

# **Empreendimento Imobiliário Federal**

---

**Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV**

**Proponente RIO AVE SUBHOLDING INCORPORAÇÃO LTDA**

Recife, julho/2024

**A RIO AVE SUBHOLDING INCORPORAÇÃO LTDA apresenta a Prefeitura do Recife o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, referente ao Projeto para construção de edificação de uso misto – comercial e residencial, conforme estabelece o Plano Diretor do Recife – Lei Complementar nº 02, de 23/04/2021, enquadrando-o como empreendimento de impacto, na forma contemplada na ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA EMPREENDIMENTO DE IMPACTO – OPEI Nº 14, datada de 23/02/2024.**

## 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**
    - 5.1.2 **Área de Interferência**
  - 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 Saneamento Básico e Serviços**
  - 5.8. **Iluminação e Aeração**
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 de Viabilidade das Concessionárias**
  - VII. **Pesquisa de Mercado**
  - VIII. **Estudo Técnico Ambiental - ETA**
  - IX. **Descrição das Fases da Obra**
  - X. **Orientação Prévia de Empreendimento de Impacto (OPEI)**
  - XI. **Licença Prévia Ambiental – LP**

## **1. INFORMAÇÕES GERAIS**

---

### **1.1 O Empreendimento:**

- Endereço: previsto para o imóvel de nº 183 da Av. Antonio de Góes no bairro do Pina.
- Uso: Misto – comercial e habitacional.
- Atividades: Comércio Varejista e Serviços em Geral (Escritórios) e uma Unidade Habitacional Multifamiliar.
- Objetivos: Empreendimento destinado a oferta de habitação e serviços para a população da Região Metropolitana do Recife.

### **1.2 O Empreendedor:**

- Responsável Legal: RIO AVE SUBHOLDING INCORPORAÇÃO LTDA
- Endereço: Rua Professor Aloísio Pessoa de Araújo, nº 75, sala 1406, Emp. Parte, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.021-410
- Informações para contato: Camila Palha Marques Nunes
- Telefone: 81.21287373

### **1.3 O Responsável pelo EIV: Arquiteto Paulo Roberto Barros e Silva**

- Componente de Urbanismo: Arquiteto Paulo Roberto Barros e Silva, CAU-PE A0574-6 e Arquiteta Ana Beatriz T. de Souza Beltrão – CAU-PE A239670-6
- Componente de Transporte / Mobilidade: Engº Civil Eduardo Coelho CREA 30826 - D/MG
- Componente de Meio Ambiente: HID – Planejamento Ambiental Ltda
- Componente de Infraestrutura: Engº Civil Felipe Lucas Barros e Silva – CREA 23891D/PE
- Componente de Arquitetura: LOURENÇO URBANO GIMENES – CAU A33840-0
- Componente Imobiliário: Valéria Barbosa de Araújo – CRECI 7347

### **1.4 Certidão do RGI – propriedade do imóvel**

Anexo I. Observação: o Terreno encontra-se em processo de remembramento junto a Prefeitura do Recife e Cartório de Imóveis.

### **1.5 Planta de Locação**

Anexo II.

### **1.6 Levantamento Planialtimétrico**

Anexo III.

### **1.7 Projeto de Arquitetura**



## 2. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

O Empreendimento em análise apresenta especificidades que retratam uma proposta de ocupação de uma quadra localizada entre as Avenidas Antonio de Goes, Conselheiro Aguiar, Herculano Bandeira e Rua Manoel Coriolano, no bairro do Pina. A descrição do Projeto de Arquitetura indica que: *“Trata-se de um empreendimento de uso misto onde o embasamento atende as duas torres. Do semi enterrado ao 5º pavimento comporta os seguintes usos: lojas, mal, estacionamentos, acessos principais dos usos e salas corporativas. As duas torres residenciais AB e C, possuem 8 unidades habitacionais por pavimento, tendo 5 unidades de metragens variadas na torre AB e 3 unidades com metragens maiores na torre C. São quatro, o número de pavimentos de uso de lazer das unidades residenciais, e distribuem-se no 3º, 5º, 6º e 28º pavimento”*.

A gleba resultante no processo de remembramento em curso, de 29 lotes, compoando uma área de 10.762,30 m<sup>2</sup>, indicada na OPEI 141 – Mapa de Localização a seguir.

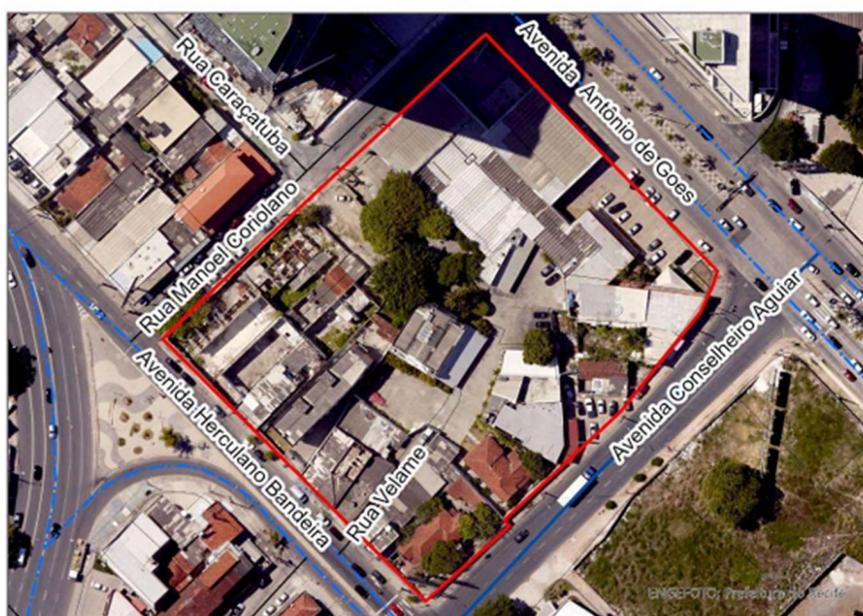


Figura 01 - Localização do terreno do empreendimento.  
Fonte: ICPS/PCR

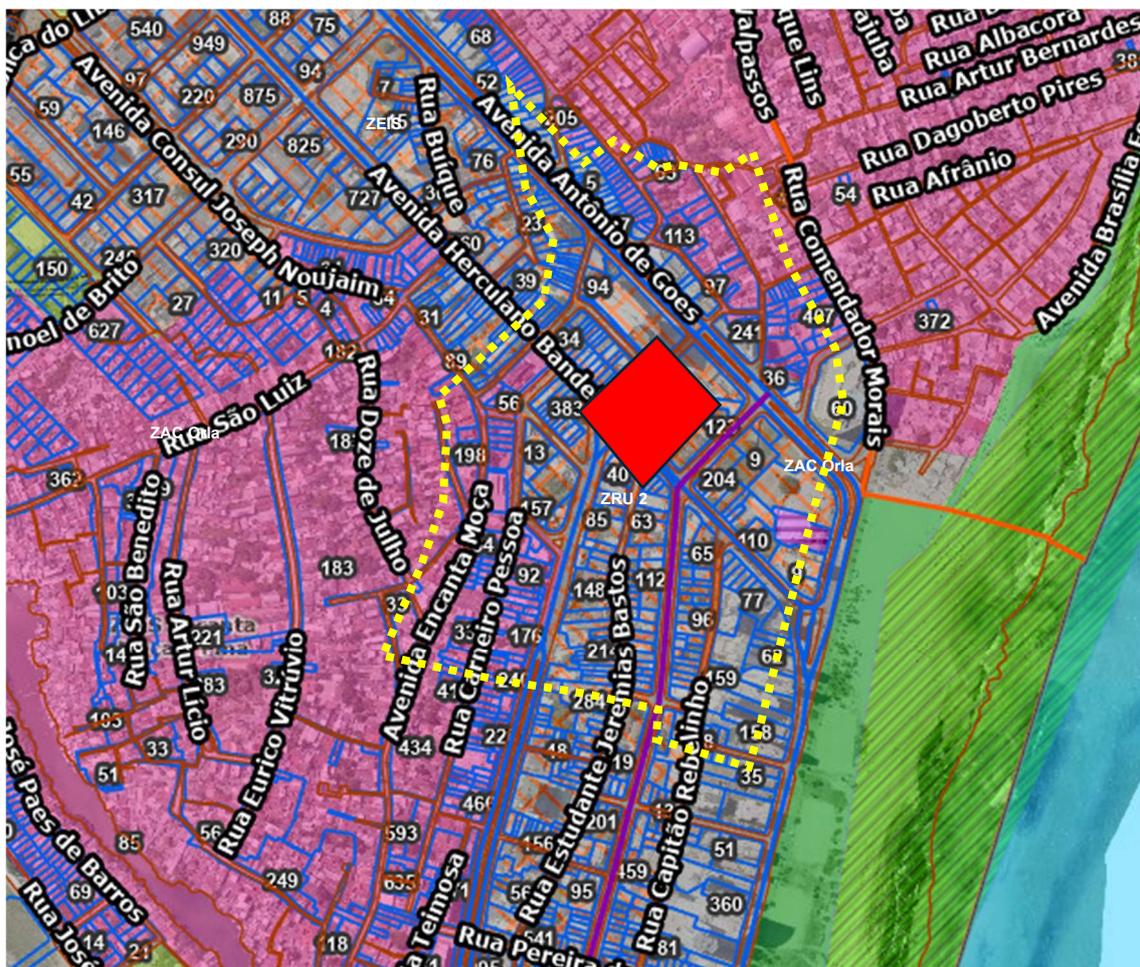
A macrolocalização do Empreendimento quando inserido no território da região litorânea sul da cidade demonstra a proximidade com a orla marítima, os eixos viários estruturais, a comunidade de Brasília Teimosa, e ainda, o bairro do Pina em processo de adensamento como demonstra o **Mapa I**.



