



Projeto Vista Sul

Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV Simplificado

Junho/2026

A **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A** apresenta a Prefeitura da Cidade do Recife o Projeto do Condomínio Habitacional Multifamiliar denominado **Vista Sul**, localizado na Avenida Sul, Nº 340, bairro da Imbiribeira, Recife/PE.

De acordo com o que determina a Lei 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)**. E neste caso, por tratar-se de empreendimento Habitacional de Interesse Social - HIS, é contemplado como EIV Simplificado, conforme Decreto nº 38.068 de 23/08/2024.

SUMÁRIO

- 1. INFORMAÇÕES GERAIS**
- 2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO**
- 3. O EMPREENDIMENTO PROJETADO**
 - 3.1. Enquadramento Legal**
 - 3.2. Descrição do Empreendimento**
- 4. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA**
 - 4.1. Delimitação da Área de Vizinhança**
 - 4.2 Área de Influência Indireta**
 - 4.3 Área de Influência Direta**
- 5. CARACTERIZAÇÃO DOS IMPACTOS**
 - 5.1. Mobilidade – Transporte e Tráfego**
 - 5.2. Infraestrutura de Saneamento Básico**
- 6. MEDIDAS MITIGADORAS**
- 7. CONCLUSÃO**
- 8. ANEXOS**
 - I. Certidão RGI**
 - II. Planta de Locação**
 - III. Levantamento Planialtimétrico**
 - IV. Projeto de Arquitetura**
 - V. Memorial de Impacto no Trânsito**
 - VI. Estudo de Drenagem**

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 O Empreendimento:

- Endereço: Avenida Sul imóvel Nº340, Bairro da Imbiribeira, Recife/PE.
- Uso: Habitacional Multifamiliar
- Atividades: Unidades Residenciais contemplando um empreendimento condominial dispo de lazer, esportes, estacionamento de veículos, motos e bicicletas.
- Objetivos: Promover a oferta de moradia para famílias de renda baixa e média localizadas no Território do Recife.
- Justificativa: A criação do Programa **MINHA CASA MINHA VIDA**, do Governo Federal, responde a demanda por moradia objetivando reduzir o déficit habitacional para o perfil de famílias enquadradas no Programa, inserindo no Recife alternativas de implantação de conjuntos habitacionais condominiais. Com efeito, o presente Projeto, denominado **Vista Sul**, se apresenta em bairro adequado decorrente de condições de mobilidade – rede metroviária, de geração de emprego e ofertas de serviços de educação e saúde.

1.2 O Empreendedor:

- Responsável Legal: Jhorrany Eustáquio de Oliveira
- Endereço: Rua Boa Vista, nº 280, Centro, São Paulo/SP
- Informações para contato: Jhorrany Eustáquio de Oliveira
- Telefone: (81) 97909-0724

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 Arquitetura: Arquiteta Jhorrany Eustáquio de Oliveira CAU-PE A166040-3
- Componente de Infraestrutura, modelada para inserção no EIV-Simplificado: Engenheiro Civil Felipe Lucas Barros e Silva, CREA 23981.

1.4 Certidão do RGI – propriedade do imóvel

Anexo I.

1.5 Planta de Locação

Anexo II.

1.6 Levantamento Planialtimétrico

Anexo III.

1.7 Cronograma de Implantação

		PS - Vista Sul Plano de Implantação															
		2020.1	2020.2	2020.3	2020.4	2021.1	2021.2	2021.3	2021.4	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4	2023.1	2023.2	2023.3	2023.4
Atualizado	0,49%	1,49%	2,00%	3,27%	5,43%	5,38%	7,13%	7,22%	9,16%	11,31%	9,31%	6,38%	6,08%	5,12%	2,71%	4,90%	
	0,49%	1,88%	3,88%	7,78%	13,18%	18,57%	26,28%	33,52%	42,67%	53,88%	63,28%	71,32%	77,37%	82,40%	85,21%	85,97%	
SUMMA	%	2020.1	2020.2	2020.3	2020.4	2021.1	2021.2	2021.3	2021.4	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4	2023.1	2023.2	2023.3	2023.4
FUNDAÇÕES	0,49%			25	25	30	30										100
ESTRUTURA	11,88%					30	30	30	20								100
PAVIMENTOS DE ACÚMULO	4,91%						40	40	40	30	10						100
RECHAMAMENTO DO BARRIO	0,11%						5	30	30	30	15						100
RECHAMAMENTO COMBATE INTERNO	0,71%							10	20	30	25	15					100
MANEJO PROPOSTA	2,38%								20	25	25	20	10				100
PORTA PRINCIPAL	0,11%								20	25	25	20	10				100
LOUÇAS	1,88%								15	30	30	30	15				100
PINTURA FINAL	0,74%									30	25	25	20	10			100
LIMPIDIA FINAL	0,11%									10	20	30	20	20	10		100
PINTURA FACIADA	0,06%								8	12	24	14	16	14	10		100
PARL	0,82%								8	12	24	14	16	14	10		100
INFRAESTRUTURA	%	2020.1	2020.2	2020.3	2020.4	2021.1	2021.2	2021.3	2021.4	2022.1	2022.2	2022.3	2022.4	2023.1	2023.2	2023.3	2023.4
PREPARO DO TERRENO / CONTORNEIÇÕES	10,88%	25	25	25	25												100
MURO DE BARRIO	0,06%					30	15									5	100
CABEÇALHO D'ÁGUA	0,38%				20	60										20	100
INFRA HIDRÁULICA - DRENAGEM	0,72%					20	20				20	30	30			30	100
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS - ESGOTO	1,42%				10	20					20	30	30			30	100
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS - ÁGUA FRIA	0,72%				20	20					20	30	30			30	100
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS - GÁS	0,38%					20	20				30	20	10	10		10	100
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS - INCÊNDIO	0,38%					20	20				20	20	10	10		10	100
INFRA ELÉTRICA - TUBULAÇÃO ENTERRADA	0,72%					20	20				20	20	10	10		10	100
PROJ. COTRANOS	1,12%						20	20						40	40	40	100
PAVIMENTAÇÃO	2,00%											50		50			100
PORTINHA / GUARDA	0,06%						20		40							20	100
LOUBRA	0,78%					20		60								20	100
SALDO DE FÉRIAS	0,06%				10		60									20	100
POSTEAMENTO / CABEÇAMENTO / ILUMINAÇÃO	0,42%											20	30	30	20		100
REQUISIÇOS METÁLICOS PERIFERIA	0,38%											30	30	30	10		100
PARQUEAMENTO / PLAYGROUND / EQUIPAMENTOS DE LAZER	0,54%											25	25	20	30		100
ANEXO	0,37%					20		60					10	10			100

