



Projeto JOAQUIM NABUCO

Estudo de Impacto de Vizinhança/EIV

Recife, outubro/2024

A **CG PRIME CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA** apresenta a Prefeitura da Cidade do Recife o **Projeto de Empreendimento de Uso Misto – habitacional e comercial**, localizado na Rua Joaquim Nabuco, bairro do Derby, onde existiam os lotes nº 547 e nº 583, a serem lembrados. De acordo com o que determina a Lei Complementar nº 02, de 23/04/2021, o referido Projeto é considerado Empreendimento de Impacto, razão pela qual se apresenta este **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV**, em conformidade com o 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
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. Licença Prévia Ambiental e Estudo de Viabilidade Ambiental
 - IX. Descrição das Fases da Obra
 - X. Orientação Prévia para Empreendimento de Impacto – OPEI

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 O Empreendimento

- Endereço: Rua Joaquim Nabuco, nº 547 e 583, no bairro do Derby, Recife/PE
- Uso: Implantação de unidades de uso misto - residenciais e comerciais.
- Atividades: Oferta de habitação, comércio, serviços, estacionamento de veículos, motos e bicicletas, serviços comuns aos usuários/moradores e lazer.
- Objetivos: Disponibilizar moradia, comércio e serviços para as famílias de renda média do Recife e Região Metropolitana.

1.2 O Empreendedor

- Responsável Legal: Breno Campos Gouveia
- Empresa: CG PRIME CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA
- Endereço: Rua Profa. Anunciada da Rocha, nº 214 sl 1003, Madalena, Recife-PE
- Informações para contato: Carolina - Legalização
- Telefone: (81) 99834-5635/3228-5584/3204-7955

1.3 O Responsável pelo EIV: Arquiteto Paulo Roberto Barros e Silva – CAU-PE: A0574-6.

- Componente de Urbanismo: Arquiteto Paulo Roberto Barros e Silva - CAU-PE A0574-6 e Arquiteta Ana Beatriz T. de Souza Beltrão CAU-PE 191279-8.
- Componente de Transporte / Mobilidade: Eng. Eduardo Cláudio Coelho – CREA 30826D/MG
- Componente de Meio Ambiente: Eng. Civil Elias Francisco Neto – CREA 55898 D/PE
- Componente de Infraestrutura: Eng. Civil Felipe Lucas Barros e Silva – CREA 23891 D/PE
- Componente de Arquitetura: Arquiteto Carlos Fernando Pontual – CAU-PE A0722-6 e Arquiteto Marcílio Aguiar de Oliveira – CAU-PE 24912-2
- Componente Imobiliário: Corretora Valéria Barbosa de Araújo – CRECI 7347

1.4 Certidão do RGI – propriedade do imóvel

Anexo I.

1.5 Planta de Locação (Felipe 1.5 a 1.8)

Anexo II.

1.6 Levantamento Planialtimétrico

Anexo III.

1.7 Projeto de Arquitetura

Anexo IV.

1.8 Descrição das Fases da Obra

1. Anexo IX –

1. DEMOLIÇÃO

Toda demolição deverá ser programada e dirigida por responsável técnico legalmente habilitado. Antes de iniciar a demolição, as linhas de abastecimento de energia elétrica, água, gás e outros inflamáveis, substâncias tóxicas e as canalizações de esgoto e de escoamento de água pluvial deverão ser desligadas, retiradas, protegidas ou isoladas, respeitando as normas e determinações em vigor.

2. FUNDAÇÃO

Será executada em estacas profundas cravadas á percussão, com profundidade e cota de arrasamento conforme projeto. O bloco de coroamento deverá ser escavado com largura de no mínimo 20 cm maior do que a largura do bloco. Regularizar a superfície, atentando para que não fique nenhum material solto. Lançar no fundo da vala um lastro de concreto magro com Fck 10 MPa com, no mínimo, 05 cm de espessura. As formas serão metálicas ou de madeira a depender da necessidade de projeto. A armação é em aço CA 50 e deverá ser posicionada a armadura do bloco conforme projeto de fundações. O concreto utilizado deve apresentar resistência característica (fck) de acordo com projeto estrutural. A liberação para a concretagem do bloco ocorrerá após a conferência da locação, dimensões e armação pelo encarregado responsável, estagiário e mestre.

3. SUPERESTRUTURA

Será executada por pilares, vigas e lajes maciças em estrutura de concreto armado moldado “in loco” com utilização de aço CA 50 e 60, formas em madeiras pré-fabricada com reutilizada até quinze vezes e concreto bombeado com resistência característica de acordo com projeto estrutural. O escoramento e cimbramento serão metálicos.

4. ELEVAÇÕES

Alvenaria em fachadas e paredes divisórias em bloco cerâmico 4,5MPa com espessura de 9cm x 19cm x 19cm assentados com argamassa traçada em obra seguindo controle de qualidade.

5. IMPERMEABILIZAÇÃO

Em ambientes cobertos o uso de tela de poliéster e argamassa polimérica, rígida ou flexível, no piso e parede, argamassa da marca Viapol ou Similar, seguindo especificações de projeto.

Em ambientes descobertos o uso de manta asfáltica aplicada sob imprimação ou asfalto oxidado seguindo especificações e normas regentes a cada ambiente seguindo especificações de projeto.

6. ESQUADRIAS

Madeira: Porta semi-oca com acabamento laminado assentado com espuma expansiva e ferragens cromadas.

Alumínio: Porta em alumínio com pintura eletrostática, vidro verde com espessura de 4 a 10 (5+5)mm, float ou temperado.

Metálica: Chapa de aço galvanizado com núcleo de isolante incombustível. Acabamento em pintura esmalte sintético. Contramarco fixado com argamassa pré-fabricada.

7. REVESTIMENTO

Piso: Piso de concreto polido com acabamento vítreo, piso de concreto sarrafeado, argamassa pré-fabricada, pavers, pisos cerâmicos, porcelanato, Pedras naturais.

Parede: Textura em bloco de concreto aparente, pintura acrílica e látex com emassamento de parede, revestimento cerâmicos, porcelanato, granito.

Teto: Laje maciça moldada in loco aparente, forro de gesso, gesso com pintura látex.

Fachada: Fachada unitizada em pele de vidro e ACM, revestimentos cerâmicos.

8. INSTALAÇÕES

Elétricas: Infraestrutura executada em eletrocalhas perfuradas em chapa pré-zincada ou eletrodutos em PVC rígido roscável ou eletroduto liso embutido nas lajes e vigas, conforme norma NBR-6150 (tetos); eletrodutos em PVC flexível embutidos nas paredes e caixas em PVC. Cabeamento Tipo XLPE 1Kva ou 750V flexível de bitolas variadas de acordo projeto e especificações técnicas.

Acabamentos elétricos marca Tramontina ou similar.

Quadro de distribuição por apartamento para diversos circuitos, marca Steck ou Tigre ou WEG, com disjuntores e DRs, barramento para suportar os disjuntores.

Hidrossanitárias: Prumadas e ramais em PVC, com conexões de desvios de série Reforçada.

Prumadas e ramais áreas de ligação de esgoto de série normal, sendo a prumada de água pluvial de série reforçada. O ramal saída de esgoto tem seu descarte em rede pública.

Combate à incêndio: A reserva de incêndio é um volume de água existente no reservatório superior de água, disposto de tal forma que a água é sempre reciclada e, ao mesmo tempo, é garantida a reserva ainda que falte água para outros usos.

A rede de alimentação dos hidrantes é independente da rede de distribuição do edifício. O sistema é alimentado através de um quadro geral instalado na sala de quadros localizado no térreo, onde será atendido pelo sistema emergencial a qualquer tempo.

Para área comum, seja nos pavimentos tipo, edifício garagem ou térreo, serão instalados dispositivos de detecção convencionais que devem ser instalados pelo incorporador atendendo ao Projeto aprovado no COSCIP.

Telefonia e Dados: Infraestrutura executada em eletrocalhas perfuradas em chapa pré-zincada ou eletrodutos em PVC rígido roscável ou eletroduto liso embutido nas lajes e vigas, conforme norma NBR-6150 (tetos); eletrodutos em PVC flexível embutidos no teto e caixas em PVC 4X4 ou 4x2.

Cabeamento CI 50x2 nos ramais dos apartamentos e de bitolas variadas nas prumadas verticais indicadas no Shafts.

Ar condicionado: A previsão de infraestrutura básica de ar, composto por kit frigorífico instalado na circulação de acesso aos apartamentos localizados nas áreas técnicas.

As Redes frigoríficas foram dimensionadas considerando a dimensão dos cômodos podendo atender unidades de até 12000 BTUs (Inverter).

Utilizam-se tubos de cobre, rígidos, sem costura, de parede grossa, incluindo curvas e acessórios.

9. DRENAGEM

Drenagem: Para a drenagem das torres serão utilizados tubos PVC, ligados a um Tanque de retardo/acúmulo com caixas de inspeção ao longo do sistema.

1.8.1 Cronograma de Implantação

CAMPOS GOUVEIA CRONograma - CADORIM HABITAC				2024												2025												2026												2027												2028											
ATIVIDADE	EMPRESA	INICIO	TERMINO																																																												
ELABORAÇÃO DE PROJETOS																																																															
ARQUITETURA	Cartor Urban	01/09/2024	01/12/2024																																																												
ESTRUTURAL	Cartor Urban	01/11/2024	01/04/2025																																																												
METALURGIA	Cartor Urban	01/12/2024	01/06/2025																																																												
LANÇAMENTO EMPREENDIMENTO	Cartor Urban	01/01/2025	01/06/2025																																																												
CONSTITUIÇÃO EMPREENDIMENTO	Cartor Urban	01/04/2025	01/04/2025																																																												

CUSTO ESTIMADO DO EMPREENDIMENTO: R\$ 34.192.418,89
Considerando R\$ 1.000,00/m²

1.9 Investimentos Financeiros:

O valor previsto para esse empreendimento é de R\$ 34.000.000,00.

1.10 Quadro de Empregos

A previsão de geração de empregos é de 150, sendo 40 durante a obra e 110 permanentes na operação do Empreendimento.

2. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

O Empreendimento é composto por usos habitacionais, contemplando 244 unidades e usos de comércio/serviços, correspondendo a 34 unidades. É composto por duas torres com vinte pavimentos que se interligam, tendo uma volumetria única nos três primeiros pavimentos.

As unidades habitacionais apresentam áreas variadas, entre 30 m² a 73 m². No tocante as atividades de comércio/serviços, são disponibilizadas salas de escritório e galeria de lojas no pavimento térreo.

As vagas de estacionamento totalizam 229 (168 de uso habitacional e 61 de uso comercial). O Empreendimento dispõe ainda de 20 vagas de motos – 10 para uso habitacional e 10 para uso comercial. As garagens destinadas as atividades habitacional, comercial e de serviço terão o uso rotativo das vagas.

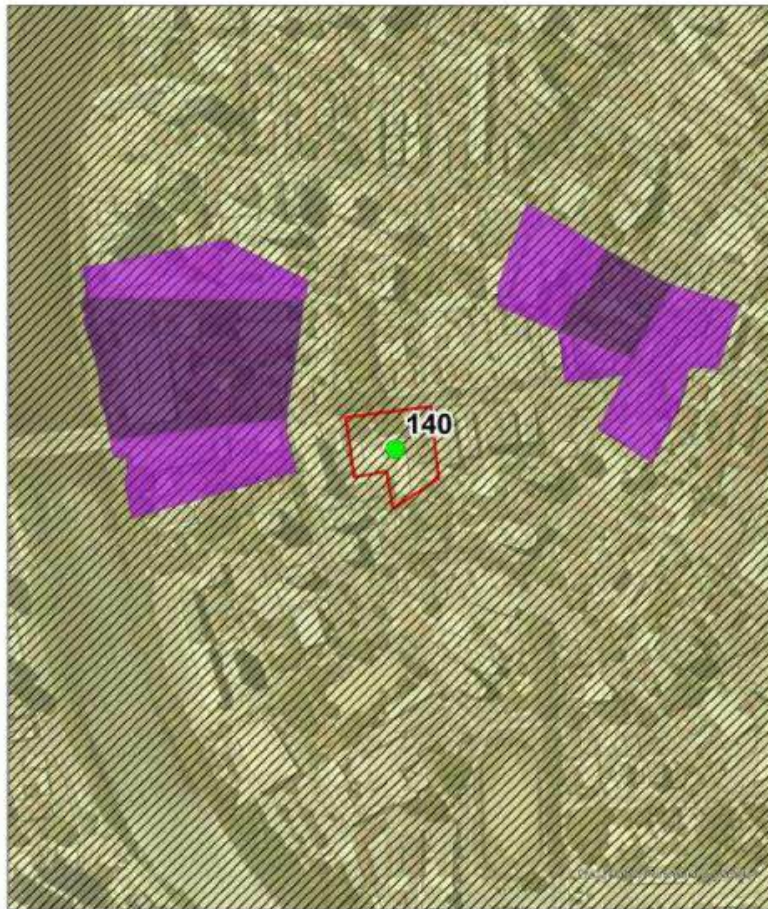
No que se refere as salas comerciais/serviços, se apresenta uma variação e mix de usos. No primeiro pavimento as garagens são vinculadas ao uso habitacional, no segundo pavimento as áreas de lazer dos apartamentos (nas áreas cobertas das duas torres) e as áreas descobertas ocupando os 40% da superfície do telhado verde. No terceiro pavimento estão plotadas as unidades residenciais da Torre B. Do quarto pavimento em diante, ou seja, até o decimo nono pavimento, ambas as torres abrigarão exclusivamente o uso residencial.

Na Torre A, apartamentos de 1 e 2 dormitórios (30 m² e 55 m²) e na Torre B, apartamentos de 2 e 3 dormitórios (55 m² e 73 m²).

2.1 Enquadramento Legal

O terreno do Empreendimento encontra-se inserido, segundo a Lei nº 16.719/2001 – Área de Reestruturação Urbanística (ARU), no Setor de Reestruturação Urbana (SRU) 1. Porém, a Lei Complementar nº 02 de 24/04/21 – Plano Diretor define a área como Zona

de Desenvolvimento Sustentável - ZDS Capibaribe, conforme indicado no destaque na Figura 06-OPEI (Mapa de Zoneamento do Plano Diretor), a seguir.



A Área de Reestruturação Urbana – ARU tem como objetivos:

- I – requalificar o espaço urbano coletivo;
- II – permitir a convivência de usos múltiplos;
- III – condicionar o uso e a ocupação do solo à oferta de infraestrutura instalada, à tipologia arquitetônica e à paisagem existentes;

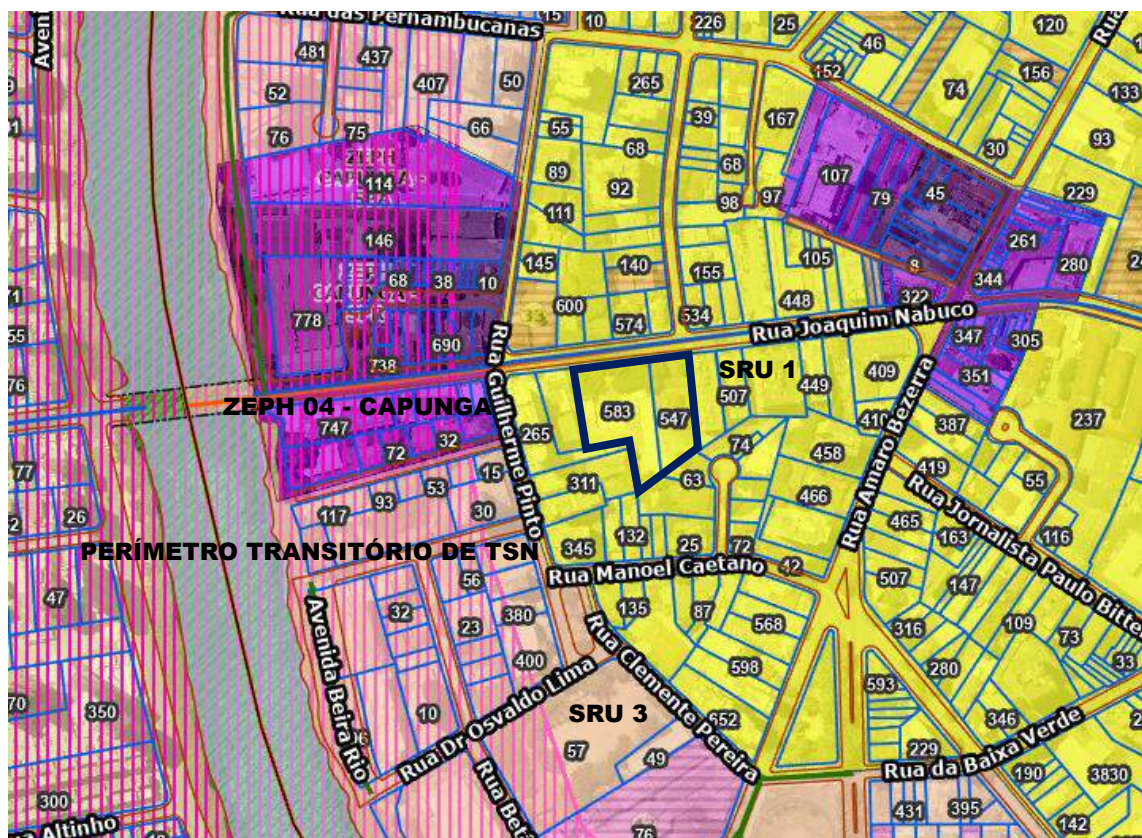
- IV – definir e proteger áreas que serão objeto de tratamento especial em função das condições ambientais, do valor paisagístico, histórico e cultural e da condição socioeconômica de seus habitantes; e,
- V – respeitar as configurações morfológicas, tipológicas e demais características específicas das diversas localidades da ARU.

A Zona de Reestruturação Urbana é composta por setores cujo adensamento deve ser compatível com as características físicas e ambientais, sendo classificadas em:

- I - Setor de Reestruturação Urbana 1 - SRU1;
- II - Setor de Reestruturação Urbana 2 - SRU2; e,
- III - Setor de Reestruturação Urbana 3 - SRU3.

§ 1º - O Setor de Reestruturação Urbana 1, onde se localiza o imóvel, configura-se como área adensada construtivamente, diversificada em usos, com habitações predominantemente multifamiliares e com as principais vias. O **MAPA I**, a seguir, apresenta a distribuição de múltiplos parâmetros urbanísticos, como demonstrado pelo ESIG.

Para os Empreendimentos de Impacto, serão adotadas as disposições constantes na Lei nº 16.719/2001 até a edição de lei específica.



ESIG – ÁREA DE REESTRUTURAÇÃO URBANA (ARU) – LEI Nº 16.719/2001/LEI COMPLEMENTAR Nº 02 DE 24/04/21 – PLANO DIRETOR

MAPA I

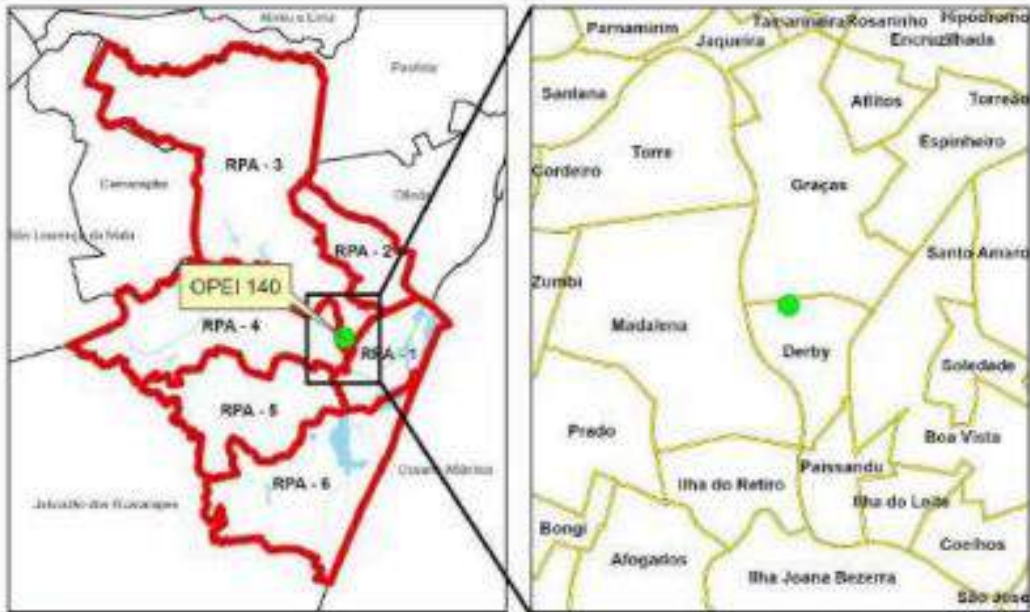
O Setor de Reestruturação Urbana – SRU 1, em função de suas diretrizes e objetivos específicos, apresentam coeficientes de aproveitamento diferenciados de acordo com a categoria de dimensionamento das vias inseridas no Setor. Dessa forma, os parâmetros urbanísticos a serem obedecidos são:

1. Coeficiente de aproveitamento: mínimo – 0,1
Básico – 1,0
Máximo – 3,5 (categoria A- Rua Joaquim Nabuco)
2. Gabarito - ≤60m
3. Taxa de Solo Natural – 30%
4. 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.
5. Afastamentos mínimos – deverão ser adotados os definidos na Lei nº 16.719/2001, quais sejam:
 - Afast. Frontal (Af) – 7,00m
 - Afast. Lateral (Al) e fundos (Afu) – 3,00m (edificações acima de 2 pavimentos).
$$Af = Afi + (n-3) 0,25$$
$$Al = Ali + (n-3) 0,35$$
$$Afu = Al$$

Importa registrar que 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

De acordo com a OPEI – Orientação Prévia para Empreendimento de Impacto, o Empreendimento está localizado no terreno onde existiam os lotes a serem lembrados nº 547 e nº 583 da Rua Joaquim Nabuco, no bairro do Derby, na Zona Noroeste da Cidade e na Região Político-Administrativa – RPA-3, conforme indicado no **MAPA II**, a seguir.




MAPA DE LOCALIZAÇÃO - OPEI 140

Localização do Empreendimento

12/12/2017

14/04/2018


 INSTITUTO DE GESTÃO DE OBRAS PÚBLICAS - ICPS
 MUNICÍPIO DE RECIFE - PE

PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE - PCR
 Secretaria de Política Urbana e Desenvolvimento - SUPU
 Instituto de Gestão de Obras Públicas - ICPS
 Núcleo de Desenvolvimento - NDV


RECIFE
 CAPITAL DE CULTURA

MAPA II

A sua macrolização no território do Recife indica que o Empreendimento está posicionado em área urbana consolidada sendo objeto de mutação através do adensamento vertical em curso. Trata-se de substituição de imóveis ociosos – grandes mansões, e ou, de tamanhos passíveis de rememoração.