**MAPA I**

## **2.1 ENQUADRAMENTO LEGAL**

A gleba do empreendimento está inserida, na Zona de Ambiente Construído – Orla (ZAC Orla), do Plano Diretor, que é caracterizada pela ocupação intensiva, pelos sistemas de infraestrutura instalados e rede de equipamentos e serviços públicos e pela necessidade de aplicação de conceitos de adaptação climática e gestão de riscos a desastres. Conforme demonstrado no **MAPA II** a seguir, a gleba está demarcada sobre esta ZAC Orla, componente da Zona de Reestruturação Urbana 2 – ZRU 2. Esta zona corresponde ao entorno imediato de trechos dos principais eixos de mobilidade.



## MAPA II

As Zonas de Reestruturação Urbana se dividem em duas, ZRU 1 e ZRU 2, em função da infraestrutura de saneamento e mobilidade instalada ou prevista. Estas zonas têm por objetivo promover o adensamento populacional e construtivo, ou seja, incentivo ao uso misto e às fachadas ativas, e o estímulo à mobilidade ativa. Dentre as diretrizes definidas para a ZRU destacam-se três no Empreendimento, os itens I, IV e V, contemplando o embasamento para o desenvolvimento do projeto arquitetônico.:

**I - adotar a estruturação do transporte público como principal vetor de estímulo ao adensamento construtivo associado ao adensamento populacional, priorizando a acessibilidade de pessoas com deficiência, doenças raras e/ou mobilidade reduzida;**

**IV - estimular o uso misto;**

**V - promover maior dinamização dos espaços públicos por meio de melhorias nas calçadas de modo a contemplar acessibilidade universal, intensificação da arborização e iluminação pública adequada ao pedestre;**

As ZRU 2, são classificadas como “áreas cujo perímetro poderá ser transformado em ZRU 1”. Os parâmetros urbanísticos a serem obedecidos correspondem ao contido para a Zona de Ambiente Construído – ZAC, onde seu perímetro está inserido até sua

transformação em ZRU 1. Os parâmetros da ZAC Orla estão descritos em quatro itens, a saber:

1. Coeficiente de aproveitamento: mínimo – 0,3  
básico – 1,0  
máximo – 4,0
2. Taxa de Solo Natural: 25%
3. Área de ajardinamento frontal, tratada em solo natural com vegetação em, no mínimo, 70% (setenta por cento) da área equivalente à multiplicação da testada do terreno pelo afastamento frontal mínimo, definido para a zona onde o imóvel está inserido.
4. Afastamentos mínimos- deverão ser adotados os definidos na Lei nº 16.176/96, quais sejam:  
afast. Frontal – 5,00m  
afast. Lateral e fundos – 3,00m (edificações acima de 2 pavimentos).

Para a utilização do coeficiente de aproveitamento máximo do terreno, a Lei nº 18.900/22 e o Decreto nº 35.724/22 regulamentam as condições, critérios, prazos e procedimentos para aplicação do instrumento urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) em conformidade com as disposições do Plano Diretor - Lei Complementar nº 02/2021. Os empreendimentos que tenham necessidade de adquirir potencial construtivo adicional poderão fazê-lo exclusivamente mediante OODC ou optarem por utilizar o instrumento de Transferência do Direito de Construir – TDC, de forma complementar, até o limite de 20% (vinte por cento) do total do potencial construtivo adicional a ser adquirido. O instrumento da TDC tem suas normas e procedimentos definidos na Lei nº 18.901/22 e no Decreto nº 36.073/22.

## **2.2 DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

A Quadra resultante do remembramento dos lotes que compõe o Imóvel a ser reconhecido como nº183 da Avenida Antonio de Goes, se apresenta em território litorâneo, com destaque para variadas tipificações urbanas, como por exemplo, a proximidade das ZEIS Brasília Teimosa e Encanta Moça, os empresariais da Avenida Antonio de Goes, os imóveis históricos protegidos na Avenida Boa Viagem – Edifício Oceania e Cassino Americano. Deve-se reconhecer na vizinhança a área de atividades esportivas localizada entre a Avenida Boa Viagem e a Avenida Domingos Ferreira, defronte da Quadra onde se propõe implantar o Empreendimento.

A descrição requerida neste Capítulo está descrita a seguir obedecendo a ocupação de acordo com distribuição de funções, seu conteúdo e respectivo pavimento, na forma apresentada na descrição do Projeto de Arquitetura.

### **Pavimento Térreo**

*O pavimento térreo está situado a +0,46m do nível do terreno e sua área abriga o estacionamento do uso residencial e comercial, ambos com controles de acesso independentes. Além de duas lojas voltadas para a Avenida Herculano Bandeira. O total de vagas residenciais é de 78 mais 1 vaga para PCD, todas cobertas. O acesso de veículos dos moradores acontece pela rampa interna que vem do semi enterrado. O total de vagas para uso comercial é de 115 com 1 vaga para PCD, todas cobertas.*

*O acesso dos veículos de uso comercial acontecem por rampa pela Avenida Conselheiro Saraiva. Voltado para a Avenida Herculano Bandeira, localizam-se duas lojas, além de escadas e rampas de acesso de pedestres à praça (1º pavimento). Voltado para a Avenida Antônio de Góes, temos a saída dos veículos de uso comercial e as vagas de carga e descarga com manobra dentro do terreno. O acesso de veículos do uso residencial, está na Rua Manoel Coriolano, porém a rampa desce para o semi enterrado e neste pavimento há uma rampa interna que acessa os demais pavimentos de estacionamento (térreo ao 2º pavimento). Os acessos tanto dos moradores quanto dos visitantes do Residencial, do uso do comercial, se dão por escadas e rampas (acessíveis) ao longo de todo alinhamento predial, distribuídas em todas as testadas, que direcionam para a praça (1º pavimento) onde estão os controles de acesso (guaritas) independentes para cada um uso. sendo todos os acessos independentes de acordo com o uso.*

### **Semi enterrado**

*O pavimento semi enterrado está situado a -2,60m do nível do terreno, totalizando piso a piso de 3,06m, e sua área abriga apenas estacionamento de uso residencial, áreas técnicas e de apoio. Há guarita e controle de acesso de encomendas e caixas de elevadores e escadas de rota de fuga. O total de vagas de uso residencial neste pavimento é de 295 vagas, sendo 1 vaga para uso PCD. O acesso a este pavimento, acontece pela Rua Manoel Coriolano por meio de rampa. E o acesso aos demais pavimentos de estacionamento iniciam por essa rampa interna no semi enterrado.*

#### **1º pavimento**

*O primeiro pavimento, praça, está localizado a +4,06m do nível do terreno e sua área abriga lojas, floreiras, teto verde, estacionamento, controles de acesso do uso residencial, corporativo e mall. Além de áreas de apoio do condomínio. O total de vagas de uso residencial é de 45, sendo 1 vaga para PCD. O acesso a este estacionamento acontece por rampa interna, que iniciou no semi enterrado. É neste pavimento, que o visitante, acessa tanto os elevadores de uso corporativo, como os do mall e transfer do residencial. Todos com circulação independente e controle de acessos próprios.*

#### **2º pavimento**

*O segundo pavimento está localizado a +7,66m do nível do terreno e sua área abriga lojas, floreiras, teto verde e último pavimento de estacionamento das vagas de uso residencial. A circulação das torres é independente e a única que acessa este pavimento é a da Torre C. O total de vagas de uso residencial é de 46, sendo 1 vaga para PCD. O acesso a este estacionamento acontece por rampa interna, que iniciou no semi enterrado.*