1.8 Investimentos Financeiros: aproximadamente R\$75.824.000,00.

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

A localização da gleba onde se propõe a implantação do Empreendimento denominado **Vista Sul**, se posiciona no bairro da Imbiribeira, Recife. Apresenta na sua vizinhança a **Unidade de Conservação da Natureza – UCN Parque dos Manguezais**, na margem oeste do Rio Jordão, posicionada na Avenida Sul Governador Cid Sampaio, paralela a linha do Metrô, como indicado nas **IMAGENS I e II** a seguir.



IMAGEM I



IMAGEM II

Com efeito, o bairro da Imbiribeira se apresenta em acelerado processo de mudança, focada na implantação de habitação para comunidades de renda média e baixa, em razão de três aspectos relevantes, a saber:

- a) disponibilidade de imóveis, em processo de ruptura enquanto atividades focadas em galpões de fábricas e ou de depósitos. Trata-se de unidades em quadras inteiras disponíveis para a renovação urbana;
- b) as condições favoráveis de acessibilidade, decorrentes do eixo viário estrutural das Avenidas Mascarenhas de Moraes e Sul, bem como a Linha Sul do Metrô;
- c) o Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal, aliado as especificidades focadas em condicionantes atraentes a produção de condomínios residenciais.

De outra parte, a localização do Bairro da Imbiribeira se apresenta na Macrozona do Ambiente Natural e Cultural, na Zona de Desenvolvimento Sustentável – ZDS, e Setor de Sustentabilidade Ambiental, assegurando as condições adequadas para implantação da habitação, como se observa na **IMAGEM III**, contemplando um território de múltiplos usos, como a UCN Parque dos Manguezais, o Rio Jordão, a Linha Sul do Metrô, a Lagoa do Araçá, os Eixos Viários – Mascarenhas de Moraes e Cid Sampaio (Av. Sul), e ainda, conjuntos habitacionais e as ZEIS Sítio Grande/Dancing Days.



IMAGEM III

3. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

A **IMAGEM IV**, a seguir, destaca a localização da gleba que vai receber o **Projeto VISTA SUL**, demonstrando as especificidades da sua localização, conforme descrito anteriormente na sua caracterização, bem como uma posição que requer a complementação da urbanização, ou seja, a interligação da Cid Sampaio com o acesso ao Projeto. Para tanto, está prevista a execução de 857,35 m² de pavimentação e 338,89 m² de calçada (externa ao imóvel do Projeto de Arquitetura, acessando a Passarela que interliga com a Rua Cafezópolis).



IMAGEM IV

3.1 Enquadramento Legal

O dimensionamento dos diversos componentes do Projeto Vista Sul seguirá os critérios estabelecidos na legislação municipal, conforme sua hierarquia, além das demais regras aplicáveis, a exemplo das normas de acessibilidade, ABNT-NBR 9050 que trata da acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

O total das áreas que demonstram o enquadramento do Empreendimento estão ilustrados no **Quadro 1**, a seguir:

DESCRIÇÃO	ÁREA
Área do Terreno	9.009,00 m ²
Área de solo natural	4.894,60m ²
Área de Uso Comum	5.664,54m ²
Área de construção computável	24.614,60m ²
Área de Construção total	30.279,14m ²

Quadro 1

Os parâmetros legais e projetados estão indicados no **Quadro 2**, a seguir:

ZDS/SSA1						
	CA BÁSICO	CA MÁXIMO	COEFICIENTE ÁREA COMUM $0,75 \times 2,00 = 1,50$	ÁREA DE CONSTRUÇÃO MÁXIMA	TSN (%)	Vagas de Estacionamento
EXIGIDO	1,0	2,0	1,50	31.531,50m ²	50%	0
PROJETADO	-	2.73*	0,63	30.279,14m ²	54,29%	46 Automóveis 45 Motos 100 bicicletas

Quadro 2 (O CA projetado considera parte do índice de área comum revertido em área privativa.)

De acordo com o **Artigo 207 do Plano Diretor**, “Ficam dispensados da exigência mínima de vagas de estacionamento quaisquer tipo de empreendimento - habitacional e não habitacionais em todas as zonas da cidade”. Porém foi previsto no Projeto 46 vagas de automóveis, sendo 01 vaga PCD, 2 vagas de idosos, 1 vaga carga e descarga e 42 vagas comuns de automóveis. Além disso foi previsto 45 vagas de motos e 100 vagas de bicicletas distribuídas em 5 bicicletários.

O **Condomínio Residencial** possui edificações de apoio para serviços internos e de lazer, atendendo as normas vigentes e padrões exigidos pelo Programa “Minha Casa Minha Vida” – conforme a Lei Federal Nº 14.620/2023 (em substituição do Programa “Minha Casa Verde e Amarela”).