Neste sentido, a localização do Empreendimento projetado responde a uma demanda contida no regramento da Zona de Desenvolvimento Sustentável, destacando por exemplo no **Artigo 46**:

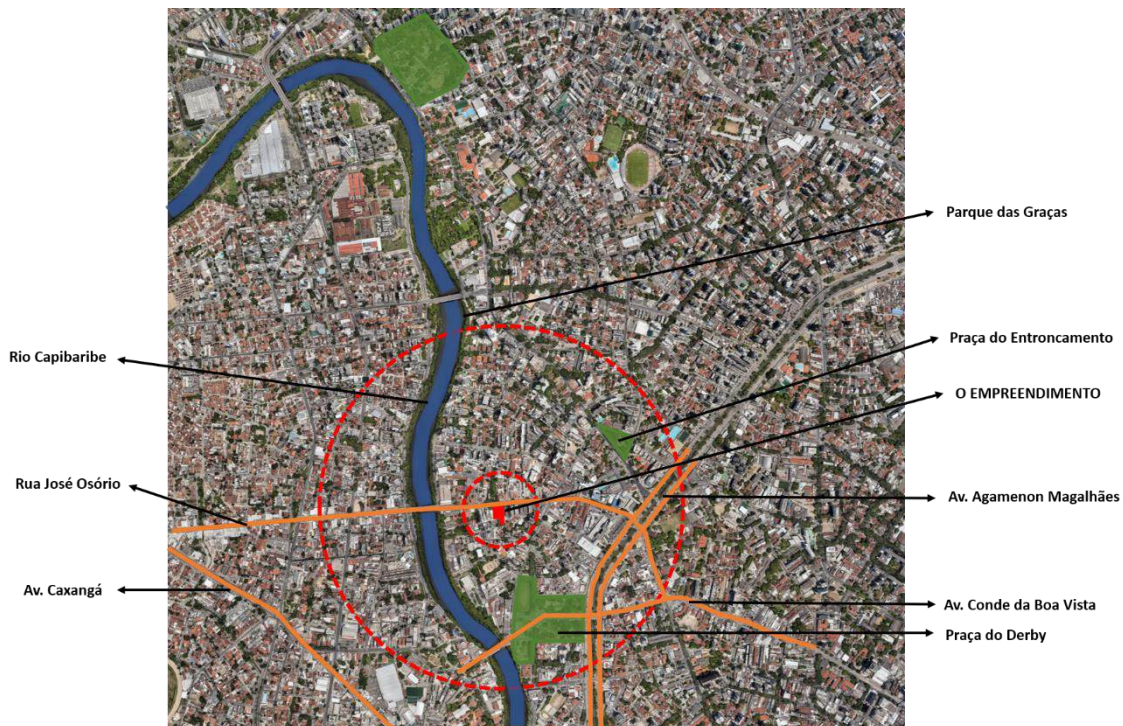
“III – permitir a convivência de usos múltiplos no território, estimulando o uso misto, a fachada ativa, e o desenvolvimento de novos padrões morfotipológicos e de uso do espaço público, de modo a qualificar a relação entre os espaços públicos e privados;

IV – permitir o adensamento populacional ou construtivo associado a padrões de construção que estabeleçam maior relação entre os espaços públicos e privados”;

Importa registrar que a OPEI, em sua página 8, assim registra a compatibilização do projeto submetido a análise: ***“Reconhecemos que o empreendimento está alinhado com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor para a zona onde está localizado quanto a previsão do uso misto e a implantação de fachadas ativas no pavimento térreo, garantindo a necessária interface com o espaço público de modo a estimular a vitalidade urbana”.***

3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

O posicionamento do Empreendimento no território do entorno se apresenta com três aspectos relevantes, a saber: a relação da ligação entre a Avenida Agamenon Magalhães e o Rio Capibaribe; a centralidade contida no espaço do quadrilátero demarcado pelos parques do Entrocamento (encontro das Avenidas Rui Barbosa e Rosa e Silva), e do Derby, e ainda pela conjugação do trecho do Rio Capibaribe entre as Pontes da Torre, Capunga e Derby – sobre o Rio Capibaribe. Destacando na da Capunga como passagem/ligação do centro do Recife com a Avenida Caxangá, como demonstra o **MAPA III** a seguir.

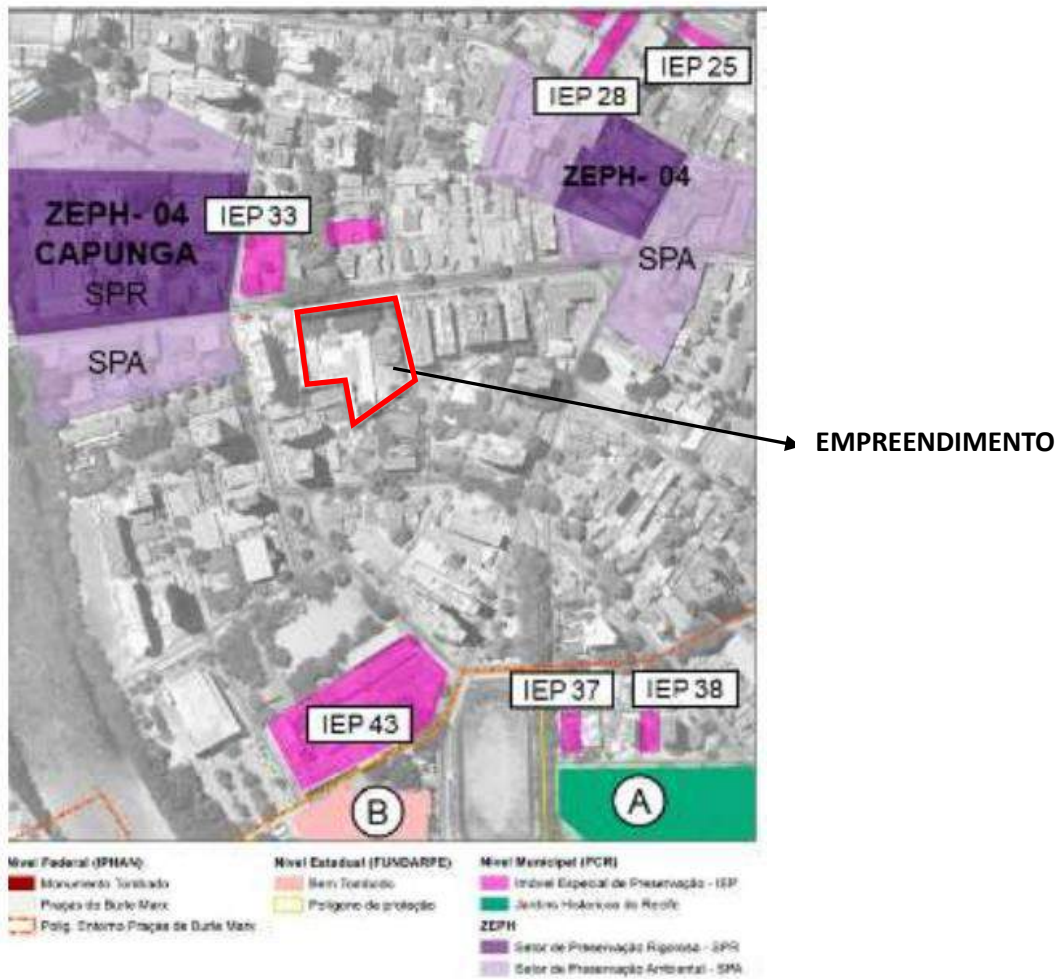


MAPA III

Complementarmente, cabe reconhecer no tecido urbano que o bairro do Derby se apresenta como o espaço de travessia do Centro Expandido para o pós- Rio Capibaribe, tendo nos Quatro Cantos o conjunto original dessa ocupação, que se fez da Rua Dom Bosco até a Rua Joaquim Nabuco, destacando a “Capunga Velha”, como informa a OPEI: “Ao longo do século XIX, as áreas dos arredores tornavam-se atrativos para o veraneio, e, posteriormente, tornavam-se residenciais de classes abastadas. Nesse contexto, a área da Capunga passou a ter loteamentos de sítios e chácaras”.

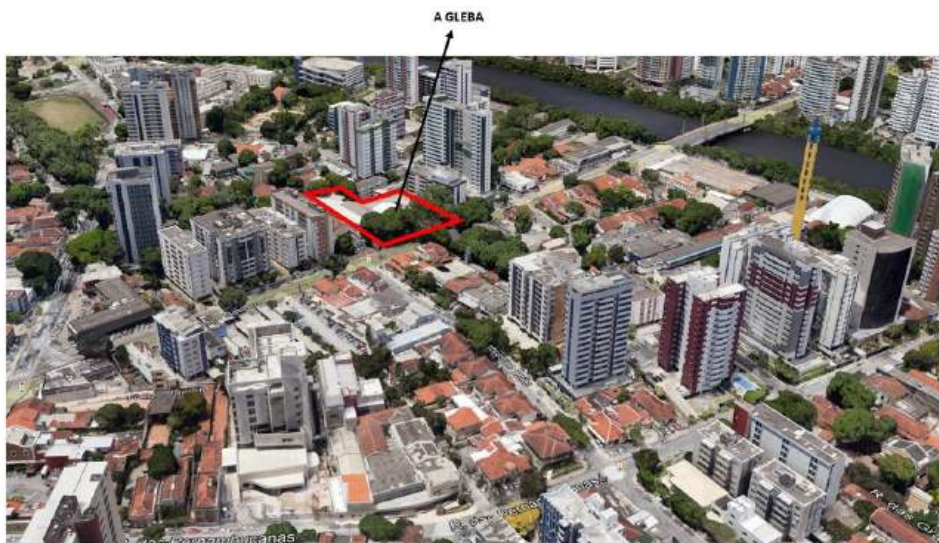
Entretanto, o processo de expansão dos sítios para casas de veraneio e desses em novo processo de ocupação, imóveis para a fase de adensamento verticalizado, permeando ao território a predominância das habitações e o suporte de atividades de comércio e serviços.

Atualmente, o regramento legal de uso do solo estabelece o zoneamento capaz de manter o patrimônio a ser protegido, bem como permitir a ocupação dos vazios que inibem a função social da propriedade, como demonstra o **MAPA IV**, a seguir, indicando o patrimônio preservado e o surgimento de Empreendimentos em obediência aos múltiplos imóveis sob proteção.



MAPA IV

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





3.1 Área de Influência Indireta

A caracterização do território que é a envolvente da área de estudos de impactos, corresponde a demarcação de uma área de influência cujas características contemplam a relação de proximidade, bem como as características relevantes no tecido urbano.

Com efeito, a demarcação do perímetro denominado Área de Influência Indireta – All, responde ao relacionamento da infraestrutura, em especial do sistema viário, os equipamentos que conferem uma proximidade e o diálogo com a comunidade, finalmente com o espaço urbano de padrão assemelhado.

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



MAPA V – Área de Influência Indireta/AII

Na **AII**, destacam-se no território além da Avenida Agamenon Magalhães e a Avenida Rui Barbosa, as Ruas das Pernambucanas, Joaquim Nabuco, Creoulas e Amaro Bezerra, e ainda equipamentos como os Hospitais da Restauração, Santa Joana e Jaime da Fonte, a Universidade Uninassau, o Quartel do Derby e o Hemope. No campo ambiental, as praças do Entroncamento e Derby, o Rio Capibaribe e recentemente inaugurado, o trecho do Parque das Graças, entre as Pontes da Torre e Capunga em sua face leste.

3.2 Área de Influência Direta – AID

Atendendo a recomendação da OPEI, foi adotada a Área de Influência Direta apresentada no **MAPA VI**, a seguir, cujos destaques residem na evidência de um território em processo de mutação, seja pela volumetria das edificações, seja pelos novos usos em locais originalmente residenciais.



MAPA VI – Área de Influência Direta/AID

O perímetro da AID contempla um sistema viário consolidado, com destaque para as Ruas Joaquim Nabuco, Amaro Bezerra/Creoulas e Rua das Pernambucanas. Como equipamentos/serviços, registra-se o Hospital Jaime da Fonte e um elenco de Clínicas articuladas com a Unidade de Saúde, as múltiplas edificações da Universidade UNINASSAU, o Kronos Empresarial, bares e restaurantes, e, habitação multifamiliar verticalizada. A imagem a seguir insere usos e atividades identificadas na Área de Influência Direta – AID.



LEGENDA

	LIMITE DA ÁREA		EMPREENDIMENTO		
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR		COMÉRCIO		DEPÓSITO
	HABITACIONAL ACIMA DE 10 PAVIMENTOS		SERVIÇO		FECHADO
	HABITACIONAL ATÉ 10 PAVIMENTOS		EDUCAÇÃO		USO MISTO
	TEMPLO RELIGIOSO		TERRENO		SAÚDE

USOS	TOTAL	%
HABITACIONAL UNIFAMILIAR	25	14,63
HABITACIONAL ATÉ 10 PAV.	19	11,11
HABITACIONAL ACIMA DE 10 PAV.	15	8,77
COMÉRCIO	30	17,54
SERVIÇO	25	14,63
SAÚDE	17	9,94
TEMPLO RELIGIOSO	1	0,58
EDUCAÇÃO	7	4,09
TERRENO	1	0,58
IMÓVEL FECHADO	27	15,8
DEPÓSITO	1	0,58
USO MISTO	3	1,75
TOTAL	171*	100

* O TERRENO DO EPREENDIMENTO FOI EXCLUÍDO DO TOTAL.

Importa resgatar uma pequena parte da “antiga Capunga”, posicionado nos “Quatro Cantos” – assim nominados no tempo da interseção entre as vias Joaquim Nabuco com a Rua das Creoulas/Amaro Bezerra, como apresentado nas fotos a seguir.



Imagem Capunga



Imagem Capunga

4. O PROJETO DE ARQUITETURA

4.1 O Partido Arquitetônico

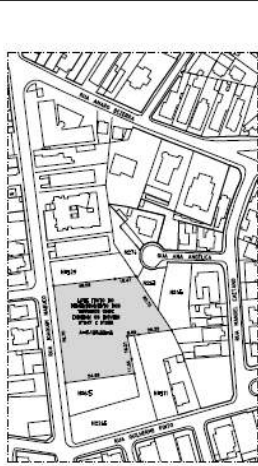
As características desse sítio, localizado na fronteira Derby/Graças, região com densidade e demanda por novas moradias, com tecido urbano pontilhado por farta opção de serviços e lazer, nas proximidades da confluência Agamenon Magalhães / Conde da Boa Vista, junto ao recém inaugurado e bem sucedido Parque das Graças, vizinho a unidades hospitalares importantes; incentivaram a conceituação desse edifício, que buscou usufruir de fragmentos dessas potencialidades, refletidas nos 3 (três) usos sinergicamente propostos.

Por outro lado, o próprio empreendimento busca retribuir a cidade com espaços abertos, verdes e com serviços conectados à via pública, preservando “riquezas” paisagísticas; enfim, tentando contribuir com a evolução e vitalidade do sítio.

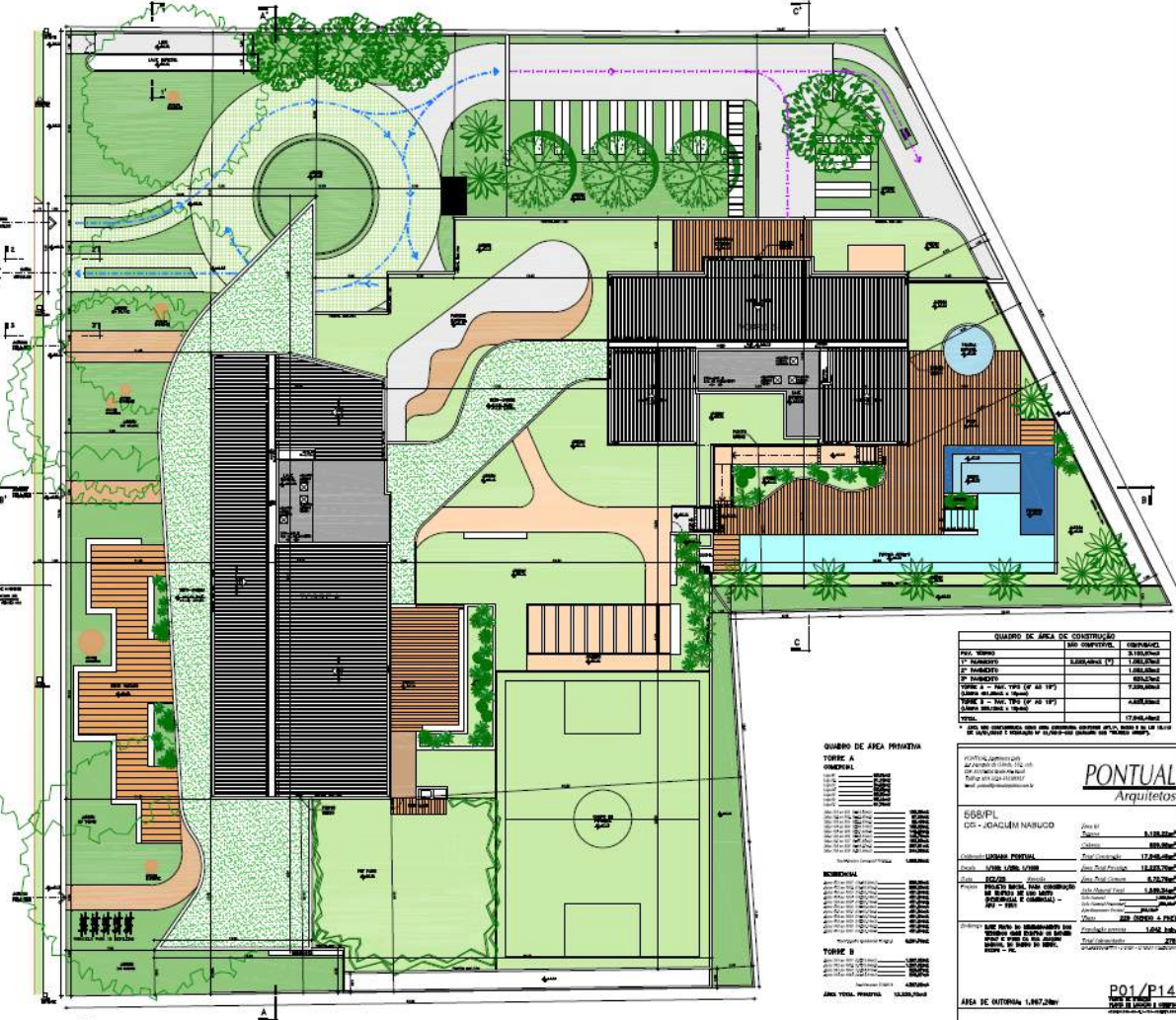
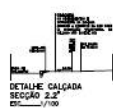
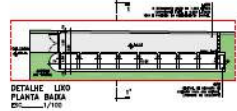
O terreno possui uma frente bastante ampla para a via pública com quase 17m, marcada pela presença de frondosas árvores que entregam ao sítio um “microclima” agradável, sombreado, estímulo norteador do partido de criar uma zona de interação entre espaço público e o privado.

No térreo, metade dessa frente será ocupada por uma galeria comercial com 07 (sete) lojas, totalizando pouco mais de 350m² de área privativa.

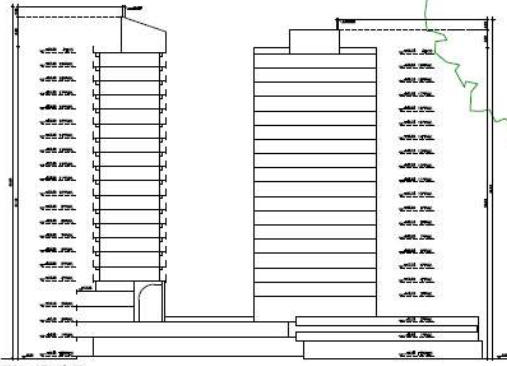
Todas as lojas serão voltadas para o jardim lindeiro a calçada onde um *deck* em madeira vazado acentua e estimula a interação entre a rua e o comércio, sob a sombra generosa das árvores preservadas.



PLANTA DE SITUAÇÃO
C/C: 1/1000



PLANTA DE COBERTA
C/C: 1/100



CORTIÇA ESQUEMATICO
C/C: 1/100

QUADRO DE ÁREA PRIVADA

TORRE A

CONCRETO

REVESTIMENTO

TORRE B

CONCRETO

REVESTIMENTO

QUADRO DE ÁREA DE CONSTRUÇÃO

ITEM	QUANTIDADE	UNIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	1	CONTEINER	8.100,00	8.100,00
2	1	CONTEINER	7.100,00	7.100,00
3	1	CONTEINER	1.800,00	1.800,00
4	1	CONTEINER	600,00	600,00
5	1	CONTEINER	200,00	200,00
6	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
7	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
8	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
9	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
10	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
11	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
12	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
13	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
14	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
15	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
16	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
17	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
18	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
19	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
20	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
21	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
22	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
23	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
24	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
25	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
26	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
27	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
28	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
29	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
30	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
31	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
32	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
33	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
34	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
35	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
36	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
37	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
38	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
39	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
40	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
41	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
42	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
43	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
44	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
45	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
46	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
47	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
48	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
49	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00
50	1	CONTEINER	1.700,00	1.700,00

PONTUAL
Arquitetos

666/PL
CD - JARDIM NABUCO

PROPOSTA DE SERVIÇOS DE PROJETO ARQUITETÔNICO E CONDIÇÕES DE OBRAS

ÁREA DE OBRAS 1.987,20m²

P01/P14

PROJETO DE OBRAS

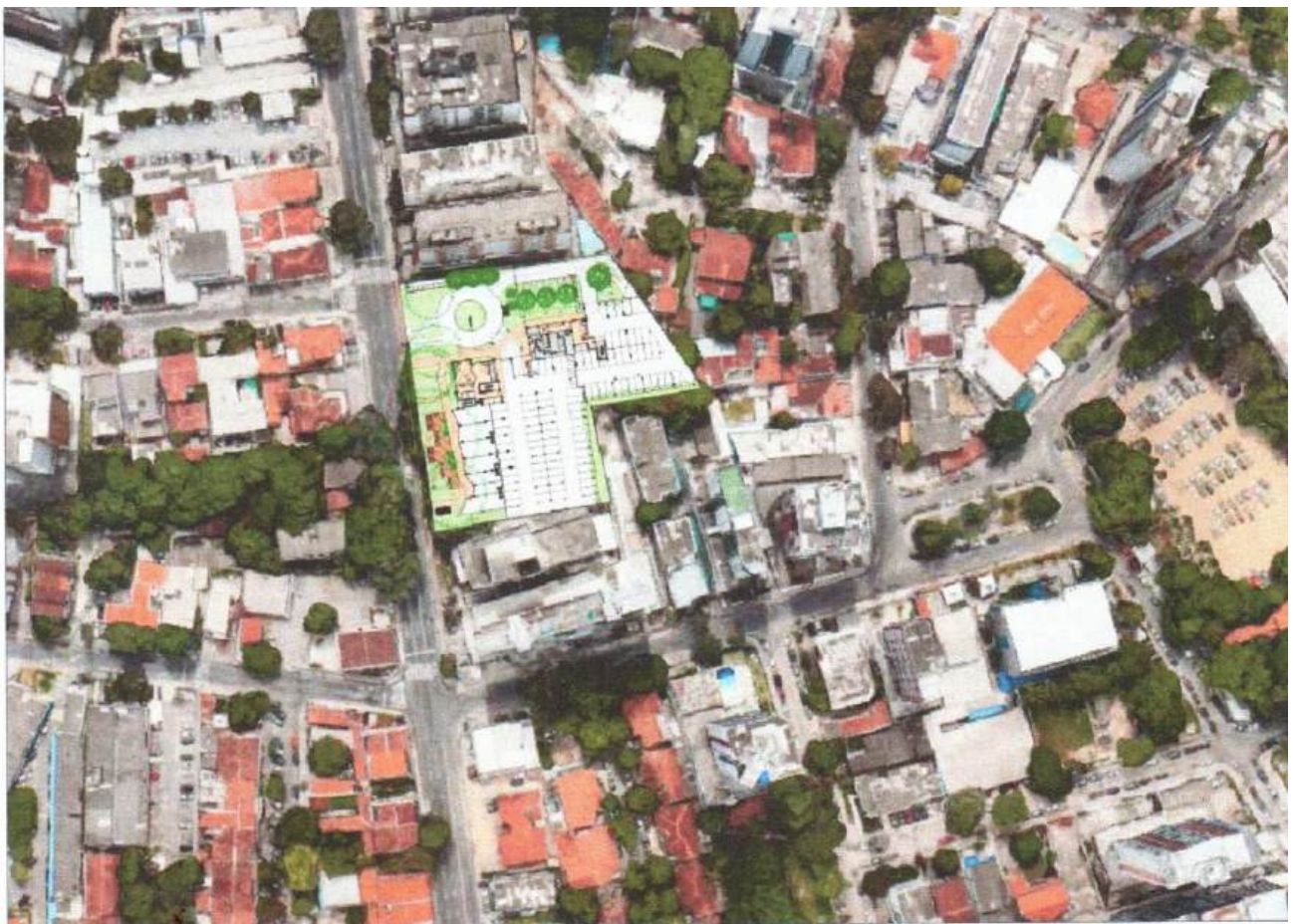
Na outra metade da linha frontal do terreno, as portarias da torre A e uma ampla “praça de acesso” disciplinam o fluxo de veículos às garagens, permitem o embarque e desembarque de usuários e acentuam a contribuição de somar visivelmente espaços verdes abertos ao espaço urbano.