#### **3º pavimento**

*O terceiro pavimento está localizado a +10,54m do nível do térreo, e contém a área de lazer do uso residencial, pista de cooper e pet place, além de floreiras. O acesso a este pavimento acontece pelo transfer do residencial.*

#### **4º pavimento**

*O quarto pavimento está localizado a +13,42m do nível do térreo, e contém salas de uso corporativo e mall. Ambos com acessos e rotas de fugas independentes. Os acessos ao residencial não tem parada neste pavimento.*

#### **5º pavimento**

*O quinto pavimento está localizado a +17,38m do nível do térreo, e contém salas de uso corporativo e mezanino de algumas lojas do mall. Ambos com acessos e rotas de fugas independentes. Os acessos ao residencial não tem parada neste pavimento, exceto na região das quadras de uso de lazer para o residencial.*

#### **6º pavimento**

*O sexto pavimento está localizado a +21,34m do nível do térreo, e contém a área de lazer coberta e descoberta do uso residencial, conectado por rampas que atendem às duas torres. Neste pavimento encontram-se piscina, salões de festas, churrasqueiras e demais equipamentos de uso de área comum. O elevador de transfer, vem até este pavimento onde o visitante pode se direcionar aos acessos dos elevadores das torres.*

#### **7º pavimento**

*O sétimo pavimento está localizado a +25,84m do nível do térreo, de uso exclusivo residencial, contém as tipologias de apartamento da torre C. A torre AB não tem unidades nesse pavimento, tendo assim, P.D. duplo a área de lazer logo abaixo (6º pavimento) dessa região. As unidades são distribuídas da seguinte maneira: 03 apartamentos, com elevadores sociais privativos e um de serviços em hall comum. Tipologia 05: Unidade com área de aproximadamente 155m<sup>2</sup> contendo 2 suítes, 2 quartos, 1 banheiro social na área íntima. Na área social, sala, terraço com churrasqueira, sala de jantar e lavabo. Na área de serviços, cozinha, lavanderia, dependência de funcionários e banheiro de funcionários. Tipologia 06: Unidade com área de aproximadamente 155m<sup>2</sup> contendo 2 suítes, 2 quartos, 1 banheiro social na área íntima. Na área social, sala, terraço com churrasqueira, sala de jantar e lavabo. Na área de serviços, cozinha, lavanderia, dependência de funcionários e banheiro de funcionários. Tipologia 07: Unidade com área de aproximadamente 165m<sup>2</sup> contendo 4 suítes na área íntima. Na área social, sala, terraço com churrasqueira, sala de jantar e lavabo. Na área de serviços, cozinha, lavanderia, dependência de funcionários e banheiro de funcionários.*

#### **8º-27º pavimento**

*Do oitavo ao vigésimo sétimo pavimento também possui uso exclusivo do residencial. E tipologias de apartamentos distribuídas nas duas torres, 05 unidades na torre AB e 3 unidades na torre C. Tipologia 01 (Torre AB): Unidade com área de aproximadamente 115m<sup>2</sup> contendo 3 suítes na área íntima. Na área social, sala, terraço com churrasqueira, sala de jantar e lavabo. Na área de serviços, cozinha, lavanderia, despensa e banheiro. Tipologia 02 (Torre AB): Unidade com área de aproximadamente 115m<sup>2</sup> contendo contendo 1 suíte, 1 quarto e 1 banheiro social na área íntima. Na área social, sala, terraço com churrasqueira, sala de jantar e lavabo. Na área de serviços,*

cozinha, lavanderia, despensa e banheiro. Tipologia 03 (Torre AB): Unidade com área de aproximadamente 135m<sup>2</sup> contendo 3 suítes na área íntima. Na área social, sala, terraço com churrasqueira, sala de jantar e lavabo. Na área de serviços, cozinha, lavanderia, despensa e banheiro de funcionários. Tipologia 04 (Torre AB): Unidade com área de aproximadamente 135m<sup>2</sup> contendo 3 suítes na área íntima. Na área social, sala, terraço com churrasqueira, sala de jantar e lavabo. Na área de serviços, cozinha, lavanderia, despensa e banheiro de funcionários. Tipologia 05 (Torre AB): Unidade com área de aproximadamente 155m<sup>2</sup> contendo 2 suítes, 2 quartos, 1 banheiro social na área íntima. Na área social, sala, terraço com churrasqueira, sala de jantar e lavabo. Na área de serviços, cozinha, lavanderia, despensa e banheiro de funcionários. Tipologia 06 (Torre C): Unidade com área de aproximadamente 155m<sup>2</sup> contendo 2 suítes, 2 quartos, 1 banheiro social na área íntima. Na área social, sala, terraço com churrasqueira, sala de jantar e lavabo. Na área de serviços, cozinha, lavanderia, despensa e banheiro de funcionários. Tipologia 07 (Torre C): Unidade com área de aproximadamente 155m<sup>2</sup> contendo 2 suítes, 2 quartos, 1 banheiro social na área íntima. Na área social, sala, terraço com churrasqueira, sala de jantar e lavabo. Na área de serviços, cozinha, lavanderia, despensa e banheiro de funcionários. Tipologia 08 (Torre C): Unidade com área de aproximadamente 165m<sup>2</sup> contendo 4 suítes na área íntima. Na área social, sala, terraço com churrasqueira, sala de jantar e lavabo. Na área de serviços, cozinha, lavanderia, despensa e banheiro de funcionários.

### **28º pavimento**

O vigésimo oitavo pavimento está localizado a +90,10m do nível do térreo, e contém a área de lazer do uso residencial, conectado por passarela que atende às duas torres. Neste pavimento encontram-se piscinas, salões de jogos, academia, churrasqueiras e demais equipamentos de uso de área comum. O acesso é exclusivo residencial.

### **29º- 35º pavimento**

Neste trecho, encontram-se as unidades de duplex sobre a torre AB. E a torre C, segue com a mesma tipologia de apartamentos (06, 07 e 08). Acesso exclusivo residencial. Torre AB Tipologias únicas: D1: Apartamento com aproximadamente 190m<sup>2</sup> contendo 4 suítes e uma área de escritório na parte íntima. Sala de estar, jantar e terraço com churrasqueira na parte social. Na área de serviços, localizam-se cozinha, lavanderia, despensa e banheiro para funcionários. D2: Unidade duplex com aproximadamente 190m<sup>2</sup> contendo em seu pavimento inferior área social com sala de estar, jantar, lavabo, terraço com churrasqueira e acesso por escada ao pavimento superior. Na área de serviços, cozinha, lavanderia, despensa e banheiro funcionário. No pavimento superior, área íntima, estão distribuídas 4 suítes com acesso ao hall de elevadores. D3: Unidade duplex com aproximadamente 270m<sup>2</sup> contendo em seu pavimento inferior área social com sala de estar, jantar, lavabo, terraço com churrasqueira e piscina privativa. Na área de serviços, cozinha, lavanderia, despensa e banheiro funcionário. No pavimento superior, área íntima, estão distribuídas 4 suítes com acesso ao hall de elevadores. D4: Unidade duplex com aproximadamente 260m<sup>2</sup> contendo em seu pavimento inferior 4 suítes com acesso ao hall de elevadores. No pavimento superior, encontra-se a área social e de serviços composta por: sala de estar, jantar, lavabo, terraço com churrasqueira, piscina privativa, cozinha, lavanderia, despensa e banheiro de funcionário. Torre C: Tipologia 06: Unidade com área de aproximadamente 155m<sup>2</sup> contendo 2

*suítes, 2 quartos, 1 banheiro social na área íntima. Na área social, sala, terraço com churrasqueira, sala de jantar e lavabo. Na área de serviços, cozinha, lavanderia, despensa e banheiro de funcionários. Tipologia 07 : Unidade com área de aproximadamente 155m<sup>2</sup> contendo 2 suítes, 2 quartos, 1 banheiro social na área íntima. Na área social, sala, terraço com churrasqueira, sala de jantar e lavabo. Na área de serviços, cozinha, lavanderia, despensa e banheiro de funcionários. Tipologia 08: Unidade com área de aproximadamente 165m<sup>2</sup> contendo 4 suítes na área íntima. Na área social, sala, terraço com churrasqueira, sala de jantar e lavabo. Na área de serviços, cozinha, lavanderia, despensa e banheiro de funcionários.*

#### **Ático e Heliponto**

*O ático da torre AB encontra-se no topo da última unidade de duplex, no 33º pavimento. Já na torre C, por exigência dos bombeiros, teremos o heliponto acima do ático.*

### **3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA**

---

O litoral do Recife, correspondendo aos bairros de Brasília Teimosa, Pina, Boa Viagem e parte de Piedade, se apresenta plenamente urbanizado, demonstrando partes que se alteram nos territórios em mutação, desde os tempos das “Ilhas da Nogueira” e do “Pina”, no dizer de **Flávio Guerra – velhas igrejas e subúrbios históricos**.

