

**Reforma com Acréscimo do
SPORT CLUB DO RECIFE**

VIABILIDADE DE EMPREENDIMENTO DE IMPACTO -VEI

Estudo de Impacto de Vizinhança

Recife, setembro/2024

“A Lei Municipal 19.177/2023 de Recife, Pernambuco, estabelece a Viabilidade de Empreendimento de Impacto (VEI) como o processo de análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) de empreendimentos de impacto.

O EIV é um instrumento de avaliação dos impactos de empreendimentos e atividades urbanas na qualidade de vida das comunidades locais. Ele é exigido pela Lei Federal nº 10.257/2001, também conhecida como Estatuto da Cidade.

A Viabilidade de Empreendimento de Impacto - VEI, é o processo mediante o qual o Poder Executivo Municipal, fará análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV dos empreendimentos de impacto nos termos da Lei Municipal 19.177/2023.”

Por essa razão, o SPORT CLUB DO RECIFE apresenta a VIABILIDADE DE EMPREENDIMENTO DE IMPACTO – VEI, Reforma com Acréscimo, contemplando o ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV, de acordo com o que estabelece a Lei Complementar nº 02 de 23/04/2021 – Plano Diretor e regramento contido na Lei Municipal nº 19.177 de 28/12/2023, e o Decreto nº 38.068 de 23/08/2024.

SUMÁRIO

- 1. INFORMAÇÕES GERAIS**
- 2. O EMPREENDIMENTO PROJETADO**
 - 2.1. Enquadramento Legal**
 - 2.2. Descrição do Empreendimento**
- 3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA**
 - 3.1 Área de Influência Indireta**
 - 3.2 Área de Influência Direta**
- 4. O PROJETO DE ARQUITETURA**
 - 4.1 Partido Arquitetônico**
 - 4.2 O Projeto de Arquitetura**
- 5. IMPACTOS POTENCIAIS**
 - 5.1. Uso e Ocupação do Solo**
 - 5.2. Meio Ambiente**
 - 5.3. Mobilidade – Transporte e Tráfego**
 - 5.4. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural**
 - 5.5. Aspectos Socioeconômicos**
 - 5.6. Valorização Imobiliária**
 - 5.7. Infraestrutura de Serviços/Ventilação/Insolação**
- 6. MEDIDAS MITIGADORAS**
- 7. CONCLUSÃO**
- 8. ANEXOS**
 - I. Certidão RGI**
 - II. Planta de Locação**
 - III. Levantamento Planialtimétrico**
 - IV. Projeto de Arquitetura**
 - V. Estudo de Impacto sobre Trânsito e Transporte**
 - VI. Cartas consulta às Concessionárias**
 - VII. Pesquisa de Mercado**
 - VIII. Relatório Ambiental**
 - IX. Descrição das Fases da Obra / Cronograma de Implantação**

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 O Empreendimento

- Endereço: Praça da Bandeira, s/n, bairro da Ilha do Retiro, Recife/PE
- Uso: ampliação de imóvel de usos mistos
- Atividades: empreendimento vocacionado para atividades esportivas, estádio de futebol, atividades de usos múltiplos – comércio, serviços, eventos e empresariais.
- Objetivos: ofertar ao Recife, especialmente ao território onde se insere na cidade, um Empreendimento que promove o desenvolvimento social e econômico da Região Metropolitana do Recife.

1.2 O Empreendedor

- SPORT CLUB DO RECIFE, CNPJ 10.866.051/0001-54
- Responsável Legal: YURI COSTA ROMÃO, Presidente da Instituição
- Endereço: Avenida SPORT CLUB DO RECIFE S/N – ILHA DO RETIRO
- Informações para contato: YURI COSTA ROMÃO
- Telefone: (81) 3225-6700

1.3 O Responsável pelo EIV: Arquiteto: Paulo Roberto Barros e Silva, CAU-PE A0574-6, e-mail multiconsultoria@multiconsultoria.com.br

- Componente de Urbanismo: Arquiteto Paulo Roberto Barros e Silva, CAU A0574-6 e Arquiteta Ana Beatriz de Souza Beltrão, CAU 191279-8
- Componente de Transporte/Mobilidade: Engenheiro Eduardo Coelho, CREA 30826-D/MG
- Componente Ambiental: Biólogo Mauro Maciel Buarque, CRBio 19873/5-D
- Componente de Arquitetura: Arquiteto Jeronimo Cunha Lima, CAU A76388-8
- Componente de Infraestrutura: Engenheiro Felipe Lucas Barros e Silva, CREA 23981-D/PE
- Componente Imobiliário: Corretora Valéria Barbosa, CRECI 7347.

1.4 Certidão do RGI – propriedade do imóvel (ANEXO I)

1.5 Planta de Locação – (ANEXO II)

1.6 Levantamento Planialtimétrico – (ANEXO III)

1.7 Projeto de Arquitetura – (ANEXO IV)

1.8 Descrição de Fases da Obra/Cronograma de Implantação (ANEXO IX)

1.9 Investimentos Financeiros

Em decorrência de tratar-se da Reforma com Acréscimo do SPORT CLUB DO RECIFE, a ser implantado em múltiplas fases, conectando os novos componentes aos atuais, inclusive o Estádio, o Parque Aquático, a Área Comercial, os Estacionamentos e o Campo de treinamento – conteúdos do MASTERPLAN a ser submetido à Prefeitura do Recife, não se apresenta a projeção dos investimentos a serem aplicados. Portanto, o faseamento em processo de elaboração contemplará os investimentos financeiros decorrentes das Fases de Intervenção que serão realizadas em estágio de projetos de arquitetura/engenharia.

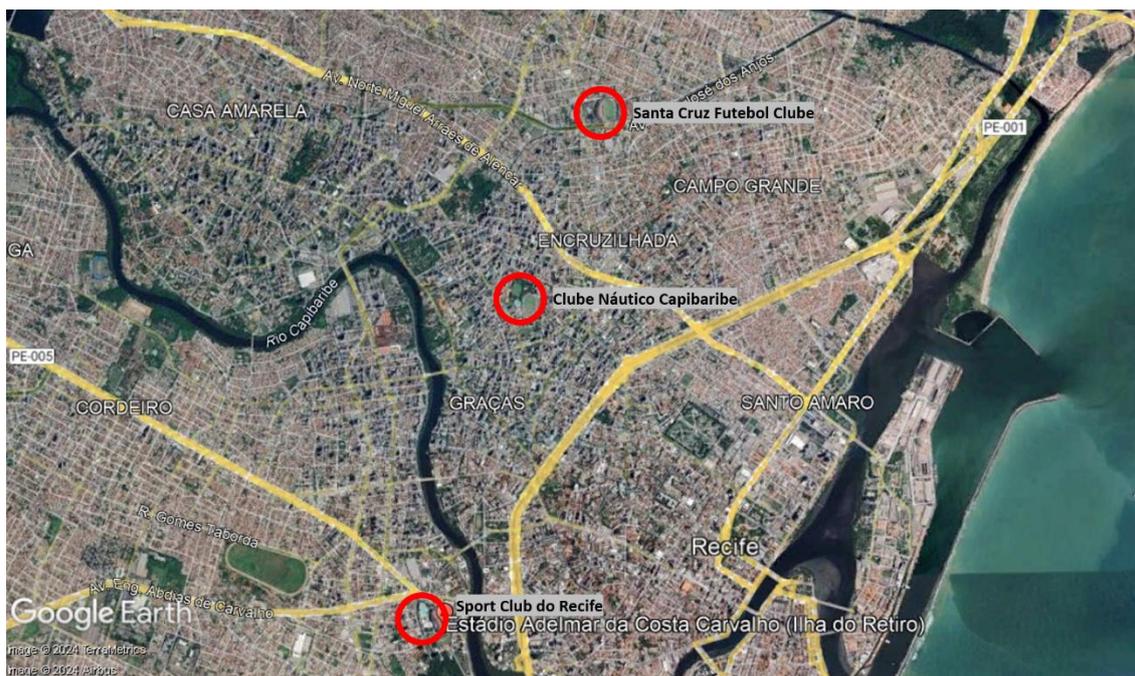
2. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

O MASTERPLAN do Empreendimento compreende uma **Reforma com Acréscimo do Edifício-Sede do SPORT CLUB DO RECIFE**, incluindo todas as instalações: o estádio, as quadras cobertas, o parque aquático, o campo de treinamento de futebol, estacionamento e loja. A exceção corresponde ao imóvel da Sede Original que é tombada e será objeto de tratamento especial, assegurando as condições de preservação. A proposta de reforma com a ampliação de arquibancadas no Estádio de Futebol, vai contemplar o total de 35.225 pessoas e 220 camarotes, bem como a criação de estacionamento para estacionamento, a alteração dos acessos, alteração do parque aquático e quadras, e ainda, a criação de ginásio de eventos e jogos com disponibilidade para 4.000 pessoas. Dois novos componentes estarão inseridos na reforma – o edifício empresarial, localizado na face oeste da gleba, e o espaço de multiusos, defronte a Rua João Elísio Ramos.

De outra parte, o Estádio do SPORT CLUB DO RECIFE se apresenta como elemento atrator de fluxos – pessoas e veículos, sendo objeto, à semelhança dos estádios do Clube Náutico Capibaribe nos Aflitos e do Santa Cruz Futebol Clube, no Arruda, exercem a mesma atração nos dias de jogos e ou de eventos. Os três estádios estão inseridos no território recifense, posicionados em áreas já adensadas, como demonstra o Mapa I a seguir.

Trata-se de empreendimentos centenários cuja formatação se apresenta no território onde nasceram, e, pelas peculiaridades exclusivas, o estádio de futebol é dominante, tendo as demais atividades consideradas como secundárias e pouco representativas enquanto impactos na vizinhança.

Entretanto, a trajetória de evolução para além do futebol, responde por atividades esportivas – quadras, natação, eventos e serviços, que ao longo do tempo foram incorporadas aos Estádios. Além disso, os três estádios foram objeto de construção e ampliação desde a origem, como as arquibancadas, camarotes e gastronomia e outros, alterando de forma expressiva o equipamento exclusivo das atividades futebolísticas.



MAPA I

Com efeito, a trajetória de implantação desses três estratégicos equipamentos se assemelha, sendo objeto contínuo de um processo de pequenas reformas e de partes de ampliações. A existência dos três estádios de futebol está incorporada ao cotidiano da cidade e aos territórios de vizinhança dos mesmos.

Neste aspecto, a localização do Estádio do SPORT e sua relação com a vizinhança demonstra múltiplos fatores que tanto beneficiam a comunidade, através das atividades esportivas, quanto criam problemas de mobilidade no seu entorno.

Neste sentido, a Proposta de Reforma com Ampliação do Estádio, objeto deste EIV, responde a duas dessas componentes urbanas de forma positiva, seja nos aspectos de mobilidade, seja na oferta de um mix de serviços, comércio e lazer que consagram uma centralidade urbana relevante, para a vizinhança e para a metrópole.

No processo de adensamento do território dos bairros da Ilha do Retiro, Madalena e Benfica, o predomínio da habitação se faz presente sem que se responda pelas demandas de atividades de comércio e serviços na escala requerida.

Portanto, a Proposta da Reforma com Ampliação do SPORT CLUB DO RECIFE assume um papel diferenciado para a região, criando as condicionantes pertinentes a renovação urbana em benefício das comunidades da vizinhança, e mais que isso, permite uma profunda alteração na mobilidade de dois eixos estruturais: as Avenidas Agamenon Magalhães e a Abdias de Carvalho, em consequência de intervenções viárias de larga escala em desenvolvimento pela Prefeitura do Recife. De acordo com o Memorial de Impacto no Trânsito para o Complexo Ilha do Retiro (ANEXO V), pode-

se afirmar que a Reforma com Ampliação do SPORT CLUB DO RECIFE é relevante para a cidade como registra o texto a seguir:

“esse estudo se reveste de complexidade tanto intrínsecas ao empreendimento propriamente dito quanto à sua inserção no sistema viário urbano. No que diz respeito ao viário, deve-se reconhecer que não há espaço para a operação do tráfego da região. Hoje, a conformação do Sistema Viário faz com que toda a demanda que é absorvida pela Av. Abdias de Carvalho/Av. Caxangá seja encaminhada para a Rua do Paissandú ou para a Av. Beira Rio através da via SPORT CLUB DO RECIFE. Assim, além da avaliação do impacto no trânsito urbano decorrente da configuração prevista para o Complexo de Usos anexos ao Sport Club do Recife, é oportuno avaliar uma nova ligação capaz de criar um acesso alternativo entre as regiões ao sul e a oeste do Complexo da Ilha do Retiro.”

O Diagnóstico inicial relativo ao Sistema Viário e de Circulação contido no Estudo de Tráfego – ANEXO V deste EIV, descreve a complexidade das conexões viárias e suas múltiplas relações com a mobilidade no Recife, destacando a importância dos estudos e das intervenções em andamento pela Prefeitura do Recife, com ênfase na área em análise a importância do Projeto de Reforma e Ampliação, como transcrito abaixo:

“Nesse contexto, a circulação proposta pela Prefeitura – mostrada na figura a seguir, bem como as indicações do Plano de Obras Complementares, demonstram uma nova concatenação do complexo de vias usadas para atender à demanda de viagens prevista neste Estudo e, por outro lado, responde pelo interesse coletivo das intervenções que fundamentam e dão justificativa primordial desta alternativa de circulação.

O prolongamento da Rua Padre Teófilo Tworz até a Rua João Ivo da Silva bem como a construção de uma estrutura ligando a Rua Tabaires com a Av. Beira Rio, constituem um conjunto que vai permitir melhorias excepcionais para o transporte público.”

Neste caso específico, o imóvel em análise se enquadra ao contido nas diretrizes a seguir:

I - estimular e potencializar a relação entre o sítio natural e os valores materiais e imateriais, consolidados ao longo do tempo e expressos na identidade de Recife;

II - estimular padrões sustentáveis de ocupação compatíveis com a presença de patrimônio cultural, infraestrutura instalada, equipamentos e serviços;

III - permitir a convivência de usos múltiplos no território, estimulando o uso misto, a fachada ativa e o desenvolvimento de novos padrões morfotipológicos e de uso do espaço público, de modo a qualificar a relação entre os espaços públicos e privados;

VI - proteger os elementos já construídos e reconhecidos como marcos na paisagem;

O terreno do Empreendimento também é classificado como IPAV, uma das categorias das Unidades de Equilíbrio Ambiental – UEA, segundo a Lei nº 18.014/2014. “O Imóvel de Proteção de Área Verde - IPAV é uma unidade de domínio público ou privado, que possui área verde formada, predominantemente, por vegetação arbórea ou arbustiva, cuja manutenção atende ao bem-estar da coletividade”.

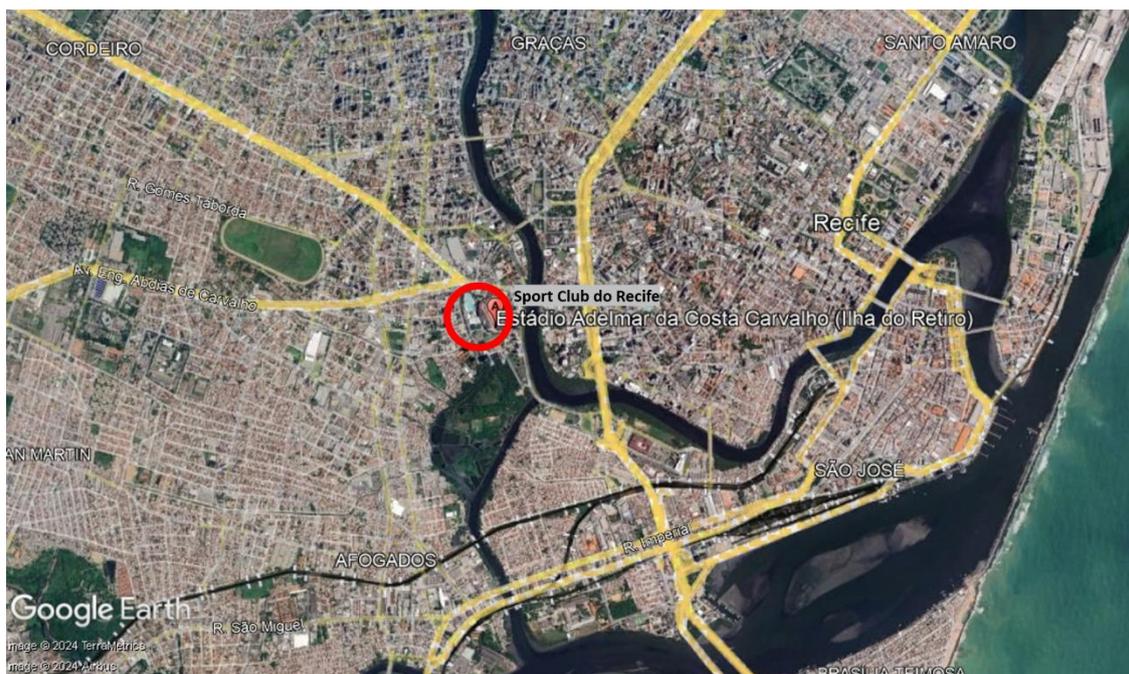
Deve-se destacar que o imóvel também é parcialmente classificado como IEP (Imóvel Especial de Preservação) que é definido como exemplar isolado de arquitetura significativa para o patrimônio histórico, artístico e/ou cultural da cidade do Recife, cuja proteção é dever do Município e da comunidade, nos termos da Constituição Federal e da Lei Orgânica Municipal. Neste caso, dentre as múltiplas edificações existentes no imóvel, a **sede original** do conjunto arquitetônico está submetida ao regulamento dos IEPs.

Diante das múltiplas condicionantes do imóvel do SPORT CLUB DO RECIFE – Zona de Desenvolvimento Sustentável; Imóvel de Preservação (apenas a sede original); e ainda, o tombamento do sapotizeiro existente no imóvel e que será mantida.

Cabe reconhecer a escala do equipamento, posto que contempla mais de 100.000 m² em uma só gleba, inserida em território objeto de loteamentos que repartem o tecido urbano de forma fragmentada ao comparar com o SPORT CLUB DO RECIFE.

2.2 DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

No **Mapa III**, apresenta-se a localização do imóvel do SPORT CLUB DO RECIFE, no território em análise. No **Mapa IV** se demonstra a relação com a cidade, destacando-se o Rio Capibaribe, a Ilha do Zeca, as Zonas Especiais de Interesse Social Tabaiaras e Caranguejo, o Polo de Saúde da Ilha do Leite, e ainda, os eixos viários estruturais das Avenidas Agamenon Magalhães e Abdias de Carvalho, complementados pela Ponte Gregório Bezerra.



Mapa III



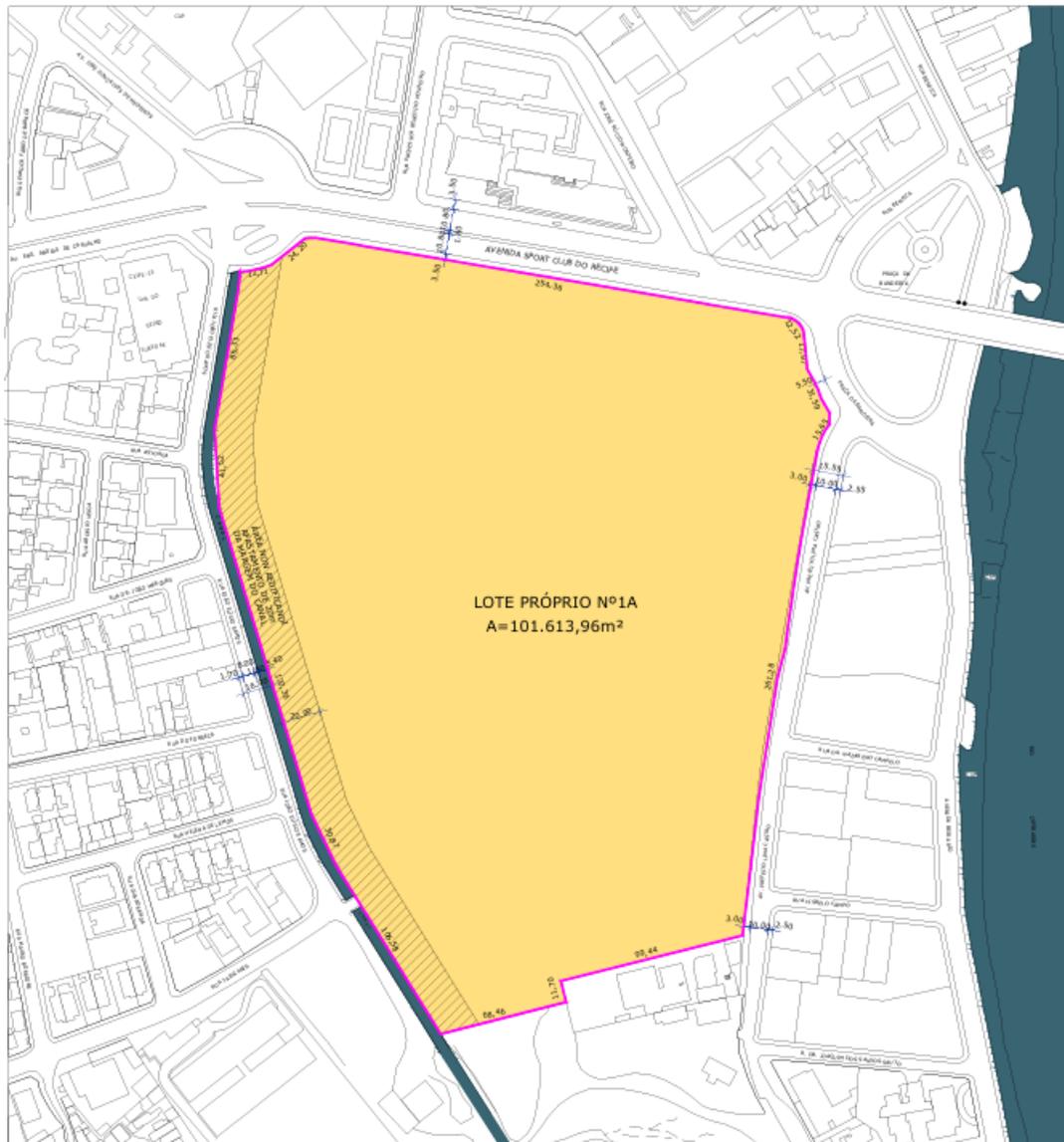
Mapa IV

A escala da Gleba em análise, que dispõe de 101.631,96 metros quadrados, insere o Projeto de Reforma em local estratégico e se apresenta com uma dimensão não convencional no território urbanizado do Recife repercutindo fortemente no seu entorno.

Com efeito, mais que o local para um campo de futebol e arquibancadas, é um empreendimento fora do padrão convencional, com amplas condições de expansão e

adensamento, ofertando novas oportunidades de uso. Este caráter especial assegura na proposta de Reforma e Ampliação o seu enquadramento na legislação de uso do solo vigente. A **Planta de Situação** a seguir posiciona a Gleba no território, como será demonstrado no MASTERPLAN contido neste EIV.

Planta de Situação



O **MAPA V** demonstra que a gleba pertencente ao SPORT CLUB DO RECIFE, tem relação com o sistema viário estrutural da cidade, com a proximidade do Rio Capibaribe e a ocupação das edificações atuais dentro da gleba. Importa destacar a relevância com a Rua João Elísio Ramos e seu canal, marginal a toda extensão oeste do imóvel. Da mesma forma, registra-se a Via Sport Club do Recife (prolongamento da Av. Abdias de Carvalho) e a Rua Prefeito Lima Castro.



MAPA V

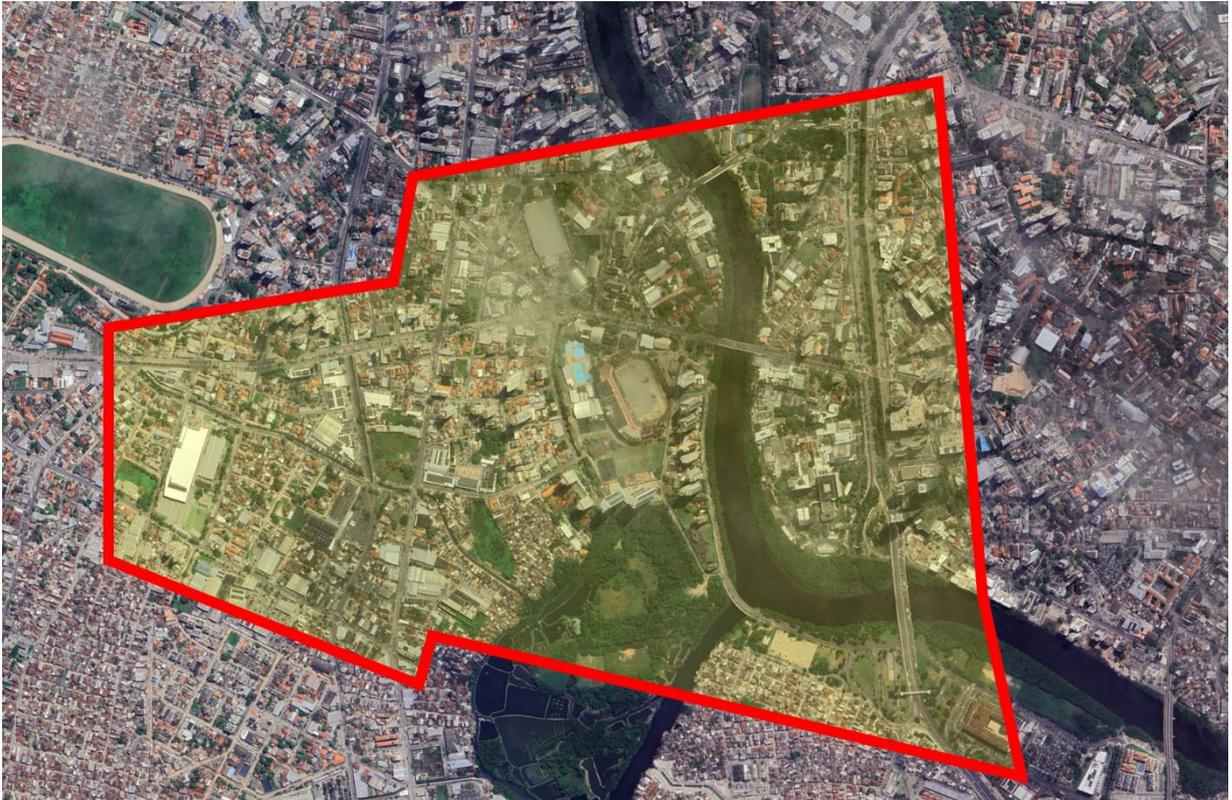
3. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

A adequação do EIV pertinente a caracterização da vizinhança do empreendimento objeto de análise, requer uma leitura do território sob dois espaços a serem trabalhados: a **região no território urbano** e a **Área de Influência Direta – AID**, referente a vizinhança do equipamento.

No caso específico da **Reforma do imóvel do SPORT CLUB DO RECIFE**, a adoção dessas áreas de estudo remete aos componentes que orientam a análise da caracterização da vizinhança no que se refere as intervenções na gleba, a saber: a componente da Mobilidade, Trânsito e Transporte; a componente Ambiental; e a componente pertinente a paisagem urbana/patrimônio natural e cultural, e ainda, os aspectos socioeconômicos e a infraestrutura.

Portanto, adota-se indicativamente para os estudos da vizinhança contidos no território o perímetro demarcado pelo Estudo de Mobilidade, haja vista a escala dos expressivos impactos em setor estratégico do transporte no Recife. Principalmente o processo de implantação de obras viárias em execução pela Prefeitura do Recife, objetivando a melhoria do trânsito no eixo das Avenidas Abdias de Carvalho e

Agamenon Magalhães, bem como estudos que estão em desenvolvimento, como demonstrado no **MAPA VI**, a seguir



MAPA VI

Com efeito, a análise da Rede de Simulação de Tráfego demonstra duas evidências que remetem relevância a proposta de Reforma do SPORT CLUB DO RECIFE. A primeira refere-se a ausência de centralidades urbanas dinâmicas no seu entorno, capazes de atender a expansão/adensamento da população em locais adequados para a moradia, o trabalho, os serviços articulados e complementares.

Os bairros inseridos na região em análise, como Ilha do Leite, Paissandu, Derby, Ilha do Retiro, Benfica, Madalena ou Prado, não se inserem nas ocupações do território na sua completude, enquanto demandas da comunidade. Os eixos viários relevantes, por serem lineares e de passagem, ofertam o comércio e serviços específicos e seletivos espalhados ao longo das vias, cujo estacionamento de veículos é cada vez mais inadequado. Por outro lado, as partes de concentração habitacional não se comunicam e/ou interagem na sua proximidade com as atividades demandadas no seu cotidiano.

No tocante a área da vizinhança, contemplada como Vizinhança Direta foi adotado o perímetro indicado a seguir, no MAPA VII. Portanto a área de estudo é delimitada pela Rua Benfica, Av. Beira Rio Deputado Osvaldo Coelho, Rua Hisbello Campos, Av. Prefeito Lima Castro, Braço Morto do Rio Capibaribe, Travessa Padre Teófilo Tworz, Rua Mauro Borrione, Travessa e Rua Campos Tabaiars, Rua Tabaiars, Estrada dos Remédios, Rua Dr. João Marques e Rua Comendador Bento Aguiar, e encontra-se inserida na Região Político Administrativa - RPA 4 (bairros do Prado e Ilha do Retiro). O

bairro da Ilha do Retiro possui uma estrutura fundiária diversificada, formada por lotes de dimensões reduzidas e lotes com grandes dimensões e próximas a ocupações irregulares classificadas no Plano Diretor, como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, as comunidades Tabaiaras e Carangueijo.

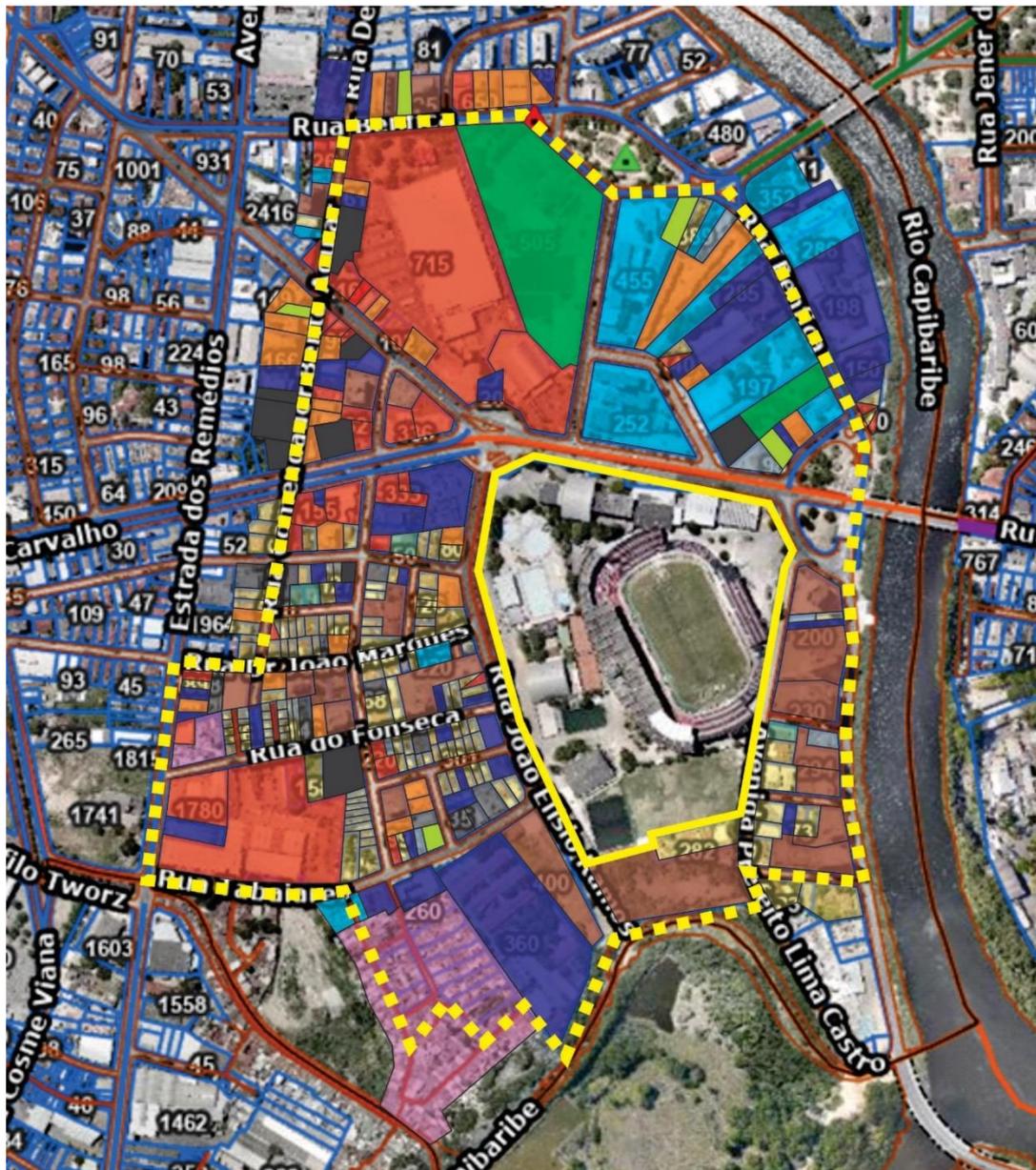


MAPA VII

Na área de estudo constata-se que o uso habitacional unifamiliar ainda predomina com cerca de 44% e algumas edificações com até 10 pavimentos (10%), se localizam próximas a Av. Abdias de Carvalho e Rua Benfica. As edificações multifamiliares acima de 10 pavimentos (8%) se concentram nas proximidades do Sport Club do Recife, especialmente na Av. Beira Rio.

O comércio (10%) e serviços (14%) se espalham ao longo dos principais eixos viários. Verifica-se ainda que um conjunto de múltiplas edificações residenciais se encontram fechadas.

A ausência de pontos focais que se complementem no território é evidente e em alguns casos, especialmente na Ilha do Retiro, cujo processo de adensamento se expande desde a Av. Beira Rio, indo além da Estrada dos Remédios, com absoluta predominância habitacional.



LEGENDA

	LIMITE DA ÁREA EMPREENDIMENTO		COMÉRCIO		DIVERSÃO
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR		SERVIÇOS		OCUPAÇÃO BAIXA RENDA
	HABITACIONAL ACIMA DE 10 PAV.		EDUCAÇÃO		DEPÓSITO
	HABITACIONAL ATÉ 10 PAVIMENTOS		TERRENO		FECHADO
	TEMPLO RELIGIOSO		SAÚDE		USO MISTO

MAPA VIII

TABELA DOS USOS PESQUISADOS

USOS	TOTAL	%
HABITACIONAL UNIFAMILIAR	119	43,91
HABITACIONAL ATÉ 10 PAV.	25	9,23
HABITACIONAL ACIMA DE 10 PAV.	20	7,38
COMÉRCIO	29	10,7
SERVIÇO	37	13,65
SAÚDE	5	1,85
TEMPLO RELIGIOSO	2	0,74
EDUCAÇÃO	11	4,06
DIVERSÃO	2	0,74
TERRENO	12	4,43
IMÓVEL FECHADO	-	
DEPÓSITO	3	1,1
USO MISTO	6	2,21
TOTAL	271*	100

* Excetuou-se do total, o lote do Empreendimento e as áreas de ocupação irregular

De outra parte, tratando-se de empreendimento diferenciado enquanto escala e oferta de produto que atrai a população da Região Metropolitana e até do Interior do Estado, o Projeto de Reforma com Ampliação do SPORT CLUB DO RECIFE, se apresenta como componente não convencional, incorporando ao seu programa de eventos mais de 40.000 pessoas, a um só tempo em duração de cerca de 4 horas. Este fato enseja uma análise dos impactos na vizinhança, com ênfase no seu entorno imediato.

A reforma proposta para o SPORT CLUB DO RECIFE contém aspectos peculiares quando identificados os impactos do entorno – a vizinhança direta. Pela dimensão e usos - especialmente o Estádio de Futebol que deverá impactar a sua vizinhança, impondo, portanto, uma exclusiva atenção para cada intervenção a ser realizada a partir do que já está edificado.

Atualmente o empreendimento se apresenta dentro dos seus 101.631,96 m² em uma desordem na sua ocupação, decorrente de reformas ao longo do tempo, sem um planejamento focado na gleba por inteiro. Em consequência, o desencontro de acessos, de estacionamentos, de quadras esportivas, compromete o funcionamento das atividades, bem como gera impactos negativos para a população da vizinhança.

Neste sentido, destaca-se a concentração de veículos e pessoas na Praça da Bandeira, e ainda a retenção de tráfego nas Avenidas Abdias de Carvalho e Beira Rio. Por outro lado, percebe-se no adensamento habitacional da Av. Beira Rio e no entorno da Ilha do Retiro, a ausência de serviços e comércio capazes de atender uma demanda em crescimento e decorrente da verticalização como indicado no **MAPA IX**.



MAPA IX

Por outro lado, as intervenções em curso pela Prefeitura do Recife no sistema viário do território remetem ao conjunto objeto dessa análise de viabilidade. Deve-se reconhecer que o Projeto de Reforma com Ampliação do SPORT CLUB DO RECIFE vem ao encontro das alterações em andamento para melhoria dos fluxos viários em grande parte desse território. E ainda, oferta de atividades como serviços e comércio em escala adequada para a população residente.

4. O PARTIDO ARQUITETONICO

4.1 Concepção/Partido Arquitetônico

O Sport Club do Recife pretende ampliar sua área de modo a receber 35.000 espectadores e, ao mesmo tempo, melhorar as condições de conforto através de um projeto de reforma com acréscimo de área.

Além do estádio propriamente dito, propõe estacionamento compatível com a nova capacidade e sobre o estacionamento, instalações multiuso (comércio, entretenimento, gastronomia e cultura) e quadras poliesportivas, de hóquei, de tênis e parque aquático com piscinas olímpica e de recreação.

O acesso às dependências do estádio se dará pelo estacionamento (térreo e primeiro pavimentos) com aproveitamento da laje existente, onde hoje funcionam bares e sanitários, e onde também estão as passagens para as sociais e para as cadeiras numeradas e camarotes. O estádio será ampliado pelo nivelamento das arquibancadas para o lado leste, com exceção de pequena parte onde não há condição de atender o afastamento exigido pela legislação à margem da rua Prefeito Lima Castro.

Hoje, a partir de Casa Forte/Cordeiro a Prefeitura cria alternativa de acesso a Agamenon Magalhães que precisa de passagem pelo terreno do Sport. Neste Masterplan, a passagem já está incluída, permitindo o tráfego nos dois sentidos.

O conjunto arquitetônico criado pelo Masterplan é a base financeira para a atualização do estádio. Os diversos empreendimentos serão construídos e alugados por prazo determinado gerando os recursos necessários.

A área é catalogada como IPAV, sendo indispensável a manutenção de 70% da vegetação existente, o que está previsto.

Está preservado o espaço “non aedificandi” de 20 metros de largura à margem do canal e bem como todas as suas árvores.

4.2 O Projeto de Arquitetura

Estádio e Estacionamento

Reforma e ampliação da área de modo a receber 35.000 espectadores e, ao mesmo tempo, melhorar as condições de conforto.

O estádio será ampliado pelo nivelamento das arquibancadas para o lado leste, com exceção de pequena parte onde não há condição de atender o afastamento exigido pela legislação à margem da rua Prefeito Lima Castro. O acesso ao setor leste se dará a partir das plataformas de acesso sobre estacionamento voltado para a praça da Bandeira.

O acesso as sociais, cadeiras numeradas e camarotes se dará pelo estacionamento oeste (térreo e primeiro pavimentos) extensão da laje existente, onde hoje funcionam bares e sanitários. Foram criadas duas rampas de pedestres para acesso ao nível +5,20m.

Os camarotes serão ampliados nos níveis existentes para os lados norte e sul. A plateia do estádio será coberta com estrutura metálica.

Dois estacionamentos cobertos totalizam 1.423 vagas. O primeiro voltado para praça da Bandeira, com entrada e saída a partir da rua Professor de Lima Castro e 175 vagas.

O segundo no lado oeste com 1.248 vagas distribuídas em dois pavimentos (térreo e primeiro pavimento). Acesso a partir da rua interna à margem do canal. Duas rampas para veículos e duas rampas para pedestres conectam os pavimentos.

Multiuso

Sobre o estacionamento oeste foram destinados dois pavimentos para instalações multiuso (comércio, entretenimento, gastronomia e cultura).

Clube

O clube funcionará no quarto pavimento sobre o multiuso. Será composto por quadras cobertas poliesportivas, de hóquei, de tênis, além do parque aquático com piscinas olímpica e de recreação.

Loja

Loja voltada para Avenida Sport Club do Recife com pé-direito duplo e duas lâminas com 3.416m² cada. Loja será conectada com estacionamento.

Ginásio

Ginásio poliesportivo com capacidade para quatro mil espectadores. Acesso se dará pelo térreo e primeiros pavimentos. Serve como auditório para eventos.

Empresarial

Edifício composto por salas comerciais com 35 pavimentos tipo. Lâmina flexível permite salas de 31m² a 560m². No térreo hall com pé-direito duplo e marquise no embarque e desembarque. Espelho d'água em torno do empresarial disciplina os acessos.

O Projeto de Arquitetura apresentado a seguir contém os elementos que compõem o **Quadro de Áreas** bem como a relação entre o Permitido/Exigido na Lei de Uso do Solo e o efetivamente alcançado pelo MASTERPLAN, como indicado a seguir.

Quadro de Áreas

Terreno	101.613,96 m ²
Solo Natural (33,9%) (I)	34.420,24 m ²
Vagas	1.423
População	48.805
Área de Construção Existente	21.138,66 m ²
Acréscimo	132.409,31 m ²
Total construção	153.547,97 m²
ÁREA COMPUTÁVEL	
Estádio	31.731,73 m ²
Ginásio	2.206,18 m ²
Loja existente	1.042,44 m ²
Loja Projetada (Av. Sport Club)	6.832,00 m ²
Multiuso (2º e 3º pav.)	34.248,38 m ²
Clube (4º pav)	10.673,23 m ²
Empresarial (35 tipos)	19.600,00 m ²
TOTAL	106.333,96 m²
ÁREA COMUM	
Estacionamento	38.853,01 m ²
Empresarial	8.261,00 m ²
ETE (Estação de tratamento efluentes)	100,00m ²
TOTAL	47.214,01 m²

(I) Observação: A área de solo natural foi reduzida em 3.620,56 m² tendo em vista a demanda pela Prefeitura do Recife de uma faixa para a "nova via", interligando a Rua Tabaiaras a Avenida Beira Rio, como definido no Capítulo 5.3.

A análise da distribuição das áreas indicadas acima destaca-se o significado dos estacionamentos, sendo o da Praça da Bandeira com 4.440,11 m² e o da face oeste do Canal/Rua **João Elísio Ramos**, que correspondendo a 34.412,90 m², totalizando 38.853,01 m². Resultando na área de construção do estacionamento coberto em 25,31% da área total de construção do Empreendimento em análise.

O Projeto de Arquitetura contempla o MASTERPLAN e as indicações de distribuição dos equipamentos, acessibilidade e imagens do conjunto arquitetônico na paisagem urbana do entorno.

Neste sentido, importa destacar a inserção de parte do imóvel no Plano Viário Estrutural em implantação pela Prefeitura do Recife para a região, criando uma alternativa de circulação que requer a ligação do prolongamento da Rua Padre Teófilo Tworz até a Rua João Ivo da Silva, e ainda, a extensão da Rua Tabaiães até a Avenida Beira Rio.

Para tanto, o MASTERPLAN em análise contempla a travessia Tabaiães / Prefeito Lima Castro ocupando parte do imóvel contemplado para solo natural, de maneira que a estrutura viária resulte no objeto da intervenção em andamento.

No **ANEXO V** deste EIV, pertinente a Mobilidade, demonstra-se a relevância dessa interligação viária.

SPORT CLUB DO RECIFE

Maneja e dá projeto de reforma com acréscimo de área do imóvel situado à Av Sport Club do Recife, S/N, Recife - PE.



Instituto de Engenharia e Arquitetura do Brasil
 Rua do Comércio, 100 - Centro - Recife - PE
 Tel: (51) 3224-1111
 Fax: (51) 3224-1112
 E-mail: iea@iea.org.br

230/MASTERPLAN

P01/08

PLANTA DE SITUAÇÃO

LOCALIZAÇÃO E COBERTA

Arquiteto: **Roberto de Lencastre Lima** | Colaboradores: **Tatiana Figueiredo, Tereza**
 Endereço do Cliente: **Av. Sport Club do Recife, S/N - Recife - PE**
 Nome do Projeto: **SPORT CLUB DO RECIFE**
 Nome do Cliente: **SPORT CLUB DO RECIFE**

PROJEÇÃO:
 Sistema de Coordenadas: **BRASIL 1967**
 Datum: **BRASIL 1967**
 Escala: **1:1000**

PROJETO:
 Autor: **Roberto de Lencastre Lima**
 Data: **10/08/2010**

Quadro de Áreas

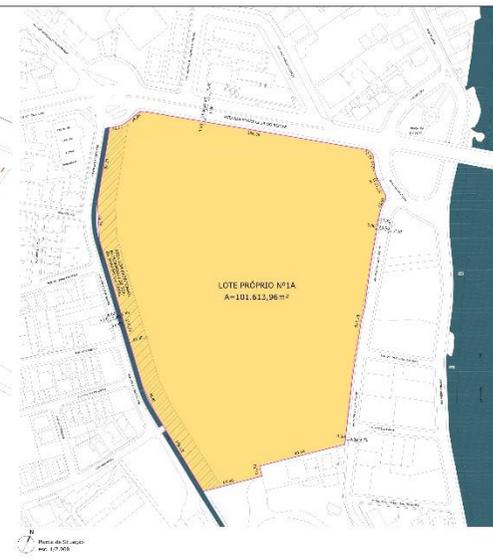
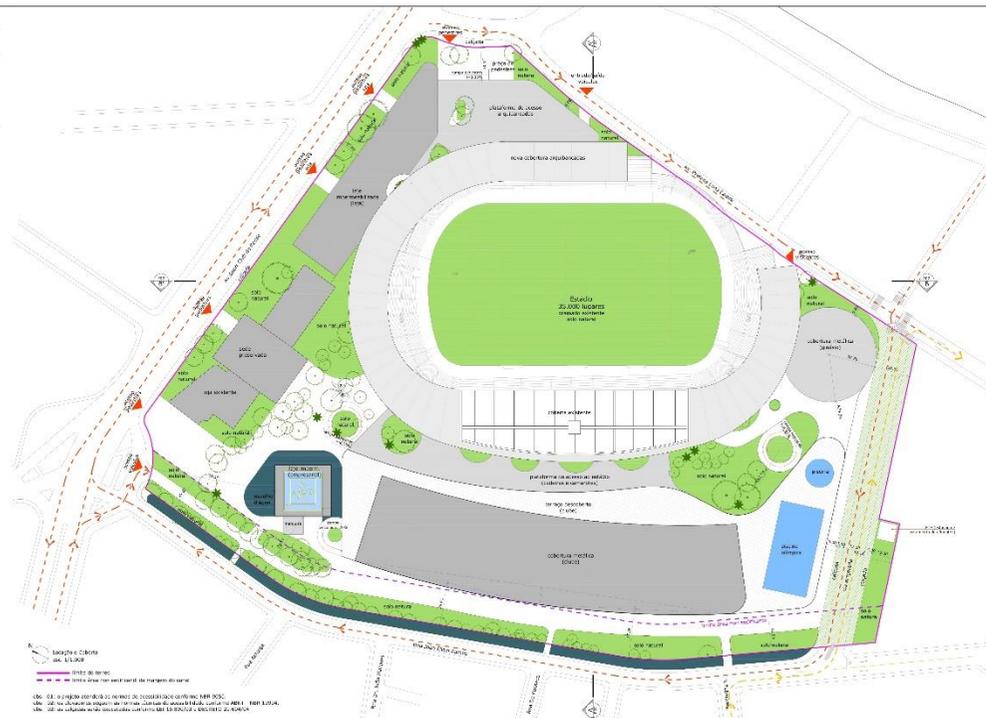
Terreno	141.814,00 m ²
Sobrelavado	10.872,71 m ²
Área de reserva (na fronteira)	11.381,00 m ²
Área de reserva (na fronteira)	11.381,00 m ²
Área de reserva (na fronteira)	11.381,00 m ²
Total construído	153.849,71 m²

Área Computável

Fora de	10.872,71 m ²
Edifício	2.000,00 m ²
Área coberta	11.381,00 m ²
Área de reserva (na fronteira)	11.381,00 m ²
Área de reserva (na fronteira)	11.381,00 m ²
Área de reserva (na fronteira)	11.381,00 m ²
Total	100.300,00 m²

Área Construída

Fora de	10.872,71 m ²
Edifício	2.000,00 m ²
Área coberta	11.381,00 m ²
Área de reserva (na fronteira)	11.381,00 m ²
Área de reserva (na fronteira)	11.381,00 m ²
Área de reserva (na fronteira)	11.381,00 m ²
Total	67.316,00 m²



Legenda e Notas:

- Área de reserva (na fronteira)
- Área coberta (coberta)
- Área construída
- Área computável
- Área fora de

Obs.:

- Este projeto foi elaborado de acordo com o Plano Diretor Municipal de Recife - PE.
- Este projeto foi elaborado de acordo com o Plano Diretor Municipal de Recife - PE.
- Este projeto foi elaborado de acordo com o Plano Diretor Municipal de Recife - PE.

SPORT CLUB DO RECIFE

Masterplan de projeto de reforma com acréscimo de área do imóvel situado à Av. Sport Club do Recife, S/N, Recife-PE.



Instituto de Carta Lima
Arquitetos

Av. República do Brasil, 600 - 5º
andar - 50050-000 - Recife-PE

Arquitetos:
Instituto de Carta Lima
Adriana de C. Almeida
Ariane Gonçalves
Rafael de Cunha Lima

Colaboradores:

Data:

23/08/2024

Escala:

irrelevante

Térreo

230/MASTERPLAN P02/08

PROPRIETÁRIO:
Sport Club do Recife
CNPJ: 01.873.081/0001-67

PROJETO:
Instituto de Carta Lima
Arquiteto: Rafael de Cunha Lima



Térreo
esc. 1/1000

SPORT CLUB DO RECIFE

Masterplan de projeto de reforma com acréscimo de área do imóvel situado à Av. Sport Club do Recife, S/N, Recife-PE.



Instituto de Arquitetura e Urbanismo do Recife

Av. Recife nº 1000, 6º andar, CEP: 50050-000, Recife-PE

Arquitetos:
Instituto de Arquitetura e Urbanismo do Recife
Adriana de C. Almeida
Ariane Gonçalves
Rafael de C. Lima

Colaboradores:

Data:

23/08/2024

1º Pavimento

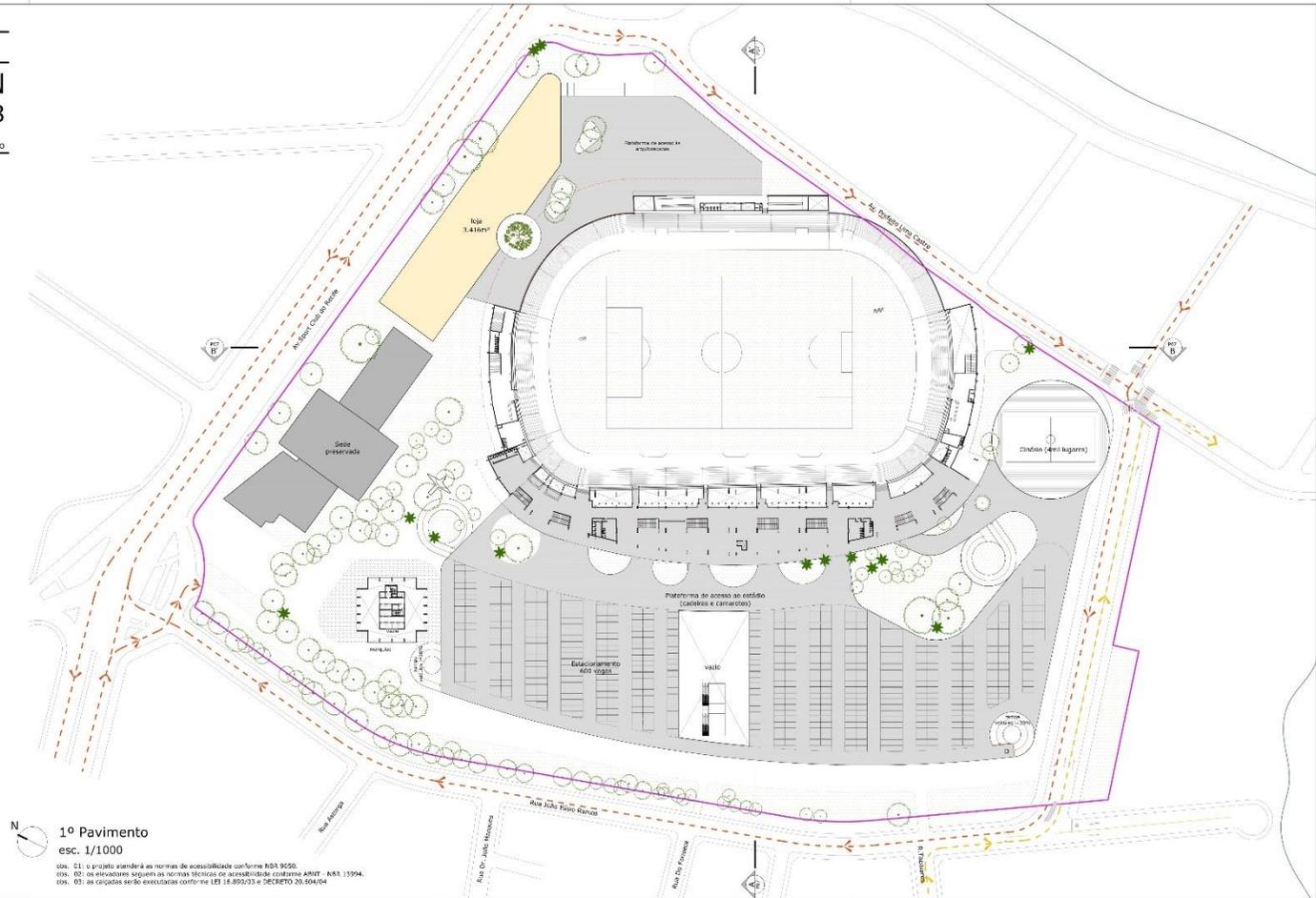
Escala:

1:1000

PROPRIETÁRIO:
Sport Club do Recife
CNPJ: 01.873.081/0001-67

PROJETO:
Instituto de Arquitetura e Urbanismo do Recife

230/MASTERPLAN P03/08



1º Pavimento
esc. 1/1000

Obs. 01: o projeto atenderá as normas de acessibilidade conforme NBR 9050.
Obs. 02: os elevadores seguirão as normas técnicas de acessibilidade conforme ABNT - NBR 13594.
Obs. 03: as calçadas serão executadas conforme LEI 18.893/23 e DECRETO 20.504/24

SPORT CLUB DO RECIFE

Masterplan de projeto de reforma com acréscimo de área do imóvel situado à Av. Sport Club do Recife, S/N, Recife-PE.



Jerônimo de Sousa Lima
Arquitetos

Arquitetos:
Jerônimo de Sousa Lima
Adriana de C. Araújo
Amanda Gonçalves
Isabela de Sousa Lima

Colaboradores:

Data:

23/08/2024

Escala:

Indicada

Projeto:

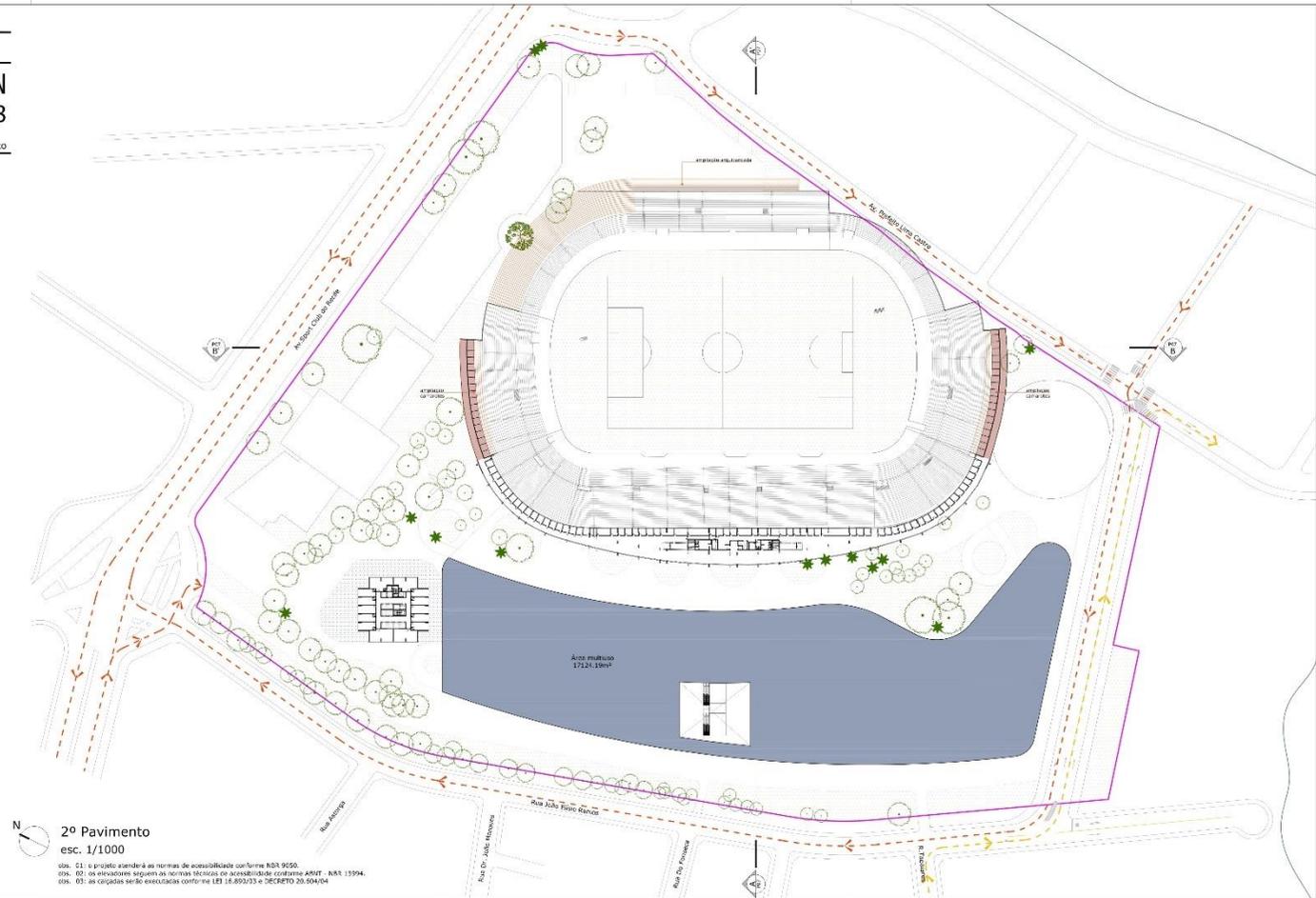
230 SPT-RI-002 MASTERPLAN R02

230/MASTERPLAN P04/08

2º Pavimento

PROPRIETÁRIO:
Sport Club do Recife
CPF: 01.572.081/0001-67

PROJETO:
Jerônimo de Sousa Lima
Anexo CAU A76288-8



2º Pavimento
esc. 1/1000

Obs. C1: o projeto atenderá as normas de acessibilidade conforme NBR 9050.
Obs. 02: as elevações seguem as normas técnicas de acessibilidade conforme ABNT - NBR 13994.
Obs. 03: as cotas serão executadas conforme L1: 18.809/23 e DECRETO 20.604/04

SPORT CLUB DO RECIFE

Masterplan de projeto de reforma com acréscimo de área do imóvel situado à Av. Sport Club do Recife, S/N, Recife-PE.



Arquiteto:
João Carlos Lima
Arquiteto

Colaboradores:
Adriana de C. Almeida
Ariane Gonçalves
Rafael da Cunha Lima

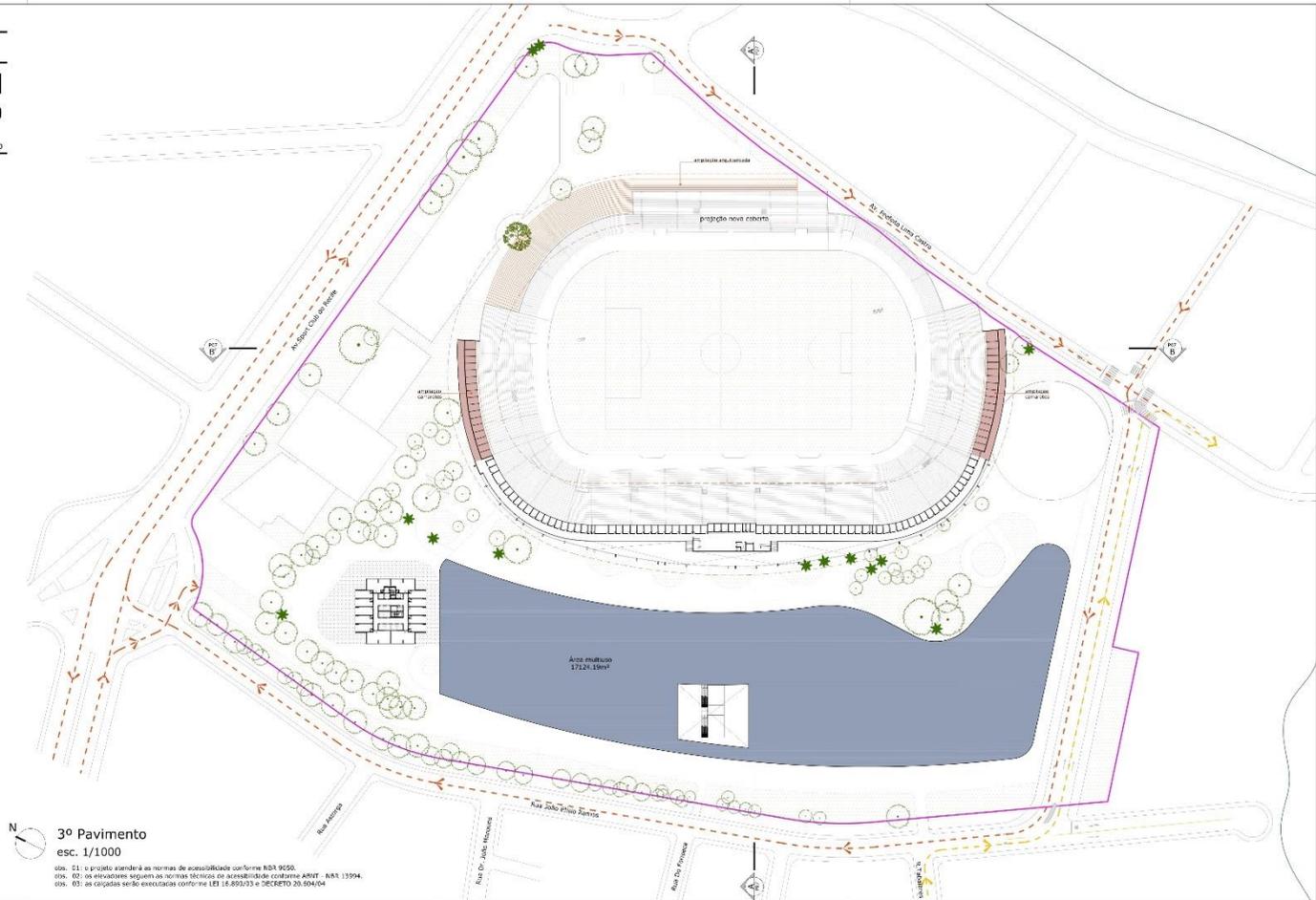
230/MASTERPLAN P05/09

3º Pavimento

Data:
23/05/2024
Escala:
irregular

PROPRIETÁRIO:
Sport Club do Recife
CNPJ: 01.873.081/0001-67

PROJETO:
Arquiteto João Carlos Lima
Arquiteto



N
3º Pavimento
esc. 1/1000

Obs. 01: o projeto atenderá as normas de acessibilidade conforme NBR 9050.
Obs. 02: os elevadores seguirão as normas técnicas de acessibilidade conforme ABNT - NBR 13594.
Obs. 03: as calçadas serão executadas conforme LEI 18.893/23 e DECRETO 20.504/24

SPORT CLUB DO RECIFE

Masterplan de projeto de reforma com acrescimo de área do imóvel situado à Av. Sport Club do Recife, S/N, Recife-PE.



Instituto de Arquitetos do Brasil
Arquitetos

Arquitetos:
Inês Maria da Cunha Lima
Adriana de C. Almeida
Ariane Gonçalves
Renato da Cunha Lima

Colaboradores:

Data:

23/05/2024

Escala:

irrelevante

Arquivo:

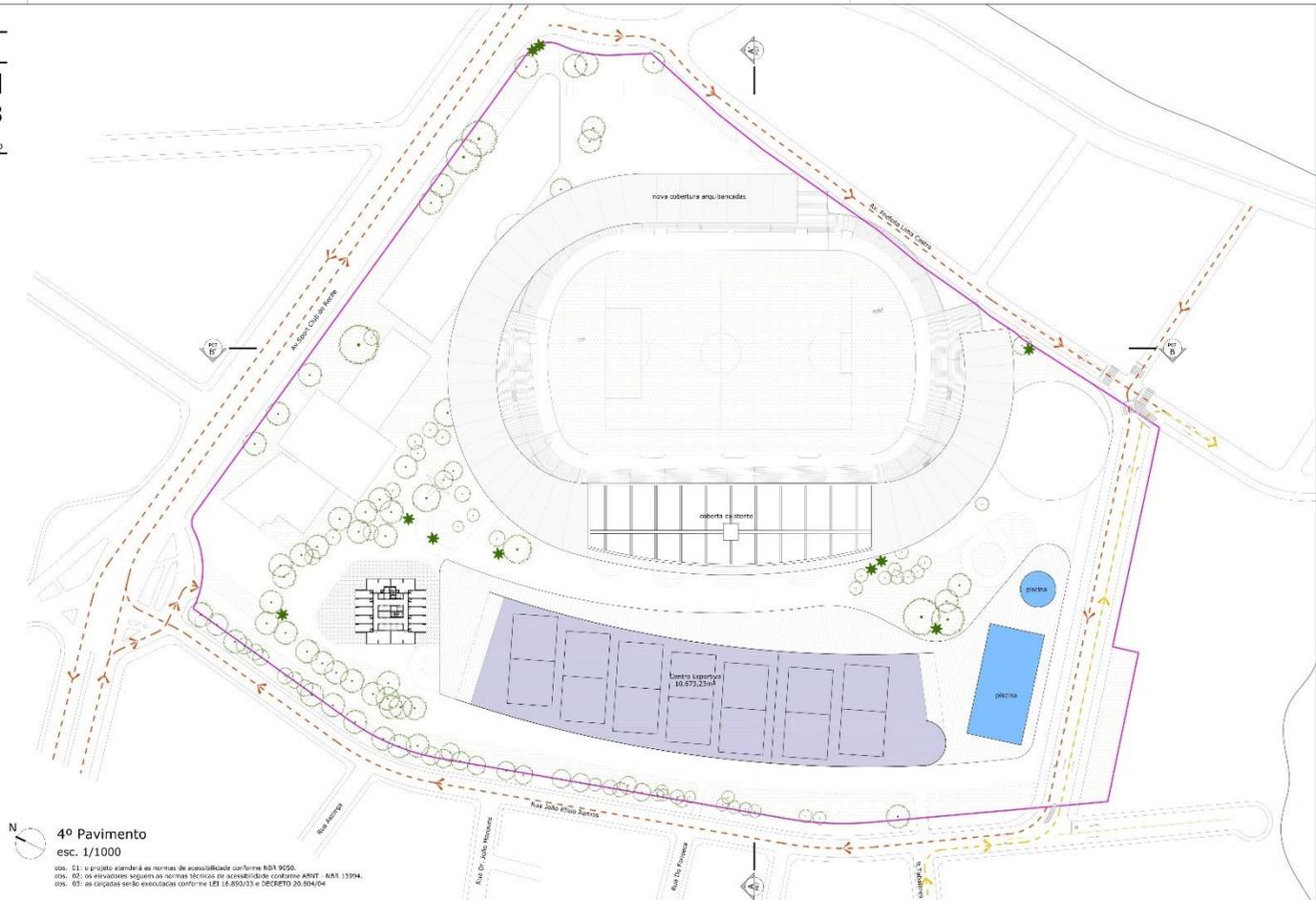
230 SPT-PL-000 MASTERPLAN R02

230/MASTERPLAN P06/08

4º Pavimento

PROPRIETÁRIO:
Sport Club do Recife
CNPJ: 01.873.081/0001-67

PROJETO:
Instituto de Cunha Lima
Arquiteto: CAU-A/ARQUITETA



4º Pavimento
esc. 1/1000

Obs. 01: o projeto atenderá as normas de acessibilidade conforme NBR 9050.
Obs. 02: as elevações seguem as normas técnicas de acessibilidade conforme ABNT - NBR 13594.
Obs. 03: as calçadas serão executadas conforme LEI 18.893/23 e DECRETO 20.504/24

SPORT CLUB DO RECIFE

Masterplan de projeto de reforma com acréscimo de área do imóvel situado à Av. Sport Club do Recife, S/N, Recife-PE.



Jacirino da Cunha Lima
Arquitetos

Av. Manoel de Sá, 1000 - J. 10 - 1000 - Recife - PE
CNPJ: 06.973.083/0001-67

Arquitetos:
Jacirino da Cunha Lima
Adriana de C. Almeida
Alexandre Gonçalves
Rafael da Cunha Lima

Colaboradores:

Data:
23/08/2024

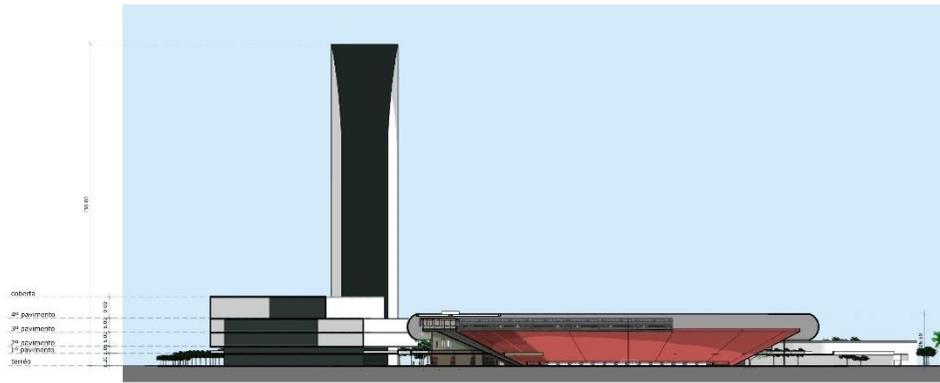
Escala:
Individual

CORTES

PROPRIETÁRIO:
Sport Club do Recife
CNPJ: 06.973.083/0001-67

PROJETO:
Jacirino da Cunha Lima
Arquitetos

230/MASTERPLAN P07/08



Corte AA'
esc. 1/1000



Corte BB'
esc. 1/1000

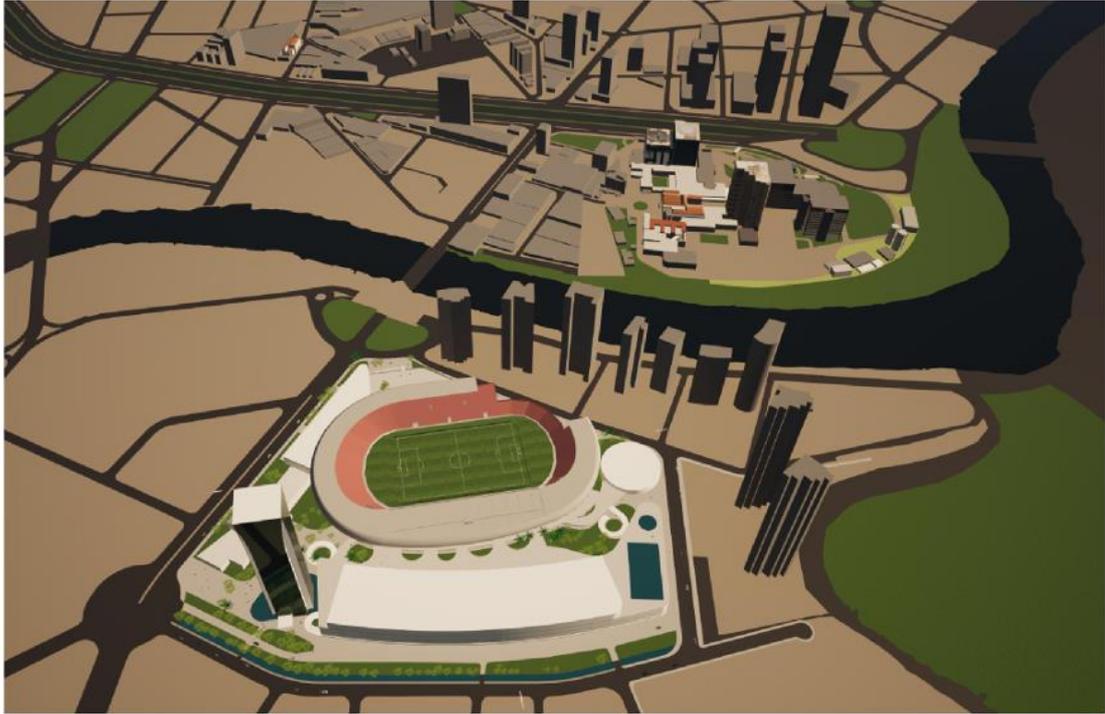


Imagem 01

Vista aérea oeste.

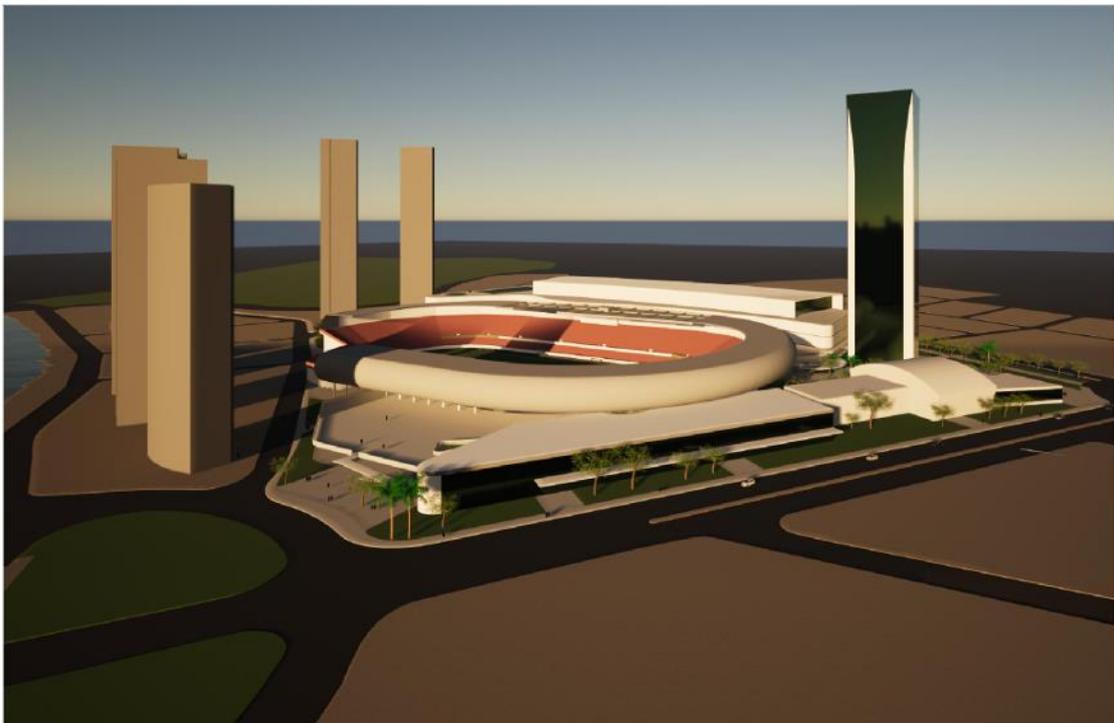


Imagem 02

Vista aérea do complexo da Ilha do Retiro a partir da Praça a Bandeira.

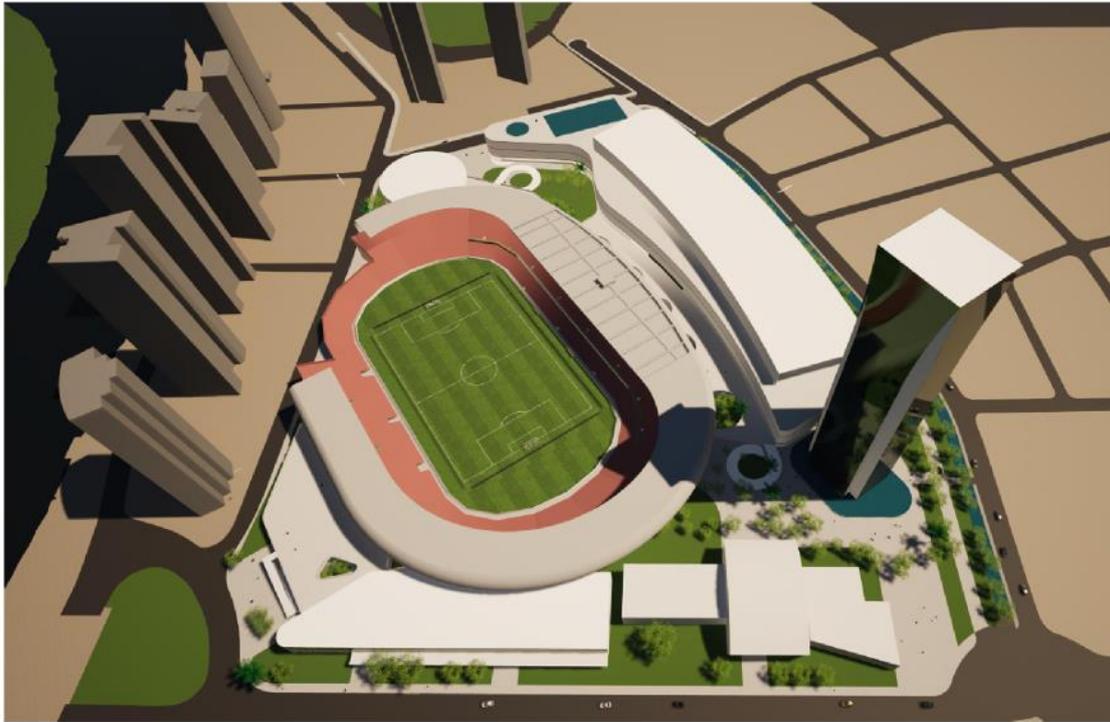


Imagem 03

Vista aérea do complexo.



Imagem 04

Áreas de circulação no pavimento térreo. Árvores preservadas.

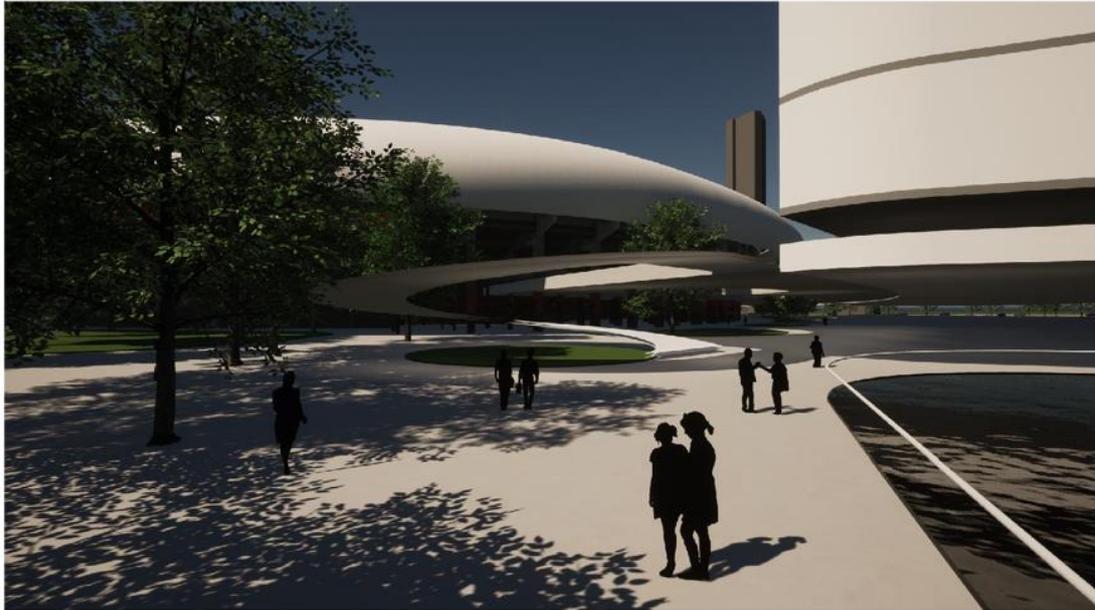


Imagem 05

Acesso a partir do térreo a cota de +5.20m (estacionamento).



Imagem 06

Acesso empresarial.

5. IMPACTOS POTENCIAIS

5.1 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A legislação de Uso do Solo na vizinhança do Empreendimento está contida na perspectiva apresentada no **MAPA X**, a seguir, obedecendo o que estabelece o zoneamento do Plano Diretor. Neste sentido, destacam-se três partes no entorno do empreendimento em análise: as ZEIS Tabaires e Caranguejo; a Área de Preservação de Sítios Históricos (edifício-sede tombado em 2001); e a área adensamento que envolve a Gleba a ser objeto de reforma e ampliação



MAPA X

Por outro lado, a ocupação da Gleba, com 101.613,96 m² apresenta o coeficiente de utilização menor que sua área total, posto que com a ampliação prevista, a ocupação da gleba atinge o coeficiente de 1,51. No que se refere ao solo natural, a obediência ao disposto para o atendimento requer o reconhecimento que se trata de um IPAV – **Imóvel de Preservação de Área Verde de número 24**. As informações cadastrais do CIPAV – Cadastro dos Imóveis de Proteção de Área Verde, indicam que 27.282,72 m² devem ser preservados. Para tanto, estima-se que seria compensado o dobro da área do terreno, correspondendo a 203.227,92 m². Entretanto, há que se considerar dois fatores relevantes em análise da condicionante correspondente ao solo natural, tendo em vista que ao lado da Rua João Elísio Ramos, na sua face leste dispõe de um canal com 510 metros de extensão e largura de 3,5 metros. Este canal limita-se com a gleba do SPORT implicando em uma faixa non aedificandi de 20 metros por toda a extensão do Canal, significando uma área de 10.200 m². Na proposta do MASTERPLAN esta área, atualmente isolada da Rua João Elísio Ramos será aberta a cidade, inclusive com a possibilidade de conexão viária em três locais de travessia para veículos e pedestres, e mais, contempla a possibilidade de oferta de serviços como gastronomia, livrarias e outros equipamentos que contemplem uma relação de vizinhança ativa.

No tocante aos recuos regulamentares, o Empreendimento apresenta condições diferenciadas e reconhecidas pela Prefeitura do Recife ao longo de sua trajetória de evolução, desde a construção original, ofertando espaçamentos diferenciados na mesma via lindeira.

5.2 MEIO AMBIENTE

Os estudos pertinentes a componente ambiental reconhece aspectos específicos da Reforma com Acréscimo do SPORT CLUB DO RECIFE, conforme síntese a seguir:

“De posse do projeto de arquitetura pretendido e do diagnóstico ambiental, procedeu-se à avaliação de Impacto, sendo identificados 5 positivos e 17 negativos, levando-se em conta as fases da reforma e operação.

Sobre os impactos positivos, objetivamente, estes são identificados como diferenciais do empreendimento. Os referidos impactos podem ser resumidos em valorização do bairro, sensação de bem-estar coletivo, aproveitamento de mão-de-obra local que ocorre nas fases de implantação e de operação, além da ampliação da oferta de serviços oferecidos em atividade comercial, lazer e social.

Partindo para a análise dos impactos negativos, ainda que em maior quantidade, são de duração temporária, reversíveis e acontecerão exclusivamente no curto prazo das obras de requalificação geral.

Dentre os impactos elencados, há que se destacar o indicativo de supressão de indivíduos arbóreos. O inventário da vegetação, realizado à 100%, contabilizou ao todo 27 árvores.

No âmbito das estruturas hidrossanitárias e captação de águas pluviais, ressalta-se a importância do dimensionamento adequado das instalações, considerando a expansão das estruturas construídas e o input demográfico que será gerado. A construção de tanques de retardo e cisternas, além de sistemas de captação diretamente instaladas nas estruturas previstas no projeto e na cobertura do estádio são um elemento de extrema importância para o menor do consumo de água, além de contribuir diretamente para a redução da ocorrência de alagamentos no entorno.

Desta forma, face ao que foi apresentado neste relatório, conclui-se que o projeto apresenta um potencial de impacto negativo limitado, mitigável e compensável. Portanto, a partir da elaboração do presente Estudo Ambiental, entende-se que o empreendimento demonstra condições adequadas para ser implantado na área projetada, desde que adotadas as medidas mitigadoras e compensatórias.”

No que se refere ao **Solo Natural** resultante, correspondendo a 30.799,02 m², foram adotados os critérios legais, transcritos a seguir:

- Terreno Original = 101.613,96 m²

- 30% do Terreno Original = 30.484,18 m²
- Solo Natural apresentado = 34.420,24 m²
- Doação de 3.620,56 m² de área de solo natural para passagem de via de interesse público
- Terreno resultante: 97.993,41 m² x 30% = 29.398,02 m²
- **Solo Natural resultante = 30.799,02 m²**

5.3 MOBILIDADE – TRANSPORTE E TRÁFEGO

O Estudo de Tráfego do Complexo Ilha do Retiro (ANEXO V), apresenta um elenco de intervenções pela Prefeitura do Recife que interagem com a proposta de Reforma e Ampliação do SPORT CLUB DO RECIFE. Assim, cabe destacar partes do Estudo e incluir nas análises de impacto os benefícios para o território urbano.

Nas observações iniciais, o Estudo de Tráfego decodifica a integralidade do que está em curso e a integração proposta para o sistema viário da reforma do SPORT, a saber:

“Hoje, a integração ao sistema viário urbano circundante ao projeto apresenta obstáculos para a absorção do tráfego da cidade, sendo a Av. Sport Club do Recife – exatamente em frente ao Estádio – um dos pontos críticos de circulação da região. A configuração atual do sistema viário direciona a maior parte do tráfego da Av. Abdias de Carvalho/Av. Caxangá para a Rua do Paissandu ou para a Av. Beira Rio, passando pela Av. Sport Club do Recife que acaba atuando como gargalo estrutural que impacta negativamente a vida cotidiana da cidade.

Entretanto, deve-se introduzir o cenário técnico/institucional de transformação da circulação viária naquela região, em desenvolvimento pela Prefeitura, para o qual o Sport aporta uma contribuição fundamental, ou seja, a possibilidade de incorporar um novo trecho de via dentro do seu terreno. A chegada do empreendimento vai possibilitar a implantação de melhorias no sistema de circulação que vão elevar o padrão do tráfego no entorno. Em conformidade com o Poder Público Municipal, o Sport propõe ceder sob forma de mitigação parte de seu terreno para viabilizar uma nova via a ser implantada pela Prefeitura do Recife, estabelecendo assim uma conexão entre a Rua João Elísio Ramos e a Av. Pref. Lima de Castro, dando acesso direto à Rua Pref. Jorge Martins e à Av. Beira Rio/Ilha Joana Bezerra.

O empreendimento, além das melhorias previstas no Master Plan e da valorização desse patrimônio cultural da Cidade representado pelo Sport, vai trazer uma transformação positiva para a mobilidade em uma área que é de suma importância para a cidade. Cabe destacar que a expansão da

capacidade do Estádio afeta o tráfego apenas durante jogos ou outro tipo correlato de evento, representando uma demanda não rotineira. Geralmente, as datas desses eventos são acordadas previamente com as autoridades públicas e ocorrem principalmente à noite ou nos fins de semana.

Ao criar uma rota alternativa para uma demanda que hoje é cativa do trecho compreendido pela Av. Sport Club do Recife e a Rua do Paissandu, ocorre impacto estrutural em toda a região mostrada na figura a seguir, em que está a rede de simulação. Cria condições excepcionais para absorver parte do fluxo que tem origem ou destino nas avenidas Caxangá e Abdias, além de potencializar a interligação da 2ª Perimetral (Estrada dos Remédios/Real da Torre) ao Território Sul (através do Viaduto Capitão Temudo). O resultado é a otimização dos patamares operacionais do tráfego de toda região.”

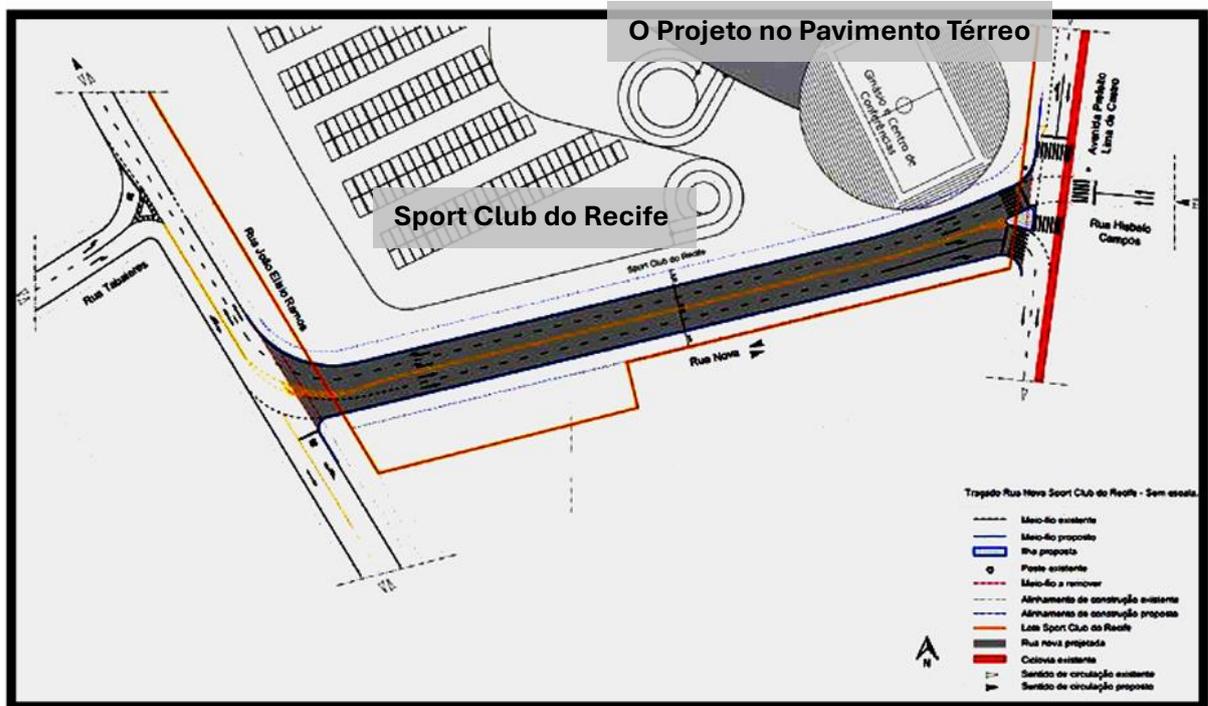


Imagem 03 - Área do terreno do Sport para implantação de nova via (3.620,56 m²)

As imagens a seguir demonstram o novo eixo viário em processo de desenvolvimento pela Prefeitura do Recife e a nova via a ser incorporada ao traçado, permitindo a interligação da Rua Tabaires ao território sul do Recife.



Imagem 04



Imagem 05

“O empreendimento, além das melhorias previstas no MasterPlan e da valorização desse patrimônio cultural da Cidade representado pelo Sport, vai trazer uma transformação positiva para a mobilidade em uma área que é de suma importância para a Cidade. Este relatório tem como objetivo detalhar as mudanças na circulação resultantes dessa nova conexão, bem como quaisquer ajustes viários e otimizações semafóricas necessárias para não apenas mitigar possíveis impactos da expansão planejada, mas também aprimorar a capacidade e a fluidez da região.”

Condições de Acesso para o Transporte Público de Passageiros

O empreendimento está situado em uma região altamente privilegiada em termos de serviços proporcionados pelo Sistema de Transporte Público de Passageiros (STPP). Localizado às margens da Avenida Sport Club do Recife, continuação das vias arteriais Engenheiro Abdias de Carvalho e Avenida José Gonçalves de Medeiros, o empreendimento se beneficia da proximidade com o eixo Leste-Oeste. Além disso, está muito próximo à Avenida Agamenon Magalhães (Eixo Norte-Sul), facilitando a integração com toda a Região Metropolitana do Recife, como indicado na imagem 06, a seguir:

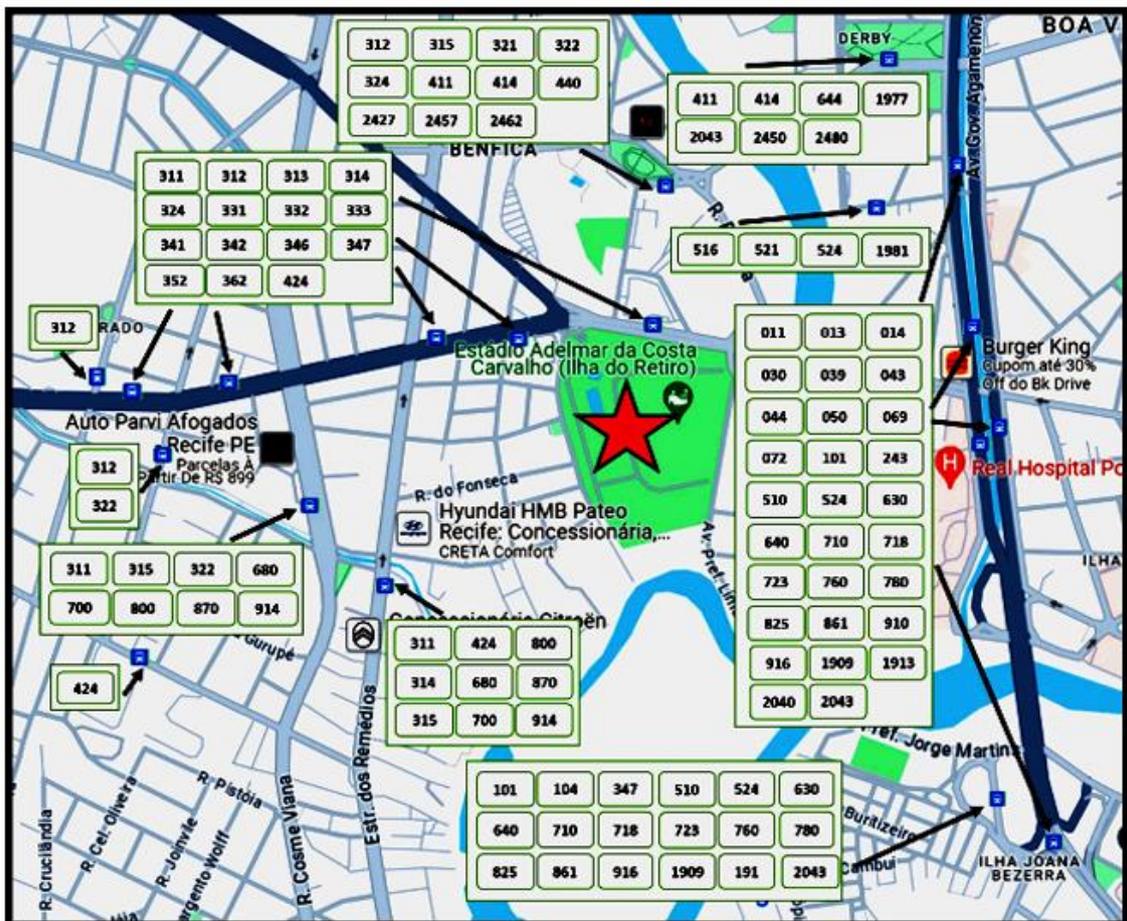


Imagem 06

A reestruturação do empreendimento no local desejado não exige o remanejamento de linhas existentes ou criação de linhas de ônibus, alterações de

itinerários, nem operações que justifiquem a alteração da geometria de vias para fins de atendimento ao transporte coletivo.

Infraestrutura Ciclovitária

Na figura a seguir é possível identificar as áreas que receberam melhorias direcionadas aos ciclistas como ciclofaixas, ciclovias e ciclorotas, nas proximidades da área em estudo. Destacam-se a ciclovia recentemente implantada na Avenida Agamenon Magalhães e a ciclovia da Avenida Beira Rio, que passa em frente ao Estádio Ilha do Retiro. Além disso, já existe um projeto para a implementação de infraestrutura ciclovitária ao longo de toda a extensão da Avenida Abdias de Carvalho, como indicado na imagem 07, a seguir:



Imagem 07

5.4 PAISAGEM URBANA E PATRIMONIO NATURAL E CULTURAL

O SPORT CLUB DO RECIFE se insere na paisagem urbana há mais de 100 anos, sempre em processo de ampliação e reformas de partes da edificação original, com destaque para o estádio de futebol, denominado Adelmar da Costa Carvalho. Neste sentido, importa registrar a relevância do Edifício Sede do Complexo Esportivo, considerado bem a ser protegido a partir da Lei criada em 2001, como indicado nas imagens 08 e 09 abaixo.



Imagem 08 - Sede Tombada

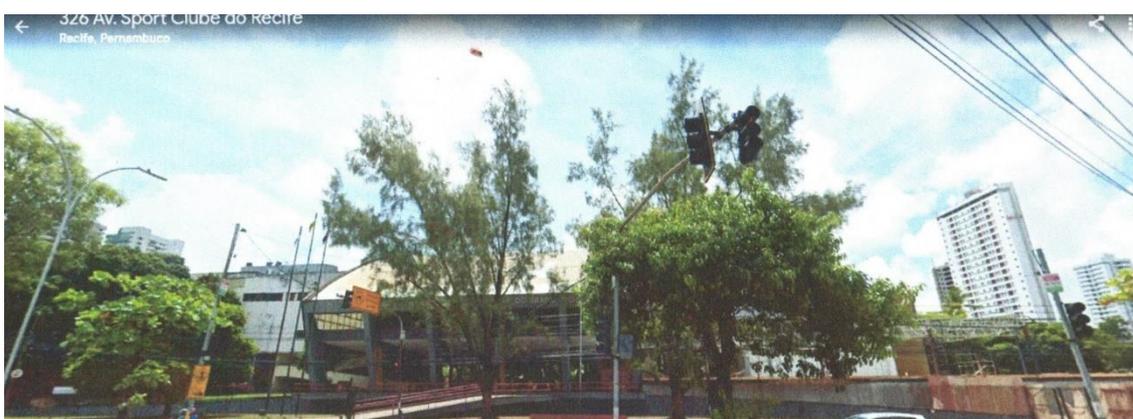


Imagem 09 - Sede Tombada

Na proposta de ampliação e reforma está assegurada não apenas a preservação da edificação, mas também incluindo uma ação de renovação de seu patrimônio e de revisão dos seus espaços internos, em especial, o Museu do Sport e o Restaurante.

No tocante ao patrimônio natural, foram considerados tanto a manutenção da arborização de sombreamento existente, quanto a conservação do sapatizeiro tombado em 21 de novembro de 2001 por meio do Decreto Municipal nº 19.028/2001.

Reconhecendo a permanência do Estádio, da Sede Tombada e dos limites da gleba, em seus mais de 100.000 m², a paisagem se apresenta em conformidade com a vizinhança que está em acelerado processo de verticalização tendo como foco dominante a habitação, demonstrado nas imagens 10 e 11, a seguir:



Imagem 10 – predominância habitacional / verticalização



Imagem 11 – Vias Estruturais (incluindo a “nova via”)

5.5 APECTOS SÓCIOECONOMICOS

A proposta em análise trata de uma reforma com ampliação, e ainda, contendo os mesmos atributos da Sede de um Clube de Futebol – estádio, arquibancadas, camarotes, cadeiras cativas, quadras esportivas, piscinas, clube social e campo de futebol auxiliar. Os aspectos socioeconômicos contemplam uma análise do empreendimento enquanto projeção futura após as intervenções propostas, objetivando identificar os impactos consequentes.

Assim, deve-se reconhecer desde o aumento de espaço no estádio para 35.000 pessoas acrescido de três novos componentes - o ginásio/auditório, o espaço multiuso e o empresarial. Haverá uma ampliação substantiva no que se refere aos aspectos econômicos e a geração de empregos, durante as obras e na sua operação.

Por tratar-se de um produto exclusivo, o Estádio de Futebol do SPORT CLUB DO RECIFE, que se assemelha, enquanto empreendimento econômico aos estádios do Clube Náutico Capibaribe e do Santa Cruz Futebol Clube, as especificidades econômico-sociais extrapolam as áreas de influência, inclusive o território metropolitano, posto que reconhecido não apenas em todo o Nordeste mas em todo o Brasil.

Complementarmente, a leitura de indicadores sociais do IBGE (ano de 2010) apresenta dados relevantes a serem incorporados na análise das intervenções programadas, com ênfase para o bairro da Ilha do Retiro.

- **Localização:** RPA 4, Microrregião: 4.1, Distância do Marco Zero (km)¹: 3,76

Área Territorial (hectare)²: 54

População Residente: 3.740 habitantes

População por sexo		%
Masculina	1.790	47,86
Feminina	1.950	52,14

População por faixa etária		hab	%
0 – 4 anos	242		6,47
5 – 14 anos	647		17,3
15 – 17 anos	193		5,16
18 – 24 anos	429		11,47
25 – 59 anos	1.846		49,36
60 anos e mais	383		10,24

Taxa de Alfabetização da População de 10 anos e mais (%):⁴ 89,2

Taxa Média Geométrica de Crescimento Anual da População (2000/2010): 0,43 %

Densidade Demográfica (habitante/hectare): 68,75

Domicílios (n^o):⁵ 1.124

- Média de moradores por domicílio (habitante/domicílio): 3,3
- Proporção de Mulheres Responsáveis pelo Domicílio (%): 45,16
- Valor do Rendimento Nominal Médio Mensal dos Domicílios⁶: R\$ 4.771,70

Zonas Especiais de Interesse Social no bairro (Zeis): Caranguejo/Campo Tabaiaras (parte)



MAPA XI

5.6 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

O Programa de usos contidos no Projeto de Reforma com Ampliação do SPORT CLUB DO RECIFE apresenta duas características: a inexistência de produtos imobiliários de uso misto – habitacional e comercial, dominante no mercado atual e a confirmação da criação de uma nova centralidade para a vizinhança.

O conjunto de componentes inseridos no SPORT, na forma projetada, demonstra a atratividade de múltiplas atividades econômicas em região de baixo dinamismo, com predominância habitacional em processo de verticalização, o que vem resultando em adensamento populacional a médio prazo, de acordo com as diretrizes do Plano Diretor.

Esta constatação contempla a valorização de terrenos e imóveis atualmente em estabilidade, cuja característica se apresenta em residenciais para locação e ou venda. E ainda oferta para locação de unidades comerciais.

A Pesquisa de Mercado realizada nos bairros da Ilha do Retiro e Madalena, contida no ANEXO VII, aponta os valores presentes em imóveis ofertados para locação, cujos preços médios são os seguintes:

- Ilha do Retiro: locação de salas: R\$ 37,50/m²
 locação de lojas: R\$ 23,26/m²

- Madalena: locação de salas: R\$ 72,02/m²
 locação de lojas: R\$ 51,99/m²

Na Pesquisa não foram considerados valores de Venda posto que não está contemplado no Projeto do SPORT CLUB DO RECIFE a alienação de partes do Empreendimento.

5.7 INFRAESTRUTURA DE SERVIÇOS/VENTILAÇÃO/INSOLAÇÃO

Em se tratando de Reforma com Acréscimo do SPORT CLUB DO RECIFE, há que se reconhecer a escala das edificações e equipamentos atuais, como o Estádio e demais componentes (sede original, e outros usos), diante do Projeto em análise.

Para tanto, deve-se identificar as condições de infraestrutura, de ventilação e insolação existentes, diante das alterações a serem implantadas. De acordo com o MASTERPLAN, a área construída existente corresponde a 21.136,66 m² que será acrescida com mais 132.309,31 m², dos quais 9.211,37 m² correspondem a ampliação do estádio, o estacionamento coberto (o atual é descoberto e adota os vazios da gleba de forma desordenada) corresponde a 30.096,66 m², e ainda um novo Centro Esportivo com 10.673,23 m² e o novo Ginásio com 2.206,18 m².

Com efeito, os impactos potenciais na infraestrutura e serviços requerem uma plena integração entre o existente e o que será ampliado, além da inserção de mecanismos de adoção dos múltiplos requisitos de funcionalidade e sustentabilidade para todo o conjunto de atividades.

Neste aspecto, a relação entre o produto proposto para a ampliação e reforma e seus vários usos deve ser objeto de acompanhamento e análise pelas Concessionárias de Serviços Públicos atinentes ao conjunto de demandas, a saber: COMPESA (água e saneamento); EMLURB (macrodrenagem externa/drenagem interna), OI (comunicação), NEOENERGIA (energia elétrica), GAS (suprimento). Significa dar início aos entendimentos com as concessionárias e os autores dos Projetos de Engenharia, tendo como princípios ambientais a sustentabilidade e, por outro lado, o planejamento de soluções que contemplem prioritariamente: tratamento de águas pluviais e efluentes de captação, aproveitamento e gestão plena dos resíduos sólidos; criação e manutenção

de espaços verdes; integração com os serviços existentes, quantificação e qualificação dessa compatibilização, já indicados no **Capítulo 5.2**, deste EIV.

No tocante a ventilação e insolação, a modelagem arquitetônica do programa de usos destaca, obrigatoriamente, o vazio do estádio, que assegura condições saudáveis de ventilação e insolação, neste caso, com a completa cobertura das arquibancadas, bem como a distribuição das múltiplas atividades contendo amplos afastamentos.

Tendo em vista que o MASTERPLAN apresenta uma proposta de intervenção caracterizada por reforma e ampliação do conjunto edificado, os aspectos pertinentes a infraestrutura de serviços estão sendo objeto de revisão de todos os sistemas – água, esgoto, energia, resíduos e comunicação, bem como da contabilização das fases de implantação – tanto da parte a ser reformada quanto das novas edificações. Portanto, as Cartas das Concessionárias estão sendo compatibilizadas entre o que existe e o que será acrescido, sendo apresentadas no licenciamento para a construção de cada fase do Projeto, conforme descrito no ANEXO IX.

6 MEDIDAS MITIGADORAS

6.1 Área Ambiental

- **Compensação Ambiental:** previsão no valor de R\$ 2.772.028,83 correspondente ao dobro da área do terreno para ser rendalizada (aplicando a conversão de R\$ 13,64 por metro quadrado), em se tratando a Projetos Revitalizados e ou Implantação de Área Verde;
- **Plano de Gestão de Resíduos Sólidos:** contemplando a adoção das práticas de coleta, armazenamento, segregação, armazenamento e destinação dos resíduos, criando uma central de gestão exclusiva para operar as atividades;
- **Tratamento de Efluentes:** observando a captação de água de chuva de todas as cobertas do Empreendimento e direcionadas para cisternas que adotem a irrigação do gramado;

6.2 Área de Mobilidade e Transporte

- Doação a Prefeitura do Recife de uma área de 3.620,56m² para implantação da via de ligação entre a Rua Tabaiães e a Rua Prefeito Lima Castro, na forma indicada pelo Estudo de Mobilidade, Transporte e Tráfego ;

6.3 Ação Social

As medidas pertinentes aos beneficiários residentes na vizinhança, complementam o compromisso de promover o Programa de Geração de Empregos focados na população do entorno, em especial nas proximidades das ZEIS - Tabaiaras e Carangueijo, correspondendo a capacitação e seleção para múltiplas atividades que serão decorrentes da construção e funcionamento do Empreendimento.

7 CONCLUSÃO

O MASTERPLAN do **SPORT CLUB DO RECIFE** apresenta uma intervenção urbana em padrões exclusivos, seja pelo que significa para a população, no que se refere a prática do futebol, seja pela oferta de múltiplas atividades – de lazer e esportes, de comércio e serviços, de múltiplos usos terciários e ainda, de ginásio para jogos e espaço para eventos.

Trata-se de uma proposta correspondente a uma gleba de mais de 100.000 m², inserida em anel viário composto por cinco vias que lhe permite acesso, contemplando a criação, de uma via que irá complementar uma grande intervenção viária em curso na cidade pela Prefeitura do Recife, como demonstrado no Capítulo de Mobilidade.

Diante da escala do Empreendimento e de sua relevância para o território, sugerimos a realização de Audiência Pública para ampliar o debate e a percepção dos benefícios decorrentes de sua implantação.

Com efeito, as condições de ampliação, que resultam em uma área de construção total de 153.447,97 m², correspondente ao coeficiente de utilização de 1,51, é plenamente aceitável e responde ao que estabelece o Plano Diretor do Recife. Deve-se observar que a área a ser adotada como mitigação para a nova via a ser implantada pela Prefeitura do Recife estaria destinada ao solo natural correspondendo a 3.620,56 m² que serão utilizados para a viabilização do Projeto Viário em implantação na região, beneficiando mais que a vizinhança e sim parte estratégica dos fluxos urbanos do Recife.

Por estas razões entendemos que a Viabilidade de Empreendimento de Impacto em análise deve ser aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU.

Paulo Roberto Barros e Silva
Arquiteto – CAU A-0574-6