A segunda torre está localizada na porção do terreno mais afastada da Joaquim Nabuco, mas também articulada à “praça de acesso”.

Por trás das 02 (duas) torres, as garagens e seus respectivos acessos setorizados por uso: uma garagem rotativa que atende o uso residencial (168 carros e 10 motos) e uma garagem também rotativa que atende o uso comercial (61 carros e 10 motos).

Na torre A, usufruindo também do espaço arborizado fronteiro à rua, estarão dispostas as 27 (vinte e sete) salas comerciais distribuídas em 3 pisos (1º, 2º e 3º pavimentos) que totalizarão quase 1.300m² de área privativa.

O MAPA VII a seguir insere o Projeto de Arquitetura na Rua Joaquim Nabuco, demonstrando a relação da localização com o adensamento verde do entorno.



MAPA VII

4.2 O Projeto de Arquitetura: parâmetros urbanísticos

O Projeto de Arquitetura obedece ao disposto na legislação de uso do solo, contemplando os indicadores urbanísticos legais em comparação com o que está proposto para o Empreendimento, a saber:

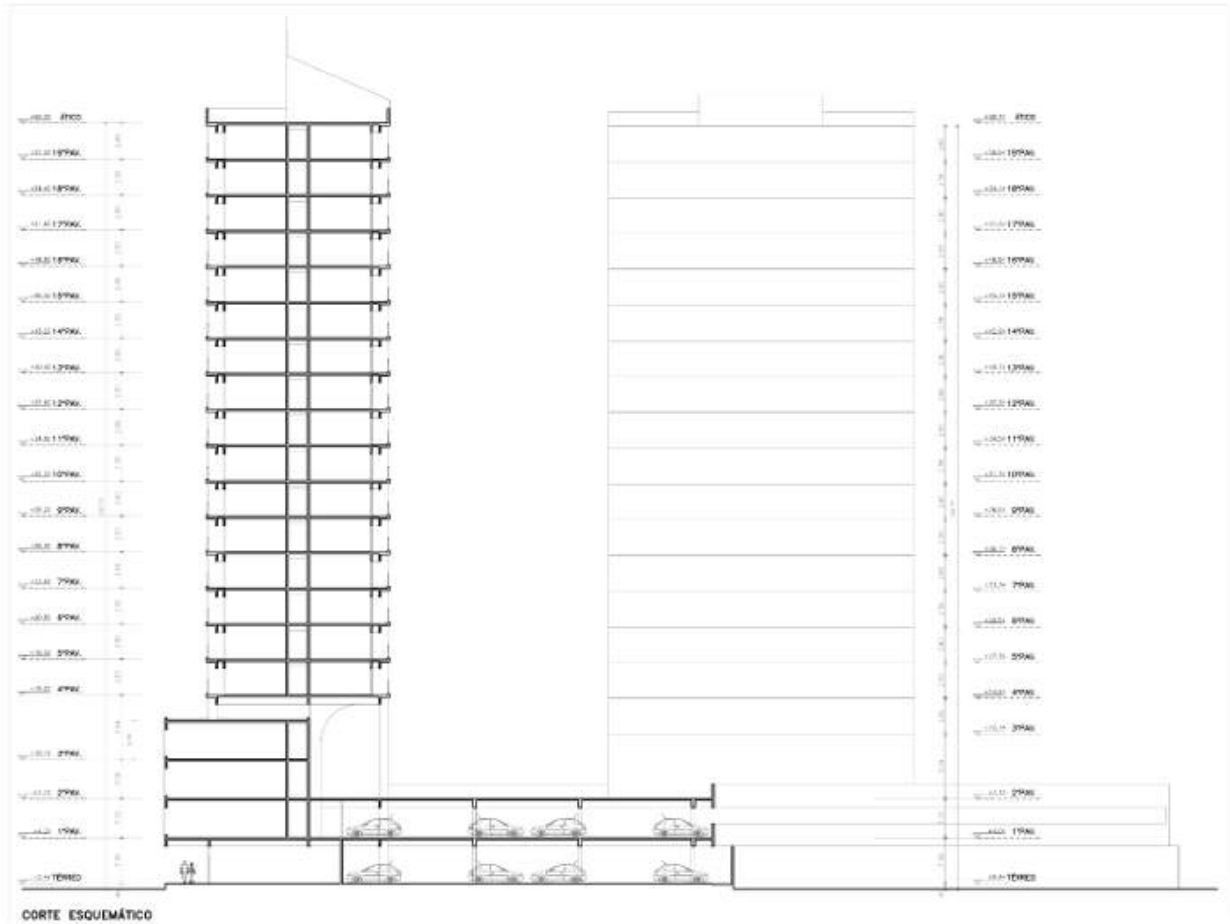
(imóvel nº 547: 1.954,02m² e imóvel nº 583: 3.322,00m²)

- Área do terreno resultante do remembramento e demarcação a ser protocolado: 5.128,22m².


OBS.: Todos os parâmetros listados a seguir estão levando em conta a área do terreno conforme demarcação do imóvel, ou seja, 5.128,22m².

- Zoneamento:
ARU – SRU 1 – Rua Joaquim Nabuco – Categoria A:
 - Coeficiente de Utilização:
Permitido: 3,5 = 17.948,77m² (5.128,22m² x 3.5)
Apresentado: 17.877,51m² (3.48)
 - Solo Natural:
Exigido: Mínimo de 30% - 1.538,46m²
Apresentado: 1.539,43m² (1.283,02m² + 256,41m² de piso permeável) –30%
- Gabarito:
 - Permitido: Máximo de 60m excetuando o pavimento destinado a reservatório superior e casa de máquinas.
 - Apresentado: 60m.
- Recuos:
 - Recuos frontais para a Rua Joaquim Nabuco:
Exigidos: Mínimo – 7m | Calculado 11,25m
Apresentados: Mínimo – 7m | Calculado – 11,46m
 - Recuos laterais e de fundos:
Exigidos: Mínimo – lateral nulo, lateral 1.5, fundo nulo |
Calculado – 8,95m²
Apresentados: Mínimo – lateral nulo, lateral 12,99m, fundo nulo |
Calculado – Leste 17,55m, Sul 9,83m, Oeste 13,25m.
- População prevista: 1.042 pessoas.

O conjunto será composto por 02 (duas) torres de 20 (vinte) pavimentos, interligadas em volumetria única nos 03 (três) primeiros pisos e acomodará, além de apartamentos de áreas variadas, salas de escritório e uma pequena galeria de lojas voltadas para a calçada da Rua Joaquim Nabuco.





N  1° PAVIMENTO

Paralelo a essas salas comerciais teremos; no 1º pavimento, garagens vinculadas ao uso residencial; no segundo pavimento; as áreas de lazer dos apartamentos, sendo as áreas cobertas sob as lâminas das duas torres e as descobertas ocupando os até 40% da superfície do telhado verde e finalmente, no 3º pavimento, às primeiras unidades residenciais na Torre B.

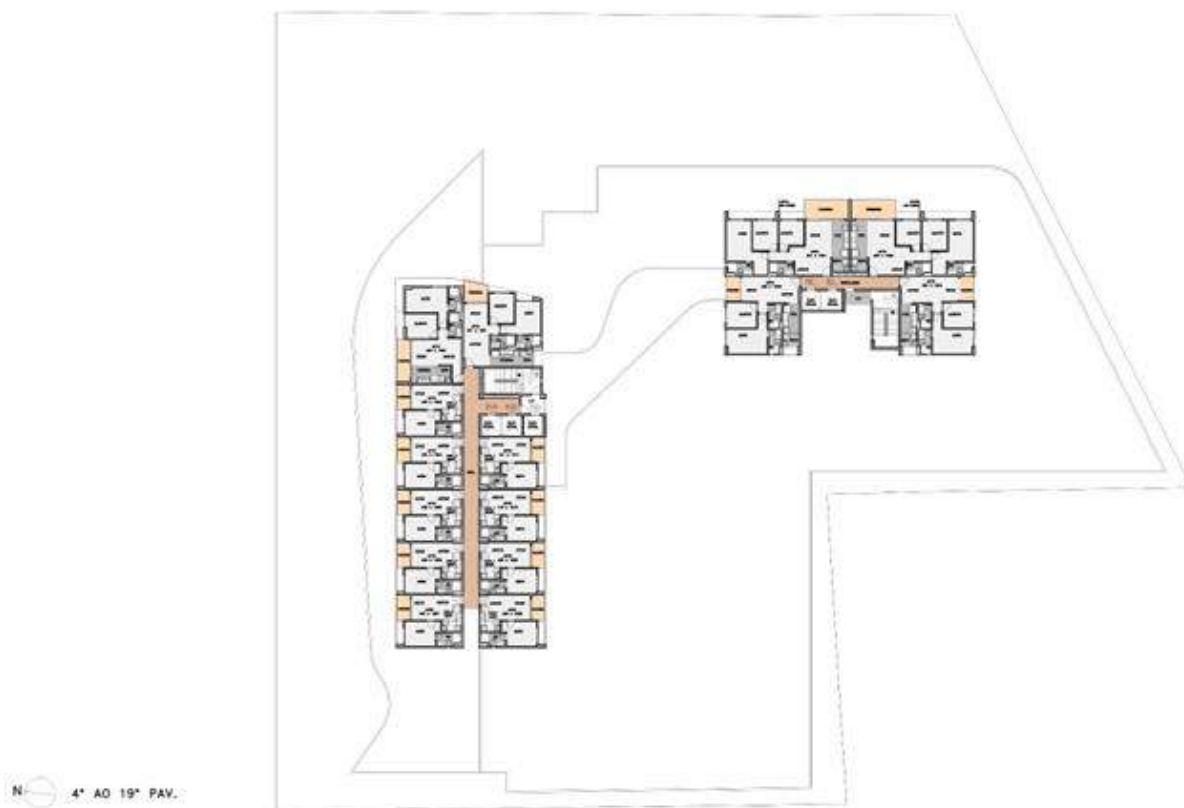
N 2º PAVIMENTO



N 3º PAVIMENTO



Do 4º pavimento em diante, ou seja, até o 19º pavimento, ambas as torres abrigarão exclusivamente o uso residencial. Na torre A apartamentos de 1 e 2 dormitórios (30 e 55m² respectivamente) e na torre B apartamentos de 2 e 3 dormitórios (55 e 73m² respectivamente), totalizando 244 subunidades.



As 02 (duas) torres foram posicionadas de maneira a dotar os apartamentos de condições de ventilação, insolação e liberdade de vista privilegiadas.





N  1° PAVIMENTO
ESC. 1/300

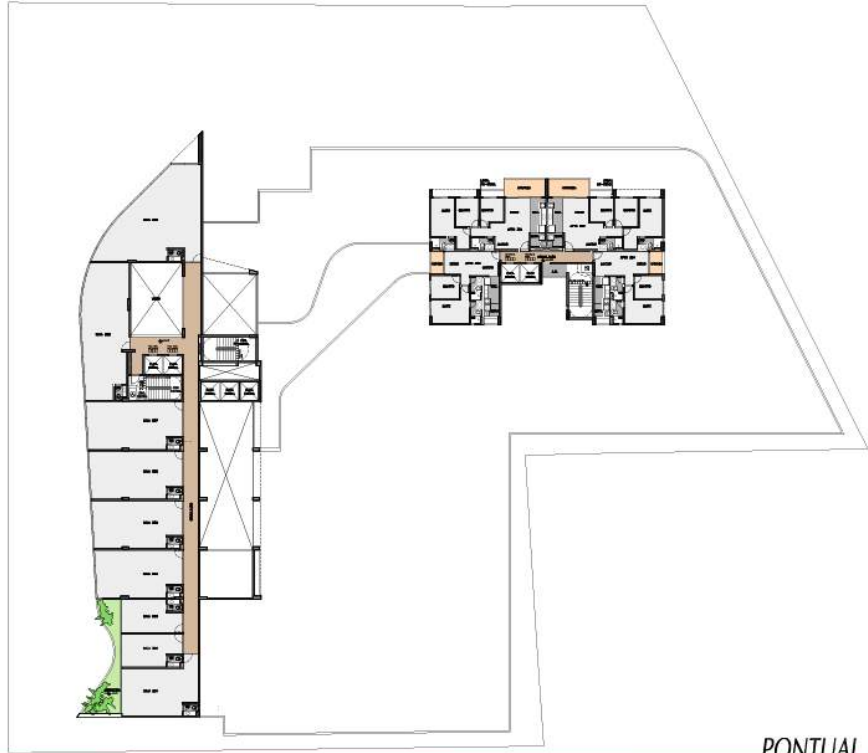
PONTUAL
Arquitetos



N  2° PAVIMENTO
ESC. 1/300

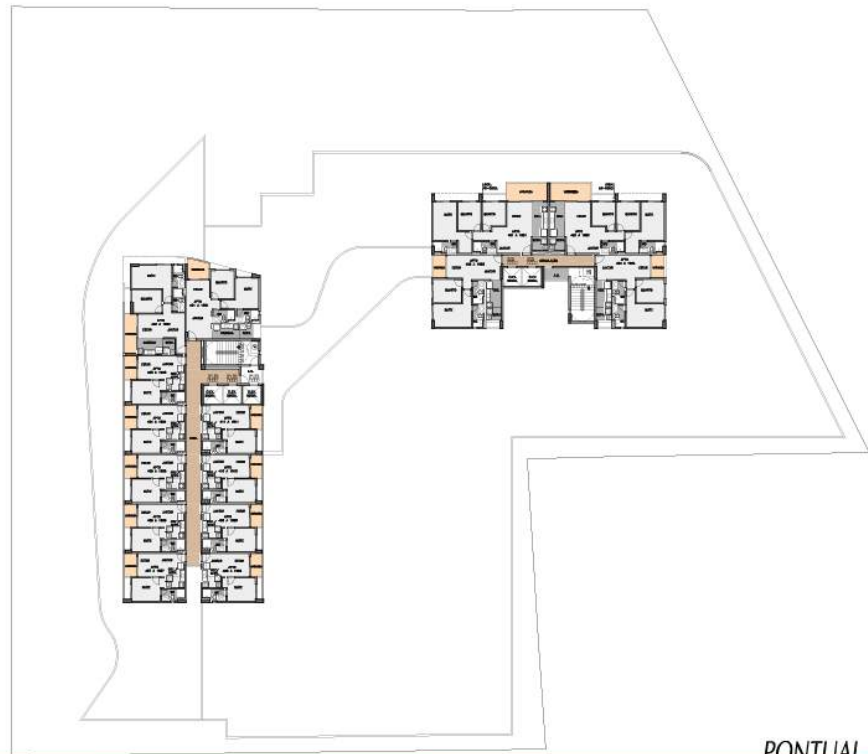
PONTUAL
Arquitetos

N  3º PAVIMENTO
ESC. 1/300



PONTUAL
Arquitetos

N  4º AO 19º PAV.
ESC. 1/300



PONTUAL
Arquitetos



FACHADA RUA JOAQUIM NABUCO





5. IMPACTOS POTENCIAIS

5.1 Uso e Ocupação do Solo

O Plano Diretor – Lei Complementar nº 02 de 24/04/21 define o território onde se propõe implantar o EMPREENDIMENTO como Zona de Desenvolvimento Sustentável – ZDS Capibaribe, estabelecendo o Setor de Reestruturação Urbana 1 – SRU 1, contemplando no seu Parágrafo Primeiro que o mesmo *“configura-se como área adensada construtivamente, diversificada em usos, com habitações predominantemente multifamiliares.”*

Com efeito, a adequabilidade do Projeto de Arquitetura ao Uso e Ocupação do Solo, no sentido de seu atendimento pleno, inclusive no aspecto ambiental – pela preservação do conjunto arbóreo existente, e ainda, a adoção do uso misto, a acessibilidade do pedestre e veículos, bem como o posicionamento dos dois blocos residenciais, demonstram o atendimento pleno da legislação.

Importa registrar que todos os indicadores urbanísticos estão atendidos, conforme descrição apresentada no Projeto de Arquitetura, com destaque para os afastamentos entre os dois blocos e dos blocos para a vizinhança.

Dessa forma, deve-se reconhecer que os impactos potenciais tocantes ao uso do solo são benéficos a sua vizinhança.

5.2 Meio Ambiente

Na avaliação realizada pelo Estudo Técnico Ambiental, no que se refere aos impactos no imóvel onde se propõe implantar o Projeto de Arquitetura objeto deste EIV, verifica-se que no tocante aos impactos na área de vizinhança direta, as observações contidas na Orientação Prévia de Empreendimentos de Impacto estão em acordo com a legislação de uso do solo vigente.

Destaca-se, nos aspectos ambientais, as diretrizes da Zona de Desenvolvimento Sustentável - ZDS, em especial o contido no Artigo 46, item III, que explicita: *“permitir a convivência de usos múltiplos no território, estimulando o uso misto, a fachada ativa e o desenvolvimento de novos padrões morfológico e de uso do espaço público, de modo a qualificar a relação entre espaços públicos e privados.”*

Com efeito, a OPEI reconhece que *“o empreendimento está alinhado com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor para a zona onde está localizada quanto a previsão de uso misto e a implantação de fachadas ativas no pavimento térreo, garantindo a necessária interface com o espaço público de modo a estimular a vitalidade urbana”*.

Nas imagens fotográficas a seguir, se apresenta a arborização a ser preservada e integrada ao seu entorno. Correspondem a seis árvores de grande porte (3 mangueiras e 3 oliveiras), que conferem um diferencial na vizinhança pela exuberância e sombreamento entre a calçada e a área de acesso as lojas, comerciais do pavimento térreo.



Imagem

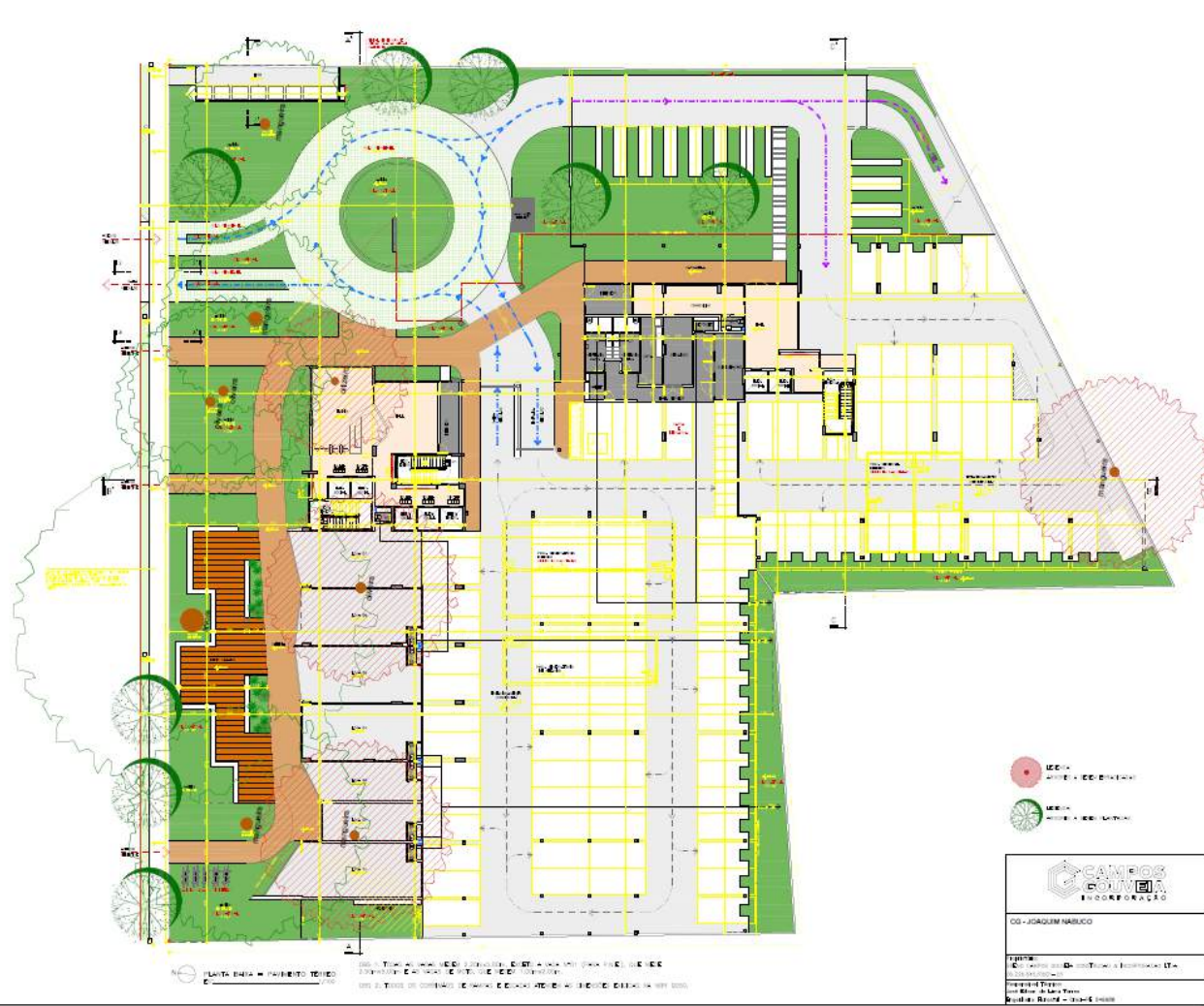


Imagem – Rua Joaquim Nabuco (frente do terreno)



Imagem – Rua Joaquim Nabuco (frente do terreno)

No tocante a mitigação, cabe registrar a necessidade de erradicação de quatro árvores (2 mangueiras e 2 oliveiras) que serão compensadas de acordo com o estabelecido pelo regramento ambiental, conforme figura a seguir.



5.3 Mobilidade- Transporte e Tráfego

O Relatório de Impacto sobre a mobilidade identifica, preliminarmente, as condições de acessibilidade ao Empreendimento não apenas pela circulação da vizinhança, e sim, pelos potenciais impactos nos fluxos viários do seu entorno, visando caracterizar as condições físicas e operacionais decorrentes de sua implantação.

Com efeito, o Relatório registra que *“o empreendimento depende exclusivamente da rua Joaquim Nabuco, que é uma via arterial, para acesso e saída. Entretanto, essa operação é facilitada pelas interrupções decorrentes do semáforo na esquina da Rua Joaquim Nabuco com a Rua Monsenhor Ambrosino Leite.*

Outro aspecto importante a ser destacado é a natureza da Rua Joaquim Nabuco, que se estende da Rua José Osório até a Avenida Caxangá, no sentido do bairro, que opera principalmente como uma rota de retorno do centro da cidade. Isso implica que a demanda mais intensa por esta via ocorre no período da tarde. Esta característica contribui para a dinâmica do empreendimento e do sistema viário circundante, uma vez que o maior fluxo de moradores saindo do edifício, durante o horário de pico da manhã, não coincide com o período em que a via é mais demandada pelo tráfego de passagem.

No período em que a via exerce de modo mais pleno a sua função de atender o fluxo trabalho>residência, o Pico da Tarde, o empreendimento retirará veículos – os próprios moradores - antes que ela passe pela perda de uma de suas faixas de tráfego, imediatamente no quarteirão que antecede a ponte (na esquina da R. Guilherme Pinto).”

5.3.1 Metodologia

Em função do tamanho da área de estudo e de sua complexidade, torna-se fundamental a utilização de modelos computacionais capazes de reproduzir o comportamento e as condições do tráfego mediante diferentes cenários para que sejam identificados, de forma adequadamente abrangente e sistêmica, os impactos na circulação decorrentes da operação do Empreendimento.

5.3.2 Contagem Classificada de Veículos (CCV)

Para garantir uma compreensão completa e precisa da situação atual, recorreremos às pesquisas de Contagem Volumétrica Classificada de Veículos disponíveis na base de dados da consultora e da CTTU. Abaixo, apresentamos a

localização das pesquisas disponíveis na área de influência direta do empreendimento, facilitando sua visualização e análise.



Imagem

- Ponto 1: R. Joaquim Nabuco x R. Amaro Bezerra x R. das Creoulas;
- Ponto 2: R. Joaquim Nabuco x R. Monsenhor Ambrosino Leite;
- Ponto 3: R. Joaquim Nabuco x R. Guilherme Pinto;
- Ponto 4: R. Jener de Souza x R. Amaro Bezerra.

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

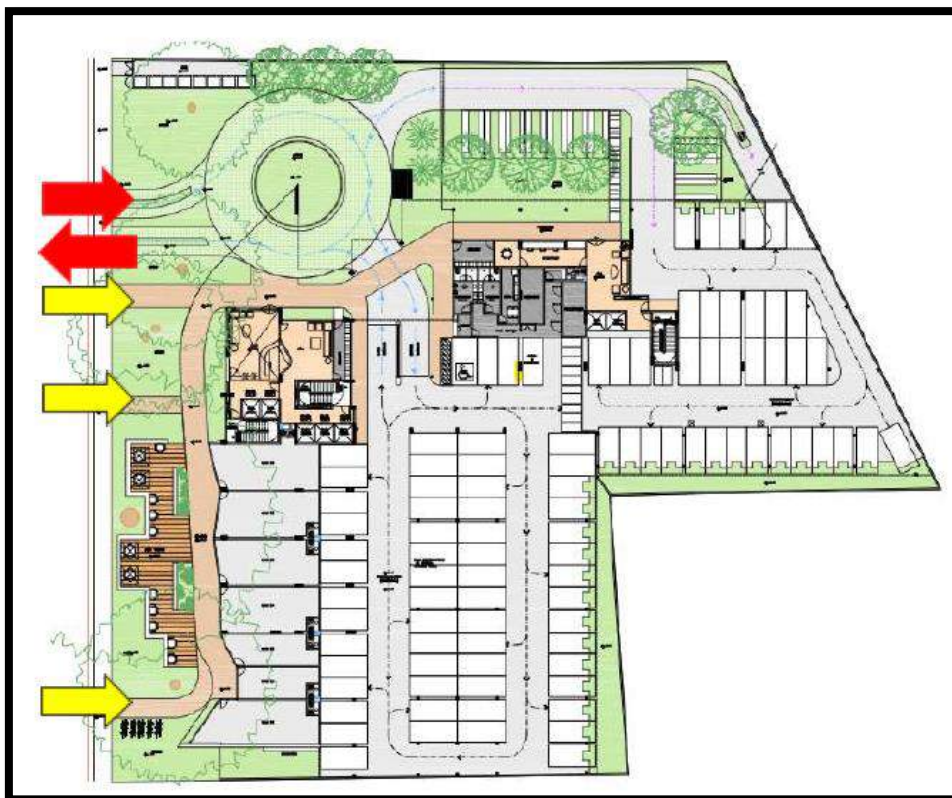


Figura 1: Acessos ao empreendimento. Veículos em vermelho e pedestres em amarelo

5.3.3 Sistema Viário e Circulação

Na área de influência direta do empreendimento, a Rua Joaquim Nabuco se destaca como a principal artéria, estabelecendo conexões vitais alimentadas pela Avenida Governador Agamenon Magalhães e pela continuidade da Rua Dom Bosco - após a interseção com a Agamenon, a própria Rua Dom Bosco passa a ser denominada Joaquim Nabuco. Na prática, essa via é essencial para o fluxo de veículos que retorna da região central do Recife para a região oeste do município. Sua continuidade se dá pela Rua José Osório, estendendo-se até a Avenida Caxangá, no sentido bairro.

A seguir, se apresenta a localização de todos os semáforos da área de influência direta do empreendimento.



Figura 2: Semáforos na área de influência do empreendimento.

5.3.4 Condições de Acesso para o Transporte Público de Passageiro

O empreendimento situa-se em uma região altamente privilegiada em relação aos serviços proporcionados pelo Sistema de Transporte Público de Passageiros – STPP. Localizado na Rua Joaquim Nabuco, o empreendimento se beneficia da proximidade com o eixo Leste-Oeste. Além disso, está situado muito próximo à Av. Agamenon Magalhães (Eixo Norte-Sul), o que facilita a integração com toda a Região Metropolitana do Recife.

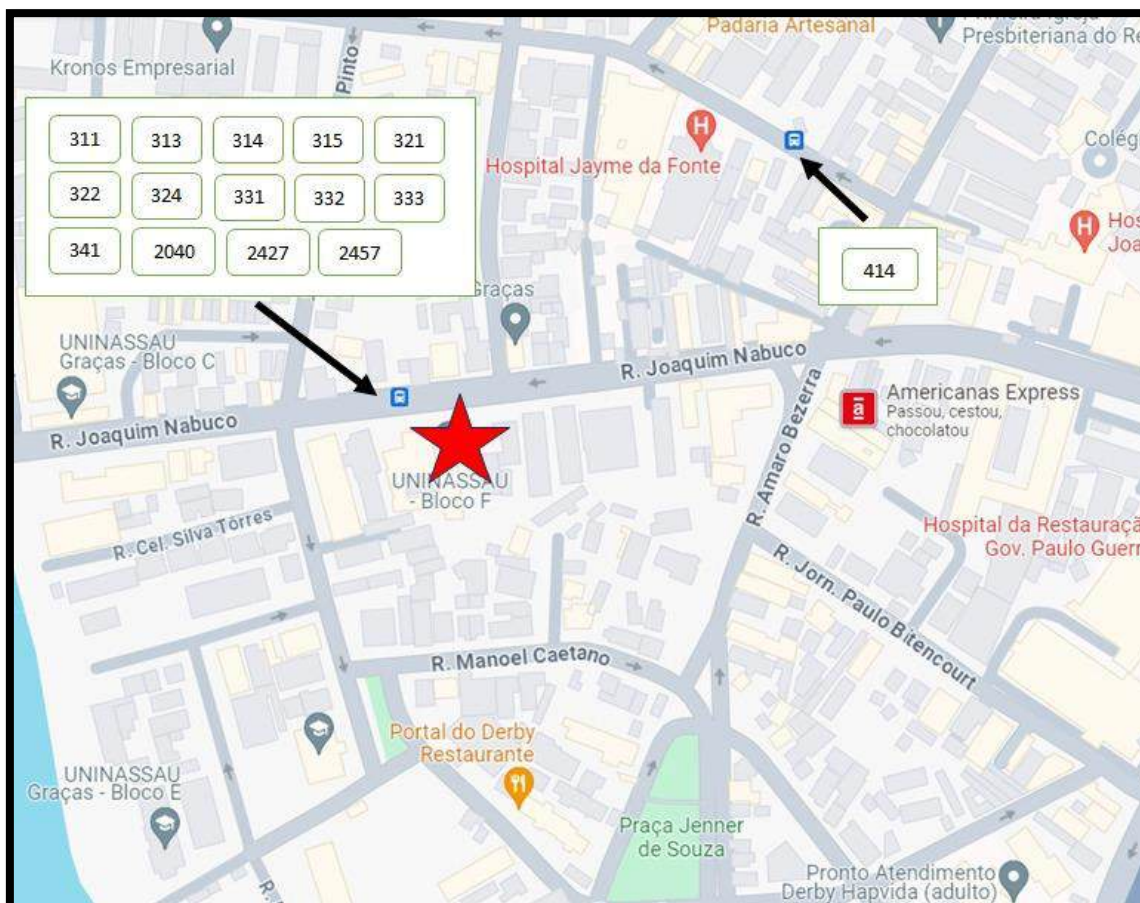


Figura 3: Linhas de transporte público no entorno do empreendimento

A implantação 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.

5.3.5 Infraestrutura Cicloviária

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 influência direta do empreendimento. No entanto, é possível observar que há atendimento a esse grupo de usuários nas proximidades, sobretudo ao longo do eixo norte-sul da Av. Agamenon Magalhães.

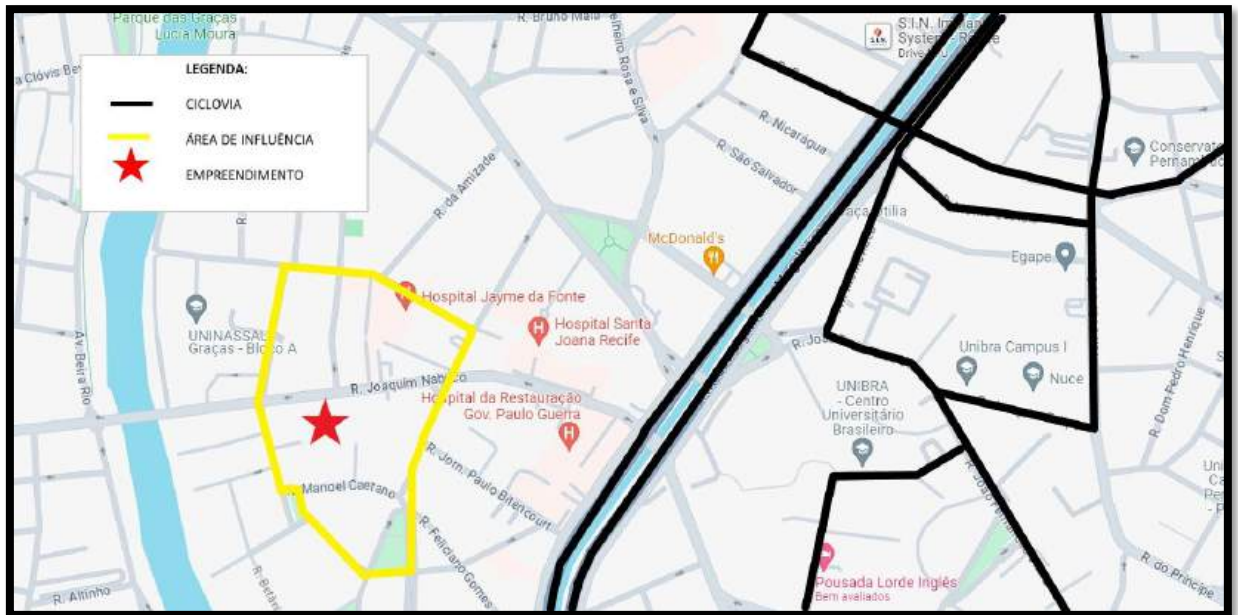


Figura 4: Ciclovias no entorno do empreendimento.

5.3.6 Alocação de Tráfego Gerado pelo Empreendimento

Com base nos modelos de geração de tráfego empregados, prevê-se que o empreendimento venha a atrair e produzir um fluxo de 166 veículos em cada pico. É relevante observar que, dado que o fluxo do residencial representa quase a totalidade das viagens produzidas e atraídas, a alocação de viagens foi feita considerando o perfil comportamental dos habitantes do residencial. Decidiu-se que a maior parte das viagens geradas pelo empreendimento se direciona ao centro do Recife, enquanto nas viagens atraídas ocorre o contrário, sendo que a maioria das viagens é proveniente do centro.

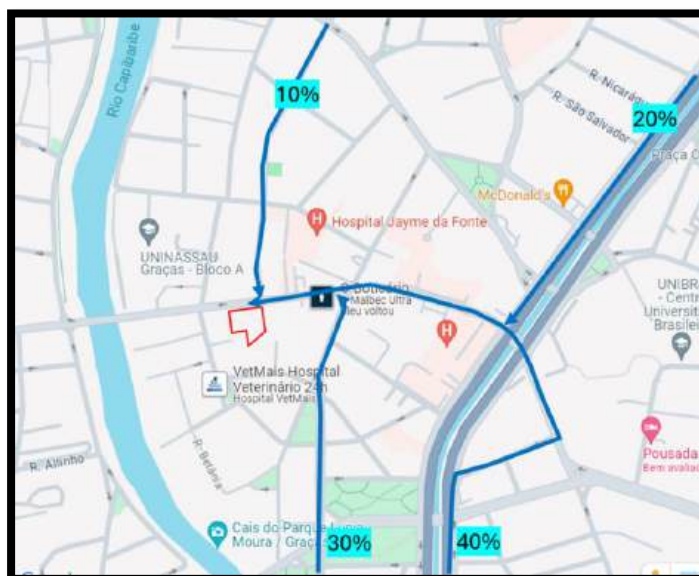


Figura 5: Fluxo de chegada do empreendimento

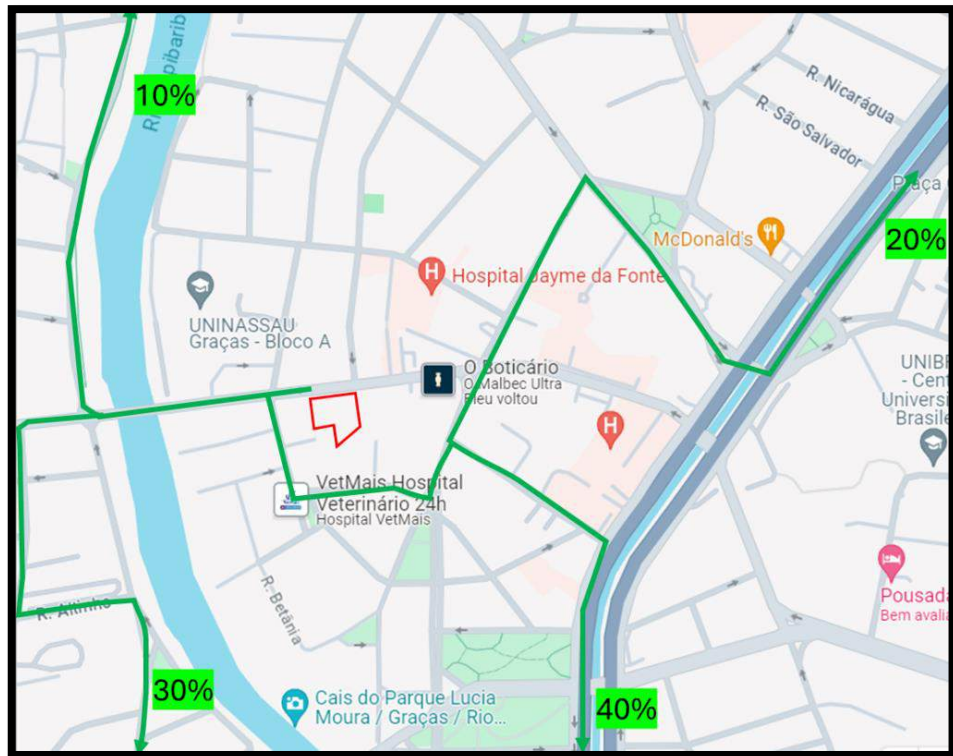


Figura 6: Fluxo de saída do empreendimento

5.3.7 Resultados

Na análise dos Resultados o Empreendimento foi integrado ao sistema de circulação e capacidade existentes. O objetivo era avaliar o impacto da sua entrada sem alterar o funcionamento atual. Os resultados demonstram que não houve qualquer alteração nos níveis de serviço observados atualmente, tanto durante o pico da manhã quanto no pico da tarde.

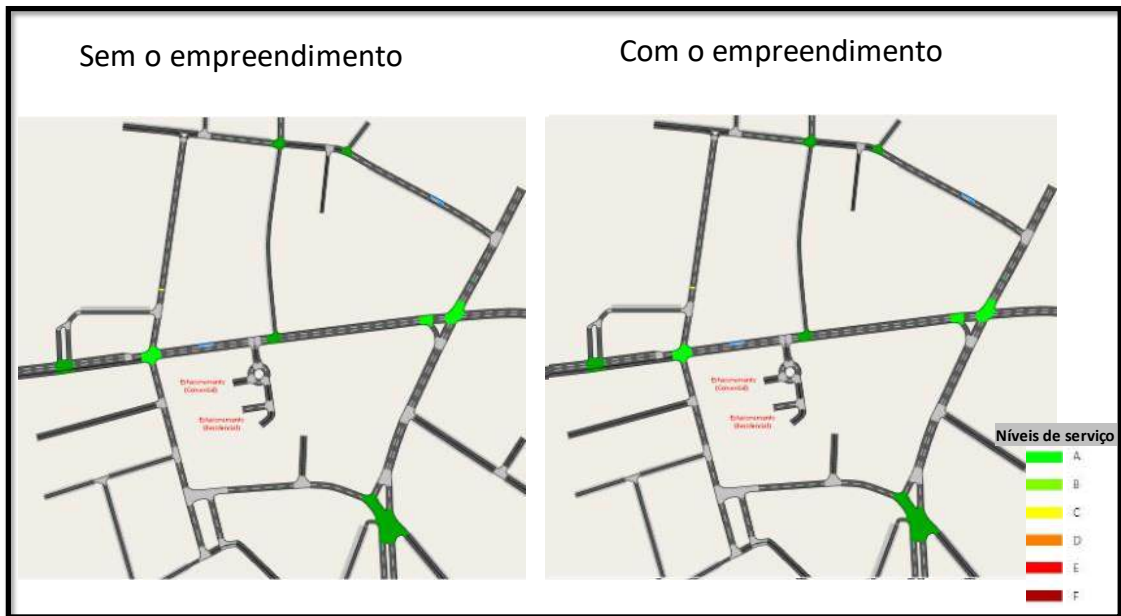


Figura 7: Níveis de Serviço das interseções do entorno do empreendimento (Pico da Manhã).

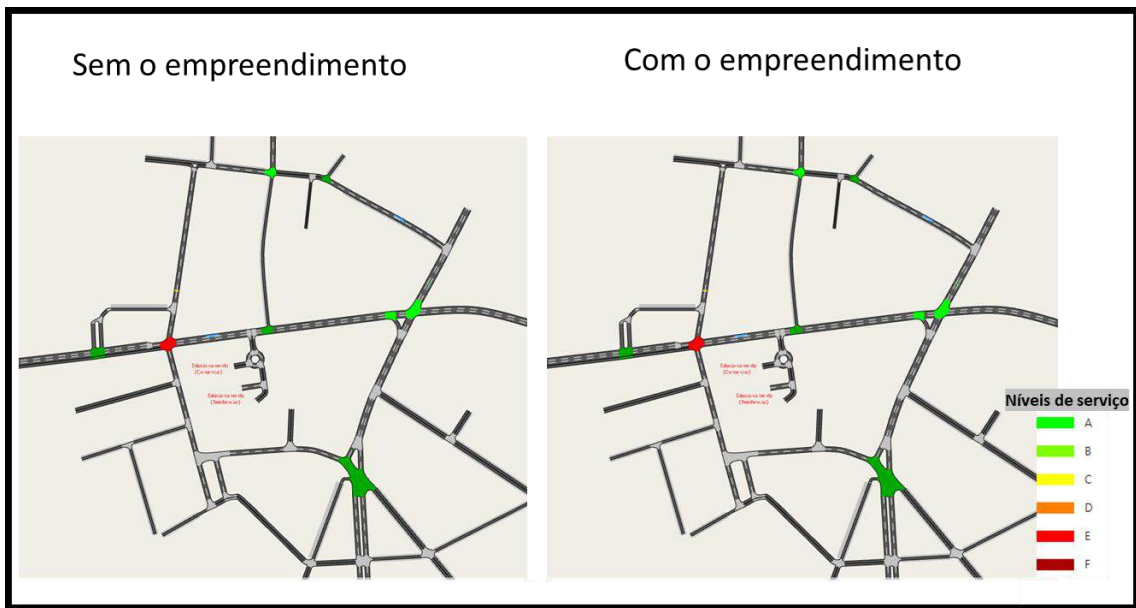


Figura 8: Níveis de Serviço das interseções do entorno do empreendimento (Pico da Tarde).

a) Indicadores de Desempenho – Microsimulação

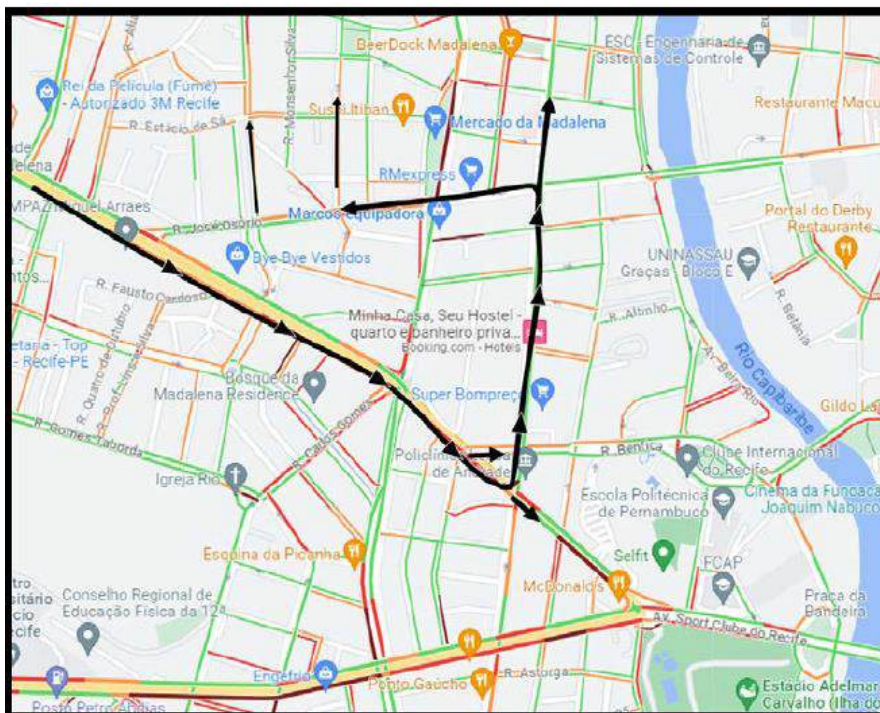
A tabela a seguir compara os indicadores de desempenho nos cenários "Sem Empreendimento" e "Com Empreendimento", considerando os momentos de pico da manhã e da tarde, conforme extraídos da microsimulação.