De acordo com a descrição da OPEI “o Pina chegou ao século XX conservando uma estrutura fundiária e uma paisagem que pouco se alteraram ao longo dos séculos”.

Neste sentido, deve-se reconhecer que no Pina surgiu a um só tempo, pós anos cinquenta, o início do processo de ocupação e expansão do Recife para o bairro de Boa Viagem, atraindo segmentos de elevado poder aquisitivo – na beira-mar, de classe média, em lotamentos e ainda, nas comunidades pesqueiras de Brasília Teimosa, do Bode, do Encanta Moça. A evolução do processo de expansão para o bairro do Pina veio ocorrendo lentamente até que o tratamento de esgoto e as duas Pontes ligando-o ao bairro do Cabanga, foram implantadas.

Atualmente, percebe-se que o processo de expansão da “Zona Sul” se aproxima do Pina, com mais vigor, alternando o perfil das atividades de comércio e serviços de antigas áreas residenciais para a verticalização e o adensamento populacional, como indicado no **MAPA III** a seguir.



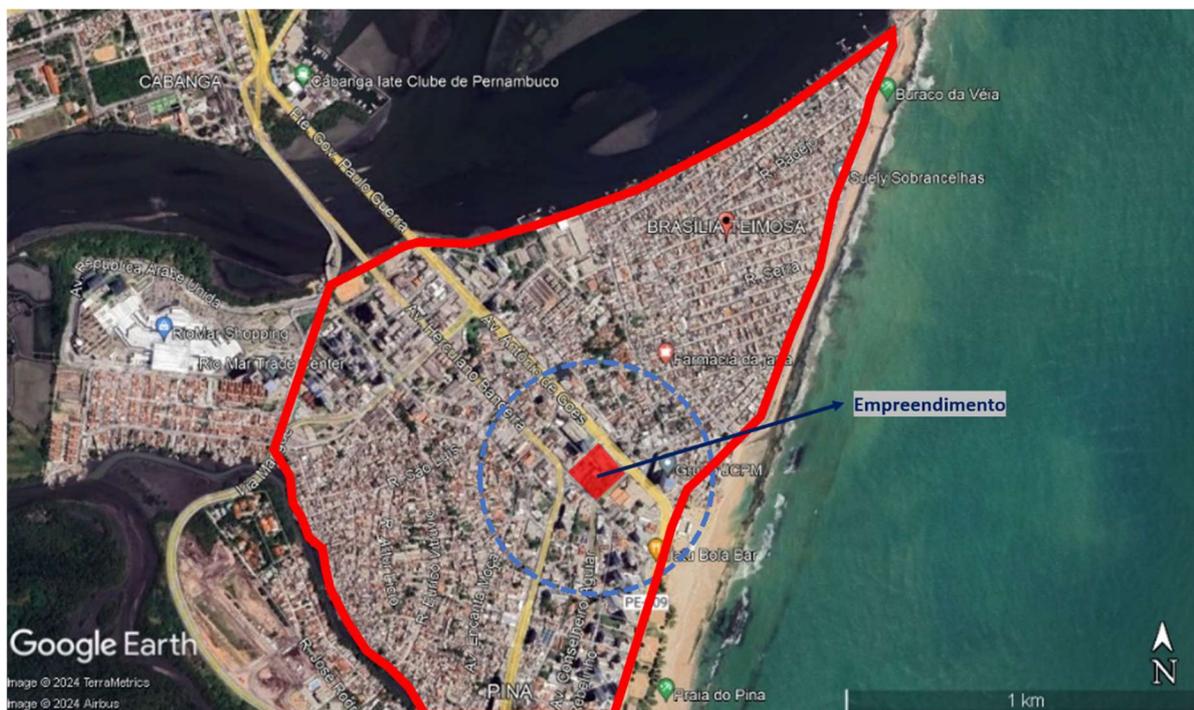
### MAPA III

De outra parte, a dinâmica do processo de expansão está sendo acelerado pela conjugação de dois fatores: a disponibilidade de áreas residenciais, de comércio e de serviços com baixa ocupação e, a atratividade decorrente dos Planos Diretores, que resultando na “curiosa construção de terrenos”, ou seja, o remembramento de imóveis para a implantação de empreendimentos em sintonia com a expansão urbana a partir dos anos oitenta.

Por outro lado, a ocupação de vazios urbanos não loteados atraiu as comunidades de baixa renda, a partir do surgimento de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, consagrando as comunidades de Brasília Teimosa, do Encanta Moça e do Bode.

### ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - AII

Assim, a caracterização da vizinhança requerida nos Estudos de Impacto, apresenta no MAPA IV o território objeto de análise, indicando o limite da **Área de Influência Indireta – AII**, com destaques para a faixa litorânea na face leste, o Estuário na face oeste e o Rio Pina ao sul. Esse território é contemplado com uma estrutura viária relevante – as Avenidas Antonio de Goes, Conselheiro Aguiar, Herculano Bandeira e a Via Mangue.



**MAPA IV – Área de Influência Indireta**

### **ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA – AID**

No que se refere a AID, o presente Estudo de Impacto de Vizinhança adota a “área de vizinhança mínima”, recomendada pela OPEI, correspondendo ao território contido no **MAPA V** a seguir.



- Legenda**
- Localização do OPEI
  - Limite OPEI
  - Influência OPEI 141
  - Lotes
  - Quadras
- Corredores de Transporte**
- - - Metropolitano
  - - - Urbano Principal
  - - - Urbano Secundário
  - - - Outro



**MAPA DE INFLUÊNCIA**  
 Área de Influência  
 Mínima do Empreendimento

16/01/23

Prancha 01/01

PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE - PCR  
 Secretaria de Política Urbana e Licenciamento - SEPUL  
 Instituto da Cidade Pelópidas Silveira | ICPS



## MAPA V

O **MAPA IV** demonstra a localização do Empreendimento na AID inserido nos eixos viários, sua vizinhança com a Praia do Pina e Brasília Teimosa, e ainda a proximidade com os dois imóveis sob proteção histórica – o Cassino Americano e o Edifício Oceania.



MAPA VI

## 4. O PROJETO ARQUITETONICO

---

### 4.1 PARTIDO ARQUITETONICO

O Projeto Arquitetônico, elaborado pelo Arquiteto Lourenço Urbano Gimenes, apresenta o partido arquitetônico na forma de uma descrição que o insere na Cidade do Recife, em especial na paisagem urbana da Zona Sul, transcrito a seguir.

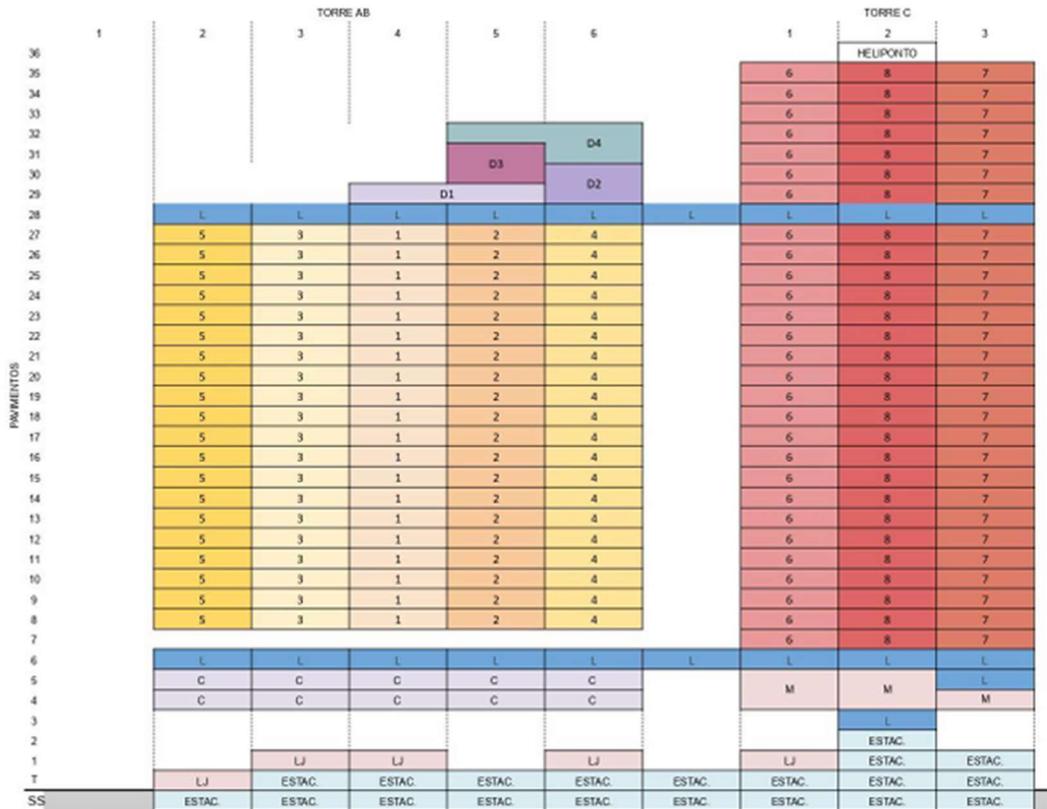
#### **“Um Novo edifício no Recife, uma nova paisagem em Boa Viagem.**

O projeto de qualquer edifício, independente de sua escala, é um fato transformador na paisagem e na função urbanas. O desafio de projetar um complexo de escala superlativa, portanto, precisa partir da premissa de que essa transformação será muito mais determinante. Em primeiro lugar, reorganiza a paisagem cultural, impacta a circulação dos ventos e modifica a insolação no seu entorno imediato. Além disso, é fundamental considerar que um empreendimento desta natureza impacta a vida de muito mais pessoas do que aquelas que residem ou usam o complexo cotidianamente: a movimentação de pessoas ao redor, a oferta de comércio e serviços, a qualidade das calçadas e a configuração de uma nova micro-paisagem são inquestionáveis. Por isso, o ponto de partida deste projeto é o reconhecimento de seus impactos na cidade. Para todos os envolvidos, é fundamental que este empreendimento, após sua construção, deixe a cidade melhor do que a encontrou. O complexo é dividido em 3 extratos horizontais. O primeiro, que chamaremos de ‘Colina’, corresponde aos pavimentos de garagem e de usos comerciais. A fim de mitigar o impacto na paisagem de um grande sobressolo, optou-se por alocar as vagas de automóveis dentro de um grande jardim que acontece em vários níveis, conformando uma verdadeira colina verde no meio de boa viagem. Mais do que um jardim privado, quisemos que essa colina fosse pública, permeável, visitável. Como um presente para a cidade, distribuimos em vários níveis dessa colina espaços comerciais, de convivência e contemplação: é, de fato, uma praça aberta e integrada à cidade, que pode ser acessada por qualquer cidadão e se oferece a eles

como um oásis verde. O segundo extrato, chamado de 'Embasamento', corresponde a uma lâmina horizontal que abriga mais usos comerciais e usos de serviços. Este grande objeto flutua sobre a colina, abraçando-a e conectando-se a ela. Sobre o embasamento, na sua cobertura, acontecem usos de lazer destinados aos moradores das torres residenciais. Desta maneira, os espaços mais privativos e alheios à vida urbana começam apenas na altura do 6o. pavimento, de maneira que são beneficiados os moradores e os não-moradores. A partir deste ponto, temos dois elementos verticais que abrigam unidades residenciais. As duas torres são desenhadas a partir de um processo de busca das melhores visuais e melhor insolação. Portanto, são desenhadas de dentro pra fora. Mesmo assim, a cada traço, não deixamos de levar em conta que se tratam de objetos de grande escala e, assim, interferem na paisagem da cidade. Por fim, não custa enfatizar que o trabalho de todos os envolvidos neste processo não se limita ao cumprimento das leis e normas, muito menos à eficiência do negócio imobiliário. É tácito o reconhecimento da responsabilidade de transformar positivamente a cidade e deixar — por mais batido que o termo pareça — um legado para a cidade.”

## OS PARÂMETROS

O DIAGRAMA de tipologias de Unidades e Usos está apresentado a seguir inserindo as tres torres e respectivas escalas de pavimentos, demonstrando a distribuição dos componentes que modulam o Projeto de Arquitetura.



TIPOLOGIAS	TORRE AB	TORRE C
1	115	
2	115	
3	135	
4	135	
5	155	
6		155
7		155
8		165
D1		
D2		
D3		
D4		
LAZER		
ESTACIONAMENTO		
LOJAS OU MALL		
CORPORATIVO		

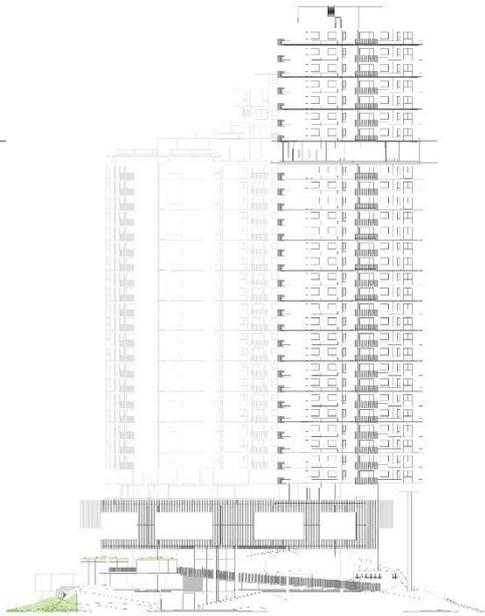
O comparativo entre os parâmetros legais e o efetivamente atingido a partir da Área do Terreno, Área Total de Construção e demais indicadores de uso do solo, encontra-se na sequência de dois quadros abaixo.

PARÂMETROS	ÁREA ATINGIDA	ÁREA PERMITIDA
Área do Terreno	10.762,30	N/A
Área de solo natural	2.733,13	2.690,58
<b>Área Total de construção computável para a PCR</b>	<b>48.406,45</b>	<b>48.430,35</b>
<b>Área Privativa TOTAL</b>	<b>31.354,57</b>	<b>32.286,90</b>
Área Privativa Não Habitacional	4.008,49	N/A
Área Privativa Habitacional	27.346,08	N/A
<b>Área Total de uso comum coberta *</b>	<b>17.051,88</b>	<b>16.143,45</b>
Área Comum Coberta – Não Habitacional	2.342,49	N/A
Área Comum Coberta Habitacional	14.709,39	N/A
<b>Área Comum Coberta Não Computável</b>	<b>4.344,15</b>	<b>N/A</b>
<b>Área de Outorga Onerosa/TDC (PCA)</b>	<b>10.738,40</b>	
Área de Outorga Onerosa/TDC (PCA) – ÁREA Privativa	9.829,97	
Área de outorga onerosa/TDC (PCA) – Área COMUM (remanescente do potencial privativo utilizado na área comum com outorga)	908,43	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>16.143,45 m<sup>2</sup> (50% do coeficiente de aproveitamento máximo) + 906,62 m<sup>2</sup> (remanescente do potencial privativo utilizado na área comum com outorga)</b></li> </ul>		

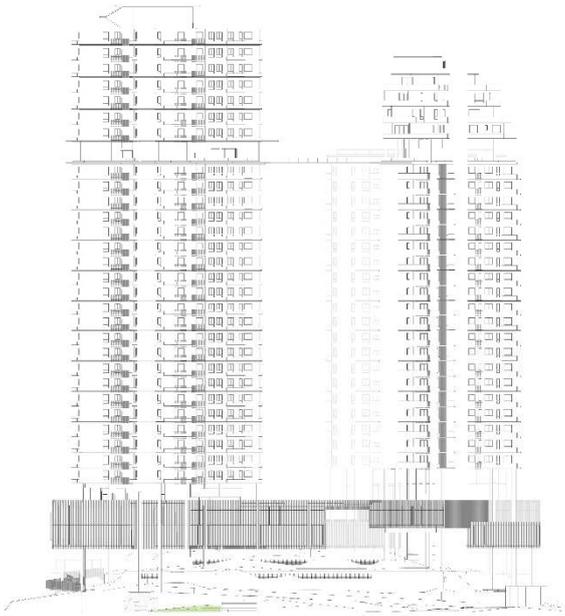
QUANTITATIVOS	ATINGIDO	PERMITIDO
<b>Total de vagas – Não habitacional</b>	<b>116</b>	<b>N/A</b>
Vagas comuns	115	N/A
Vagas PCD	1	1
<b>Total de vagas habitacional</b>	<b>467</b>	<b>N/A</b>
Vagas Comuns	462	N/A
Vagas PCD	5	5
<b>População Total</b>	<b>2.387</b>	<b>N/A</b>
População não habitacional - Comércio	541	N/A
População não habitacional – Serviços	314	N/A
População Habitacional	1.532	N/A





