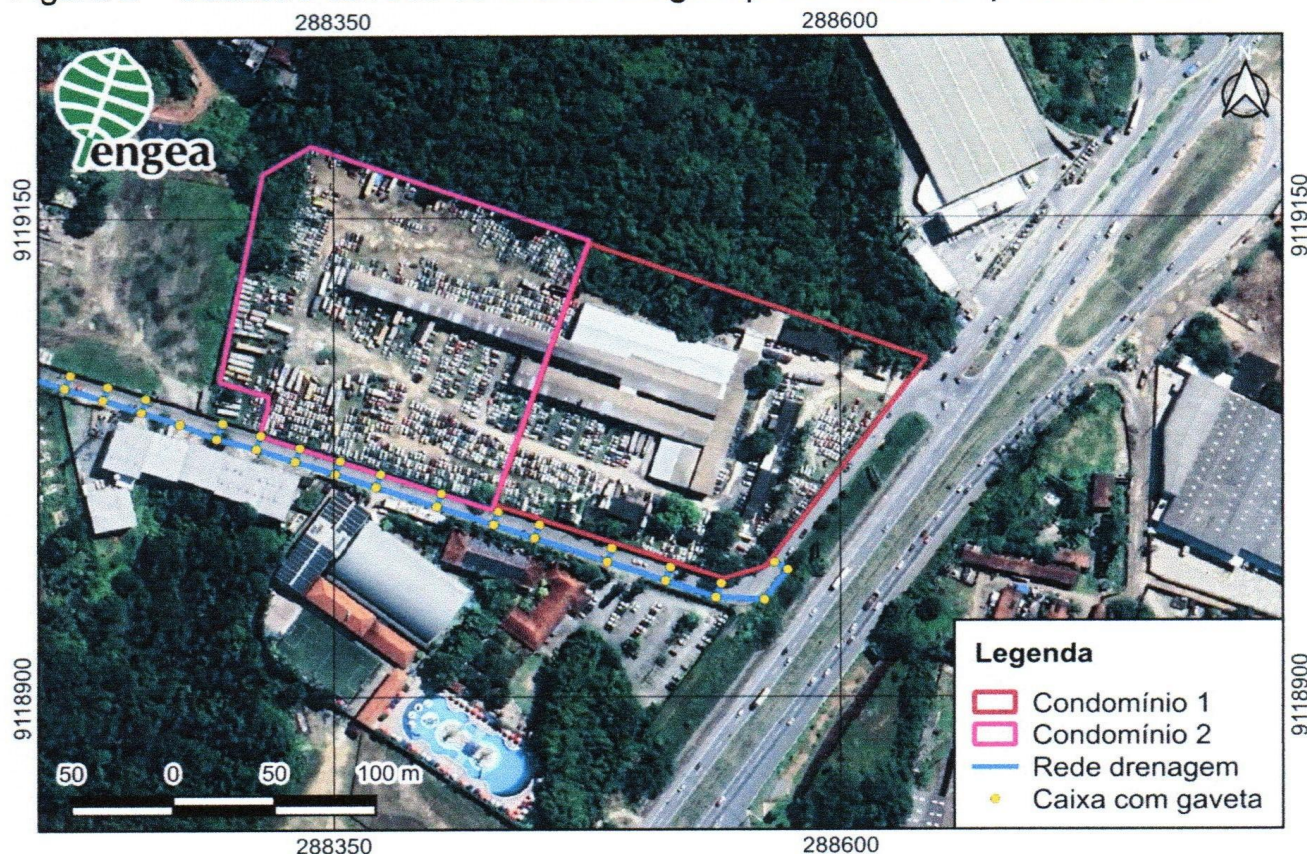
Diante desse cenário, conclui-se que o sistema de transporte público existente apresenta capacidade suficiente para absorver a demanda adicional gerada, não se justificando a criação de novas linhas ou o remanejamento de itinerário.

# INFRAESTRUTURA

No que se refere a infraestrutura dos Condomínios, é relevante destacar os posicionamentos da COMPESA, pertinentes à disponibilidade de água e esgoto, e da Neoenergia, pertinente à disponibilidade de energia, em respostas às solicitações de Viabilidade Técnica, descritas no ANEXO V do EIV.

Do ponto de vista Hidrológico, as interligações dos empreendimentos Vila Recife – Condomínio 1 e 2 ao sistema público de drenagem são consideradas viáveis, uma vez que suas vazões de saídas pluviais serão significativamente inferiores às vazões com e sem construções no terreno.

Figura 2 – Cadastro da rede de microdrenagem próxima aos empreendimentos



Fonte: ESIG (2025); Google Satélite (2025); Desenvolvido Engea (2025)

# IMPACTOS

Os Condomínios Vila Recife 1 e 2 estão posicionados em localização estratégica no território, submetidas ao que determina o Plano Diretor do Recife e a Área de Proteção Ambiental – APA Aldeia-Beberibe.

O seu enquadramento no **Programa Minha Casa Minha Vida** resulta nas condições de oferta de melhoria de qualidade de vida para a população, não apresentando impactos negativos a vizinhança.

# IMPACTOS / QUADRO-SÍNTESE

Impacto Potencial	Medida Mitigadora/Compensatória/Potencializadora
<p>Aumento do fluxo de veículos, riscos à segurança viária, dificuldades de mobilidade e acessibilidade de pedestres e degradação da qualidade urbana no entorno.</p>	<p>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 sinalização viária (horizontal e vertical), diminuição da velocidade de veículos, instalação de 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 deve considerar as paradas de ônibus e outros equipamentos relevantes do entorno. O plano deverá obrigatoriamente contemplar a qualificação da calçada lindeira do empreendimento até o equipamento comunitário em construção no empreendimento denominado PARQUE RECIFE - CONDOMÍNIO 2,</p>

## IMPACTOS / QUADRO-SÍNTESE

<p>Inserção da população local nas oportunidades geradas pelo empreendimento.</p>	<p>Implementação de ações de capacitação profissional voltadas às Comunidades de Interesse Social do entorno, visando a integração da mão de obra local nas fases de construção e operação.</p>
---	---

# CONCLUSÃO

Considerando a análise dos dois empreendimentos pertinentes ao que determina o Estudo de Impacto de Vizinhança Simplificado, deve-se reconhecer a sua relevância, ao aportar investimentos da ordem de R\$ 111.340.830,00, promover a geração de 250 empregos diretos e 500 empregos indiretos, e ainda, ofertar 1.780 moradias para famílias de baixa renda.

Diante do exposto, submeto os dois Projetos a aprovação por esse Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU.