



Projeto JOAQUIM NABUCO

Estudo de Impacto de Vizinhaça/EIV

Recife, julho/2025

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

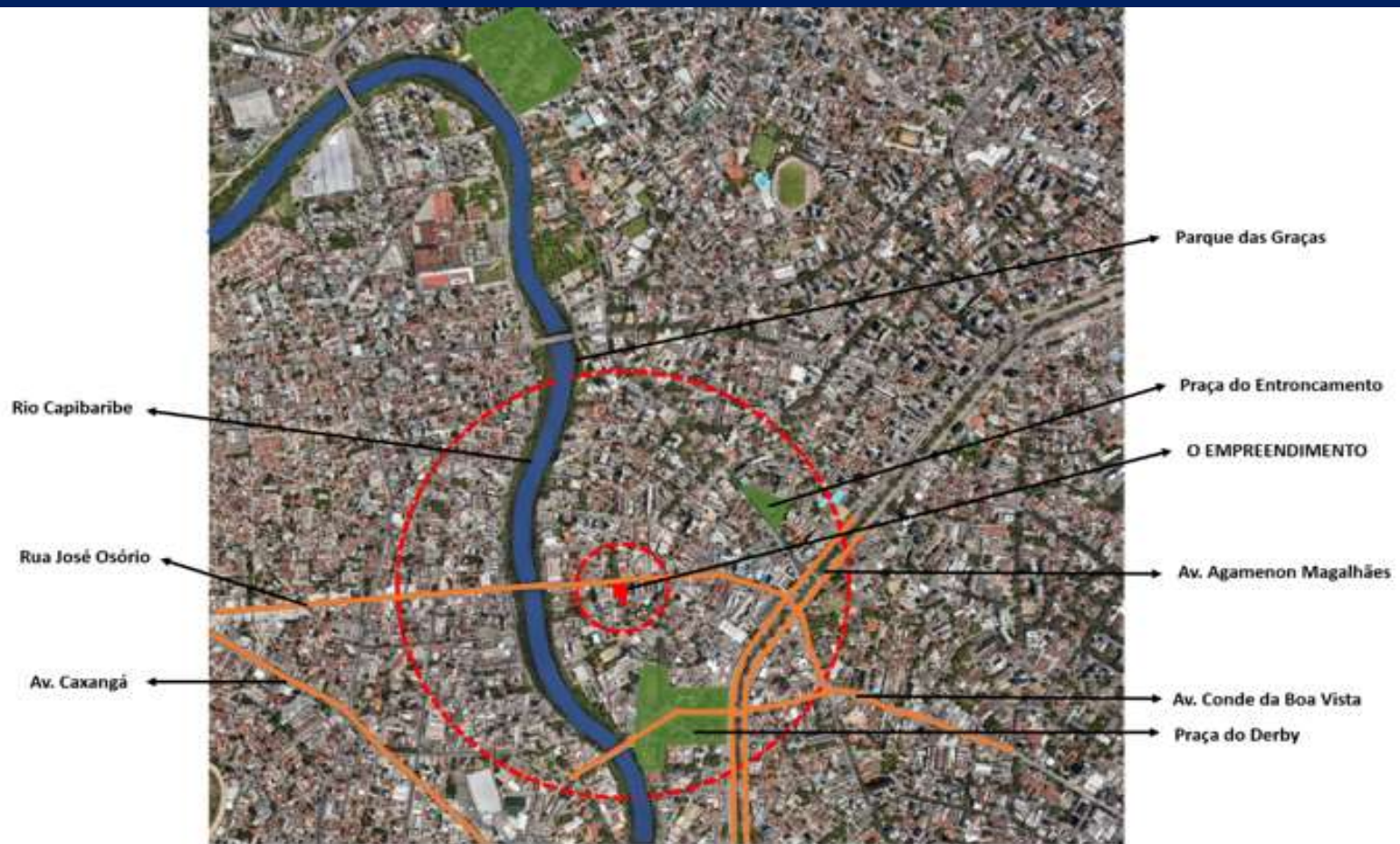
O Empreendimento está localizado no terreno onde existiam os lotes a serem lembrados nº 547 e nº 583 da Rua Joaquim Nabuco, no bairro do Derby, na Zona Noroeste da Cidade e na Região Político-Administrativa – RPA-3.



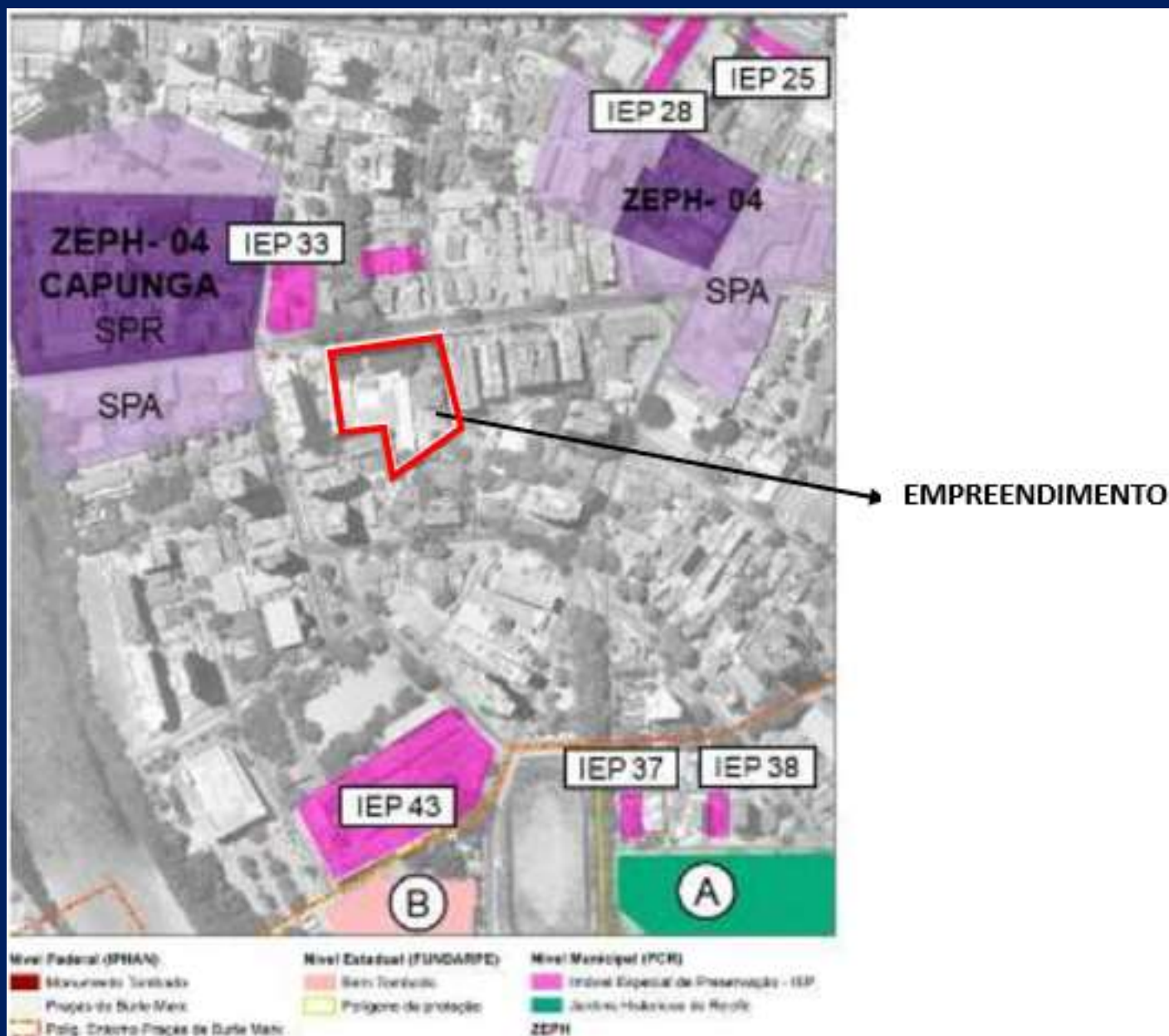
MAPA II

A OPEI registra a compatibilização do projeto:
“Reconhecemos que o empreendimento está alinhado com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor para a zona onde está localizado quanto a previsão do uso misto e a implantação de fachadas ativas no pavimento térreo, garantindo a necessária interface com o espaço público de modo a estimular a vitalidade urbana”.