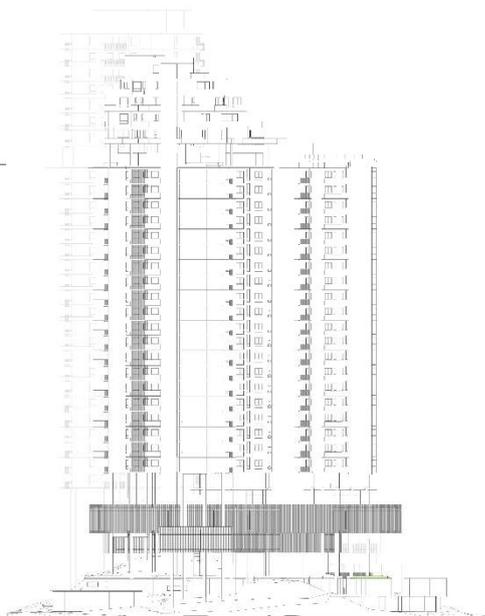


1 | 25th Floor Elevation

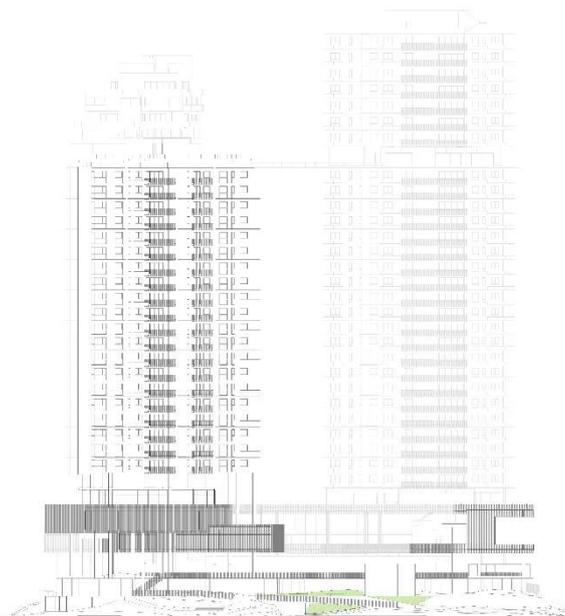


2 | 20th Floor Elevation

PROJECT: 25th Floor Elevation  
 CLIENT: Rio Ave  
 ARCHITECT: [Firm Name]  
 DATE: [Date]  
 SCALE: 1:100  
 DRAWING NO: [Number]



1 | 15th Floor Elevation



2 | 10th Floor Elevation

PROJECT: 15th Floor Elevation  
 CLIENT: Rio Ave  
 ARCHITECT: [Firm Name]  
 DATE: [Date]  
 SCALE: 1:100  
 DRAWING NO: [Number]



Imagem 1



Imagem 2

## **5. IMPACTOS POTENCIAIS**

---

### **5.1 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

O Plano Diretor do Recife, instituído pela Lei Complementar nº 02, de 23/04/2021, a inserção do Projeto de Arquitetura se enquadra na Zona de Reestruturação Urbana – ZRU 2/Zona do Ambiente Construído – ZAC – ORLA. “Trata-se de uma área de zoneamento condicionado que passará a ter efeito a partir da implantação de melhorias na infraestrutura do local”, como explicita a OPEI.

No que se refere aos impactos potenciais, o uso do solo incorpora o regramento do atual Plano Diretor, inclusive adotando a componente da Outorga Onerosa, obedecendo área privativa e área comum (como apresentado no item 4.1 – Partido Arquitetônico desse EIV.

Portanto, os impactos estão em sintonia com o disposto na recente legislação de Uso e Ocupação do Solo, em todos os seus parâmetros, além de apresentar no conjunto a ser edificado, condições favoráveis para os afastamentos, os acessos e o uso misto – habitacional e comércio/serviços.

### **5.2 MEIO AMBIENTE**

As considerações sobre os impactos ambientais objeto do Estudo Técnico Ambiental, contemplam a identificação de 16 impactos, dos quais 5 foram reconhecidos como de alta importância e remetem a 4 atinentes a demolição dos imóveis ainda existentes no imóvel, a remoção dos tanques de combustível do antigo Posto de Combustíveis, a sobrecarga da drenagem pluvial externa (afetando o sistema viário), e ainda, a supressão de arborização – previsão de erradicação de 72 indivíduos arbóreos e arbustivos, embora o reconhecimento desse fato requer “ a explicitação do caráter arbustivo no imóvel, que não apresentam atualmente nenhuma valorização paisagística”. Apenas nas áreas externas – calçadas circundantes 32 indivíduos, sendo a maior parte de pequeno porte.

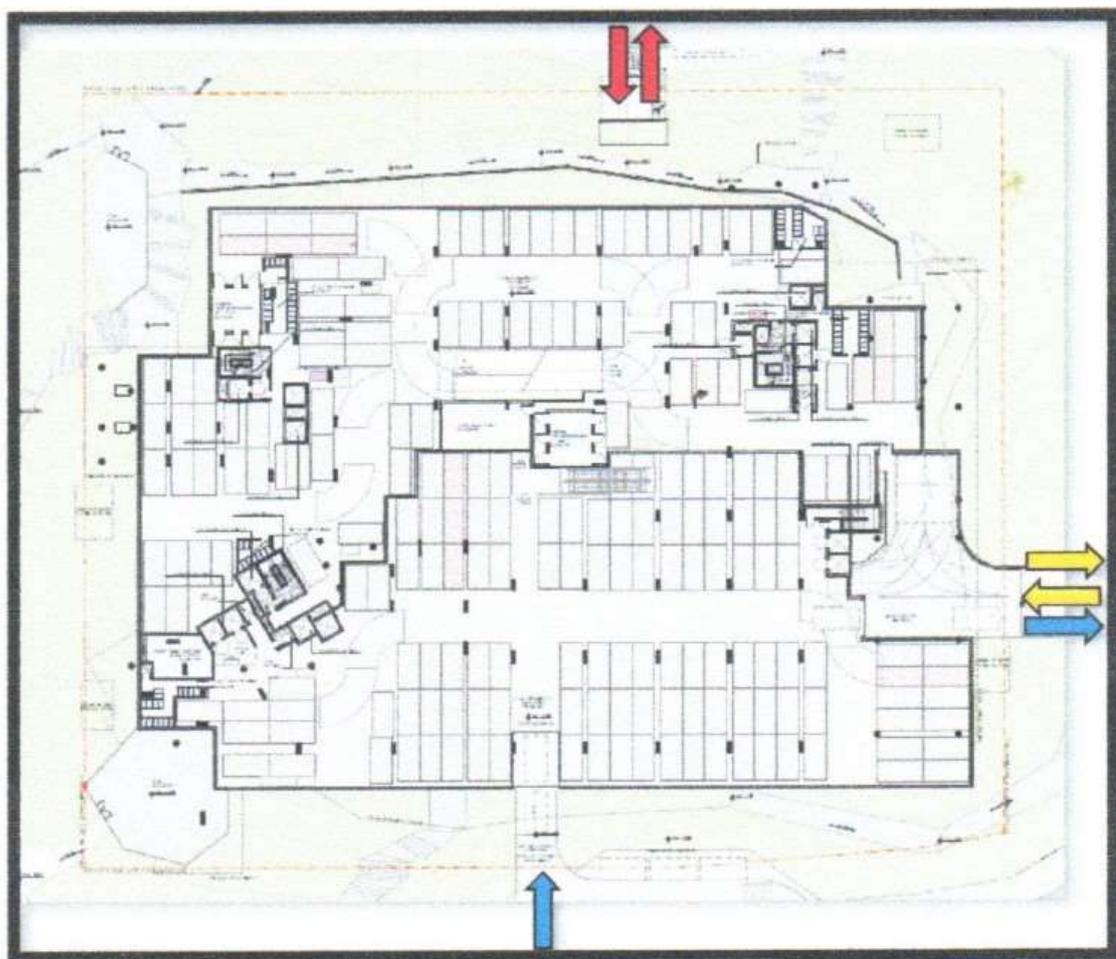
Por outro lado, os três programas ambientais recomendados – o PGRCC, o Inventário Florestal e o Programa de Compensação, serão objeto das ações de MITIGAÇÃO.

Dessa forma, o “Estudo Técnico Ambiental afirma que o Empreendimento é viável do ponto de vista ambiental.”

### 5.3 MOBILIDADE – TRÁFEGO E TRANSPORTE

A análise dos impactos sobre a mobilidade tem como formatação inicial a Contagem Volumétrica de veículos nos trechos viários que acessam o Empreendimento. Contempla ainda a quantidade de vagas no entorno – eixos viários estruturais da vizinhança, considerando a origem, destino e “horários de pico” de veículos que serão atraídos.

Para caracterizar os impactos, além das pesquisas do volume de tráfego gerado, foram identificados os acessos ao Empreendimento, como indica a FIGURA 3, do Memorial de Impacto de Tráfego – Anexo V deste EIV e indicado a seguir.



*Figura 3: Acessos ao empreendimento. Veículos do residencial em vermelho comercial/corporativo em azul e carga/descarga em amarelo*

Os estudos pertinentes aos indicadores de desempenho nos cenários “sem o Empreendimento” e “Com o Empreendimento”, considerando os momentos de pico da manhã e da tarde, estão contidos na Tabela a seguir.

Indicador	Manhã			Tarde		
	Sem Emp.	Com Emp.	Var.	Sem Emp.	Com Emp.	Var.
Demanda (veíc/h)	15.156	15.283	1%	17.138	17.318	1%
Fluxo (veíc/h)	14.929	15.012	1%	17.219	17.385	1%
Velocidade Média (km/h)	27	27	-3%	38	37	-2%
Densidade (veíc/km)	16	16	3%	12	12	3%
Tempo de Atraso médio (seg/km)	75	78	4%	38	41	6%
Tempo de Viagem (seg/km)	131	135	3%	95	98	2%

De acordo com o Memorial de Impacto sobre Trânsito “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. Os volumes de tráfego gerados pelo Empreendimento durante os horários de pico são mínimos, totalizando 176 veículos em ambos os picos de tráfego (chegam 78 veículos e saem 98 veículos). Ao se distribuir esses veículos pelas diversas rotas de chegada/saída, a possibilidade de impacto fica ainda mais reduzida”.

Em consequência dos resultados das análises, o Empreendimento não apresenta em nenhum dos indicadores de fluidez prejudiciais a região. Portanto, não há medida mitigadora indicada para o sistema viário no entorno do empreendimento.

#### Condições de Acesso para o Transporte Público de Passageiros

O empreendimento situa-se em uma região privilegiada em relação aos serviços proporcionados pelo Sistema de Transporte Público de Passageiro – STPP.



Figura 9: Linhas de transporte público no entorno do empreendimento

O sistema de transporte coletivo tem as avenidas Herculano Bandeira/Domingos Ferreira (Norte-Sul) e Conselheiro Aguiar/Antonio de Goes (Sul-Norte) como eixos

estruturais – ambas com faixas exclusivas para onibus.

A estrutura do sistema é, basicamente, apoiada no binário Domingos Ferreira/Conselheiro Aguiar, ambas com faixas exclusivas para garantir a prioridade do fluxo de onibus. O número de onibus por hora chega a ultrapassar 250 onibus no pico da manhã e 150 onibus no pico da tarde.

### Infraestrutura Ciclovária

Na imagem a seguir, é possível identificar as áreas que receberam implementações direcionadas aos ciclistas, como ciclofaixas, ciclovias e ciclorrotas, nas proximidades da área em estudo. Nota-se que não há nenhuma infraestrutura destinada aos ciclistas na área de influencia direta do empreendimento. No entanto, é possível observar que há atendimento e esse grupo de usuários nas proximidades, sobretudo ao longo da Via Mangue e no entorno do Shopping Riomar.

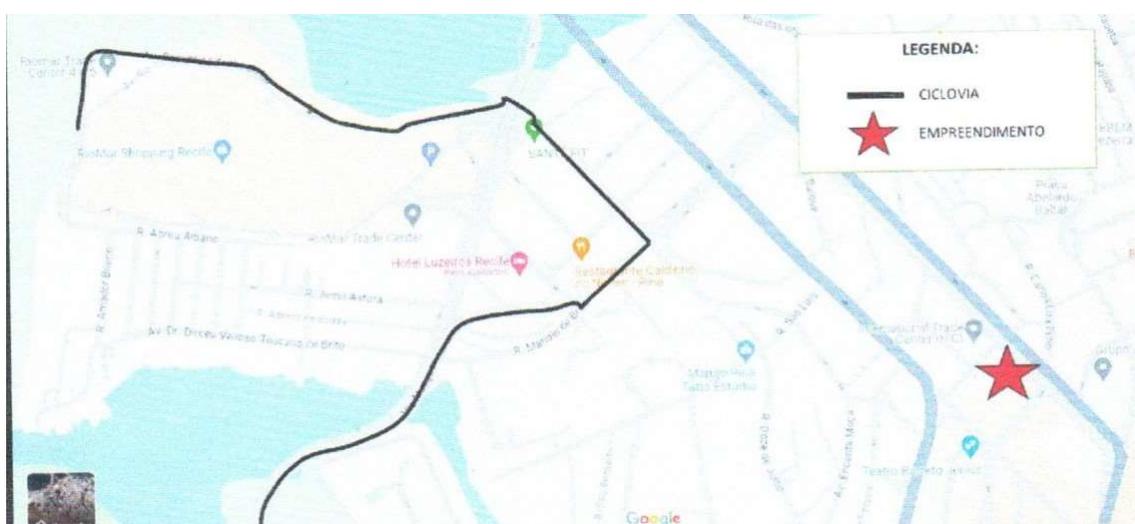


Fig. 10 Ciclovias no entorno do empreendimento

## 5.4 PAISAGEM URBANA E PATRIMONIO NATURAL E CULTURAL

O processo de adensamento decorrente da verticalização no bairro do Pina se apresenta em uma fase de ocupação cujos padrões urbanos contemplam duas tendências: a primeira se refere a verticalização das ZEIS Brasília Teimosa e Encanta Moça; e a segunda a verticalização nas Quadras que margeiam os eixos viários – Avenidas Herculano Bandeira e Antonio de Goes, incorporando ainda o binário das Avenidas Conselheiro Aguiar e Domingos Ferreira.

Neste sentido, a verticalização nas ZEIS significa a ocupação de “mais duas lajes”, sobre as edificações existentes (apesar da restrição de gabarito). Por outro lado, nas quadras lindeiras aos eixos viários mencionados, percebe-se a adoção de gabaritos buscando alcançar altura acima de 30 pavimentos, em decorrência da atratividade inserida no Plano Diretor para as vias estruturais.

Importa registrar que uma mudança a ser considerada diz respeito ao solo natural – 25% do terreno dos imóveis que estão fora das ZEIS, fato que oferece,

juntamente com o uso misto uma melhoria da paisagem urbana, sob os múltiplos efeitos decorrentes de arborização e jardins.



**MAPA VIII**

De outra parte, a proximidade da faixa litorânea e sua especial atratividade pelo trecho do mar e no seu espraiamento, confere uma qualidade diferenciada para o patrimônio natural e os novos habitantes, sem contribuir negativamente para os atuais usuários.

## **5.5 ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS**

Em relação aos aspectos socioeconômicos do Empreendimento deve-se observar o perfil da comunidade da vizinhança, em especial a proximidade das ZEIS e dos eixos viários estruturais, visto que trata-se de um território em expansão cuja tipificação denota aspectos diferenciados de padrão de renda. Os levantamentos realizados na Área de Influência Direta, demonstram a multiplicidade de padrões socioeconômicos no mesmo território.

A área do entorno do empreendimento possui grandes equipamentos: Empresariais de destaque (JCPM, ITC e Newton Melo), Secretaria de Administração do Estado além de uma grande área de lazer e esportes (Arena). Percebe-se que estes grandes equipamentos se localizam nos principais eixos de transportes do bairro.

A pesquisa em campo, demonstrando 177 imóveis que foram identificados nas vias principais do entorno do Empreendimento, indica a forte presença de habitação unifamiliar, com cerca de 22% dos imóveis, bem como as atividades de comércio, com 21%. O Quadro-Síntese abaixo contempla 13 atividades e suas respectivas participações no conjunto.

<b>USOS</b>	<b>TOTAL</b>	<b>%</b>
HABITACIONAL UNIFAMILIAR	40	22,61
HABITACIONAL ATÉ 10 PAV.	1	0,56
HABITACIONAL ACIMA DE 10 PAV.	10	5,65
COMÉRCIO	38	21,47
SERVIÇO	26	14,69
SAÚDE	7	3,95
TEMPLO RELIGIOSO	1	0,56
EDUCAÇÃO	0	0
DIVERSÃO	4	2,26
TERRENO	2	1,13
IMÓVEL FECHADO	35	19,78
EM CONSTRUÇÃO	7	3,95
USO MISTO	6	3,39
<b>TOTAL</b>	<b>177*</b>	<b>100</b>

\*O TERRENO DO EMPREENDIMENTO E OS LOTES LINDEIROS À ÁREA NÃO FORAM INCLUÍDOS.

Na área delimitada para estudo verifica-se ainda a presença de usos habitacionais unifamiliares (22,61%) em lotes de dimensões reduzidas face a sua antiga ocupação como colônia de pescadores e pela proximidade com grandes áreas de ocupação irregular (ZEIS Brasília Teimosa e Encanta Moça). Porém a transformação do uso habitacional em comércio (21,47%) e serviços (14,69%) é uma evidência estando localizados nos principais eixos. As habitações multifamiliares acima de 10 pavimentos (5,65%) localizaram-se inicialmente na Av. Boa Viagem, como apresentado no **MAPA IX** a seguir. Atualmente todo o território sul do Recife está em ampliação, inclusive e principalmente os bairros de Boa Viagem e Pina.



Ainda observando a componente socioeconômica do Empreendimento, fora, identificados no bairro do PINA indicadores do IBGE apresentados a seguir.

**Localização:** RPA: 6, Microrregião: 6.1, Distância do Marco Zero (km)<sup>1</sup>: 4,57

**Área Territorial (hectare)<sup>2</sup>:** 629

**População Residente:** 29.176 habitantes

<b>População por sexo</b>		<b>%</b>
Masculina	13.503	46,28
Feminina	15.673	53,72
<b>População por faixa etária</b>		<b>%</b>
	<b>hab</b>	
0 – 4 anos	1.884	6,46
5 – 14 anos	4.310	14,77
15 – 17 anos	1.424	4,88
18 – 24 anos	3.471	11,9
25 – 59 anos	14.574	49,95
60 anos e mais	3.513	12,04
<b>População por cor ou raça<sup>3</sup></b>		<b>%</b>
Branca	37,73	
Preta	9,89	
Parda	51,24	
Amarela	0,9	
Indígena	0,24	

**Taxa de Alfabetização da População de 10 anos e mais (%)<sup>4</sup>:** 92,2

**Taxa Média Geométrica de Crescimento Anual da População (2000/2010):** 0,62%

**Densidade Demográfica (habitante/hectare):** 46,38

**Domicílios (n°)<sup>5</sup>:** 9.457

- Média de moradores por domicílio (habitante/domicílio): 3,1
- Proporção de Mulheres Responsáveis Pelo Domicílio (%): 49,65
- Valor do Rendimento Nominal Médio Mensal dos Domicílios<sup>6</sup>: R\$ 2.446,83

**Zonas Especiais de Interesse Social no bairro (Zeis):** Ilha de Deus, Pina/Encanta Moça e parte de Brasília Teimosa

Fonte: CENSO Demográfico, 2010.

<https://www2.recife.pe.gov.br/servico/pina>

## 5.6 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

O território do Pina e Boa Viagem apresentam uma pequena variação do valor do metro quadrado, tanto dos terrenos, quanto dos empreendimentos. Entretanto, a medida em que os terrenos estão ocupados, bem como residências e lojas, os valores do metro quadrado demonstram a regra da "oferta e da procura".

Os preços são ampliados e repercutem em maior ou menor escala em função de localização, de área construtiva legal, de condições de acessibilidade, e ainda, aspectos pertinentes a ventilação e ao poente/oeste.

Nas comunidades das ZEIS, o que vale é o espaço disponível para ampliação dos pavimentos.

Entretanto, as pesquisas da oferta de apartamentos, lojas comerciais e salas empresariais nos bairros de Boa Viagem e Pina, contida no ANEXO VII, apresentam valores médios de 34 ofertas para a venda e locação, conforme indicado a seguir:

### **PINA**

- venda de apartamentos: preço médio de R\$ 11.432,00/m<sup>2</sup>
- venda de salas: preço médio de R\$ 5.570,00/m<sup>2</sup>
- aluguel de apartamentos: preço médio de R\$ 59,11/m<sup>2</sup>
- aluguel de salas: preço médio de R\$ 81,34/m<sup>2</sup>
- aluguel de lojas: preço médio de R\$ 41,35/m<sup>2</sup>

### **BOA VIAGEM**

- venda de apartamentos: preço médio de R\$ 9.119,62/m<sup>2</sup>
- venda de salas: preço médio de R\$ 7.196,24/m<sup>2</sup>
- venda de lojas: preço médio de R\$ 2.868,84
- aluguel de apartamentos: preço médio de R\$ 55,31/m<sup>2</sup>
- aluguel de salas: preço médio de R\$ 75,55/m<sup>2</sup>
- aluguel de lojas: preço médio de R\$ 59,98/m<sup>2</sup>

Estes valores precificam o produto imobiliário de forma indiferente ao Empreendimento objeto de análise neste EIV. Com efeito, não se alteram as condições de compra e venda do mercado em decorrência de sua implantação.

## 5.7 INFRAESTRUTURA DE SANEAMENTO BÁSICO E SERVIÇOS

A indicação de impactos na oferta de atendimento dos serviços de abastecimento d'água, saneamento básico, energia elétrica, limpeza urbana, OI Comunicação e fornecimento de gás, foram objeto de análise pelas concessionárias de serviços – COMPESA, NEOENERGIA, EMLURB, COPERGAS E OI Comunicação, de disponibilidade para atendimento as demandas apresentadas pelo Empreendimento, como indicado no ANEXO VI deste EIV.

## 5.8 ILUMINAÇÃO E AERAÇÃO

As condições pertinentes a iluminação e a aeração estão contidas no Projeto de Arquitetura, cuja relevância é demonstrada na sua implantação no terreno, nos afastamentos entre torres e nos recuos para as quatro vias que cercam o Empreendimento, finalmente, na distribuição dos ambientes de forma a evitar o sol poente.

O Projeto Arquitetônico contempla uma proposta de reconhecimento de impactos sobre a vizinhança, apresentando uma proposta que assegura as condições do entorno em razão das características de atendimento do regramento de uso do solo.

## 6. MEDIDAS MITIGADORAS

---

### 6.1 AMBIENTAIS

A **Licença Prévia** concedida pela Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade estabeleceu o elenco de condicionantes a serem observados para a viabilidade do Empreendimento (apresentado no ANEXO VIII - Estudo Técnico Ambiental), dentre os quais destacam-se como medidas mitigadoras:

- realização do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC;
- implantação de reservatório de retardo ou acumulação de águas pluviais;
- a elaboração de **Inventário Florestal** para subsidiar a supressão de 72 indivíduos arbóreos;
- implantação de **Programa de Compensação**, indicando locais, quantidade e espécies que irão compensar a perda da vegetação requerida para implantação do empreendimento;

### 6.2 MOBILIDADE

De acordo com o “Memorial de Impacto de Transito” (ANEXO V), nas suas considerações finais, reconhece que *“Conforme evidenciado no Relatório, a implementação do empreendimento na região não apresentou impacto em nenhum dos indicadores de fluidez e capacidade da área onde está situado”*.

Entretanto, o Empreendimento propõe uma intervenção no sistema viário da vizinhança, ao assumir a responsabilidade pela realização de uma intervenção específica, visando proporcionar melhorias significativas para o entorno, especificamente para Brasília Teimosa, conforme explanado no item “Alocação do Tráfego gerado pelo Empreendimento”. Significa minorar o isolamento imposto pela circulação viária na “península” Brasília Teimosa, em que a rua José Mariano Filho atua como seu istmo com o Pina (no semáforo com a

Av. Antonio de Goes), configurando-se como a única via que permite aos moradores terem acesso à pista sul da Av. Antonio de Goes e daí seguir em direção à Boa Viagem.

Como ação complementar irá criar condições para que o pedestre tenha um local de travessia semaforizada para transpor a Av. Antonio de Goes.



*Figura 20: Circulação atual x circulação proposta*

O empreendimento propõe uma nova interseção, com a abertura do canteiro central da Av. Antonio de Goes, controlada por semáforo na Rua Comendador Moraes, em frente ao edifício do Grupo JCPM. Esta medida permitirá não apenas a conexão para os moradores da região de Brasília Teimosa, como dos demais usuários da área (comércio, escritórios, etc). Além disso, com esse novo trajeto, a distância a ser percorrida diminuirá consideravelmente, de 1,5 km para aproximadamente 350 metros, conforme mostrado no fluxo tracejado na imagem apresentada anteriormente.

No layout seguinte, é possível observar como seria essa nova configuração de geometria e de sinalização. Imediatamente percebe-se que há um ganho adicional importante que é a garantia de uma travessia segura, semaforizada, para o pedestre.