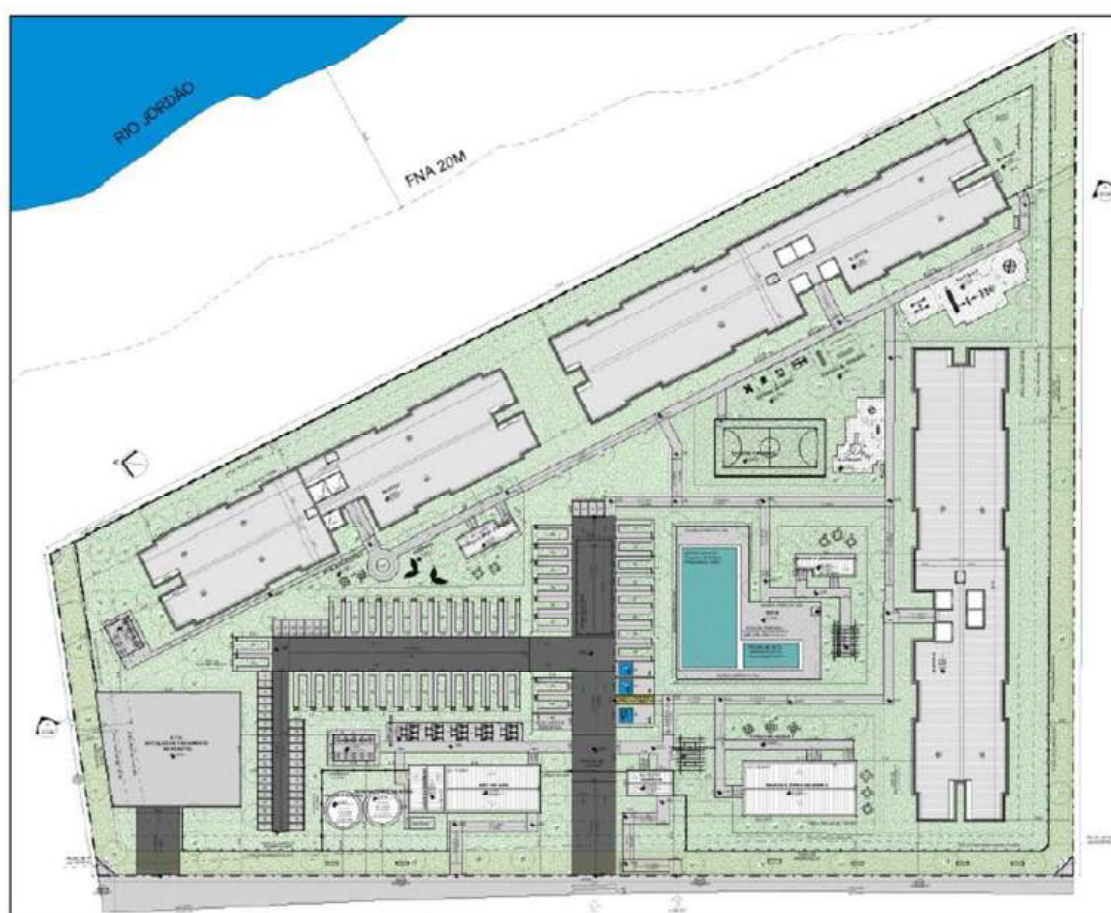
3.2 Descrição do Empreendimento

O Condomínio é composto por 677 unidades habitacionais (sendo 21 unidades adaptáveis para PCD) com 3 blocos de 17 pavimentos (T+16), sendo o bloco A e B com 237 unidades e o bloco C com 203 unidades contemplando as seguintes configurações:

- a) 51 Apartamentos com área de 36,54m², totalizando 1.863,54m² de área privativa;
- b) 218 Apartamentos com área de 36,45m², totalizando 7.946,10m² de área privativa;
- c) 136 Apartamentos com área de 36,44m², totalizando 4.955,84m² de área privativa;
- d) 272 Apartamentos com área de 36,21m², totalizando 9.849,12m² de área privativa;

Dos 677 apartamentos, as unidades do térreo são compostas de 02 dormitórios, BWC, cozinha e área de serviço, estar/jantar, e circulações, tendo no pavimento tipo a opção com a seguinte composição: 02 dormitórios, BWC, cozinha e área de serviço, estar, varanda/jantar e circulações. Os 21 Apartamentos Térreo adaptáveis para PCD's, quando necessário e solicitado pelo cliente, serão compostos de 01 dormitório PCD, estar/jantar, BWC PCD, cozinha e área de serviço, despensa e circulações.

A área comum é composta de: Hall, Escadas e Elevadores de Acesso aos Pavimentos; Guarita com WC; Zeladoria com BWC; Casa de Bombas; Depósito de Lixo; Reservatórios de Água; Abrigo GLP; Gerador; Tanque de Retardo; Estação de Tratamento de Esgoto; Áreas de lazer coberta e descoberta; e solo natural. A planta do Empreendimento está indicada na **IMAGEM V** a seguir:



Fonte: TENDA Negócios Imobiliários (2026)

IMAGEM V – Planta de Implantação do Condomínio

O **Quadro-Síntese de Áreas** contém as informações do conjunto de dados relevantes, caracterizando uma repartição de funções do **Projeto VISTA SUL**, com destaque para Solo Natural, Área de Construção Total, Área de Uso Comum, bem como a população prevista de 2.708 pessoas no Empreendimento. Importa registrar que as faixas contempladas para o Projeto, do Programa Minha Casa Minha Vida correspondem a faixas de mercado 1, 1,5 e 2.

QUADRO DE ÁREAS	
ÁREA TOTAL DO TERRENO	9.009,00 m²
ÁREA DE SOLO NATURAL	4894,60 m²
ÁREA SOLO NATURAL	4894,60 m ²
ÁREA TOTAL DE USO COMUM	5664,54 m²
GUARITA	19,67 m ²
DEPOSITO DE LIXO	72,84 m ²
BLOCO D (ÁREA GOURMET)	100,24 m ²
BLOCO E (ÁREA GOURMET)	19,64 m ²
BLOCO F (ÁREA GOURMET)	19,64 m ²
ÁREA COMUM DE USO CONDOMINIAL	36,45 m ²
ÁREA COMUM DE USO CONDOMINIAL	36,45 m ²
ÁREA COMUM DE USO CONDOMINIAL	36,45 m ²
ÁREA COMUM: HALL, ELEVADORES E ESCADAS	5323,16 m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO COMPUTÁVEL	24614,6 m²
ÁREA PRIVATIVA - BLOCO A	8615,36 m ²
ÁREA PRIVATIVA - BLOCO B	8615,36 m ²
ÁREA PRIVATIVA - BLOCO C	7383,88 m ²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL	30279,14 m²
677 UNIDADES HABITACIONAIS	
21 UH ADAPTÁVEL PARA PCD	
POPULAÇÃO PREVISTA NO EMPREENDIMENTO: 2.708	
TOTAL DE VAGAS: 42 COMUNS + 1 PCD + 2 IDOSO + 1 CARGA E DESGARGA E 45 MOTOS	
A LEI 3.888/2005 NÃO SE APLICA AS EDIFICAÇÕES, POIS SERÃO EXECUTADAS EM PAREDE DE CONCRETO MOLDADA IN LOCO	
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL ENQUADRADA NAS FAIXAS DE MERCADO 1, 1,5 E 2	

4. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

4.1 Delimitação da Área de Vizinhança

O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV estabelece a análise de caracterização da vizinhança a partir da leitura do território onde se localiza o Empreendimento. Para tanto, estão demarcadas as áreas de influência indireta e direta, indicadas na **IMAGEM VI** apresentada a seguir, contemplando a demarcação de dois círculos que delimitam as áreas a serem objeto de estudo.



IMAGEM VI

4.2 Área de Influência Indireta

A demarcação do território com um raio de 700 metros, demonstra o perfil da área de **influência indireta** e seus componentes enquanto Área a ser objeto de análise. Com efeito, são destaque:

- a) a relevância do Parque dos Manguezais, ocupando cerca de 50% da área em análise, inclusive demonstrando, além do Rio Jordão, a criação de camarões e, ainda pequenos riachos espriados no grande manguezal;
- b) parte da comunidade de Sitio Grande - Zeis localizada ao Oeste do Empreendimento, e ainda o Centro Universitário Universo Recife;
- c) o destaque da mobilidade, em razão de dois componentes estratégicos - a Linha Sul do Metrô e a Avenida Mascarenhas de Moraes na Imbiribeira.
- d) a presença de grandes equipamentos – galpões focados em atividades de estocagem de mercadorias, bem como a presença de habitação de nível médio de imóveis residenciais transformados em atividades de comercio/serviços.

4.3 Área de Vizinhança Direta - AID

Na **Vizinhança Direta**, percebe-se a proximidade do Empreendimento com o Rio Jordão, inserido no Parque dos Manguezais, bem como de viveiros para a criação de camarões. Importa destacar na parte central dessa área: o eixo da Linha Sul do Metrô e cerca de 10 grandes galpões de usos diversos, em especial estocados com mercadorias e ou vazios. Há que se reconhecer a existência de componentes relevantes pelo seu conteúdo e sua escala, destacando-se:

- a) Juizado Especial Estadual de Recife (pela relevância urbana);
- b) Concessionárias de Veículos (predominante) e galpões para uso de múltiplas mercadorias e pequenas fábricas e serviços como oficinas de reparo de equipamentos, em especial na Av. Mascarenhas de Moraes;
- c) Conjunto-Habitacional localizado na frente do Empreendimento, tendo a Linha Férrea separando os dois empreendimentos, e ainda de empreendimentos imobiliários focados nas Áreas Especiais de Interesse Social.
- d) A passarela existente em frente do **Projeto Vista Sul**, que permite o acesso dos habitantes dos apartamentos a Av. Mascarenhas de Moraes pela Rua Cafezópolis, localizada a 60 metros entre a Passarela e a Avenida.

A análise da **Vizinhança** demonstra uma nova relação urbana, posto que a criação do Programa Minha Casa Minha Vida atrai para o território a moradia próxima ao Centro Metropolitano. Este fato induz a busca de glebas ociosas objetivando a implantação de conjuntos habitacionais na cidade do Recife.

Considerando o perfil de ocupação atual, há que se reconhecer a existência de espaços atraentes para a implantação de moradia, fator que altera os espaços disponíveis e incorpora a habitação a outros bairros, neste caso, evidenciando um processo de mudança do uso do solo, inclusive, pela sua adequabilidade ao atual Plano Diretor do Recife, o Programa Habitação Popular responde a uma expectativa consequente no combate a ausência de moradia.

5. CARACTERIZAÇÃO DOS IMPACTOS

5.1 Mobilidade, Transporte e Tráfego

A **IMAGEM VII** a seguir, apresenta a localização do imóvel bem como o território onde está inserido, destacando-se a relação de proximidade do Parque dos Manguezais, na sua face leste.

condomínio, elemento que reforça a orientação dos deslocamentos a pé e contribui para a segurança dos usuários.

A **IMAGEM VIII** a seguir apresenta os fluxos de entrada e saída de pedestres e veículos do empreendimento.



IMAGEM VIII

Encontra-se no ANEXO V deste EIV Simplificado o Memorial de Impacto no Trânsito, pelo qual destacam-se os itens a seguir.