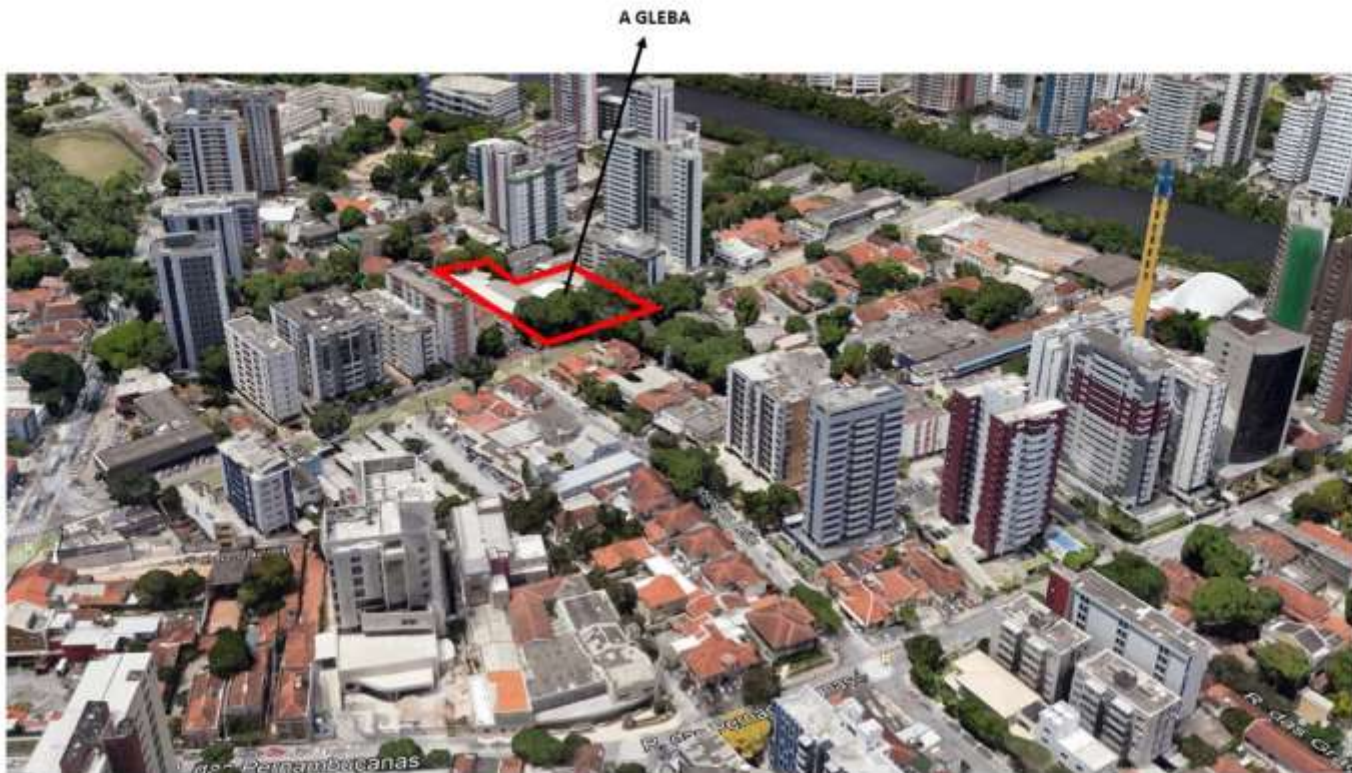
CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA



MAPA III – Aspectos Relevantes



As três imagens a seguir posicionam o Projeto na Área de Vizinhança Direta e contempla o sistema viário do entorno, com destaque para a Rua Joaquim Nabuco/Quatro Cantos e o Rio Capibaribe.



ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA

“A Capunga” como referência urbana, se expande para o Derby, as Graças, o Parnamirim, margeia o Rio Capibaribe e a Avenida Agamenon Magalhães, como demonstra o **MAPA V**.



MAPA V – Área de Influência Indireta/AII

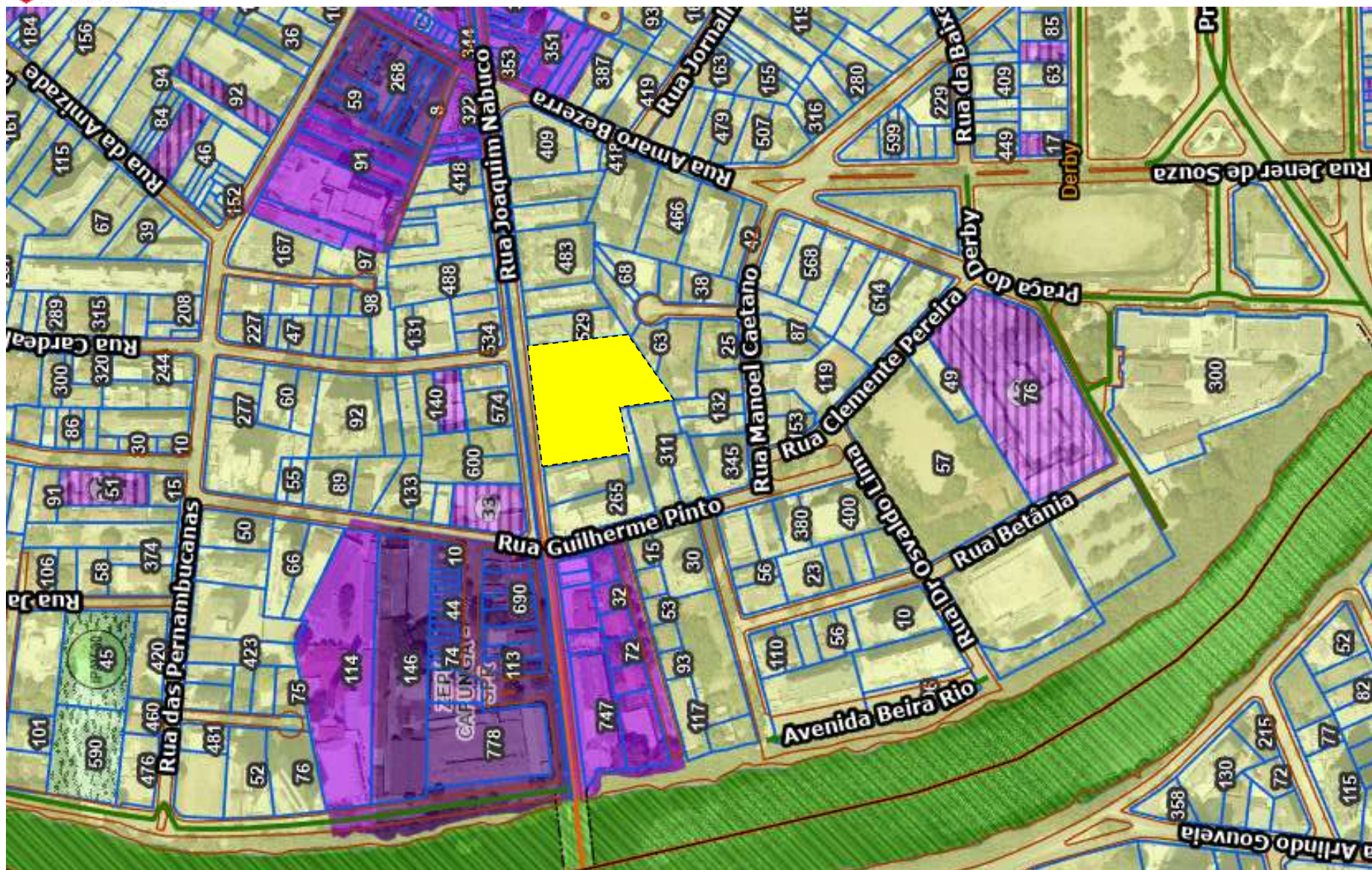
ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA – AID

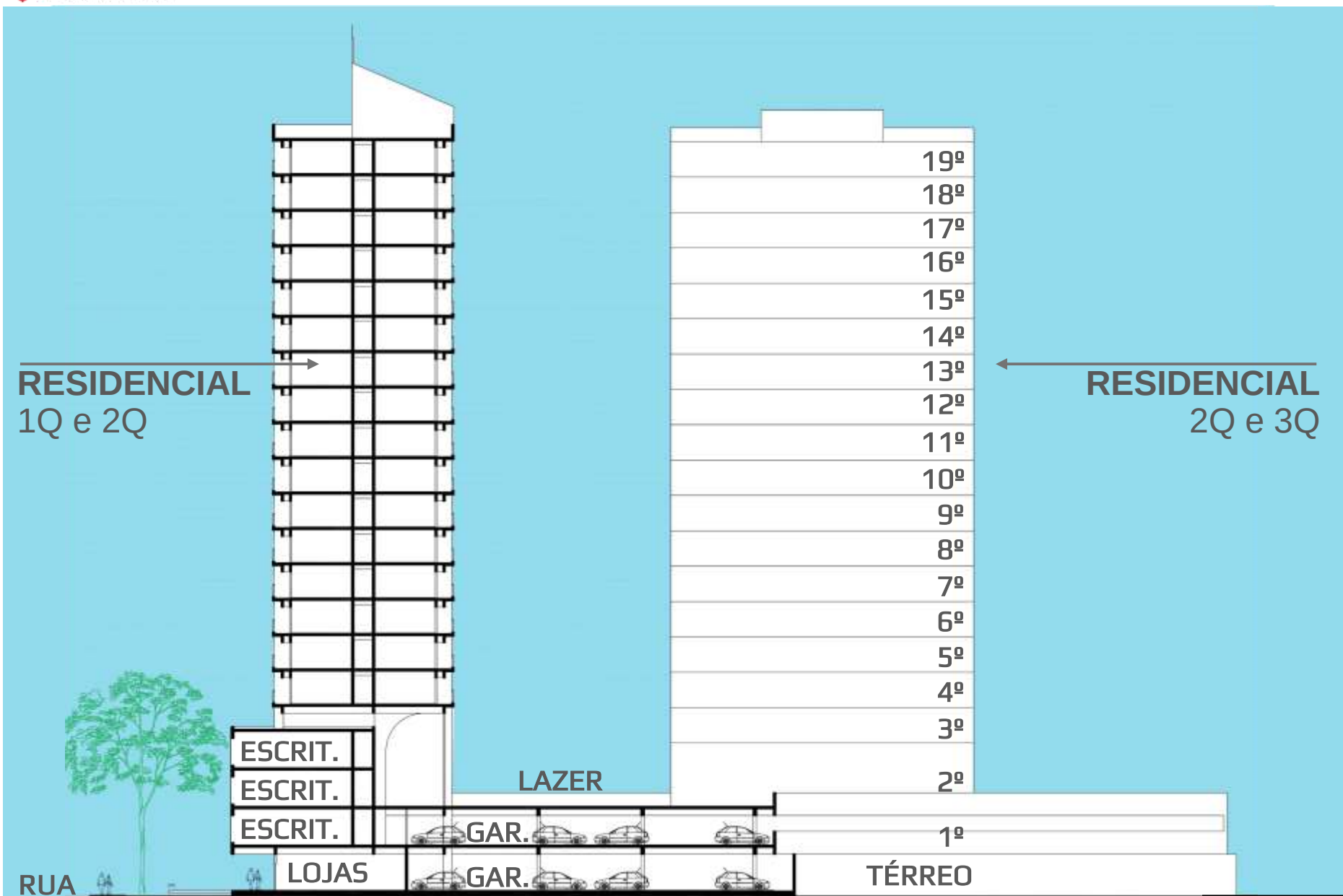
Atendendo a recomendação da OPEI, foi adotada a Área de Influência Direta apresentada no **MAPA VI**.



MAPA VI – Área de Influência Direta/AID

PROJETO DE ARQUITETURA





CORTE ESQUEMÁTICO

TORRE A
1Q e 2Q



TORRE B
2Q E 3Q

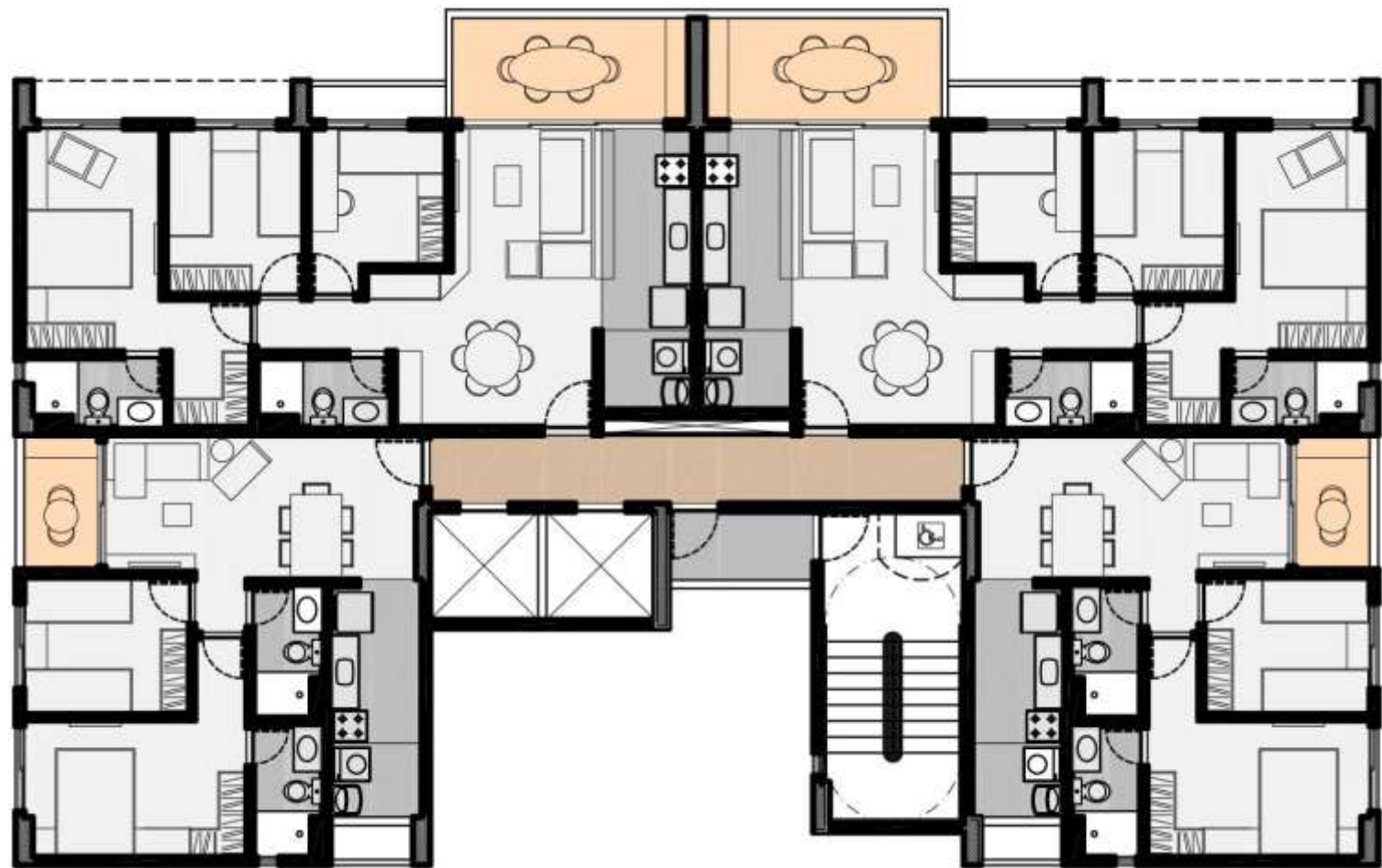


N  PLANTA BAIXA –
4º AO 19º PAV.





PLANTA BAIXA –
PAV. TIPO TORRE A

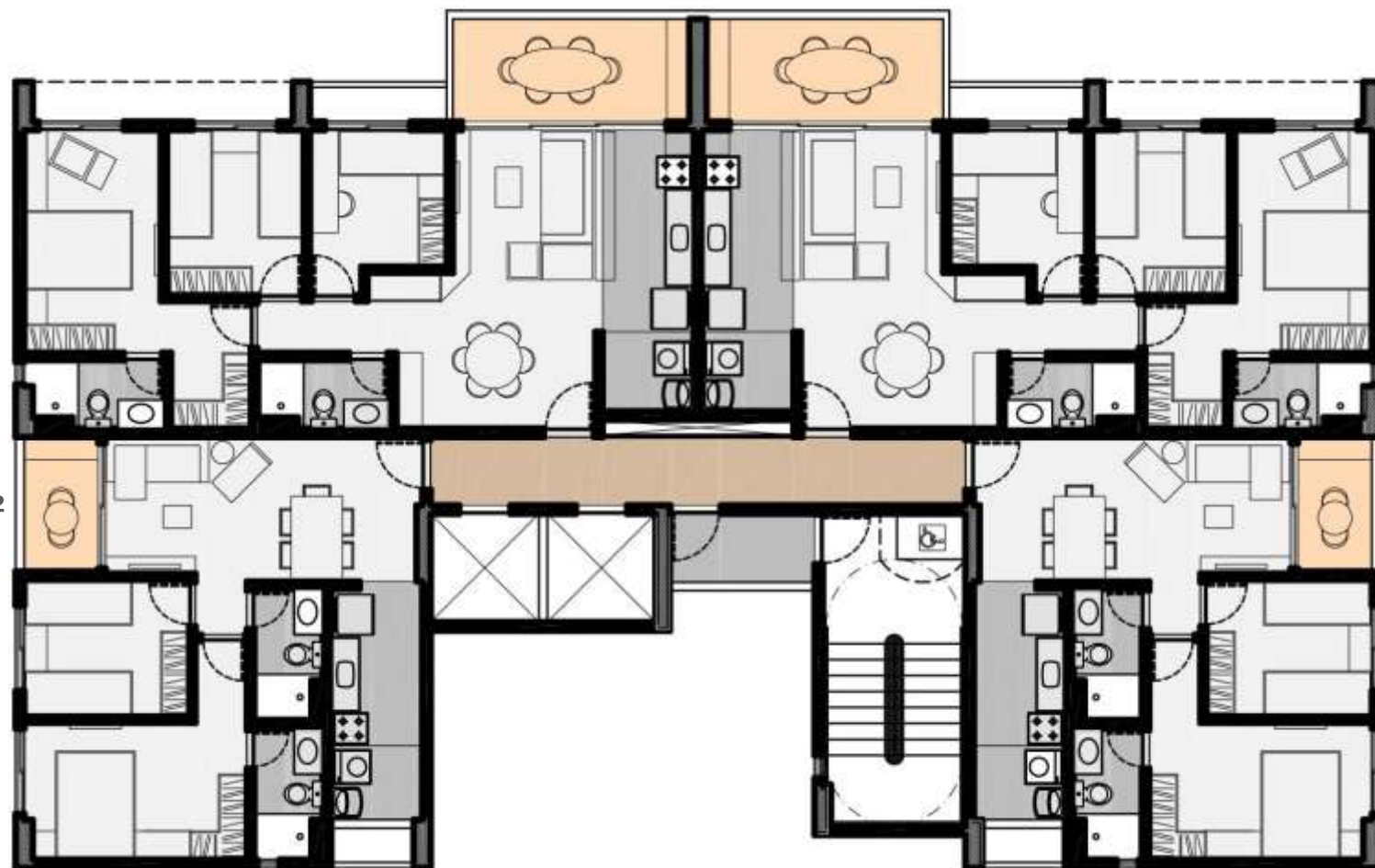


73,96m²

73,96m²

54,51m²

54,51m²



PLANTA BAIXA –
PAV. TIPO TORRE B

RUA JOAQUIM NABUCO

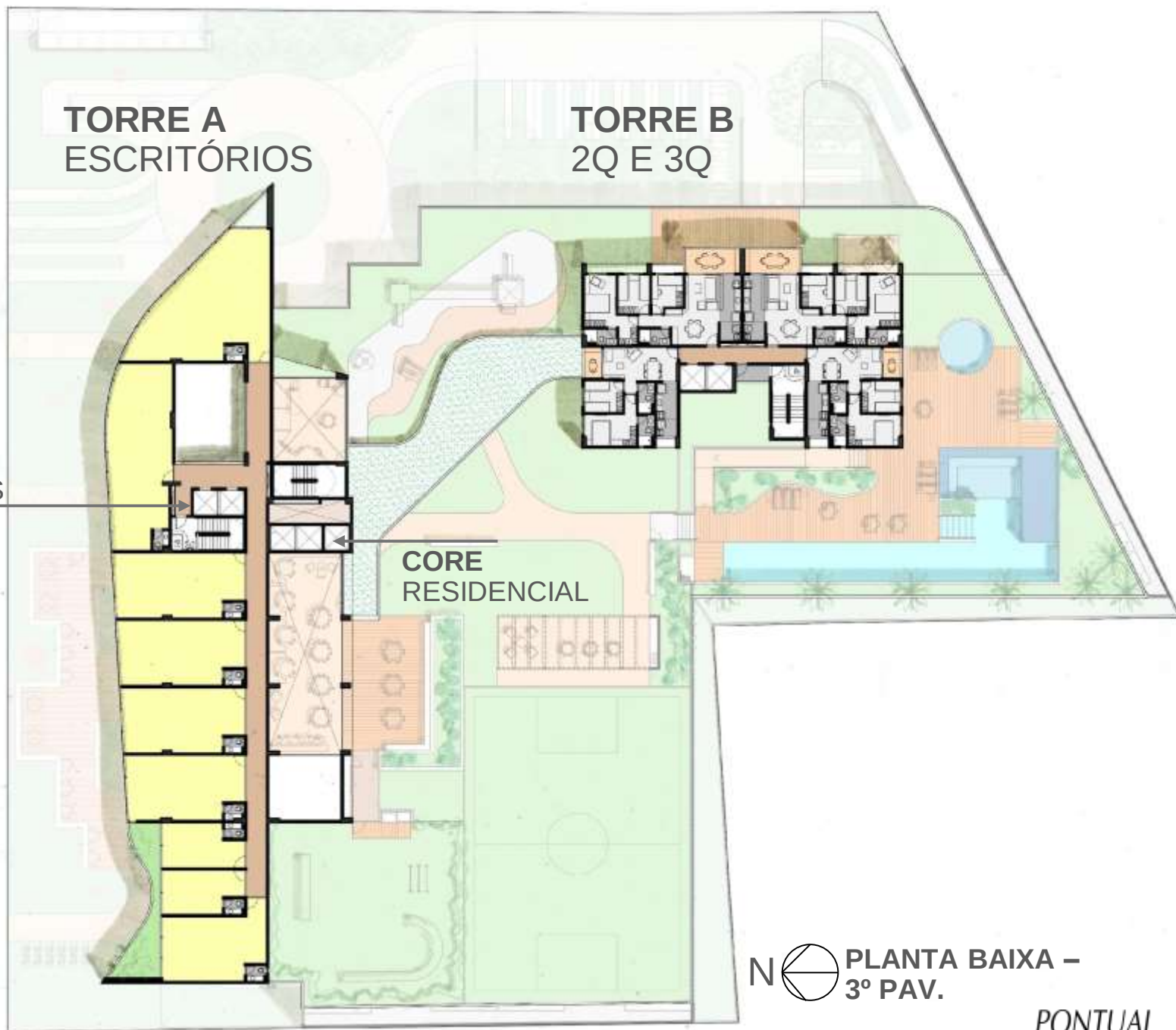
TORRE A
ESCRITÓRIOS

TORRE B
2Q E 3Q

CORE
ESCRITÓRIOS

CORE
RESIDENCIAL

N  **PLANTA BAIXA –**
3º PAV.



RUA JOAQUIM NABUCO

ESCRITÓRIOS

ÁREAS DE LAZER SOB TORRE A

PASSARELA

ÁREAS DE LAZER SOB TORRE B

TELHADO VERDE COM
ÁREAS DE LAZER
DESCOBERTAS

N  PLANTA BAIXA –
2º PAV.

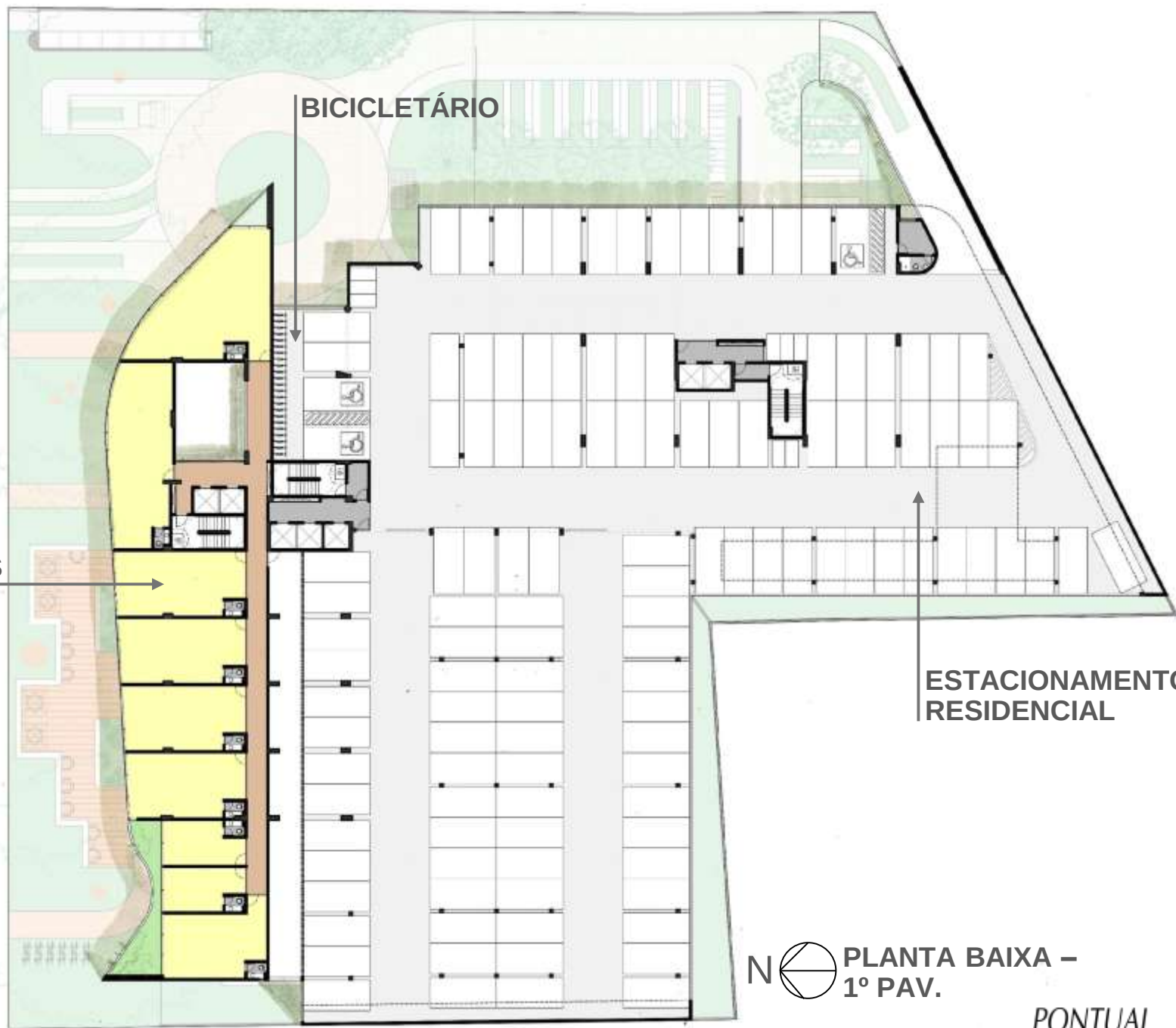
RUA JOAQUIM NABUCO

ESCRITÓRIOS

BICICLETÁRIO

ESTACIONAMENTO
RESIDENCIAL

N  PLANTA BAIXA –
1º PAV.