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

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

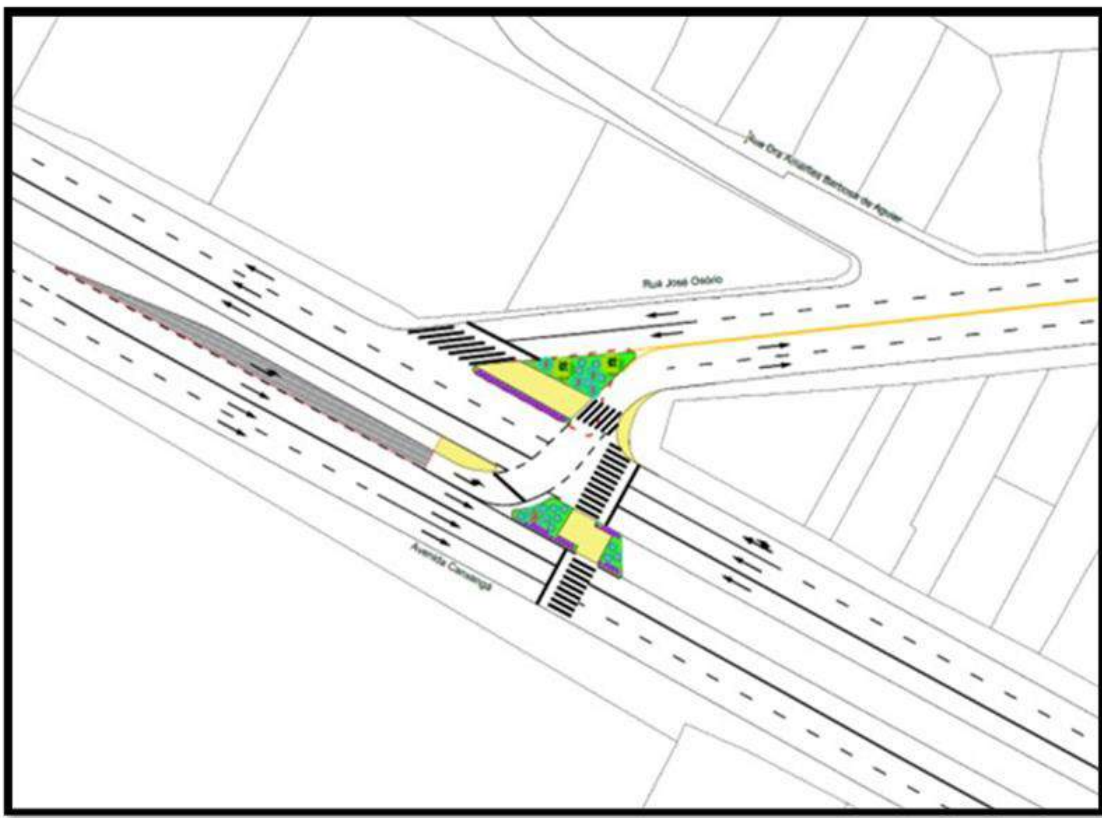
b) Contribuição do Empreendimento – Intervenções

Após análises técnicas, deliberou-se que o empreendimento se responsabilizaria pela execução de três intervenções específicas, com o objetivo de proporcionar melhorias substanciais para a região. Hoje todo o fluxo que vem da Av. Caxangá em direção à Madalena, Boa Vista, Torre, enfim, ao Norte / Leste da Cidade tem obrigatoriamente de seguir em frente e se dispersar na interseção com a Estrada dos Remédios e com a Rua Benfica, criando um congestionamento que se manifesta em vários períodos do dia. Parte expressiva desse volume de veículos quer se conectar com o território da Madalena, Torre ou mesmo usar a R. José Bonifácio para se dirigir ao Parnamirim e às diversas partes que são interligadas àquele complexo viário.



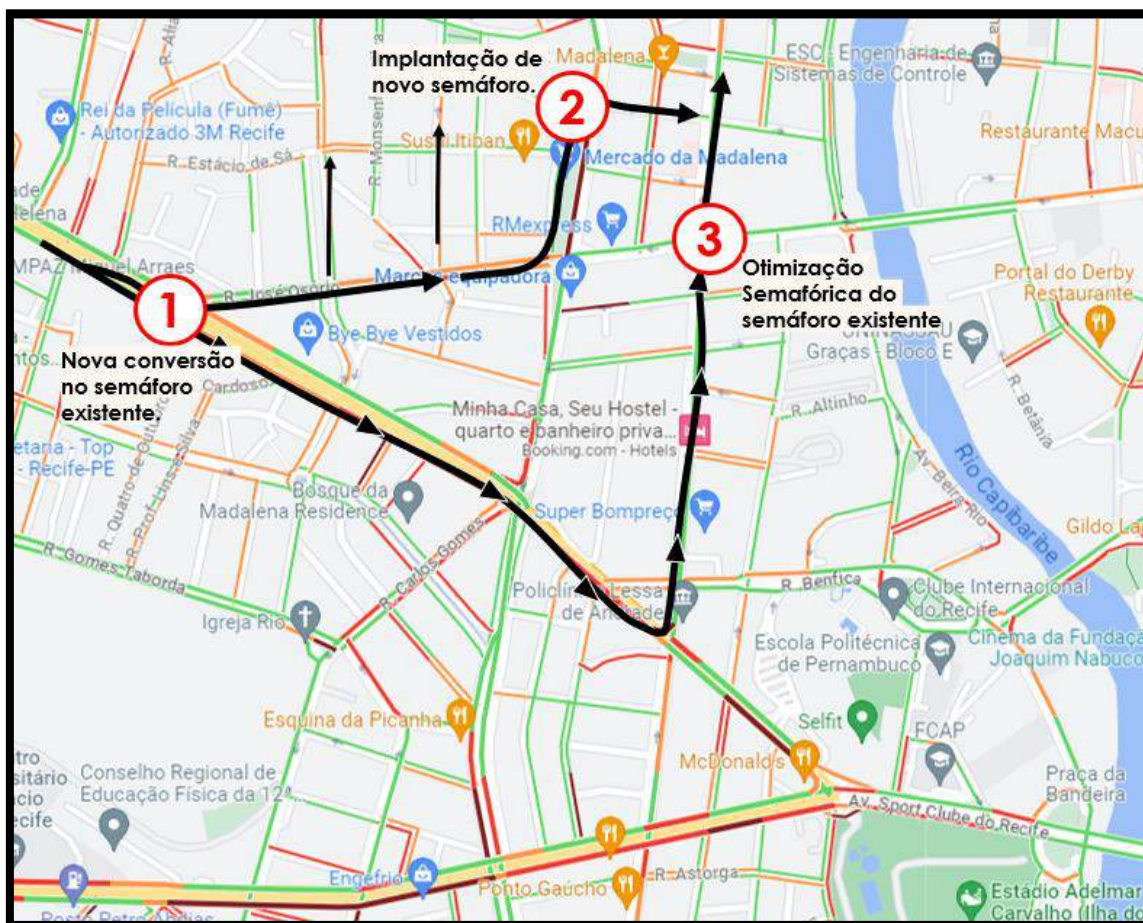
Paralelo à essa pressão da demanda, verifica-se que a interseção semaforizada da Av. Caxangá com a R. José Osório opera quase que só atendendo à travessia de pedestre, na pista Bairro – Centro, ou à entrada de veículos que vêm da José Osório para a Avenida Caxangá, na pista de sentido oposto, pois a Avenida tem uma demanda muito baixa, principalmente transporte coletivo, em função da configuração local. O sinal verde do estágio que atende à Rua José Osório responde por aproximadamente 70% do ciclo mostrando a sua preponderância na divisão do tempo de verde.

A primeira intervenção consiste em usar parte do canteiro central para abrigar uma faixa de conversão à esquerda que passará a operar no mesmo estágio da Rua José Osório, portanto com os 70% do ciclo dedicados ao verde do acesso, liberando todo o trecho e as interseções posteriores da Av. Caxangá para as demais conexões que lhe são cativas.



A intervenção aumenta a sua capacidade de atendimento em algo próximo a 1.100 veículos por hora, direcionados a atender o fluxo de conversão à esquerda, tem uma redução do tempo perdido do conjunto de usuários e uma correspondente redução do custo operacional.

Quando se tem uma perspectiva que considere o entorno da interseção percebe-se um novo equilíbrio para o fluxo da região, dando ao usuário alternativas de viagem que reequilibram todo o tráfego, aliviando de modo impactante o entorno da Madalena e da Torre. Cria um by pass, permitindo que o binário Real da Torre e Visconde de Albuquerque tenha trechos dedicados, sem se cruzarem, ao permitir que a ligação Caxangá – Viaduto José Bonifácio ocorra em paralelo com a da José Osório – Real da Torre.



Por consequência, descomprime a Estrada dos Remédios em uma de suas interseções mais problemáticas (com a Av. José Gonçalves de Medeiros) e permite um atendimento mais adequado ao corredor de transporte coletivo da R. Benfica. Observa-se que o congestionamento dessa interseção muitas vezes se estende até o cruzamento da Av. Abdias de Carvalho, retardando o fluxo que tem origem no Boa Vista / Agamenon de Magalhães e se dirige ao Oeste.

A segunda intervenção consiste na instalação de um novo semáforo na interseção da Rua Dom João de Souza com a Rua Real da Torre, alterando o sentido de circulação da Rua Dom João de Souza para atender o tráfego proveniente da Avenida Caxangá que deseja utilizar a Rua José Bonifácio para acessar Parnamirim e outras regiões ao norte. Por sua vez, a terceira intervenção consiste na reprogramação do semáforo na interseção da Rua José Osório com a Avenida Visconde de Albuquerque. Com a previsão de uma significativa redução no tráfego da Avenida Visconde de Albuquerque devido ao desvio do fluxo que vem da Avenida Caxangá, é possível prolongar o tempo de sinal verde na fase semafórica da Rua José Osório. Isso contribui para aliviar o tráfego em toda a Rua Joaquim Nabuco, afetando diretamente o Empreendimento e melhorando o retorno do centro em direção à região oeste do município.

c) Impactos Indiretos

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. Como resultado, não foi necessário propor nenhuma medida mitigadora para o sistema viário no entorno direto do empreendimento.

No entanto, o empreendimento optou por realizar três intervenções - conforme descritas ao longo do Relatório - que, mesmo estando fora da área de influência direta, terão um impacto significativo na melhoria da Rua Joaquim Nabuco, beneficiando toda a região onde o Empreendimento está situado.

5.4 Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

A trajetória da expansão urbana e adensamento nos “vários Recifes” está posta no detalhado capítulo da OPEI que trata do tema, como descrito a seguir:

“Partindo da perspectiva histórico-cultural, convém destacar que o empreendimento está localizado em uma área que se originou a partir do loteamento de um grande sítio que se estendia da Camboa do Manguinho (Parque do Amorim) até as margens do Rio Capibaribe. Ao longo do século XIX, as áreas dos arrabaldes tornavam-se atrativas para o veraneio e, posteriormente, tornavam-se residência das classes mais abastadas. Nesse contexto, a área da Capunga passou a ter os primeiros loteamentos de sítios e chácaras. Sobre isso, Silva (2003)¹ relata que o primeiro deles foi promovido pelo francês Nicolau Gadault, na porção denominada “Capunga Velha”, abrangendo o trecho da atual Rua Joaquim Nabuco (antiga Rua do Ventura), ainda na primeira metade do século XIX. O primeiro a construir em um desses loteamentos foi outro francês, Bernard Lasserre, que ergueu o seu sobrado à margem do Capibaribe, onde posteriormente funcionou a antiga Fundação Capunga e atualmente está instalada a Faculdade Uninassau. Ali foi também construído um porto destinado às canoas que logo ficou conhecido como Porto Lasserre. Vale ressaltar que, em virtude do crescimento da Freguesia das Graças e da Capunga e da demanda incipiente de maior conexão com outras da região (como Várzea, Madalena e Estrada Nova), foi construída a Ponte Lasserre (atual Ponte Professor Moraes Rego/Ponte da Capunga), destinada à passagem dos trilhos da maxambomba na década de 1880”.

O processo de mutação das cidades se evidencia nesta parte do Recife, inclusive com uma sequência de instrumentos normativos focados em partes do território, como é o caso da Capunga, destacando-se os seus atributos de interesse histórico,

ambiental, paisagístico e cultural.

Entretanto, os recortes contidos ao longo do tempo, no campo normativo, estabeleceram setores de proteção consagrados nos Planos Diretores, inclusive na Lei Complementar nº 02 – o Plano Diretor vigente desde 2021. Os dois imóveis a serem lembrados incorporam na essência a relação entre o meio ambiente construído e natural, como descrito no **Capítulo 4** deste EIV (Projeto de Arquitetura).

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

5.5 Aspectos Socioeconômicos

A caracterização da ocupação na Área de Influência Direta apresenta um levantamento em campo de 171 imóveis, divididos em 5 perfis de atividades, a saber:

- a) Habitação Unifamiliar/Multifamiliar = 59 imóveis (35%)
- b) Comércio/Serviços = 55 imóveis (32%)
- c) Educação/Saúde = 24 imóveis (14%)
- d) Imóveis Fechados/Terrenos = 28 imóveis (16%)
- e) Outros (Depósitos/Usos mistos/Templo Religioso) = 5 imóveis (3%)

A localização do Empreendimento no bairro do Derby, inserido em área originária da ocupação dos trechos de borda do Rio Capibaribe, no limite do Centro Expandido, em sua parte central – eixo de penetração para o oeste metropolitano, tem uma característica peculiar de adensamento habitacional e de comércio e serviços. Assim é que predomina a habitação e o setor terciário em 67% dos imóveis identificados na Área de Influência Direta.

O QUADRO-SÍNTESE a seguir apresenta os indicadores econômicos e sociais no entorno do Empreendimento.

Derby

Localização: RPA 3, Microrregião: 3.1, Distância do Marco Zero (km)¹: 3,26

Área Territorial (hectare)²: 47

População Residente: 2.071 habitantes

População por sexo	%	
Masculina	855	41,28
Feminina	1.216	58,72

População por faixa etária	hab	%
0 – 4 anos	62	2,99
5 – 14 anos	144	6,95
15 – 17 anos	66	3,19
18 – 24 anos	330	15,93
25 – 59 anos	1.049	50,65
60 anos e mais	420	20,29

Taxa de Alfabetização da População de 10 anos e mais (%)⁴: 98,7

Taxa Média Geométrica de Crescimento Anual da População (2000/2010): -0,49 %

Densidade demográfica (habitante/hectare): 43,85

Domicílios (n°)⁵: 656

- Média de moradores por domicílio (habitante/domicílio): 3,1
- Proporção de Mulheres Responsáveis pelo Domicílio (%): 46,80
- Valor do Rendimento Nominal Médio Mensal dos Domicílios⁶: R\$ 7.785,05

Zonas Especiais de Interesse Social no bairro (Zeis): -



Fonte: CENSO Demográfico, 2010. Resultados do universo: características da população e domicílios. Disponível em <<http://www.ibge.gov.br> (<<http://www.ibge.gov.br/>>). Acesso em mai.2012.

Para outras informações, consultar o ATLAS do desenvolvimento humano na Região Metropolitana do Recife, 2011-nova tiragem.

Disponível em <<http://www.recife.pe.gov.br>>

[1] Distância linear entre o Marco Zero da Cidade, localizado na Pça Rio Branco, bairro do Recife, e o centróide do bairro, medida em Km (ATLAS do desenvolvimento humano no Recife, 2005)

[2] Calculada a partir da agregação da área da base cartográfica dos Setores Censitários do Censo Demográfico, 2010.

[3] Excluído sem declaração que corresponde a 0,001 % do Município.

[4] Dada pelo percentual das pessoas de 10 anos ou mais de idade capazes de ler ou escrever pelo menos um bilhete simples.

[5] Considerou-se o total de Domicílios Particulares Permanentes (Domicílios construídos para fins habitacionais e usados como moradia na data de referência do Censo Demográfico, 2010 pelo IBGE).

[6] Excluído informações dos domicílios sem declaração de rendimento nominal mensal. (Os dados de rendimento são preliminares, segundo o IBGE)

Elaboração: *Secretaria de Controle e Desenvolvimento Urbano e Obras. Diretoria de Informações/Assessoria Técnica.*

5.6 Valorização Imobiliária

Considerando o território amplo – além dos limites da Área de Influência Direta, posto que a valorização imobiliária é refletida pelas condições de infra-estrutura, acessibilidade, padrão / tipificação da oferta e das expectativas da população demandante, foram analisados os bairros do Derby, Graças, Boa Vista, Madalena e Paissandú.

A análise da oferta ao mercado de produtos imobiliários realizada em setembro/2024 em apartamentos, salas e lojas para venda e aluguel demonstra a presença em todos os bairros pesquisados, e percebe-se na leitura do Anexo VII – Pesquisa de Mercado, a seguinte síntese do perfil médio para venda:

- área média ofertada: 52,49 m²
- valor médio ofertado de metro quadrado: R\$ 7.605,00

5.7 Infraestrutura de Serviços

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

6. MEDIDAS MITIGADORAS

6.1 Componente Mobilidade

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

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

6.2 Componente Ambiental

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

6.3 Componente Social

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

7. CONCLUSÃO

O Estudo de Impacto de Vizinhança demonstra que o Empreendimento em análise se apresenta adequado para o entorno e o território envolvente, considerando o uso misto – habitação, comércio e serviço, as fachadas ativas no pavimento térreo e ainda, os afastamentos dos limites vizinhos e a manutenção da exuberante arborização existente na parte frontal da edificação.

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

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

Recife, 14 de outubro de 2024.



Arquiteto Paulo Roberto Barros e Silva

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. Licença Prévia Ambiental e Estudo de Viabilidade Ambiental
- IX. Descrição das Fases da Obra
- X. Orientação Prévia para Empreendimento de Impacto – OPEI

ANEXO I – Certidão RGI

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DO RECIFE-PE
CERTIDÃO - PEDIDO Nº 676.935

	2º CARTORIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS	33.681
	Edifício PIRAPAMA, bloco A, 8º andar Avenida Conde da Boa Vista, 250 Telefones: 222-9155 e 222-3331 RECIFE - PERNAMBUCO	
REGISTRO GERAL - ANO		
MATRICULA Nº: 33.681	DATA: 20.12.89	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:
IMÓVEL: - RUA JOAQUIM NABUCO - CASA Nº 583 - GRAÇAS -		
<p>CASA Nº 583, à Rua Joaquim Nabuco, nesta cidade, composta de dois pavimentos, contendo no térreo: terraço, três salas, escritório, sanitário, hall e copa; e, no pavimento superior: três quartos, sanitário, dois terraços, hall e duas garagens com Apartamento na parte superior, com quatro quartos e sanitário, edificada em terreno próprio que mede 49,50m de frente; 81,50m do lado direito; pelo lado esquerdo em dois segmentos de 56,00m e 35,00m e pelos fundos, em três segmentos de 12,70m, 17,30m e 19,50m, perfazendo a área total de 3.322,00m², confrontando-se pela frente, com a Rua Joaquim Nabuco; pelo lado direito, com o terreno da casa nº 547, à Rua Joaquim Nabuco; pelo lado esquerdo, com o terreno da casa nº 619, à Rua Joaquim Nabuco e, pelos fundos, com o terreno dos prédios nºs. 142, à Rua Manoel Caetano e 63, à Rua Angélica;.....</p> <p>PROPRIETÁRIO: BANDEPREV-BANDEPE PREVIDÊNCIA SOCIAL, com sede nesta cidade, CGC nº 11.001.963/0001-26;.....</p> <p>TÍTULOS AQUISITIVOS: Registrados neste Ofício sob os nºs. R-1-27.845, Matrícula nº 27.845 e R-1-27.846, Matrícula nº 27.846, Livro nº 2, Registro Geral. Dou fé, <u>R. ACC. 2 Quartos</u> / OFICIAL;.....</p>		
HISTÓRICO DO IMÓVEL:		
<p>Transmissões: Compra e Venda, escritura pública lavrada em 14.08.61, pelo 6º Tab. de Notas, desta cidade, sendo TRANSMITENTES: JOSÉ DA COSTA BARROS AMORIM e sua mulher, MARIA GRACÉS AMORIM e ADQUIRENTE: HENRIQUE BARBOSA DA PAZ PORTELA, referente a casa nº 573, à Rua Joaquim Nabuco, transcrita sob o nº 6.245, livro 3-H, fls. 134, em 19.08.61;.....</p> <p>Averbações: À margem do registro nº 6.245, livro 3-H, fls. 134, o requerimento datado de 12.12.85, através da qual se procede à averbação de DEMOLIÇÃO da casa nº 573, à Rua Joaquim Nabuco, em 03.01.86;.....</p> <p>Compra e Venda: Escritura pública lavrada em 02.12.85, pelo 8º Tab. de Notas, desta cidade, sendo TRANSMITENTES: ESPÓLIOS DE HENRIQUE BARBOSA DA PAZ PORTELA e NAYCE SALSA DA PAZ PORTELA e ADQUIRENTE: BANDEPREV-BANDEPE PREVIDÊNCIA SOCIAL, referente ao terreno onde existiu a casa nº 573, à Rua Joaquim Nabuco, registrada sob o nº R-1-27.845, Matrícula nº 27.845, em 03.01.86;.....</p> <p>Compra e Venda: Escritura pública lavrada em 02.12.85, pelo 8º Tab. de Notas, desta cidade, sendo TRANSMITENTES: ESPÓLIOS DE HENRIQUE BARBOSA DA PAZ PORTELA e NAYCE SALSA DA PAZ PORTELA e ADQUIRENTE: BANDEPREV-BANDEPE PREVIDÊNCIA SOCIAL, referente a casa nº 583, à Rua Joaquim Nabuco, registrada sob o nº R-1-27.846, Matrícula nº 27.846, em 03.01.86;.....</p> <p>Rememoração: Requerimento datado de 19.05.89, no qual BANDEPREV-BANDEPE PREVIDÊNCIA SOCIAL solicita o REMEMORAMENTO do terreno onde existiu a casa nº 573 ao terreno da casa nº 583, à Rua Joaquim Nabuco, passando a constituir o único terreno da casa nº 583, conforme AV-2-27.845, Matrícula nº 27.845 em 20.12.89;.....</p> <p>Rememoração: Requerimento datado de 19.05.89, no qual BANDEPREV-BANDEPE PREVIDÊNCIA SOCIAL solicita o REMEMORAMENTO do terreno da casa nº 583 ao terreno onde existiu a casa nº 573, à Rua Joaquim Nabuco, passando a constituir o único terreno da casa nº 583, conforme AV-2-27.846, Matrícula nº 27.846, em 20.12.89;.....</p>		

Formulário 21 e 27.5

33.681v.


AV - 1 - 33.681 - Recife, 20 de dezembro de 1989
RESCISÃO DE MATRÍCULAS: Procedeu-se a esta averbação em decorrência do REEMBOLSO do terreno onde existiu a casa nº 573 ao terreno da casa nº 583, da Rua Joaquim Nabuco, matriculados, respectivamente sob os nºs. 27.845 e 27846 para constituir o terreno da CASA Nº 583, com frente para a Rua Joaquim Nabuco, ATRAVÉS do requerimento firmado em 19 de maio de 1989, por BANDEPREV-BANDEPREVIDENCIA SOCIAL, CGC.nº 11.001.963/0001-26, por seus Diretores Superintendente e Administrativo, respectivamente, José Mário de Araújo Cavalcanti e José Albino Folhadela, no instrumento assinados e Planta aprovada pela Prefeitura da Cidade do Recife, que ora se arquivam. Dou fé. *KACOS*
Rua 583 / OFICIAL;.....


SEGUNDO SERVIÇO DE REGISTRO DE IMOVEIS
RECIFE - PERNAMBUCO - BRASIL


MATRICULA Nº 33681


FICHA: 00001

DATA: 20/12/1989

NESTA DATA, EM SUBSTITUIÇÃO A FICHA DA MATRICULA Nº 33.681, LIVRO Nº 2 DE REGISTRO GERAL, DE ESCRITURAÇÃO DATILOGRAFADA, EM RAZÃO DO INÍCIO DO PROCESSO DE INFORMATIZAÇÃO DESTA SERVENTIA OCORRIDO EM 15 DE JANEIRO DE 2003, REINÍCIO NESTA FOLHA, O ASSENTAMENTO DOS ATOS REGISTRIS E DO AVERBAMENTOS, A PARTIR DA SEQUENCIA NUMÉRICA ALI ENCERRADA. Dou fé. Recife, 03 de dezembro de 2008. Dou fé.  (Roberto Lúcio de Souza Pereira) Oficial de Registro.....