5.1.1 Contagem Classificada de Veículos (CCV)

Para a perfeita compreensão e reprodução em modelo computacional da situação atual, complementarmente aos dados de tráfego obtidos em base secundária, foram realizadas pesquisas de Contagem Volumétrica Classificada de Veículos nos pontos indicados na figura. As contagens foram conduzidas nos dias 3 e 4 de fevereiro de 2026, em dia útil típico, fora de períodos de férias escolares e sem ocorrência de feriados, durante os horários de pico da manhã (6h às 9h) e da tarde (17h às 20h). As pesquisas abrangeram o principal ponto viário do entorno do terreno, correspondente ao Ponto 1 – Av. Sul Gov. Cid Sampaio com a Av. Gal. Mac. Arthur.

[illegible]

- **Ponto 1 – Av. Sul Governador Cid Sampaio x Av. Gal. Mac. Arthur.**
- **Ponto 2 – Av. Gal. Mac. Arthur x Av. Mascarenhas de Moraes.**
- **Ponto 3 – Av. Sul Governador Cid Sampaio x R. Joaquim Bandeira.**

O Vista Sul, não tem atendimento direto de linhas regulares de transporte público coletivo face à sua localização. Entretanto, por uma passarela de pedestres em frente ao lote ele realiza a transposição da Linha Sul do Metrô, proporcionando conexão segura com a porção oeste da região metropolitana. A partir dessa travessia, por meio da Rua Cafezópolis, 550 metros de caminhada, é possível acessar a Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, importante corredor estrutural do sistema de transporte

público de Recife, por onde circulam diversas linhas de ônibus com origens e destinos distribuídos por diferentes regiões da cidade.

Além disso, nas proximidades do empreendimento encontra-se a Estação Antônio Falcão do Metrô do Recife (~1.250m), integrante da Linha Sul. Essa linha realiza a ligação entre a região central do Recife e a Zona Sul da Região Metropolitana, conectando importantes polos urbanos, comerciais e de serviços até o município de Jaboatão dos Guararapes. Dessa forma, a relativa proximidade com a estação amplia as possibilidades de deslocamento por transporte coletivo e contribui significativamente para a acessibilidade regional do empreendimento.

A Linha Sul integra-se ao Sistema Estrutural Integrado (SEI) e permite conexão com diversas linhas de ônibus metropolitanas, ampliando a acessibilidade entre o centro da capital, a Zona Sul e municípios da Região Metropolitana do Recife

A implantação do empreendimento no local desejado não exige o remanejamento de linha 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. As melhorias de passeio para a interligação do Vista Sul à passarela serão realizadas pelo empreendedor.

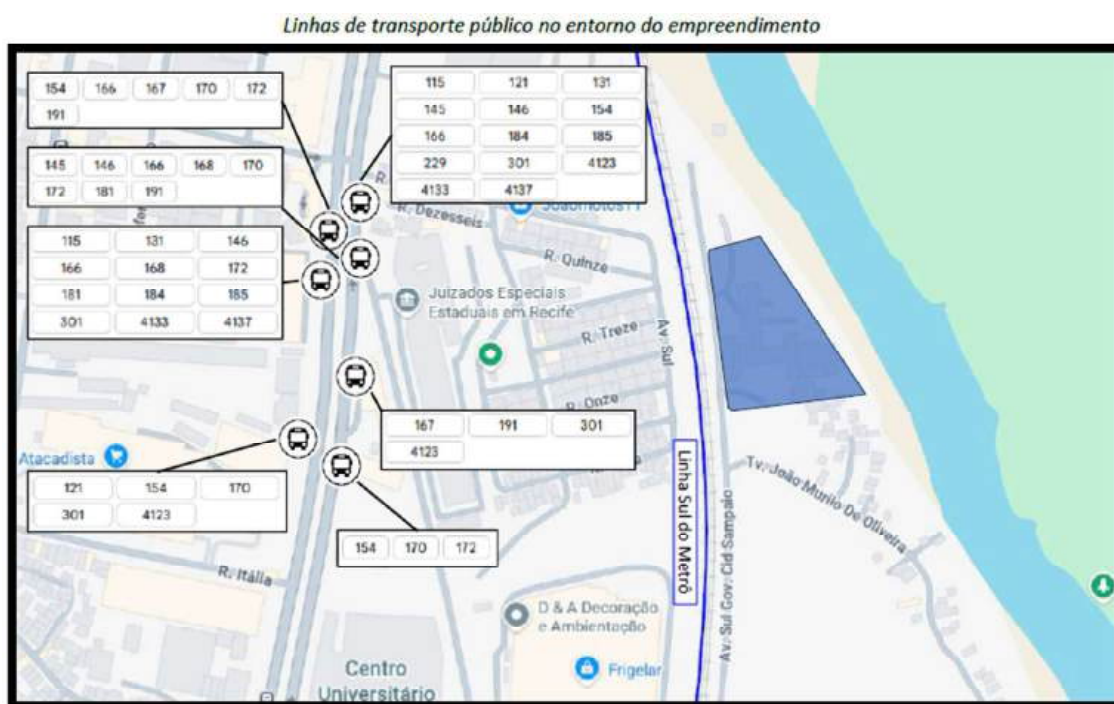


IMAGEM X

The map displays the Imbiribeira neighborhood in Recife, Brazil. A blue line representing the 'Linha Sul do Metrô' runs vertically through the center. Key locations and landmarks include:

- Lagoa do Atacadã**: A large blue body of water in the top left.
- Av. Enq. Alves de Souza**, **Av. Mônica**, **R. Fátia**, **Av. Luxemburgo**, **R. Lisboa**, **R. Gen. Góes Monteiro**, and **R. Joaquim Bandeira**: Various streets shown on the map.
- Assai Atacadista**: A shopping center marked with a blue icon.
- Centro Universitário Universo Recife**: A university building marked with a circular icon.
- UNIASSELVI**: A shopping center with the tagline 'Avance no mercado com uma Pó'.
- Bajaj Newvia - Imbiribeira**: A car dealer marked with a car icon, showing a rating of 4.7 stars (314 reviews).
- Frio Peças Ar Condicionado - Recife**: A business specializing in air conditioning, marked with a square icon.
- Estação Antônio Falca**: A metro station marked with a train icon.
- Dufrio Recife**: A business offering a 'View Offer - Até 30% de' discount, marked with a blue icon.

5.1.3 Condições de Circulação de Pedestres

Nesse contexto, a avaliação das condições de circulação de pedestres terá como foco principal as calçadas que compõem o caminhar entre o empreendimento e a

estação de metrô, bem como a passarela localizada em frente ao terreno, responsável pela transposição da linha férrea e pela conexão com a Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, importante eixo de transporte público da região.

Destaca-se que na avaliação da qualidade das calçadas foram consideradas as seguintes classificações:

- Calçadas Satisfatórias: são aquelas em boas condições de conservação, sem obstruções e com presença de rebaixo nas esquinas.
- Calçadas Insatisfatórias: são aquelas que não apresentam boas condições de conservação e/ou com obstruções.
- Calçadas Inadequadas: são aquelas em boas condições de conservação e sem obstáculos, porém não apresentam rebaixos nas esquinas.

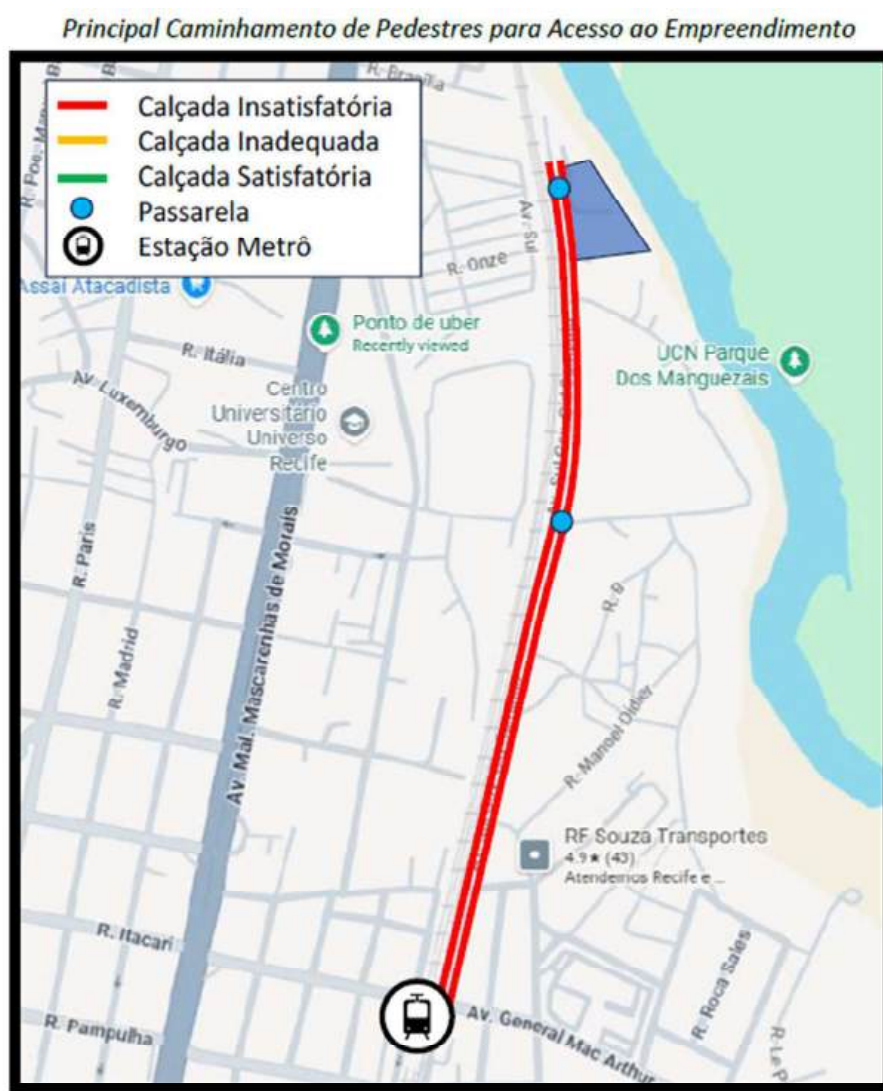


IMAGEM XII

De modo geral, as calçadas no percurso da estação de metrô até o empreendimento apresentam condições precárias de caminhabilidade, com largura reduzida, obstáculos e trechos em mau estado de conservação, comprometendo o conforto e a segurança dos deslocamentos de pedestres.

Observou-se ainda que as esquinas ao longo do percurso apresentam obstáculos e ausência de rebaixos, dificultando a travessia segura e acessível dos pedestres.

De maneira geral, os trajetos analisados apresentam condições insuficientes de caminhabilidade e acessibilidade. As passarelas existentes, embora exerçam papel fundamental pra a transposição da linha férrea, também demandam intervenções de manutenção e requalificação, especialmente no que se refere à conservação estrutural, limpeza, tratamento da vegetação e melhoria das condições de acesso aos pedestres.

Nesse contexto, destaca-se que o projeto prevê a complementação da urbanização local, contemplando a interligação da Av. Governador Cid Sampaio ao acesso do empreendimento. Para isso, está prevista a execução de pavimentação e de calçadas externas ao lote, garantindo a conexão com a passarela que interliga a área à Rua Cafezópolis e, por meio desta, à Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes. Dessa forma, as intervenções propostas contribuirão para a melhoria das condições de circulação de pedestres no entorno imediato do empreendimento, promovendo maior segurança, conforto e conectividade aos usuários do transporte público coletivo.