PRAÇA DE
ACESSO

ACESSO
VEÍCULOS

RUA JOAQUIM NABUCO

DECK

LOJAS

PARACICLO

SERVIÇOS

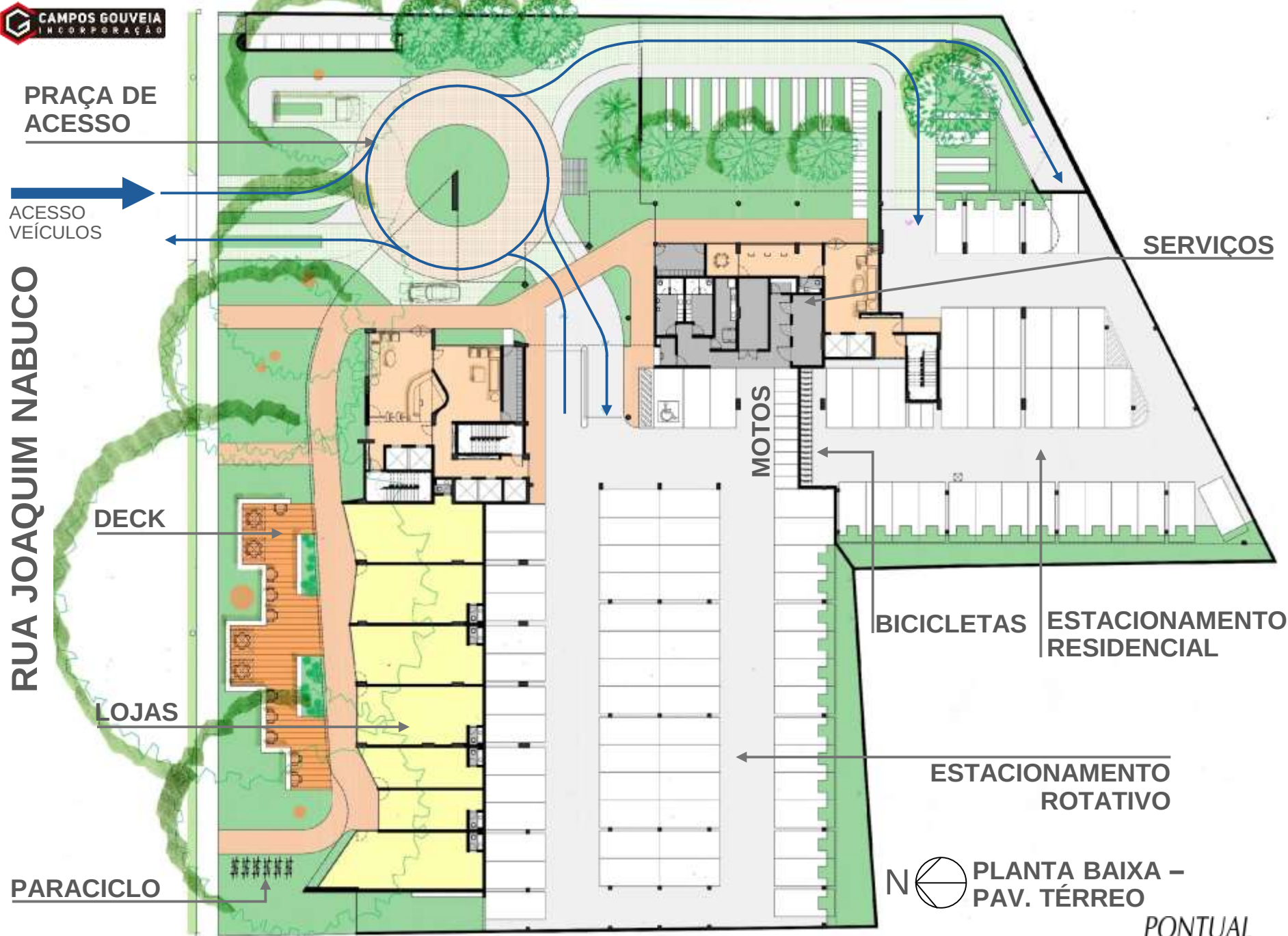
MOTOS

BICICLETAS

ESTACIONAMENTO
RESIDENCIAL

ESTACIONAMENTO
ROTATIVO

N  PLANTA BAIXA –
PAV. TÉRREO



RUA JOAQUIM NABUCO

PRAÇA DE ACESSO

ACESSO PEDESTRES

ACESSO PEDESTRES

DECK

LOJAS

ACESSO PEDESTRES

PARACICLO

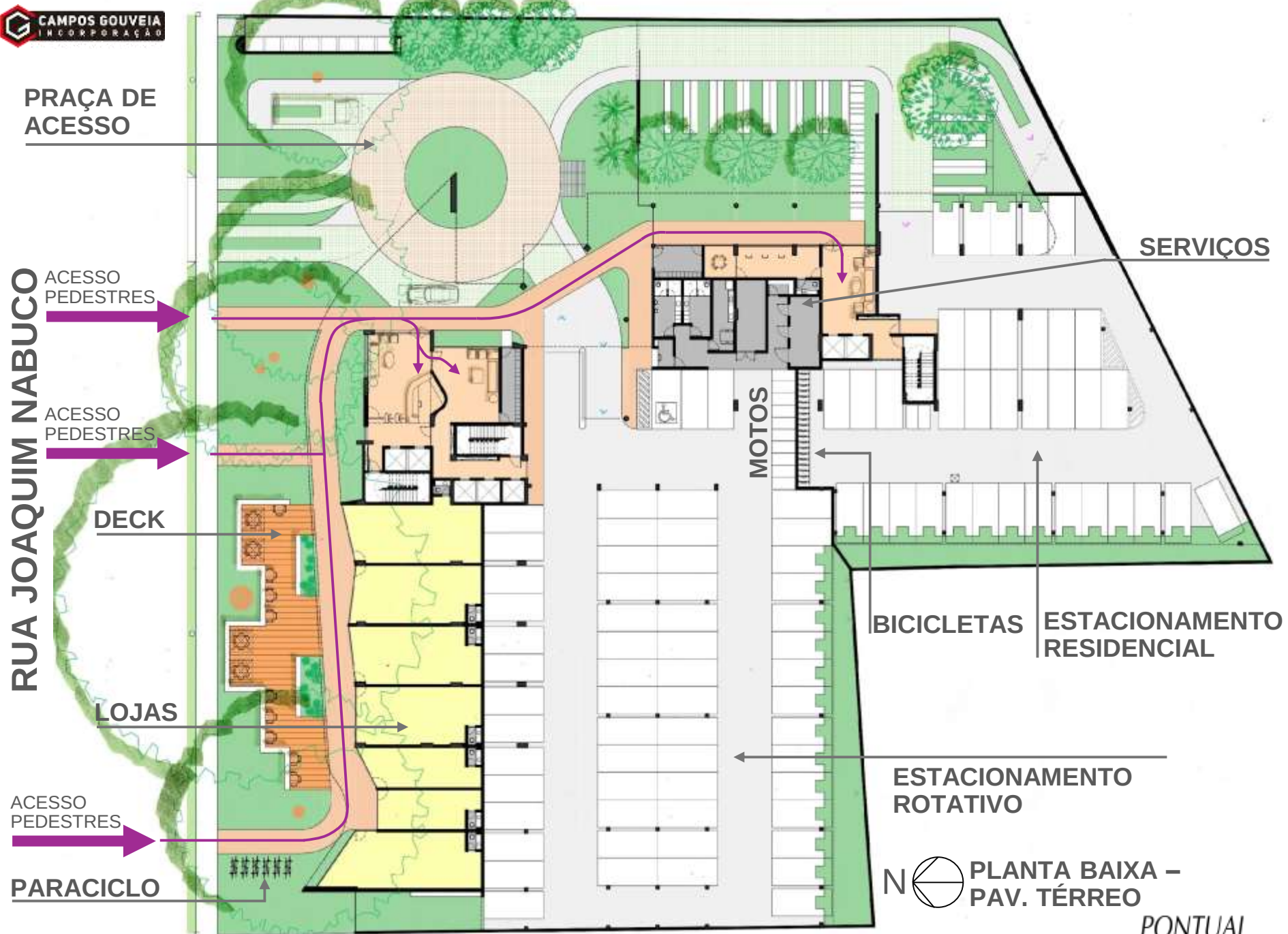
SERVIÇOS

MOTOS

BICICLETAS **ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL**

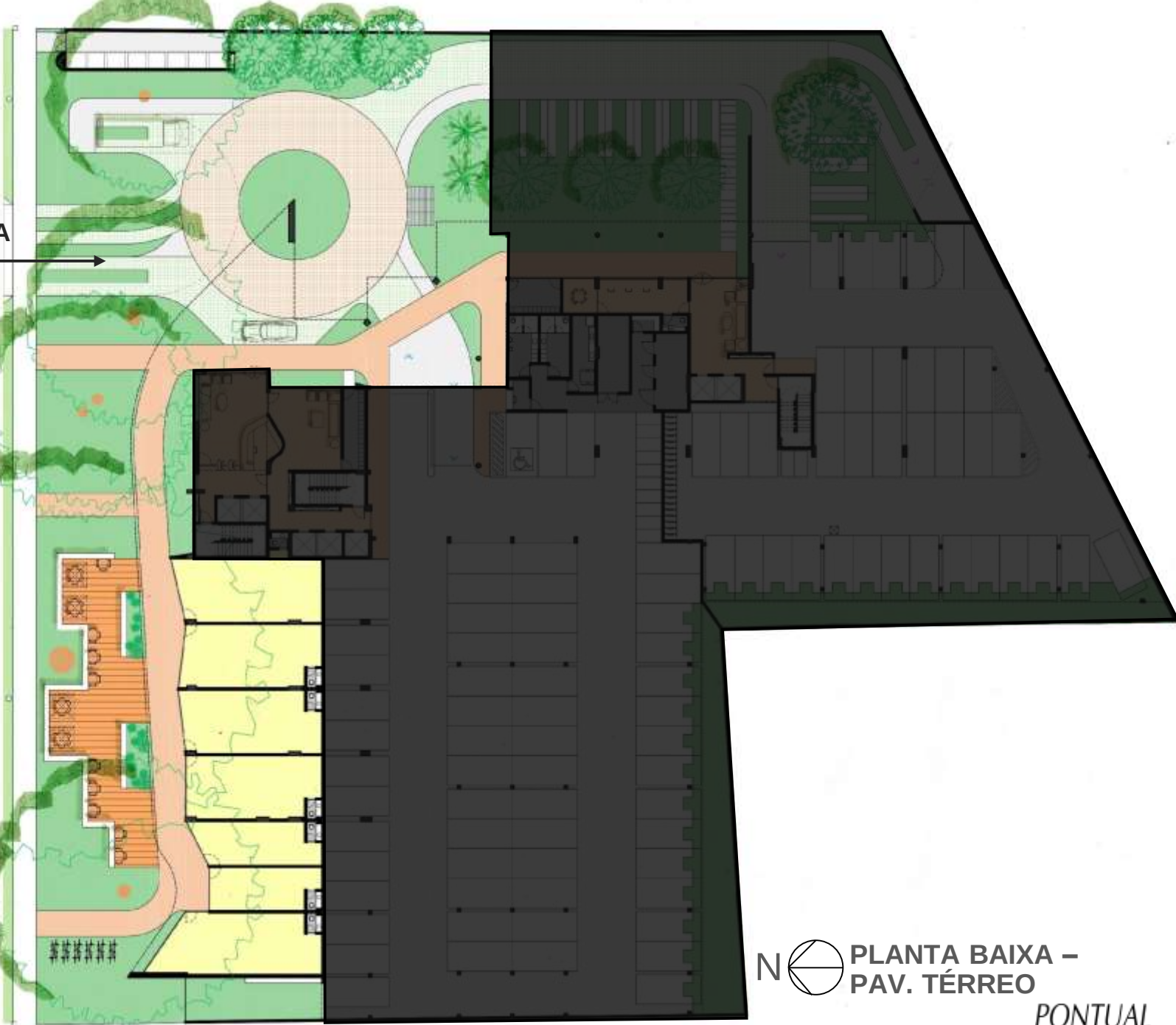
ESTACIONAMENTO ROTATIVO

N  **PLANTA BAIXA – PAV. TÉRREO**



ÁREAS
ABERTAS E
FACHADA ATIVA

RUA JOAQUIM NABUCO



N  PLANTA BAIXA –
PAV. TÉRREO



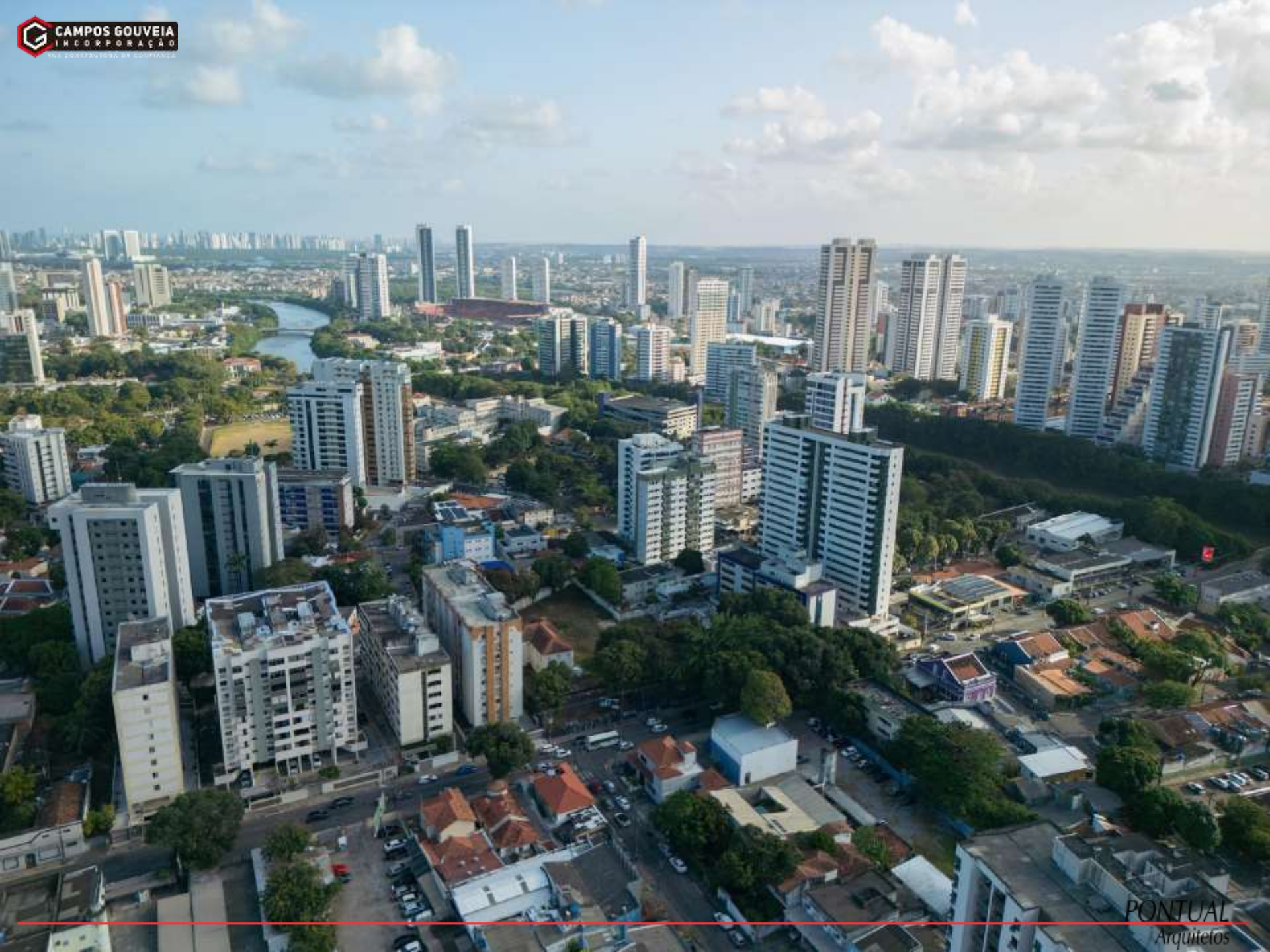