AV-2 - MAT. 33681 - PROTOCOLO Nº 245.117 - Recife, 03 de dezembro de 2008. **DESMEMBRAMENTO:** Procede-se através da Certidão passada em 14 de agosto de 2008 da escritura pública lavrada em 08 de novembro de 1999, pelo 6º Ofício de Notas, desta cidade, Livro nº 1691, Série 0/36, às fls. 40/40v, a averbação de DESMEMBRAMENTO de uma ÁREA de 90,00m², (a desapropriar) do terreno onde existe a Casa nº 583, com frente para a Rua Joaquim Nabuco, no bairro do Derby, nesta cidade, assim caracterizadas: ÁREA com 90,00m², matriculada sob o nº 65.269, que mede 49,50m de frente e de fundos por 1,82m em ambos os lados, confrontando-se pela frente, com a Rua Joaquim Nabuco; pelo lado direito, limitando-se com o terreno da casa nº 547, da Rua Joaquim Nabuco; pelo lado esquerdo, limitando-se com o terreno da casa nº 619, da Rua Joaquim Nabuco; e, pelos fundos, limitando-se com a área remanescente da casa nº 583, da Rua Joaquim Nabuco, acompanhada pela Certidão Narrativa datada de 10.07.2008 e cópia reprográfica da Ficha de Levantamento e Avaliação expedida pela Prefeitura da Cidade do Recife, ora arquivadas. Dou fé.  (Roberto Lúcio de Souza Pereira) Oficial de Registro.....

AV-3 - MAT. 33681 - PROTOCOLO Nº 245.117 - Recife, 03 de dezembro de 2008. **ÁREA REMANESCENTE:** Procede-se através da Certidão passada em 14 de agosto de 2008 da escritura pública lavrada em 08 de novembro de 1999, pelo 6º Ofício de Notas, desta cidade, Livro nº 1691, Série 0/36, às fls. 40/40v, a averbação da Área Remanescente do terreno onde existe a casa nº 583, com frente para a Rua Joaquim Nabuco, no bairro do Derby, nesta cidade, que após a Desapropriação registrada sob o nº R-1, da Matrícula nº 65.269, de uma Área de 90,00m², passou a ter as seguintes metragens e área total: 49,50m de frente, 79,68m do lado direito, lado esquerdo em dois segmentos, o 1º mede 54,18m e o 2º, mede 35,00m e pelos fundos, em três segmentos, o 1º, mede 12,70m, o 2º, mede 17,30m e o 3º, mede 19,50m, com uma Área total de 3.232,00m². Dou fé.  (Roberto Lúcio de Souza Pereira) Oficial de Registro.....

R-4 - MAT. 33681 - PROTOCOLO Nº 284505 - 10.05.2011 - Recife, 19 de maio de 2011. **TRANSMITENTE:** BANDEPREV - BANDEPE PREVIDENCIA SOCIAL, com sede nesta cidade, CNPJ nº 11.001.963/0001-26, por seus representantes legais no instrumento assinado. **ADQUIRENTE:** JJ PARTICIPAÇÕES E PROJETOS LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ nº 07.483.945/0001-50, por seu representante legal no instrumento assinado. **TÍTULO:** Venda e Compra. **FORMA DE TÍTULO:** Escritura Pública lavrada aos 21.02.2008, no livro 1895, fls. 149/152v, pelo 6º Ofício de Notas desta cidade. **VALOR:** da operação R\$1.700.000,00 e o da avaliação R\$1.839.648,00, conforme ITBI - Processo nº 15.016352.08, referido na escritura. Apresentados. Apresentada a CND/INSS nº 165282007-15001020, datada de 28.09.2007, válida até 26.03.2008, bem como a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle FCTC.1299.FD06.6037, emitida em 14.11.2007, válida até 12.05.2008. Dou fé.  (Cláudia Pester)

Nome) Oficial(a) Substituto(a).....

AV-5 - MAT. 33681 - PROTOCOLO Nº 284504 - 10.05.2011 - Recife, 19 de maio de 2011. MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO DE BAIRRO: Requerimento firmado em 15.04.2011, por JJ PARTICIPAÇÕES E PROJETOS LTDA, CNPJ nº 07.483.945/0001-50, no qual solicita a mudança de denominação do bairro onde se localiza o imóvel objeto da presente Matrícula, de Graças para Derby, conforme Certidão de Quitação do IBI expedida pela Prefeitura de Recife, ora arquivada. Dou fé. Cláudia Pester Gomes / (Cláudia Pester Gomes) Oficial(a) Substituto(a).....

AV-6 - MAT. 33681 - PROTOCOLO Nº 284504 - 10.05.2011 - Recife, 19 de maio de 2011. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: Requerimento firmado em 15.04.2011, no qual JJ PARTICIPAÇÕES E PROJETOS LTDA, CNPJ nº 07.483.945/0001-50, solicita fazer constar por averbação o número da INSCRIÇÃO MUNICIPAL do imóvel objeto da presente Matrícula, como sendo: 1.1490.215.01.0682.0000-7 Sequência) 114806.0, conforme Documento Imobiliário Municipal expedido pela Prefeitura da Cidade do Recife-PE, ora arquivada. Dou fé. Cláudia Pester Gomes / (Cláudia Pester Gomes) Oficial(a) Substituto(a).....

AV-7 - 33.681 - PROTOCOLO 405.374 - 01/06/2022. MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO SOCIAL : Requerimento datado em 18 de maio de 2022, no qual a OCKTUS PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 07.483.945/0001-50, devidamente representada, solicita a averbação da mudança de denominação social da JJ PARTICIPAÇÕES E PROJETOS LTDA, que passou a ser denominada OCKTUS PARTICIPAÇÕES LTDA, conforme Instrumento Particular de Alteração Contratual de nº 10, realizada em 22 de outubro de 2014, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Pernambuco - JUCEPE, sob o nº 20147956943, em 19.11.2014, protocolado sob o nº 14/795694-3. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 06 de junho de 2022. Marcelo de Souza / Oficial/Substituto(a)/Escrevente.

R-8 - 33.681 - PROTOCOLO 408.146 - 19/01/2023. COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: OCKTUS PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de São Paulo/SP, CNPJ nº 07.483.945/0001-50, devidamente representada, por sua procuradora regularmente constituída; ADQUIRENTE: CG PRIME CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, com sede nesta cidade do Recife/PE, CNPJ nº 42.010.075/0001-01, devidamente representada; TÍTULO: Compra e Venda; FORMA DE TÍTULO: Escritura Pública lavrada em 04 de janeiro de 2023, pelo 8º Tabelionato de Notas do Recife/PE, no livro nº 2158-E, fls. 090 à 091, protocolo nº 00274035, VALOR: Declarado R\$8.700.000,00; Avaliação R\$11.997.339,00, conforme ITBI - Processo nº 15.530948.22. Consta na escritura, declaração das partes afirmando que, de conformidade com o disposto art. 302 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco, alterado em razão do julgamento da ADI 394 pelo STF e da decisão proferida pelo CNJ no Pedido de Providências nº 0001230.82.2018.2.00.0000, estão dispensadas de apresentar a Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (CND) emitida pela Receita Federal do Brasil. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 23 de janeiro de 2023. Antônio Ubiray / Oficial/Substituto(a)/Escrevente.

A presente certidão é emitida em INTEIRO TEOR, nos termos do art. 108, do CNSNR/PE, sendo uma reprodução do que consta na respectiva ficha de matrícula até o dia **05 de junho de 2024**. Nos termos do art. 19. § 11, da Lei n. 6.015/73, esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial. PARA EFEITOS DE ALIENAÇÃO, A PRESENTE CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS, CONFORME A LEI No 6.015/73. Emolumentos R\$ 40,12, FERC R\$ 4,46, FERM R\$ 0,45, FUNSEG R\$ 0,89, ISS R\$ 2,23 - Lei n° 12.978/05, 14.989/13, 16.522/18 E 16.521/18) e a T.S.N.R R\$ 8,92 - (Lei n° 11.404/96 e Ato no 2853/06). (Matrícula n° 33.681). Protocolo n° 676.935.

Selo digital: 0073601.GYI04202401.00398. Consulte autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital. (Prov. 01/2014 DJE 04/02/2014).

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE
(MP 2.200-2/2001 e Art. 129, §4o, do CNSNR-PE)

Documento assinado digitalmente por DIÉGO MARCEL DE LIMA BASTO
(046.078.184-70)

Selo Digital de Fiscalização
Tribunal de Justiça de Pernambuco

Selo: 0073601.GYI04202401.00398
Data: 06/06/2024 às 11:36:06
Consulte a autenticidade em
www.tjpe.jus.br/selodigital





Registro
de Imóveis do Brasil
2º Registro de Imóveis
do Recife - PE

André Villaverde - Oficial
Rua João Fernandes Vieira, nº 489, Boa Vista, Recife/PE
CEP 50050-245 Tel. (81) 3132-9191 | WhatsApp: (81) 98708-2463
CNPJ nº 28.962.226/0001-92
Site: www.2rirecife.com.br E-mail: contato@2rirecife.com.br



CERTIDÃO

Certifico, a requerimento de parte interessada, conforme protocolo nº 676.934, que após buscas no sistema informatizado deste Cartório do 2º Registro de Imóveis do Recife, no período indicado pelo requerente, verifiquei constar o seguinte teor na matrícula nº 85.823.

Dados do Imóvel: PRÉDIO NÚMERO **547**, com frente para a Rua Joaquim Nabuco, bairro do Derby, nesta cidade, composto de duas salas, três quartos, cozinha externa, dois quartos, estribaria, telheiro, quarto para latrina, bomba, medindo 8,20m de frente, confrontando-se com a Rua Joaquim Nabuco; medindo 19,00m de fundos, limitando-se com o terreno do imóvel 63, da Rua Ana Angélica; e medindo 27,00m de comprimento.

Dados do Proprietário: ARTUR DE MEDEIROS CARNEIRO, brasileiro, casado, comerciante e industrial, residente nesta cidade.

Registro Anterior: Transcrito no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Recife/PE, no Livro 3-AZ, às fls. 58v, sob o número de ordem 38319, conforme Certidão arquivada eletronicamente. Dou fé.
_____/Oficial/Substituto.

AV-1-85.823 PROTOCOLO 348019 - 12.06.2015. AVERBAÇÃO DE CPF: Requerimento datado de 17 de setembro de 2014, no qual ALBA CARNEIRO DA ANUNCIAÇÃO, CPF 128.462.284-34, como parte interessada, solicita a averbação do número do CPF **000.495.304-53**, de ARTHUR DE MEDEIROS CARNEIRO, instruída pela Certidão emitida em 12.06.2015, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, com código de controle 43E7.E3C0.6DF2.4CC3. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 12 de junho de 2015.
_____/Oficial/Substituto. (Digitalizado 68925)

AV-2-85.823 PROTOCOLO 348019 - 12.06.2015. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: Requerimento datado de 17 de setembro de 2014, no qual ALBA CARNEIRO DA ANUNCIAÇÃO, CPF 128.462.284-34, como parte interessada, solicita a averbação do número da INSCRIÇÃO MUNICIPAL do imóvel objeto da presente Matrícula, como sendo: **1.1490.215.01.0730.0000.2**. Sequencial **114808.7**, conforme Documento Imobiliário Municipal - DIM. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 12 de junho de 2015.
_____/Oficial/Substituto. (Digitalizado 68925)

AV-3-85.823 PROTOCOLO 348019 - 12.06.2015. RETIFICAÇÃO DE METRAGENS E ÁREA: Requerimento datado de 17 de setembro de 2014, no qual ALBA CARNEIRO DA ANUNCIAÇÃO, CPF 128.462.284-34, como parte interessada, solicita a RETIFICAÇÃO DAS METRAGENS E ÁREA do terreno próprio edificado com o PRÉDIO 547, objeto da presente Matrícula, como sendo as seguintes: pela FRENTE - medindo 26,91m, com um ângulo de 89°16'13'', confrontando-se com a Rua Joaquim Nabuco; pelo FLANCO DIREITO - em cinco segmentos de reta, medindo o primeiro segmento 19,76m, com um ângulo de 180°37'21'', o segundo segmento medindo 10,70m, com um ângulo de 176°46'25'', o terceiro segmento medindo 24,62m, com um ângulo de 179°8'0'', o quarto segmento medindo 3,30m, com um ângulo de 182°44'46'', e o quinto segmento medindo 6,50m, com um ângulo de 115°54'18'', limitando-se com o imóvel 529, da Rua Joaquim Nabuco; pelo FLANCO ESQUERDO - em quatro segmentos de reta, o primeiro segmento medindo 34,91m, com um ângulo de 179°6'24'', o segundo segmento medindo 13,58m, com um ângulo de 180°28'20'', o terceiro segmento medindo 26,03m, com um ângulo de 181°1'20'', e o quarto segmento medindo 4,39m, com um ângulo de 90°1'54'', limitando-se com o imóvel 583, da Rua Joaquim Nabuco; e, pelos FUNDOS - em quatro segmentos de reta, o primeiro segmento medindo 2,14m, com um ângulo de 178°12'26'', o segundo segmento medindo 10,42m, com um ângulo de 181°19'36'', o terceiro segmento medindo 10,26m, com um ângulo de 180°39'36'', e o quarto segmento medindo 8,34m, com um ângulo de 61°43'24'', limitando-se com o imóvel 63, da Rua Ana Angélica, perfazendo uma área total de 1.954,02m². **OUTROS DOCUMENTOS APRESENTADOS:** RRT - Registro de Responsabilidade Técnica, expedida pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil; Memorial Descritivo, assinado pelo Responsável Técnico, Nilson José Machado de Cerqueira - CAU A7557-2; Planta número 7100038/13, aprovada pela Prefeitura do Recife em 29 de outubro de 2013, Anuência presumida dos confrontantes, conforme art. 213, da Lei 6015/73. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 12 de junho de 2015. _____/Oficial /Substituto. (Digitalizado 68925)

AV-4-85.823 PROTOCOLO 383942 - 11.04.2018. NOME DO CÔNJUGE: Procede-se através da Escritura Pública lavrada em 27 de junho de 2012, pelo 8º Ofício de Notas do Recife/PE, no Livro 1432-E, às fls. 089/095, protocolada sob nº 096409, a averbação do nome do cônjuge de **ARTHUR DE MEDEIROS CARNEIRO**, CPF em conjunto 000.495.304-53, como sendo: **GEORGINA ADOBATI DE MEDEIROS CARNEIRO**, CPF em conjunto 000.495.304-53, com quem é casado sob o Regime da Comunhão de Bens, anterior a vigência da Lei 6515/77, conforme a Certidão de Casamento autenticada em 18 de janeiro de 2018, pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Cambuci - 12º Subdistrito da Capital - São Paulo, no Livro B-007, fls. 024, sob o nº 23. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 11 de abril de 2018. _____/Ezequias Oliveira de Santana. (Digitalizado: 89103).

R-5- 85.823 PROTOCOLO 383942 - 11.04.2018. DEVEDORES : ESPÓLIOS DE ARTHUR DE MEDEIROS CARNEIRO e GEORGINA ADOBATI DE MEDEIROS CARNEIRO, quando em vida eram brasileiros, ele industrial, CPF em conjunto 000.495.304-53, ela, do lar, portadora do RG n° 892.914-SSP/PE, casados sob o regime da comunhão de bens, anterior a vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, devidamente representados por sua inventariante regularmente constituída; **CREDOR :** SER EDUCACIONAL S.A, com sede nesta cidade, CNPJ 04.986.320/0001-13, devidamente representada por seu procurador, José Janguié Bezerra Diniz, brasileiro, casado, professor universitário, CPF 368.383.574-53, residente e domiciliado nesta cidade; **TÍTULO :** Promessa de Venda e Compra; **FORMA DE TÍTULO :** Escritura Pública lavrada em 27 de junho de 2012, pelo 8° Ofício de Notas do Recife/PE, no Livro 1432-E, às fls. 089/095, protocolada sob n° 096409; **VALOR :** declarado R\$2.800.000,00, sob uma avaliação de R\$4.100.000,00, conforme Imposto de Transmissão - ITBI processo 15.930981.15. Documentos arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 11 de abril de 2018.
_____/Ezequias Oliveira de Santana.
(Digitalizado: 89103).

AV-6-85.823 PROTOCOLO 406.189 - 10/08/2022. AVERBAÇÃO DE ÓBITO: Por requerimento contido na Escritura Pública lavrada em 14 de junho de 2022, pelo 8° Tabelionato de Notas do Recife/PE, no Livro n° 2131-E, às fls. 172 a 173, protocolo n° 00266583, a averbação da comunicação do falecimento em 28.08.1972 de GEORGINA ADOBATI DE MEDEIROS CARNEIRO, CPF n° 000.495.304-53, conforme cópia autenticada da Certidão de Óbito emitida em 05 de agosto de 2022, pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais do 4° Distrito Judiciário do Recife/PE, no Livro C-160, fl. 143, sob o n° 5197. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 29 de agosto de 2022.
_____/Oficial/Substituto(a)/Escrevente.

AV-7-85.823 PROTOCOLO 406.189 - 10/08/2022. AVERBAÇÃO DE ÓBITO: Por requerimento contido na Escritura Pública lavrada em 14 de junho de 2022, pelo 8° Tabelionato de Notas do Recife/PE, no Livro n° 2131-E, às fls. 172 a 173, protocolo n° 00266583, a averbação da comunicação do falecimento em 15.03.1974 de ARTHUR DE MEDEIROS CARNEIRO, CPF n° 000.495.304-53, conforme cópia autenticada da Certidão de Óbito emitida em 05 de agosto de 2022, pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais do 4° Distrito Judiciário do Recife/PE, no Livro C-163, fl. 42, sob o n° 8386. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 29 de agosto de 2022.
_____/Oficial/Substituto(a)/Escrevente.

R-8- 85.823 PROTOCOLO 406.189 - 10/08/2022. COMPRA E VENDA. TRANSMITENTES: ESPÓLIOS de ARTHUR DE MEDEIROS CARNEIRO, industrial, e GEORGINA ADOBATI DE MEDEIROS CARNEIRO, do lar, CPF em conjunto n° 000.495.304-53, quando vida eram brasileiros,

casados entre si, sob o regime da Comunhão de Bens, anterior à vigência da Lei nº 6.515/77, residiam e domiciliavam nesta cidade de Recife/PE, devidamente representados por seu procurador regularmente constituído; **ADQUIRENTE:** SER EDUCACIONAL S.A, com sede nesta cidade do Recife/PE, CNPJ nº 04.986.320/0001-13, devidamente representada; **TÍTULO:** Compra e Venda; **FORMA DE TÍTULO:** Escritura Pública lavrada em 14 de junho de 2022, pelo 8º Tabelionato de Notas do Recife/PE, no Livro nº 2131-E, às fls. 172 a 173, protocolo nº 00266583; **VALOR:** Declarado R\$ 2.800.000,00; Avaliação R\$ 4.100.000,00, conforme ITBI - Processo nº 15.930981.15. Consta na escritura a declaração dos transmitentes afirmando que, de conformidade com o disposto art. 298 do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco, alterado em razão do julgamento da ADI 394 pelo STF e da decisão proferida pelo CNJ no Pedido de Providências nº 000123082.2015.2.00.0000, está dispensado de apresentar a Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (CND) emitida pela Receita Federal do Brasil. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 29 de agosto de 2022.

_____/Oficial/Substituto(a)/Escrevente.

R-9- 85.823 PROTOCOLO 408.145 - 19/01/2023. COMPRA E VENDA.
TRANSMITENTE: SER EDUCACIONAL S.A, com sede nesta cidade do Recife /PE, CNPJ nº 04.986.320/0001-13, devidamente representada por sua procuradora regularmente constituída; **ADQUIRENTE:** CG PRIME CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, com sede nesta cidade do Recife /PE, CNPJ nº 42.010.075/0001-01, devidamente representada; **TÍTULO:** Compra e Venda; **FORMA DE TÍTULO:** Escritura Pública lavrada em 04 de janeiro de 2023, pelo 8º Tabelionato de Notas do Recife/PE, no Livro nº 2158-E, às fls. 088 a 089, protocolo nº 00274034; **VALOR:** Declarado R\$5.800.000,00; Avaliação R\$6.617.955,00, conforme ITBI - Processo nº 15.530960.22. Consta na escritura, a declaração da transmitente afirmando que, de conformidade com o disposto art. 302, do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco, alterado em razão do julgamento da ADI nº 394, pelo STF e da decisão proferida pelo CNJ no Pedido de Providências nº 0001230.82.2018.2.00.0000, está dispensada de apresentar a Certidão Negativa ou Positiva com efeitos de Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (CND) emitida pela Receita Federal do Brasil. Documentos reunidos no protocolo citado e arquivados eletronicamente. Dou fé. Recife, 03 de fevereiro de 2023.

_____/Oficial/Substituto(a)/Escrevente.

A presente certidão é emitida em INTEIRO TEOR, nos termos do art. 108, do CNSNR/PE, sendo uma reprodução do que consta na respectiva ficha de matrícula até o dia **05 de junho de 2024**. Nos termos do art. 19. § 11, da Lei n. 6.015/73, esta certidão contém a reprodução de todo o conteúdo da matrícula e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e

restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial. PARA EFEITOS DE ALIENAÇÃO, A PRESENTE CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS, CONFORME A LEI No 6.015/73. Emolumentos R\$ 40,12, FERC R\$ 4,46, FERM R\$ 0,45, FUNSEG R\$ 0,89, ISS R\$ 2,23 - Lei n° 12.978/05, 14.989/13, 16.522/18 E 16.521/18) e a T.S.N.R R\$ 8,92 - (Lei n° 11.404/96 e Ato no 2853/06). (Matrícula n° 85.823). Protocolo n° 676.934.

Selo digital: 0073601.GYM04202401.09482. Consulte autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital. (Prov. 01/2014 DJE 04/02/2014).

DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE
(MP 2.200-2/2001 e Art. 129, §4o, do CNSNR-PE)

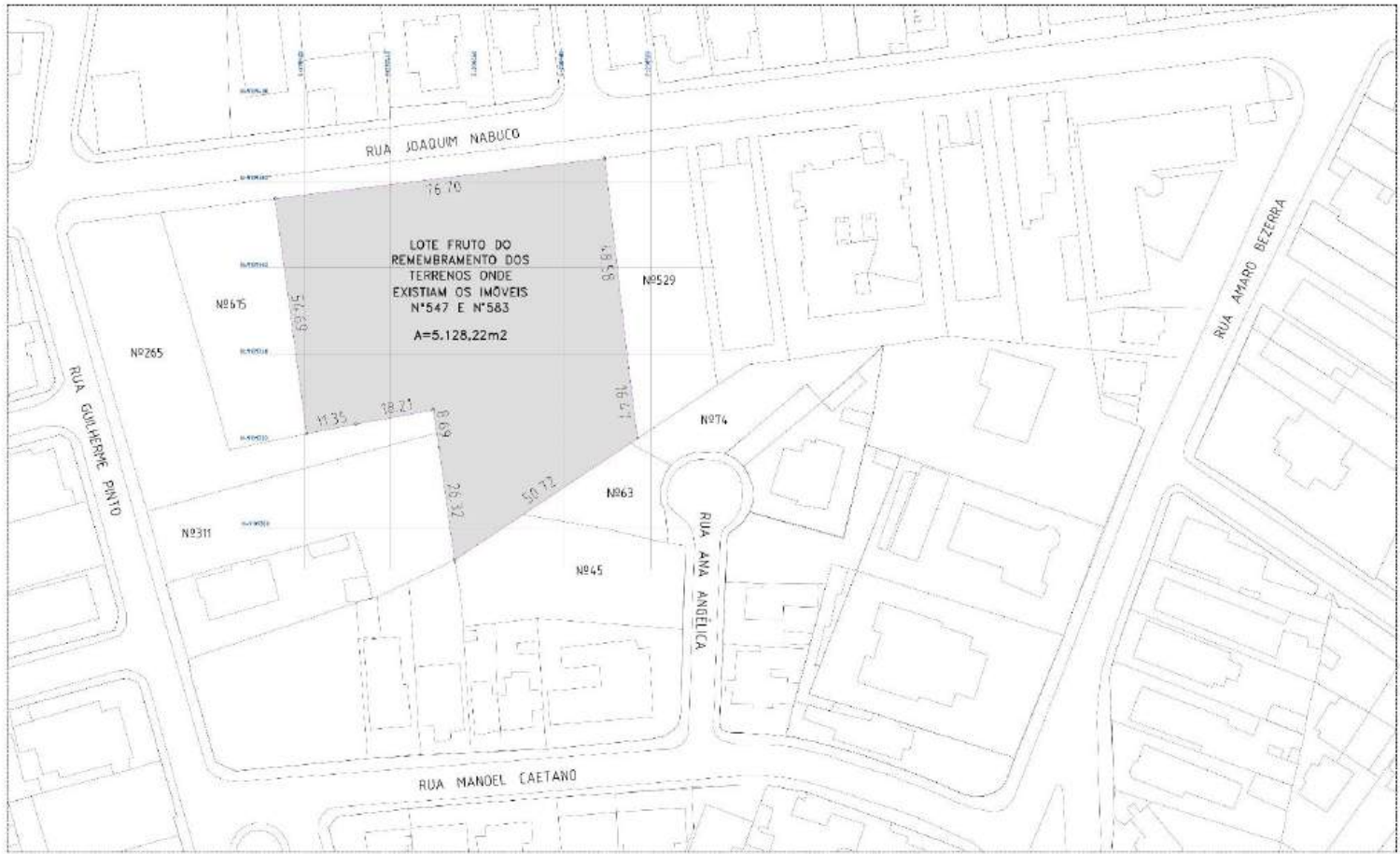
Documento assinado digitalmente por DIÉGO MARCEL DE LIMA BASTO
(046.078.184-70)

Selo Digital de Fiscalização
Tribunal de Justiça de Pernambuco

Selo: 0073601.GYM04202401.09482
Data: 06/06/2024 às 12:06:03
Consulte a autenticidade em
www.tjpe.jus.br/selodigital

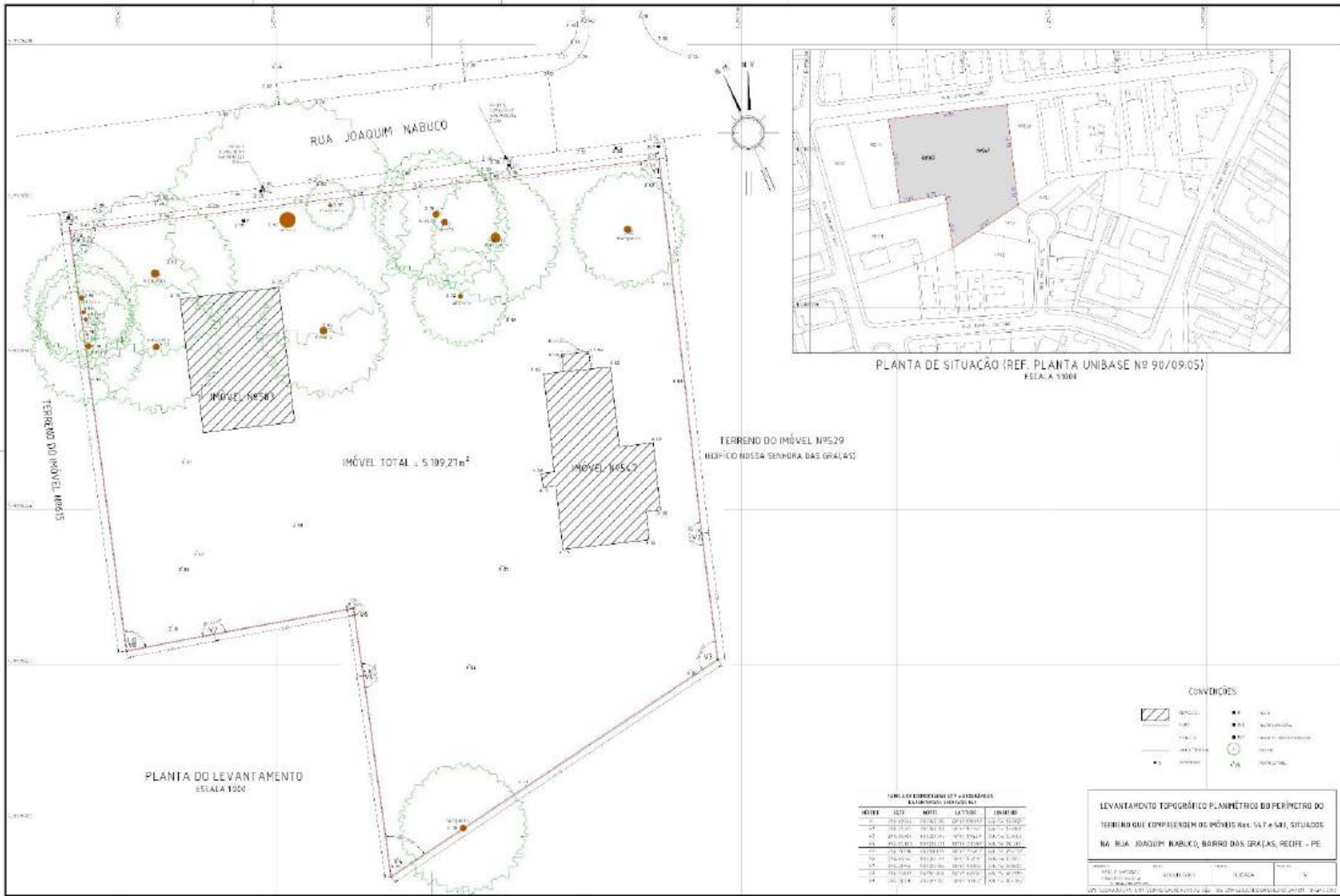


ANEXO II – Planta de Locação



PLANTA DE SITUAÇÃO
ESC. 1/500

ANEXO III – Levantamento Planialtimétrico



RUA JOAQUIM NABUCO

IMÓVEL Nº503

IMÓVEL Nº507

IMÓVEL TOTAL - 5 109,21 m²

TERRENO DO IMÓVEL Nº529
EDIFÍCIO NOSSA SENHORA DAS GRAÇAS

PLANTA DO LEVANTAMENTO
ESCALA 1:500

PLANTA DE SITUAÇÃO (REF. PLANTA UNIBASE Nº 90/09/05)
ESCALA 1:5000

CONVENÇÕES

	IMÓVEL
	TERRENO
	ÁREA DE RESERVA
	POÇO
	ÁREA DE PROTEÇÃO
	ÁREA DE CIMENTO
	ÁREA DE CIMENTO

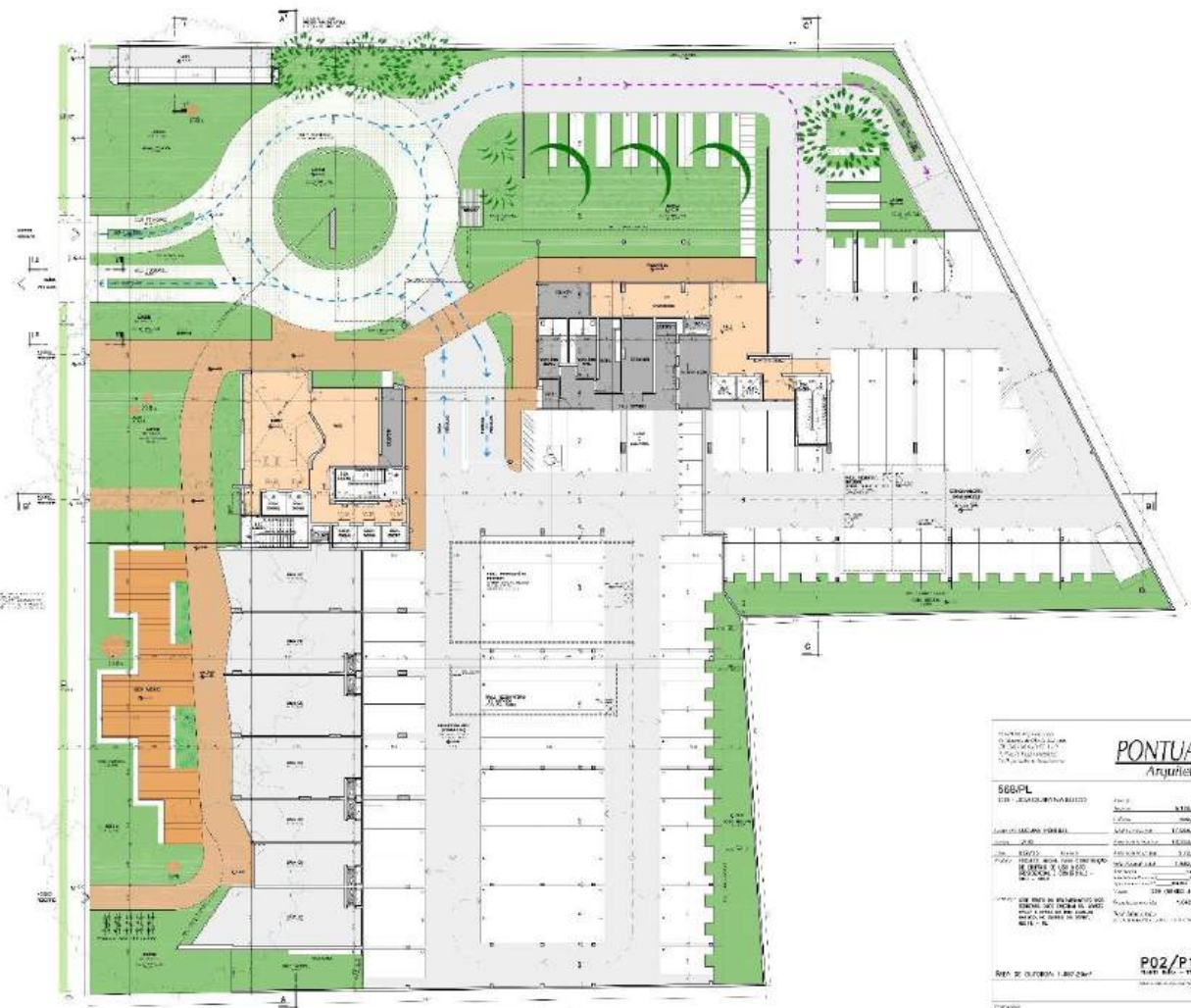
COORDENADAS PLANIMÉTRICAS
SISTEMA UTM

ITEM	X (NORTE)	Y (LESTE)	Z (ALTURA)
1	156130,00	562525,00	220,00
2	156130,00	562525,00	220,00
3	156130,00	562525,00	220,00
4	156130,00	562525,00	220,00
5	156130,00	562525,00	220,00
6	156130,00	562525,00	220,00
7	156130,00	562525,00	220,00
8	156130,00	562525,00	220,00
9	156130,00	562525,00	220,00
10	156130,00	562525,00	220,00
11	156130,00	562525,00	220,00
12	156130,00	562525,00	220,00
13	156130,00	562525,00	220,00
14	156130,00	562525,00	220,00
15	156130,00	562525,00	220,00
16	156130,00	562525,00	220,00
17	156130,00	562525,00	220,00
18	156130,00	562525,00	220,00
19	156130,00	562525,00	220,00
20	156130,00	562525,00	220,00
21	156130,00	562525,00	220,00
22	156130,00	562525,00	220,00
23	156130,00	562525,00	220,00
24	156130,00	562525,00	220,00
25	156130,00	562525,00	220,00
26	156130,00	562525,00	220,00
27	156130,00	562525,00	220,00
28	156130,00	562525,00	220,00
29	156130,00	562525,00	220,00
30	156130,00	562525,00	220,00
31	156130,00	562525,00	220,00
32	156130,00	562525,00	220,00
33	156130,00	562525,00	220,00
34	156130,00	562525,00	220,00
35	156130,00	562525,00	220,00
36	156130,00	562525,00	220,00
37	156130,00	562525,00	220,00
38	156130,00	562525,00	220,00
39	156130,00	562525,00	220,00
40	156130,00	562525,00	220,00
41	156130,00	562525,00	220,00
42	156130,00	562525,00	220,00
43	156130,00	562525,00	220,00
44	156130,00	562525,00	220,00
45	156130,00	562525,00	220,00
46	156130,00	562525,00	220,00
47	156130,00	562525,00	220,00
48	156130,00	562525,00	220,00
49	156130,00	562525,00	220,00
50	156130,00	562525,00	220,00

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO DO PERÍMETRO DO TERRENO QUE COMPREENDE OS IMÓVEIS Nos. 503 e 507, SITUADOS NA RUA JOAQUIM NABUCO, BARRIO DAS GRAÇAS, REIFE - PE

PROJ. E CADASTRO: ...
 TÍTULO: ...
 FOLHA: ...
 ESCALA: ...
 DATA: ...

ANEXO IV – Projeto de Arquitetura

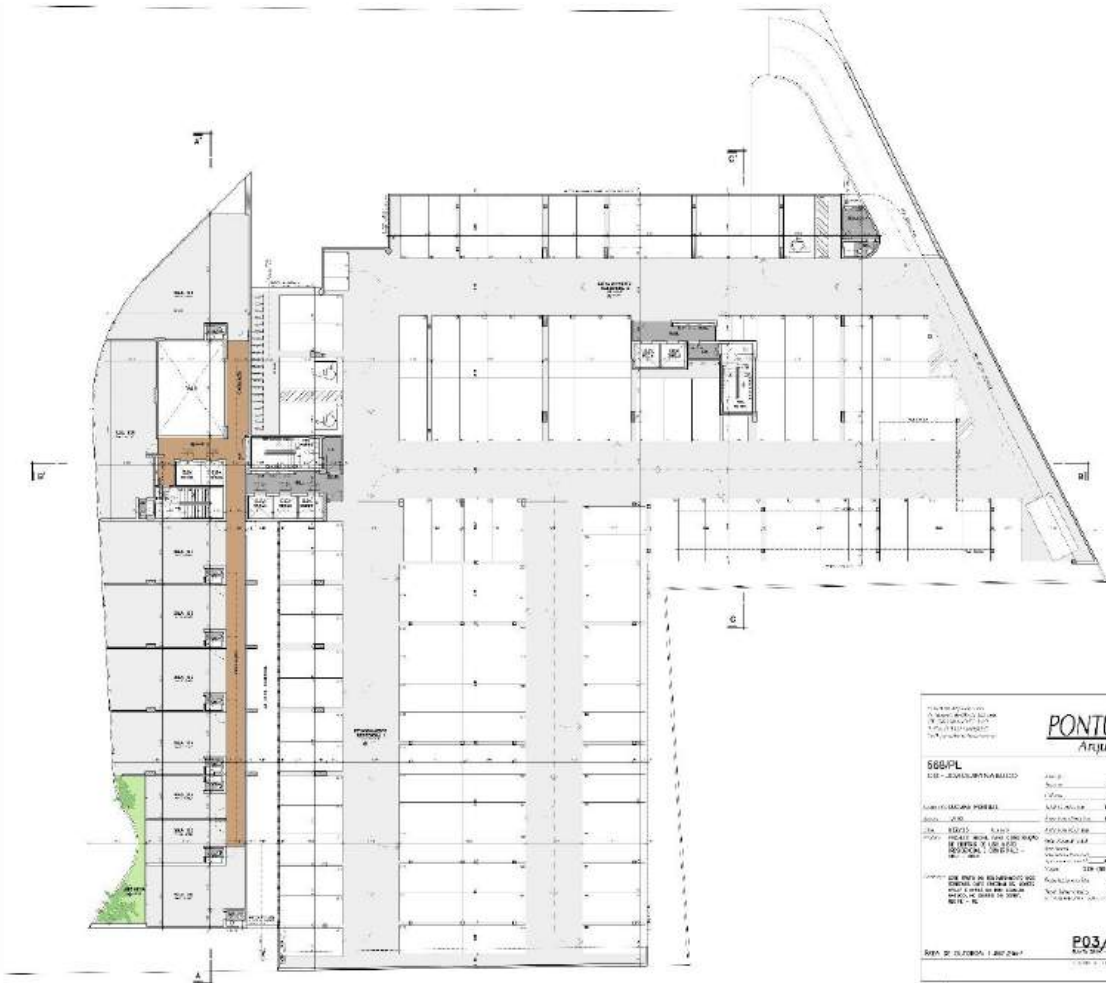


PLANTA BAJA - PARQUE DEL ESTE
 SUBSISTENTE E OBRAS DE ACERCA DE LA OBRA
 LOS 2 TOCOS DE CONTORNOS DE PAVIMENTO Y OBRAS DE ACERCA DE LA OBRA

PONTUAL
 Arquitectos

566-PL
 Obra: PARQUE DEL ESTE
 Cliente: INVERSIÓN
 Ubicación: ...
 Fecha: ...

P02/P14
 Obra: ...
 Cliente: ...
 Ubicación: ...
 Fecha: ...



PLANTA BAJA - 1º PAVIMENTO

DESIGNO: TUDO DE NOVA SERRA 2300/5000, COZINHA DE VIGAS (P37, P38) E VIGAS (P39) (GRAN FACIL),
 LUGAR DE MÓDULO DE COZINHA - 2300 DE VIGAS DE 1.50M (1.50/1.50)
 COZINHA: 2300 DE COZINHA DE VIGAS E COZINHA DE VIGAS DE 1.50M (1.50/1.50)

PONTUAL
Arquitetos

5660-PL
 PROJETO DE ARQUITETURA
 PROJETO DE ARQUITETURA
 PROJETO DE ARQUITETURA

P03/P14
 PROJETO DE ARQUITETURA
 PROJETO DE ARQUITETURA



PLANTA BAIXA - 2ª FASE

PONTUAL Arquitectos	
5686 PL DISEÑO DE PLANTA BAIXA DE UN COMPLEJO RESIDENCIAL EN EL BARRIO DE LA ESTACION DE FERROCARRIL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES	Autor: [] Fecha: [] Escala: [] Proyecto: [] Cliente: [] Lugar: [] Estado: []
P04/P14 PLAN DE PLANTA BAIXA	Autores: [] Fecha: [] Escala: [] Proyecto: [] Cliente: [] Lugar: [] Estado: []



PLANTA BAZA - 3º PAVIMENTO

PONTUAL
Arquitetos

5660-PL

OBJETO: JARDIM/REMANEJADO

CLIENTE: BCB

PROJETO: PLANO DE MANEJO PARA O PLOT DE OBRAS DE RECONSTRUÇÃO DO BARRIO DE SÃO JOÃO DO MONTE, S/N, SETOR B, JARDIM BOA VISTA, FURADO DA BOA VISTA, SÃO PAULO, SP.

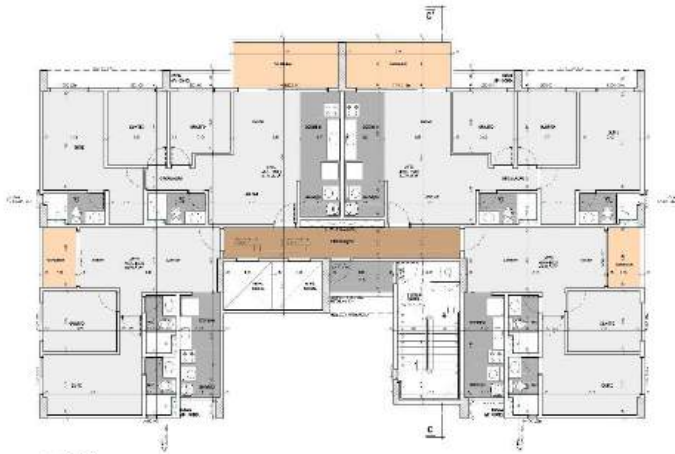
PROJETO: 2011-2012

PROJETO: 2011-2012

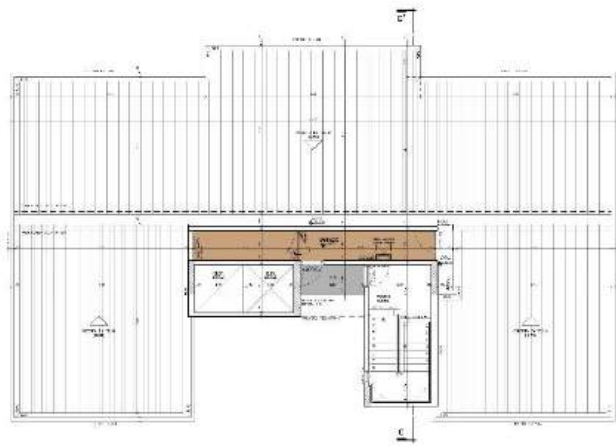
PROJETO: 2011-2012

P05/P14

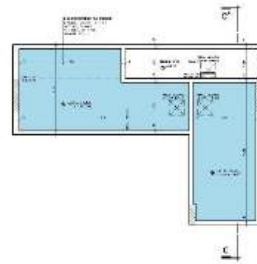
PROJETO:	
TÍTULO:	
DATA:	
ESCALA:	
FECHAMENTO:	



TORRE B
PLANTA BAJA - 3° AD 15° PAS
150



TORRE B
PLANTA BAJA - ATICO
150



TORRE B
PLANTA BAJA - RESERVADARIO SUPERIOR
150

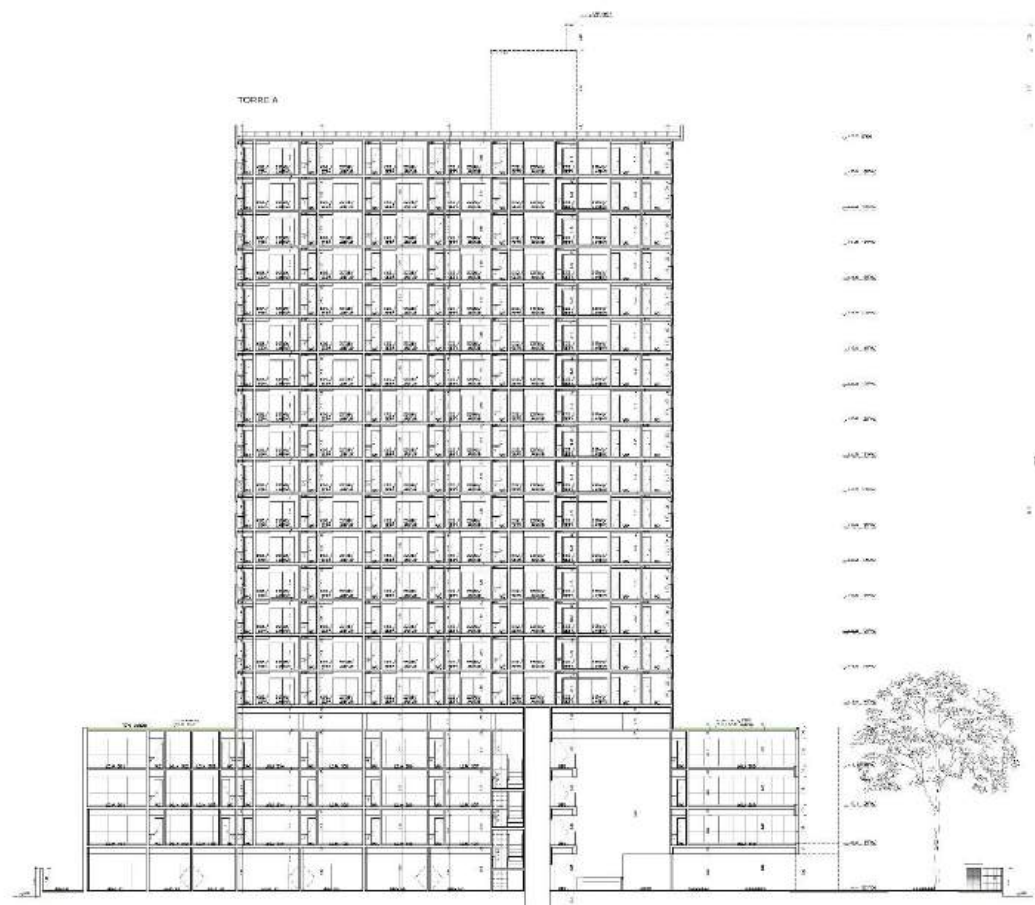
PONTUAL
 Anuncios

566PL
 SERVICIOS DE INGENIERIA

Nombre	566PL
Código	566PL
Descripción	SERVICIOS DE INGENIERIA
Fecha	2014/01/01
Estado	ACTIVO
Valor	1000000000

P07/P14
 SERVICIOS DE INGENIERIA

SERVICIOS DE INGENIERIA
 SERVICIOS DE INGENIERIA
 SERVICIOS DE INGENIERIA



CORTE AA
1:100

PONTUAL
 Arquitectos

566/PL
 566 - JUEVES, 14 DE ABRIL DE 2011

CLIENTE: PONTUAL ARQUITECTOS
 PROYECTO: PONTUAL ARQUITECTOS
 UBICACION: PONTUAL ARQUITECTOS
 AREA: 566 PL
 VALOR: 566 PL

P08/P14
 P08/P14



PONTUAL
 Arquitectos

5686-PL
 ESE - JESUS BERNABE

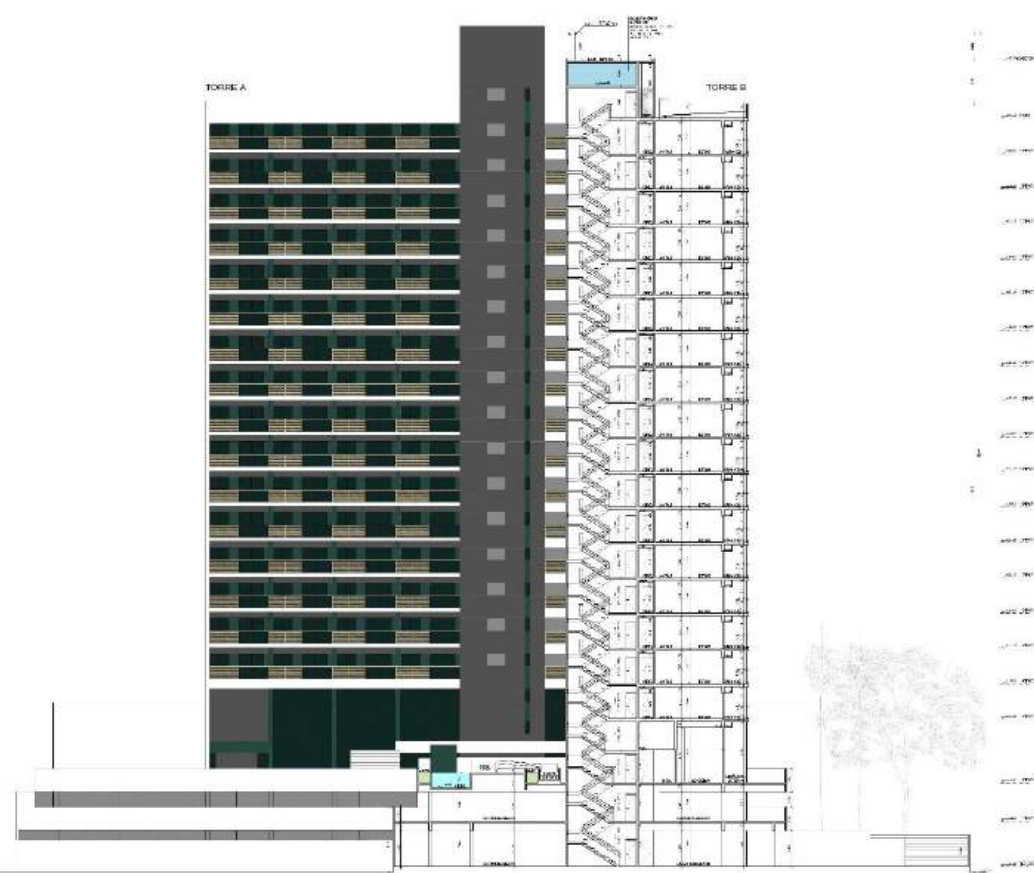
Área:	178.00 m ²
Volumen:	1.100.00 m ³
Superficie cubierta:	178.00 m ²
Superficie de construcción:	178.00 m ²
Superficie de terreno:	178.00 m ²
Superficie de lote:	178.00 m ²
Superficie de parcela:	178.00 m ²
Superficie de lote:	178.00 m ²
Superficie de parcela:	178.00 m ²

P09/P14
 CORTE 8/9

Proyecto:

Tipo:

Fecha:



DORE CC
 02/11/16

PONTUAL
 Anuncios

566PL
 ESE - JEWELRY/REYNALDO

AREA DE NEGOCIOS PERMANENTE
 AREA DE NEGOCIOS PERMANENTE
 AREA DE NEGOCIOS PERMANENTE

P10/P14
 DORE CC



FACADA NORTE
Escala: 1/200

Pontual
 Anúncios

566 PL
 ESE - JESUS MARIANO
 Rua: _____ Nº: 518, 2º andar
 CEP: _____
 Bairro: _____ Cidade: _____ Estado: _____
 País: _____

Cx. _____ Caixa _____ CEP: _____
 Rua: _____ Nº: _____
 Bairro: _____ Cidade: _____ Estado: _____ País: _____

Cx. _____ Caixa _____ CEP: _____
 Rua: _____ Nº: _____
 Bairro: _____ Cidade: _____ Estado: _____ País: _____

Cx. _____ Caixa _____ CEP: _____
 Rua: _____ Nº: _____
 Bairro: _____ Cidade: _____ Estado: _____ País: _____

P11/P14
 Rua: _____ Nº: _____
 Bairro: _____ Cidade: _____ Estado: _____ País: _____

Rua: _____ Nº: _____
 Bairro: _____ Cidade: _____ Estado: _____ País: _____

Rua: _____ Nº: _____
 Bairro: _____ Cidade: _____ Estado: _____ País: _____

Rua: _____ Nº: _____
 Bairro: _____ Cidade: _____ Estado: _____ País: _____



PROYECTO: ...
UBICACION: ...
CLIENTE: ...

PONTUAL
Arquitectos

5600 PL

AREA TOTAL	10.180 m ²
AREA CONSTRUIDA	9.500 m ²
AREA DE ACOPPIO PERIMETRO	10.180 m ²
AREA DE ACOPPIO INTERIORES	10.180 m ²
AREA DE ACOPPIO EXTERIORES	10.180 m ²
AREA DE ACOPPIO TOTAL	30.540 m ²

PROYECTO: ...
UBICACION: ...
CLIENTE: ...

P14/P14
PUNTALES, DESENHOS

PROYECTO: ...
UBICACION: ...
CLIENTE: ...

PROYECTO: ...
UBICACION: ...
CLIENTE: ...

ANEXO V – Estudo de Impacto sobre Trânsito e Transporte

Relatório

Estudo de Tráfego – Joaquim Nabuco



Metrics

MOBILIDADE

Metrics

MOBILIDADE 

INDÍCE

INTRODUÇÃO	2
METODOLOGIA	5
LEVANTAMENTO DE DADOS	8
CONTAGEM CLASSIFICADA DE VEÍCULOS (CCV)	10
O EMPREENDIMENTO	11
CARACTERIZAÇÃO	11
SISTEMA VIÁRIO E DA CIRCULAÇÃO	12
CONDIÇÕES DE ACESSO PARA O TRANSPORTE PÚBLICO DE PASSAGEIROS	17
INFRAESTRUTURA CICLOVIÁRIA	18
GERAÇÃO DE VIAGENS	19
Residencial	19
COMERCIAL	20
EMPRESARIAL	21
COMPOSIÇÃO DO TRÁFEGO (DIVISÃO MODAL)	22
ALOCÇÃO DO TRÁFEGO GERADO PELO EMPREENDIMENTO	23
MACROSSIMULAÇÃO	25
MICROSSIMULAÇÃO	27
RESULTADOS	30
NÍVEIS DE SERVIÇO	30
INDICADORES DE DESEMPENHO - MICROSSIMULAÇÃO	33
CENÁRIO PROJETADO	35
CONTRIBUIÇÃO DO EMPREENDIMENTO – INTERVENÇÕES.	39
CONSIDERAÇÕES FINAIS	44

Introdução

O presente documento apresenta o relatório de impacto referente à futura implementação do empreendimento imobiliário localizado na rua Joaquim Nabuco, em Recife. Este relatório busca analisar as características físicas e operacionais do empreendimento, de modo a identificar e avaliar potenciais impactos que possam surgir em seu entorno. O projeto em questão é um empreendimento de uso misto, composto por duas torres totalizando 244 apartamentos e uma área comercial.

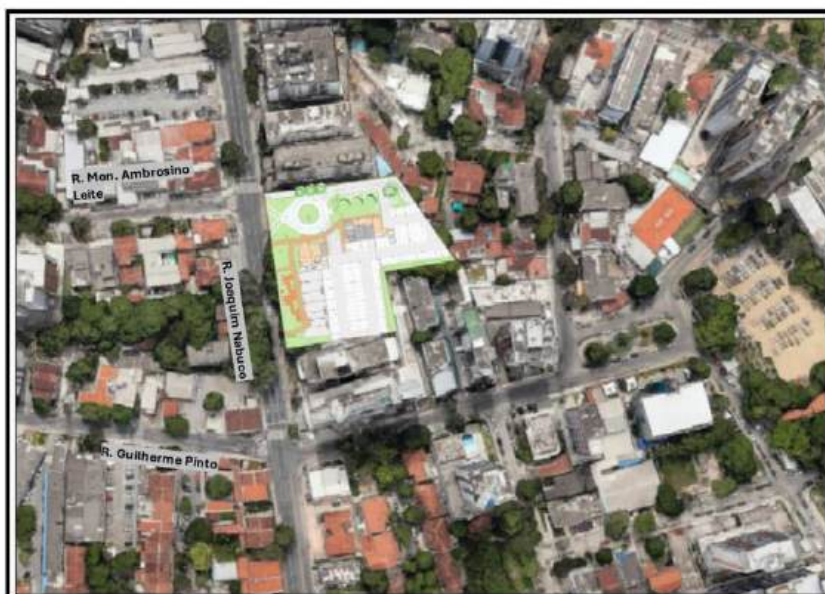


Figura 1: Área de estudo.

Observa-se que o empreendimento depende exclusivamente da rua Joaquim Nabuco, que é uma via arterial, para acesso e saída. Entretanto, essa operação é facilitada pelas interrupções decorrentes do semáforo na esquina da Rua Joaquim Nabuco com a Rua Monsenhor Ambrosino Leite.

Outro aspecto importante a ser destacado é a função exercida pela Rua Joaquim Nabuco, que se estende da Av. Gov. Agamenon Magalhães até a Avenida Caxangá – nessa última conexão pela Rua José Osório, via que lhe dá prosseguimento -, operando sentido Centro-Bairro, atendendo principalmente ao retorno dos usuários aos seus locais de residência. Isso implica

Metodologia

Em função do tamanho da área de estudo e de sua complexidade, torna-se fundamental a utilização de modelos computacionais capazes de reproduzir o comportamento e as condições do tráfego mediante diferentes cenários para que sejam identificados, de forma adequadamente abrangente e sistêmica, os impactos na circulação decorrentes da operação do Empreendimento.

Técnica consagrada na engenharia de transportes, a modelagem é utilizada para a análise de alternativas de investimentos. Consiste na utilização de softwares (modelos de transporte) que simulam as variações nos padrões de deslocamento da população.

A partir da simulação computacional de diferentes configurações de oferta e demanda, é possível extrair e comparar indicadores de desempenho de cada cenário, o que faz da modelagem uma poderosa ferramenta de auxílio ao poder público nas suas escolhas estratégicas, orientando o processo de tomada de decisão.

Este estudo contemplou duas etapas com abordagens distintas: a primeira macroscópica e a segunda meso/microscópica. Ambas foram suportadas pelo software de macro, meso e microsimulação de tráfego Aimsun Next.

O passo inicial consistiu em simular o comportamento agregado do tráfego, utilizando ferramentas típicas de macrossimulação. Essa primeira abordagem buscou reproduzir a escolha das rotas pelos usuários ao trafegar entre duas regiões a partir de uma matriz de Origem e Destino (O/D). Para isso, utilizou-se uma rede representativa das características físico-operacionais da malha viária (links unidirecionais, proibição de movimentos em interseções e atributos como velocidade e capacidade teórica de tráfego), permitindo a reprodução fiel das características operacionais do sistema viário simulado.

Empregando como base os resultados das alocações de tráfego advindas do modelo macroscópico, partiu-se, então, para a abordagem microscópica. Desta vez, os veículos foram simulados considerando o comportamento individual do condutor além dos diferentes tipos de veículos com suas particularidades, como velocidade e capacidade de aceleração, que interferem no desempenho global do tráfego.

Tradicionalmente, estudos de tráfego utilizam metodologias analíticas como *Webster* ou o *Highway Capacity Manual – HCM* para o cálculo da capacidade e a determinação dos níveis de serviço operacionais no trecho em estudo. Base para os modelos agregados de estudo de tráfego, esses métodos, apesar de sua comprovada consistência, possuem limitações intrínsecas que devem ser levadas em consideração quando de sua utilização. Neles, por exemplo, a operação de uma interseção ou segmento de pista não é afetada pelas condições no trecho adjacente. O que se percebe na realidade é que longas filas formadas em um trecho impactam diretamente na operação do subsequente, violando claramente esta suposição.

Esta e outras lacunas na metodologia decorrem de suas bases conceituais, desenvolvida sobre a observação de dados agregados de tráfego. Apesar de seu uso generalizado e dos bons resultados obtidos na sua utilização, frequentemente fica clara sua inabilidade para reproduzir corretamente diversas situações de tráfego, notadamente o urbano.

Assim sendo, foi utilizado esse instrumental mais avançado no tratamento deste tipo de questão: técnicas de microsimulação de tráfego, visando evitar as limitações anteriormente comentadas e proporcionando ao estudo maior qualidade e confiabilidade técnica. Além disto, a microsimulação permitiu uma análise mais precisa dos impactos resultantes da operação do empreendimento em relação aos métodos tradicionais, com resultados que consideram os limites de capacidade do HCM, agora uma rotina interna da microsimulação.

A literatura registra que estes modelos são eficazes, inclusive, na avaliação de condições de tráfego altamente congestionadas, de configurações geométricas complexas e em estudos que avaliam os impactos no sistema ocasionados por modificações das condições padrões de tráfego. As características operacionais de tráfego são influenciadas, também, pelas condições da pista, inclinação vertical e curvas horizontais.

Aplicativos de microsimulação obedecem, entre outros parâmetros, a distribuições estatísticas do comportamento dos motoristas e dos diferentes tipos de veículos com suas particularidades, como velocidade e capacidade de aceleração, que interferem no desempenho global do tráfego.

As ferramentas de microsimulação são eficientes para analisar a evolução dinâmica ocasionada por problemas de congestionamentos de tráfego nos sistemas. Por dividir o período de análise em várias partes, um modelo de simulação pode avaliar a formação,

Levantamento de Dados

A primeira etapa do trabalho consistiu no levantamento e análise de dados e teve por objetivo subsidiar a construção e validação do modelo de simulação. Ela pode ser dividida em duas fases: coleta de informações em bases de dados secundárias e levantamentos em campo.

A caracterização da oferta viária se iniciou pelo levantamento de informações relativas aos aspectos básicos do sistema viário, tais como:

- Plano de circulação atual
- Sinalização estatigráfica (vertical e horizontal);
- Número de faixas;
- Pontos de Embarque e Desembarque (PED) do sistema de transporte coletivo;
- Hierarquização viária;
- Movimentos permitidos nas interseções;
- Velocidade regulamentar;
- Restrições de parada e estacionamento;
- Pontos de carga e descarga; entre outros.

Para isso, foi realizado um levantamento prévio da área de estudo explorando as ferramentas disponíveis (Google Earth, Google Street View etc.). Posteriormente, essas informações foram confirmadas com as vistorias em campo e consolidadas na rede de simulação de tráfego do Aimsun.

No caso da hierarquização do sistema viário, não se considerou necessariamente a classificação oficial da via estabelecida no Plano Diretor, mas a função real exercida pelo segmento viário no cotidiano da Cidade, resultante de suas características físico-operacionais e da sua ocupação.

Para a definição do número de faixas de cada seção, levou-se em consideração somente as "faixas úteis", sendo excluídas as faixas ocupadas por estacionamentos, pontos de carga e descarga e pontos de ônibus muito próximos às interseções.

Ainda durante a fase de análise de dados de bases secundárias, foram levantados:

- Linhas de transporte coletivo que atendem à região, identificadas e agregadas individualmente (itinerários, respectivos pontos de embarque e desembarque de passageiros – PED - e quadros de horário);
- Contagens disponíveis na base de dados da consultora;
- Intervenções em execução ou planejadas para o sistema viário da região que impactarão na dinâmica do tráfego na área de estudo;
- Projeto arquitetônico do empreendimento;
- Condições operacionais do sistema viário ao longo do dia (extraídas do sistema de monitoramento por satélite).

Metrics

MOBILIDADE

Contagem Classificada de Veículos (CCV)

Para garantir uma compreensão completa e precisa da situação atual, recorreremos às pesquisas de Contagem Volumétrica Classificada de Veículos disponíveis na base de dados da consultora e da CTTU. Abaixo, apresentamos a localização das pesquisas disponíveis na área de influência direta do empreendimento, facilitando sua visualização e análise.



Figura 2: Pesquisas de contagem classificadas de veículos.

- Ponto 1: R. Joaquim Nabuco x R. Amaro Bezerra x R. das Creoulas;
- Ponto 2: R. Joaquim Nabuco x R. Monsenhor Ambrosino Leite;
- Ponto 3: R. Joaquim Nabuco x R. Guilherme Pinto;
- Ponto 4: R. Jener de Souza x R. Amaro Bezerra.

O Empreendimento

Caracterização

O complexo imobiliário será composto por duas torres de vinte pavimentos cada, interligadas em uma volumetria única nos três primeiros pisos. Além de uma variedade de apartamentos, as torres abrigarão salas de escritório e uma galeria de lojas voltadas para a calçada da Rua Joaquim Nabuco.

O empreendimento residencial incluirá 244 unidades habitacionais, com tamanhos variando entre 30 m² e 73 m². A galeria comercial será composta por 7 lojas, totalizando 350m² de área privativa, e 27 salas comerciais distribuídas ao longo de 3 pavimentos (1º, 2º e 3º), com uma área privativa total de 1.300m².

Além disso, serão disponibilizadas 229 vagas de estacionamento para automóveis, sendo 168 para o residencial, incluindo também 10 vagas para motos, e 61 vagas para o comercial, com mais 10 vagas para motos. Os acessos ao empreendimento, conforme ilustrado na imagem a seguir, serão todos pela Rua Joaquim Nabuco, com uma entrada e uma saída para veículos, além de três acessos para pedestres.

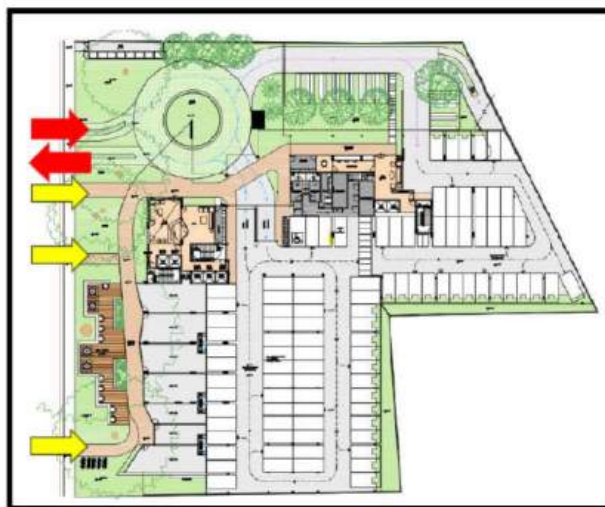


Figura 3: Acessos ao empreendimento. Veículos em vermelho e pedestres em amarelo

Metrics

MOBILIDADE

Sistema Viário e da Circulação

Na área de influência direta do empreendimento, a Rua Joaquim Nabuco se destaca como a principal artéria, estabelecendo conexões vitais alimentadas pela Avenida Governador Agamenon Magalhães e dando continuidade à Rua Dom Bosco, exatamente na interseção com a avenida. Na prática, essa via é essencial para o fluxo de veículos que retorna da região central do Recife para a região Oeste do município. Sua continuidade se dá pela Rua José Osório, estendendo-se até a Avenida Caxangá, no sentido Centro-Bairro.

A seguir, mostramos a localização de todos os semáforos, com a respectiva identificação na rede da CTTU, presentes na área de influência direta do empreendimento.

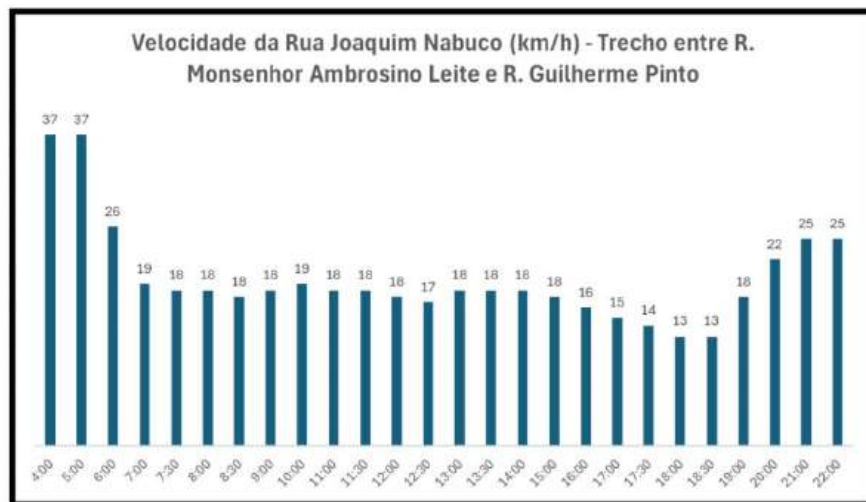


Figura 4: Semáforos na área de influência do empreendimento.

Metrics

MOBILIDADE

No gráfico a seguir, apresentamos as condições típicas de tráfego, extraídas do sistema de monitoramento por satélite do Google Maps, referentes ao trecho da Rua Joaquim Nabuco compreendido entre as Ruas Monsenhor Ambrosino Leite e Guilherme Pinto – trecho entre os semáforos S595 e S498. Esta abordagem utiliza velocidades coletadas em tempo real por meio de dispositivos equipados com tecnologias GPS, presentes em celulares e veículos. Esses dados, extraídos do Google, são estratificados estatisticamente por dia da semana e por hora do dia. Normalmente, um dia típico é selecionado para avaliação desses indicadores.



Após extrair informações sobre a velocidade média ao longo das horas de um dia típico no quarteirão onde o empreendimento estará situado, podemos realizar algumas análises importantes. Em primeiro lugar, observa-se que às 4 horas da manhã, a via atinge sua maior velocidade registrada, alcançando 37 km/h. Isso é esperado, uma vez que nesse horário o tráfego é mínimo e não há interrupções significativas. Essa velocidade de 37 km/h pode ser considerada como o máximo possível devido às características físicas da via. No entanto, nota-se que essa velocidade é reduzida para menos da metade nos horários de pico, o que indica um acréscimo de demanda e dificuldades de controle de tráfego.

O período da tarde é o que apresenta os maiores desafios, com as velocidades chegando a apenas 13 km/h. Como mencionado anteriormente, essa via desempenha um papel de