5.1.4 Infraestrutura Cicloviária

Verifica-se que, nas proximidades imediatas do empreendimento, não há infraestrutura cicloviária implantada, inexistindo ciclovias, ciclofaixas ou demais dispositivos destinados à circulação de bicicletas. Entretanto, destaca-se a existência de ciclofaixa na Avenida General Mac Arthur, importante eixo viário da região, o que representa uma oportunidade relevante para futura integração e expansão da rede cicloviária local. Dessa forma, a conexão entre o empreendimento e essa infraestrutura existente poderá contribuir para incentivar os deslocamentos por modos ativos e ampliar as condições de acessibilidade da área.

5.1.5 Geração de Viagens

Inicialmente, é importante destacar que os modelos de geração de viagens tradicionalmente adotados pelo poder público constituem importante ferramenta de estimativa, especialmente na ausência de dados específicos do contexto local. Contudo, quando há disponibilidade de informações obtidas em empreendimentos similares, implantados regiões com ocupação semelhante e com as mesmas características socioeconômicas dos moradores, sua utilização tende a proporcionar estimativas mais representativas da demanda efetiva de viagens e, conseqüentemente, maior precisão na avaliação dos impactos viários.

Nesse contexto, para determinação da demanda de viagens do empreendimento, com foco nos horários de pico da manhã e da tarde, foi realizada uma estimativa baseada na movimentação observada em um condomínio residencial de mesmo uso, também enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida, considerando os períodos de maior solicitação do sistema viário.

Para tanto, foi conduzida uma pesquisa de tráfego no dia 7 de novembro de 2024, em um condomínio situado na Estrada de Tamandaré, em Paulista, composto por aproximadamente 2.500 unidades residenciais e dotado de dois acessos veiculares. A pesquisa teve como objetivo analisar o fluxo de veículos nos períodos críticos de operação do empreendimento. Os maiores volumes de movimentação foram registrados entre 7h e 8h no período da manhã e entre 17h e 18h no período da tarde. Os resultados obtidos encontram-se sintetizados a seguir:

Condomínio Pesquisado	Pico Manhã		Pico Tarde	
	Atraídos	Produzidos	Atraídos	Produzidos
2.500 unidades	76	174	148	83

Com base nos dados observados, verifica-se que o condomínio pesquisado apresentou geração veicular relativamente reduzida quando comparada ao número total de unidades habitacionais, evidenciando um perfil de mobilidade compatível com empreendimentos de habitação popular / localização bem atendida por transporte coletivo.

A partir da proporcionalidade entre o número de unidades do condomínio pesquisado e o empreendimento em análise, composto por 677 unidades habitacionais, estima-se a seguinte geração de viagens veiculares nos horários de pico:

Uso	Pico Manhã		Pico Tarde	
	Atraídos	Produzidos	Atraídos	Produzidos
Residencial	21	47	40	22
Total	68		62	

Importa destacar que o empreendimento em estudo apresenta uma oferta de vagas para automóveis compatível com o seu futuro uso, contando com 46 vagas destinadas a veículos leves, além de 45 vagas para motocicletas e 100 vagas para bicicletas distribuídas em 5 bicicletários. Tal característica, associada ao enquadramento do empreendimento nas faixas 1, 1,5 e 2 do Programa Minha Casa Minha Vida e à proximidade de pontos de ônibus e estação de metrô, reforça a expectativa de baixa utilização do automóvel individual.

É importante observar que, no estágio atual da mobilidade urbana, parte expressiva das viagens de automóveis se dará pelo uso de aplicativos, tanto por autos quanto por moto. Além disso, o reduzido porte das unidades habitacionais, aliado ao perfil de renda atendido, contribui para um padrão de mobilidade mais associado ao uso

do transporte público, deslocamentos a pé e utilização de modos compartilhados, resultando, de maneira geral, em menor geração de viagens por unidade habitacional e menor impacto viário proporcional sobre o sistema viário do entorno, conforme o expressado na pesquisa usada.

O porte do sistema de transporte público da região – Metrô e os sistemas da Mascarenhas de Moraes e do binário Mar Arthur / Joaquim Bandeira -, atendem adequadamente à demanda de passageiros gerados no Vista Sul. Aliás, essa demanda vai potencializar o uso desse sistema que está, nos últimos anos – perdendo parte expressiva de sua demanda.

5.1.6 Alocação do Tráfego Gerado pelo Empreendimento

De acordo com os modelos de geração de viagens adotados, estima-se que o empreendimento produzirá um acréscimo de 68 automóveis no horário de pico da manhã e 62 automóveis no horário de pico da tarde, considerando o somatório das viagens atraídas e produzidas.

Para a distribuição dos fluxos veiculares na malha viária do entorno, adotou-se como premissa que 30% dos veículos acessarão o empreendimento pela Avenida General Mac Arthur. Outros 55% utilizarão a Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, sendo 25% provenientes do sentido norte e 30% do sentido sul. Os 15% restantes acessarão o empreendimento através da Rua Pampulha/Rua Joaquim Bandeira.

5.1.7 Níveis de Serviço

No Cenário Atual os níveis de serviço refletem as condições atuais de operação da rede viária, sem qualquer interferência decorrente do novo empreendimento. Já no Cenário Vista Sul, o empreendimento foi incorporado à configuração viária existente, permitindo isolar e quantificar o impacto específico gerado por sua implantação. Os resultados indicam que a entrada do empreendimento não produziu alterações nos níveis de serviço em nenhum dos dois picos.

5.2 Infraestrutura de Saneamento Básico

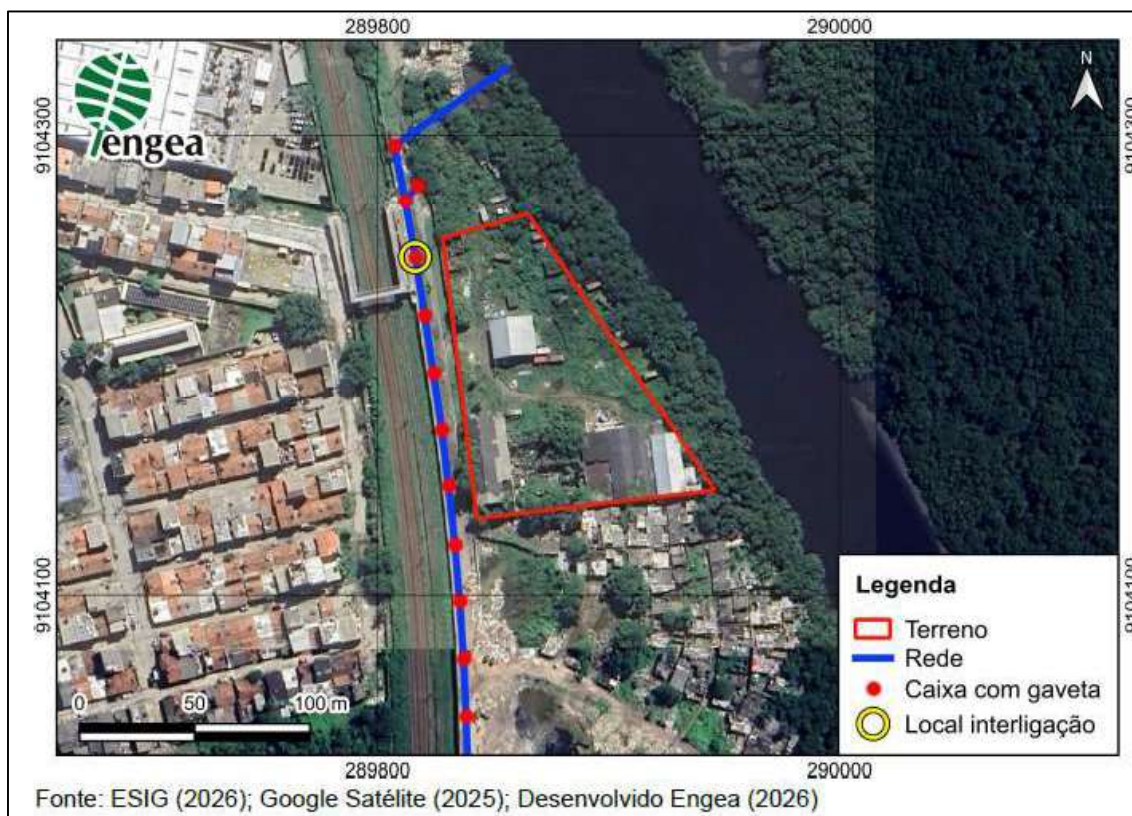
A análise da verificação hidrológica para interligação das águas pluviais do Empreendimento ao sistema público de drenagem, contempla uma compatibilização que permite a realização de análise comparativa.

Portanto, foram realizadas inicialmente análise de características dos sistemas operacionais e, na sequência, a análise hidrológica para verificação do desempenho das águas pluviais públicas e sua capacidade de receber o volume de águas pluviais recebidas pelo Empreendimento **Vista Sul**.

Com efeito, o escoamento superficial do Empreendimento será direcionado para o sistema de captação para, em seguida, ser encaminhado ao tanque de retardo. Na sequência, ocorrerá lançamento no sistema de microdrenagem da Avenida Sul.

Conforme o Estudo de Drenagem, ANEXO VI, após o tanque de retardo, as águas pluviais do Empreendimento **Vista Sul**, serão direcionadas para caixas com gaveta integrada da rede de drenagem publica existente, como demonstra a **Imagem XI**, a seguir:

Imagem XI – Cadastro da Rede de Microdrenagem



Neste sentido, a Análise Comparativa contida neste EIV, pertinente aos impactos decorrentes da impermeabilização das superfícies para construção de edificações, resulta no aumento do escoamento superficial e na elevação das vazões de pico no sistema de drenagem urbana, o Empreendimento requer a implantação de um tanque de retardo.

“Em decorrência, do ponto de vista hidrológico, “a interligação do Projeto **Vista Sul** ao sistema público de drenagem é considerada viável, uma vez que sua vazão de saída pluvial será significativamente inferior as vazões com e sem construções no terreno.”

6 MEDIDAS MITIGADORAS

O **Empreendimento Vista Sul** trata-se de um Condomínio Habitacional Multifamiliar, enquadrado no Programa MINHA CASA MINHA VIDA voltado para famílias de média e baixa renda, afirmando o interesse social. Para tanto, deve-se observar que

não cabe, por todas as razões, promover mitigações capazes de desequilibrar a modelagem de equilíbrio econômico contemplada neste Projeto.

Entretanto, considerando uma demanda relevante ao trecho da via de acesso – parte da Avenida Cid Sampaio, o Empreendimento prevê, sob sua responsabilidade, a execução de 857,35 m² de pavimentação e 338,89 m² de calçada em área pública da referida via, contemplando benefícios aos usuários do Empreendimento e moradores da vizinhança.

7 CONCLUSÃO

Diante dos benefícios contidos no **Projeto Vista Sul**, para que a população a ser contemplada no Programa MINHA CASA MINHA VIDA, reconhecendo ainda a aplicação de investimentos da ordem de R\$ 75.824.000,00, bem como a geração de 250 empregos diretos e 500 empregos indiretos, considerando finalmente que serão construídas 677 unidades residenciais, submetemos ao Conselho de Desenvolvimento Urbano a viabilidade deste empreendimento de impacto.

Atenciosamente,

Paulo Roberto Barros e Silva
CAU/PE A- 0574-6