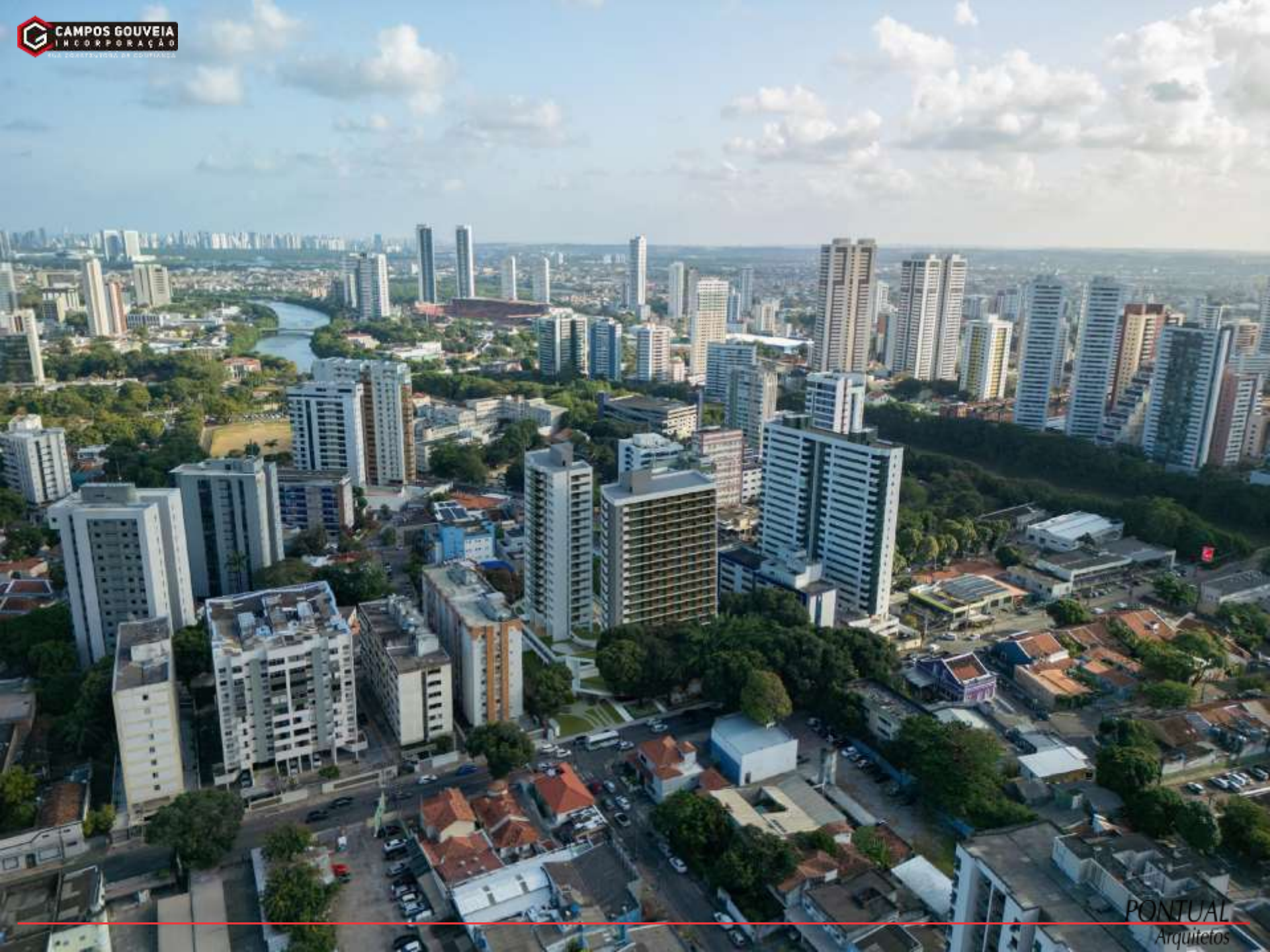












TERRENO

5.128,22m²

7 LOJAS
27 ESCRITÓRIOS
244 APARTAMENTOS

356,07m²
1.297,89m²
10.569,74m²

12.223,70m²
TOTAL PRIVATIVO

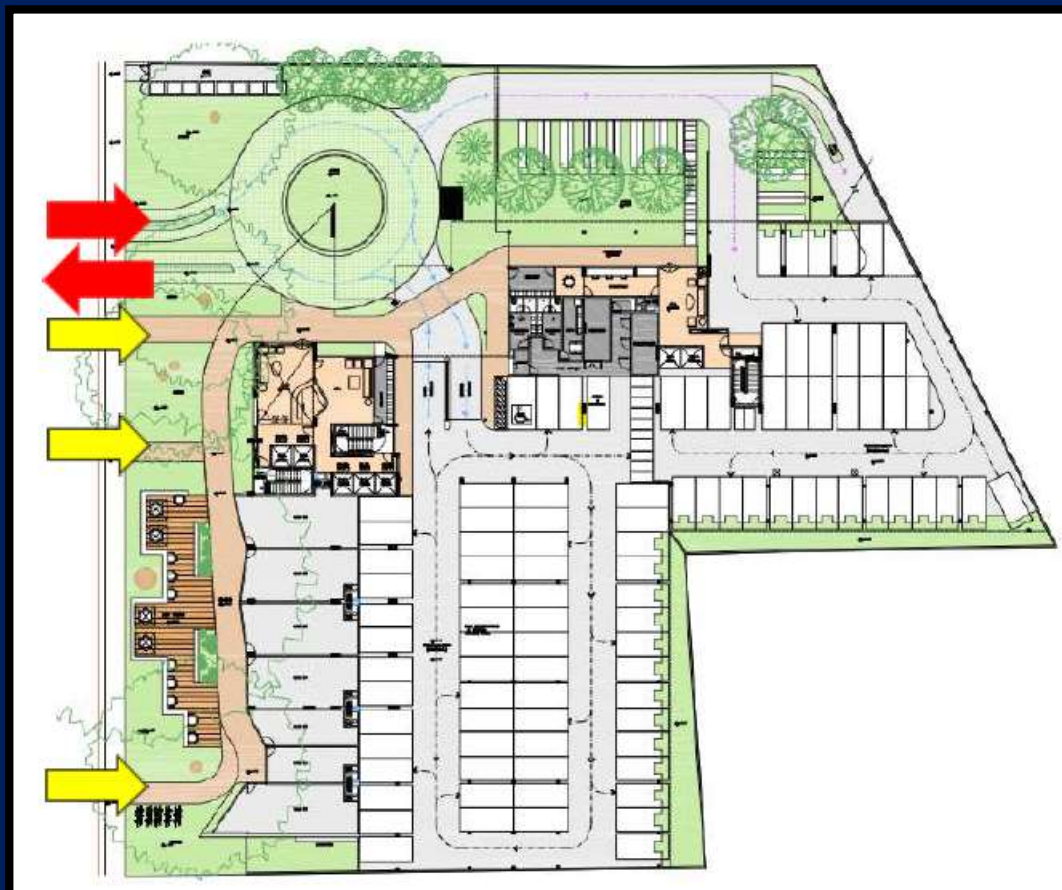
ÁREA CONSTRUÇÃO
SOLO NATURAL

17.948,46m² (CUT 3,5)
1.541,50m² (30%)

CARROS
MOTOS
BICICLETAS

228 (4 PNE)
20
55

Os acessos ao empreendimento, conforme ilustrado na imagem a seguir, serão todos pela Rua Joaquim Nabuco, com uma entrada e uma saída para veículos, além de três acessos para pedestres.

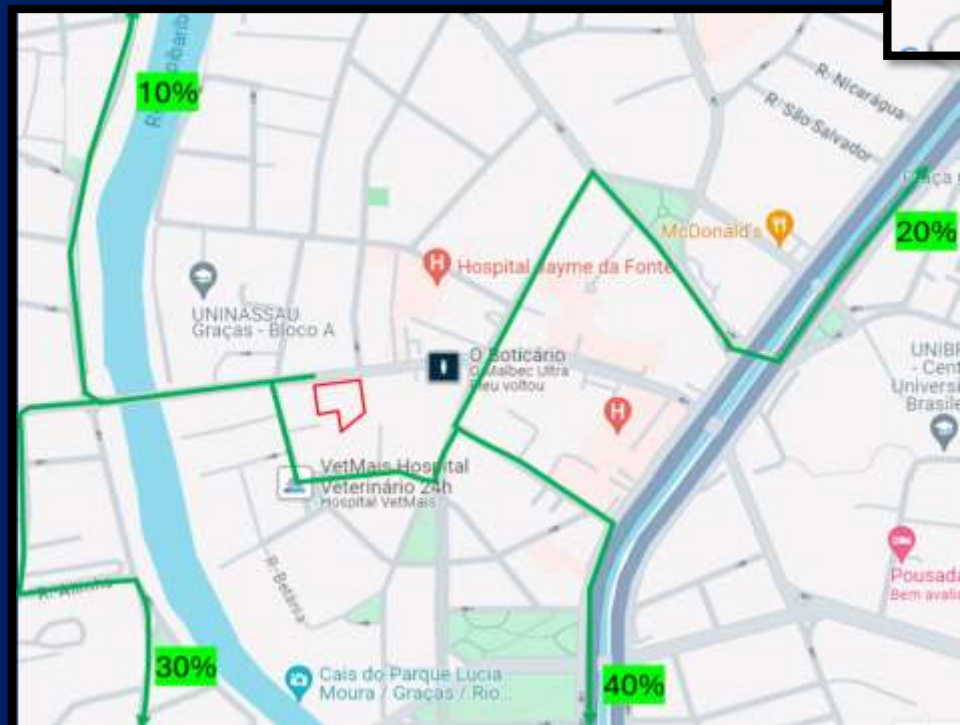
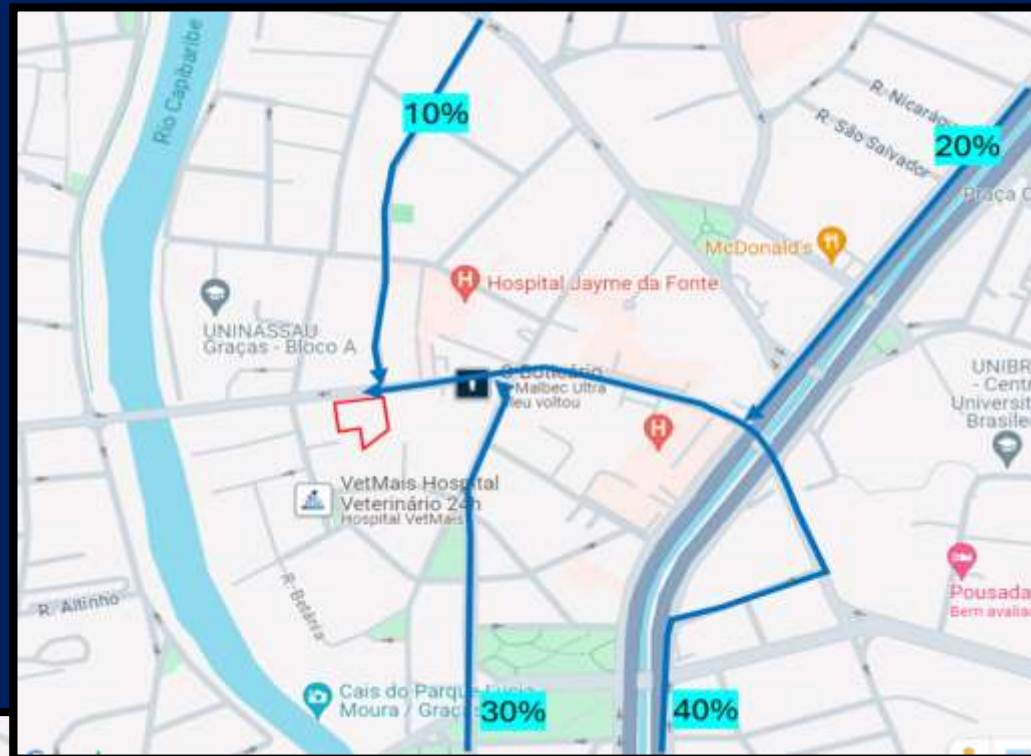


ALOCAÇÃO DE TRÁFEGO GERADO PELO EMPREENDIMENTO

Com base nos modelos de geração de tráfego empregados, prevê-se que o empreendimento venha a atrair e produzir um fluxo de 165 veículos em cada pico. É relevante observar que, dado que o fluxo do residencial representa quase a totalidade das viagens produzidas e atraídas, a alocação de viagens foi feita considerando o perfil comportamental dos habitantes do residencial

VIAGENS DE AUTOMOVEIS NO HP				
USO	Pico Manhã		Pico Tarde	
	Atraídos	Produzidos	Atraídos	Produzidos
Residencial	32	127	127	32
Comercial	3	0	0	3
Empresarial	4	0	0	4
Total	38	127	127	38

De onde eles vêm e para onde vão?



INDICADORES DE DESEMPENHO – MICROSSIMULAÇÃO

A tabela compara os indicadores de desempenho nos cenários "Sem Empreendimento" e "Com Empreendimento", considerando os períodos de pico da manhã e da tarde, conforme extraídos da microssimulação.

Indicador	Manhã			Tarde		
	Sem Emp.	Com Emp.	Var.	Sem Emp.	Com Emp.	Var.
Demanda (veíc/h)	6.276	6.446	3%	6.333	6.508	3%
Fluxo (veíc/h)	6.230	6.401	3%	6.335	6.511	3%
Velocidade Média (km/h)	26	25	-6%	26	25	-6%
Densidade (veíc/km)	12,78	13,16	3%	12,69	13,07	3%
Tempo de Atraso médio (seg/km)	75	74	0%	91	91	0%
Tempo de Viagem (seg/km)	173	178	3%	173	179	3%

Todos os indicadores apresentaram valores significativamente abaixo dos 20% recomendados pela OPEI, o que indica que o empreendimento não causa impactos consideráveis na sua área de influência direta.

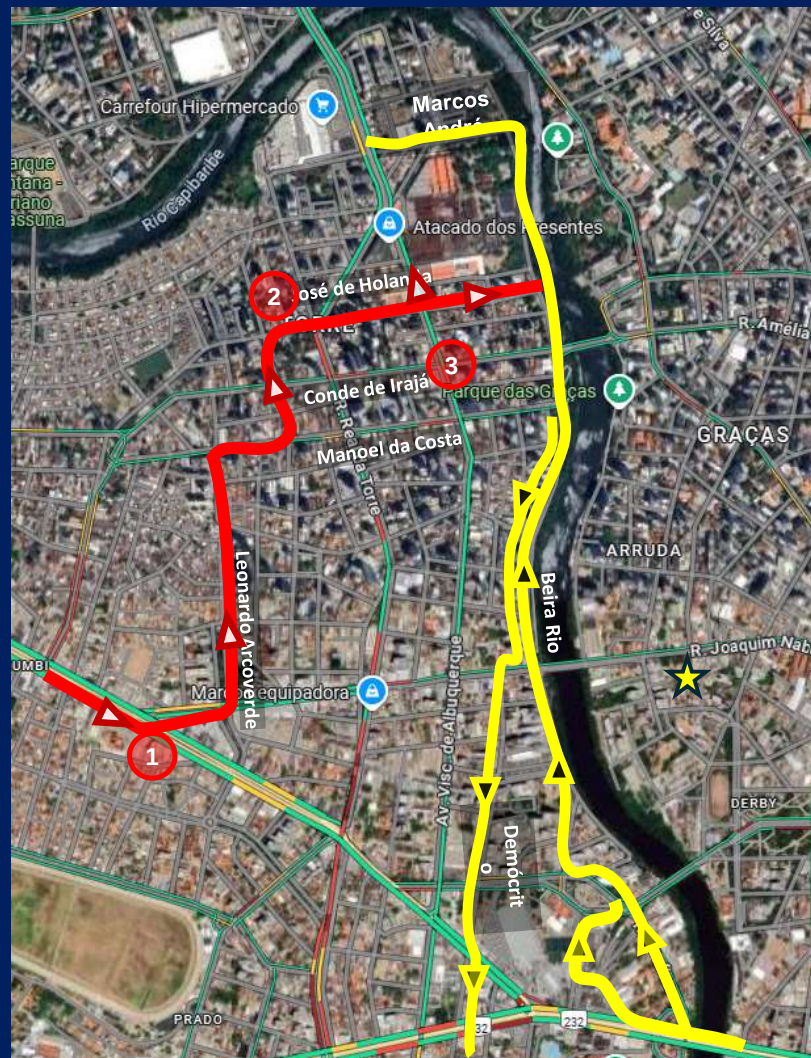
Contribuições do Empreendimento



IIª Perimetral hoje
Sobrecarga e
congestionamentos

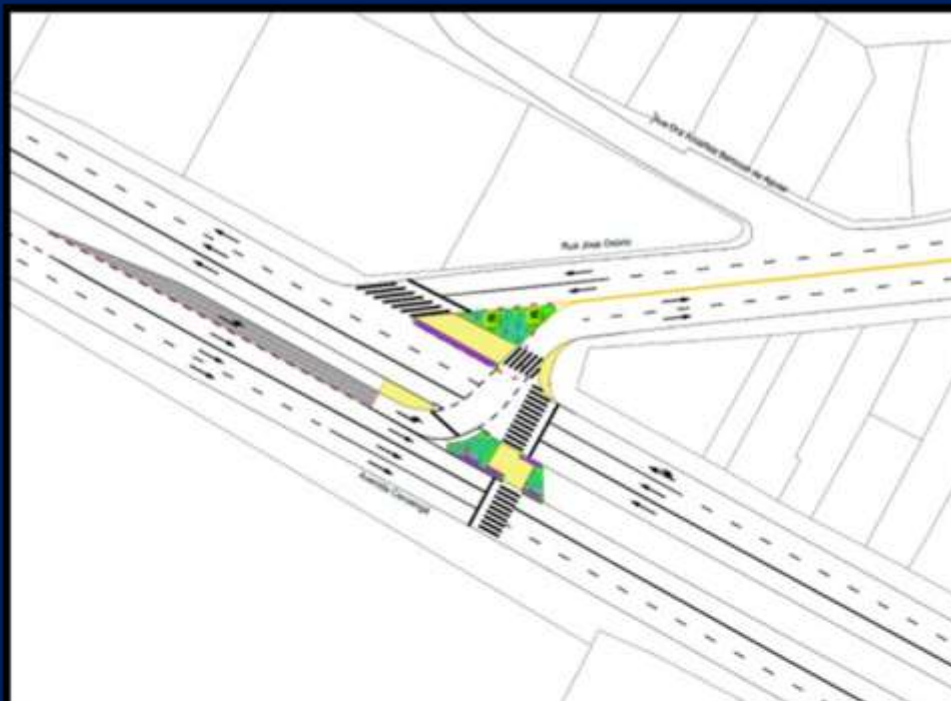
Contribuições do Empreendimento

- 1 Empreendedor
- 2 Semáforo
- 3 Otimizar



IIª Perimetral
Sistema viário auxiliar
Mais fluidez e segurança

Contribuições do Empreendimento



ATUAL		Capacidade da interseção (autos/h)					
Usuários (Indicadores)		PED	BK	MOT	AUT	BUS	CAM
Fluxo de pessoas	141 mil / dia	8%	1%	6%	32%	51%	1%
Tempo Perdido	2030 horas / dia	19%	2%	5%	29%	44%	1%
Custo Operacional	R\$ 2.800.000 / ano	19%	2%	7%	40%	31%	1%
Qualidade de Serviço no Atendimento ao Pedestre							E
PAITT		Capacidade da interseção (autos/h)					
Usuários (Indicadores)		PED	BK	MOT	AUT	BUS	CAM
Tempo Perdido	1875 horas / dia	13%	2%	9%	26%	48%	1%
Custo Operacional	R\$ 2.575.000 / ano	13%	2%	13%	37%	33%	2%
Qualidade de Serviço no Atendimento ao Pedestre							A
Resultados obtidos pelo PAITT na interseção							
Capacidade						+20%	
Tempo Perdido						-8%	
Redução de Custo Operacional						225.000	

PAISAGEM URBANA E PATRIMONIO NATURAL E CULTURAL

A Área de Influência Direta – AID, demonstra que o partido arquitetônico, o uso misto, o afastamento entre os blocos, e, principalmente, a manutenção do arvoredos frontal a Rua Joaquim Nabuco, atrelados as recomendações da OPEI, conferem ao Empreendimento benefícios a vizinhança, ao propor uma ocupação conectada com os valores que o território do entorno contempla.

INFRAESTRUTURA DE SERVIÇOS

Em consulta formal às concessionárias de serviços públicos foram obtidas as anuências referentes as demandas apresentadas acerca do atendimento a água (COMPESA), energia elétrica (NEOENERGIA), limpeza urbana e manutenção de vias e calçadas e drenagem (EMLURB), fornecimento de gás (COPERGAS), e, telecomunicações (OI). Estas anuências estão inseridas no ANEXO VI deste EIV.

MEDIDAS MITIGADORAS

Componente Ambiental

- a) Compensação de quatro árvores a serem erradicadas de acordo com o regramento legal vigente.

Componente Social

Em virtude da não ocorrência de áreas ocupadas por população de baixa renda, tanto na Área de Influência Direta quanto na Indireta, deve-se considerar a geração de empregos como fator de prioridade para as comunidades de ZEIS na proximidade da Área de Influência Indireta.

BENEFÍCIOS

Componente Mobilidade

O Relatório de Mobilidade propõe a realização de três intervenções, conforme descritas no Capítulo 5.3 deste EIV, e correspondem as seguintes medidas:

- a) Usar parte do canteiro central da Av. Caxangá para uma faixa de conversão à esquerda;
- b) Instalação de um novo semáforo na interseção da Rua Dom João de Souza com a Rua Real da Torre, alterando o sentido da circulação da Rua Dom João de Souza;
- c) Reprogramação do semáforo na interseção da Rua José Osório com a Av. Visconde de Albuquerque, contribuindo para aliviar o tráfego em toda a Rua Joaquim Nabuco.

CONCLUSÃO

O Estudo de Impacto de Vizinhança demonstra que o Empreendimento em análise se apresenta adequado para o entorno e o território envolvente, considerando o uso misto – habitação, comércio e serviço, as fachadas ativas no pavimento térreo.

Importa referenciar o volume de investimentos privados a serem aplicados, correspondendo a R\$ 34.000.000,00 bem como a geração de empregos: 40 durante a obra e 140 permanentes na operação do Empreendimento.

Diante dos efeitos positivos do Empreendimento, entendemos que a viabilidade do mesmo deve ser aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU.