

PROJETO **FÁBRICA DA TORRE**





Existem muitos lugares
ainda adormecidos para viver
o Recife por inteiro.

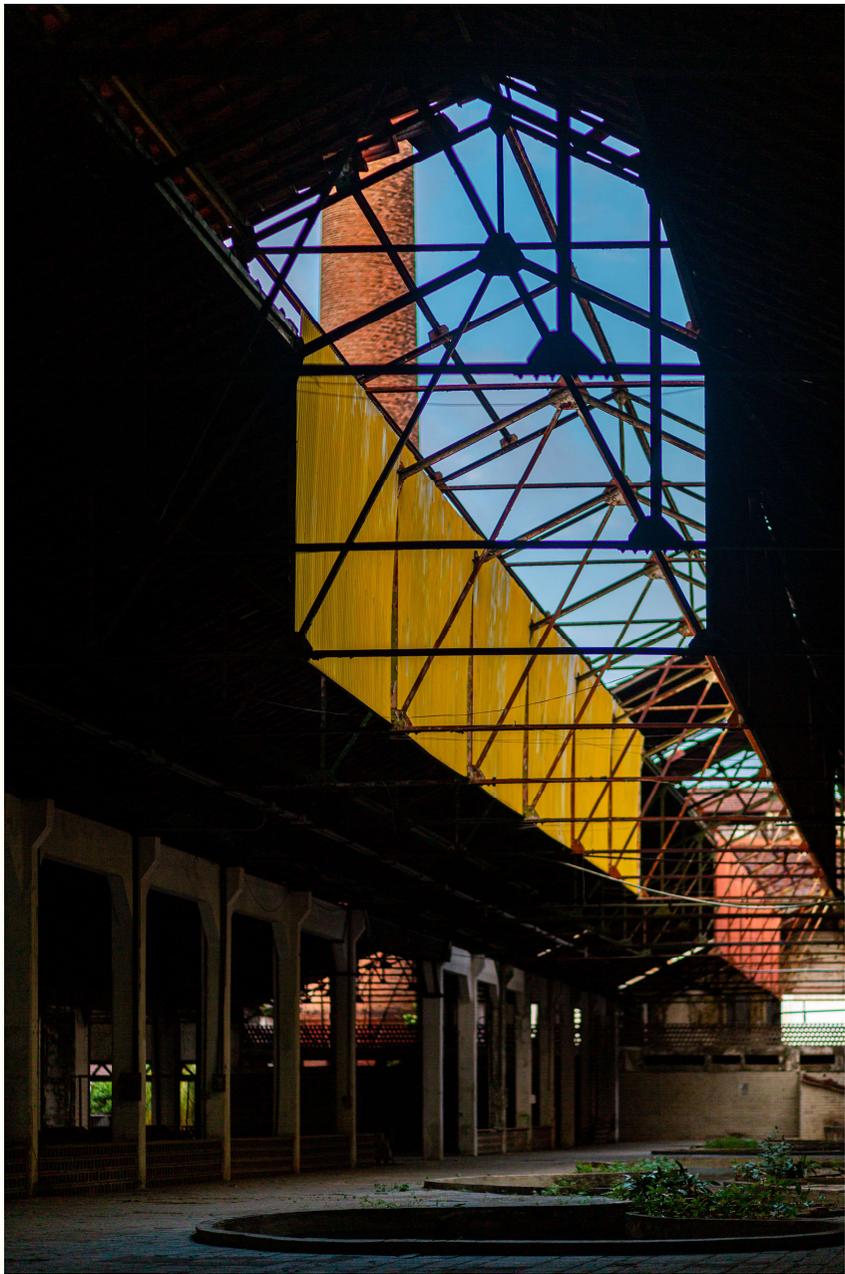














Mas é preciso compreender *os lugares*,
suas histórias e vocação,
para atender verdadeiramente *a cidade*.



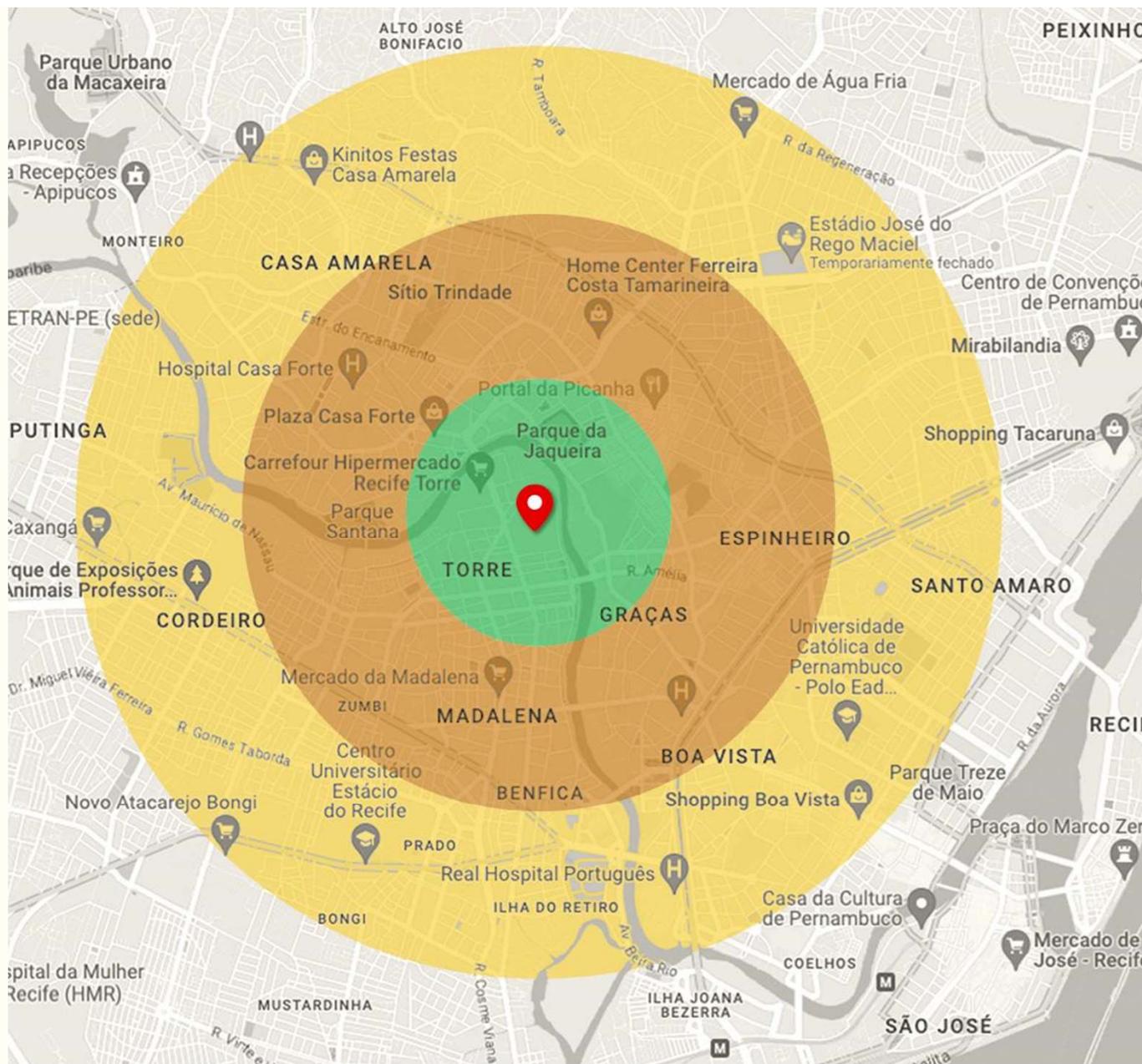


do alto da torre dá pra ver

Pesquisa quantitativa
em raio de 3Km

Bairros Contemplados na pesquisa

-  **1km:** Torre, Jaqueira, Graças
-  **2km:** Casa Forte, Parnamirim, Santana, Tamarineira, Rosarinho, Encruzilhada, Aflitos, Espinheiro, Madalena, Derby, Zumbi
-  **3km:** Cordeiro, Prado, Bongí, Ilha do Retiro, Paissandu, Ilha do Leite, Boa Vista, Campo Grande, Torreão, Hipódromo, Arruda, Bomba do Hemetério, Casa Amarela, Poço da Panela, Morro da Conceição, Alto José do Pinho, Alto Santa Teresinha



O que você mais sente falta no seu bairro e nos bairros vizinhos?

O QUE VOCÊ SENTE FALTA?	Área 1	Área 2	Área 3
Praças, parques ou equipamentos de lazer	57,3%	44,2%	34,4%
Cinemas, teatro, galerias de arte	49,3%	32,0%	42,2%
Restaurantes, bares, cafés	24,0%	19,3%	14,1%
Centros médicos ou laboratórios	22,7%	38,1%	53,1%
Empresariais ou espaços para trabalhar	12,0%	14,9%	4,7%
			12,5%
			0,0%
			15,6%
			6,3%
			1,6%
			0,0%
			0,0%

todo mundo quer estar perto de tudo

■ Três maiores percentuais
■ Três menores percentuais

O que você acha de ter nessa região um projeto imobiliário integrado, onde você encontrasse numa mesma área: **moradia, lazer, trabalho, cultura, educação, compras e diversão?**

AVALIAÇÃO



Qual dos bairros a seguir você entende que seria ideal ou melhor para se lançar um projeto integrado como este?

LOCAL DO PROJETO



*Dentre essas respostas, **83,5%** apontam para a Torre. Além disso, metade dos entrevistados na Torre falam sobre ser no próprio bairro.*



Uma fábrica de vanguarda

Passado, presente e breve
futuro de um ícone da cidade.

Seguindo
o fio do tempo

Seguindo o fio do tempo

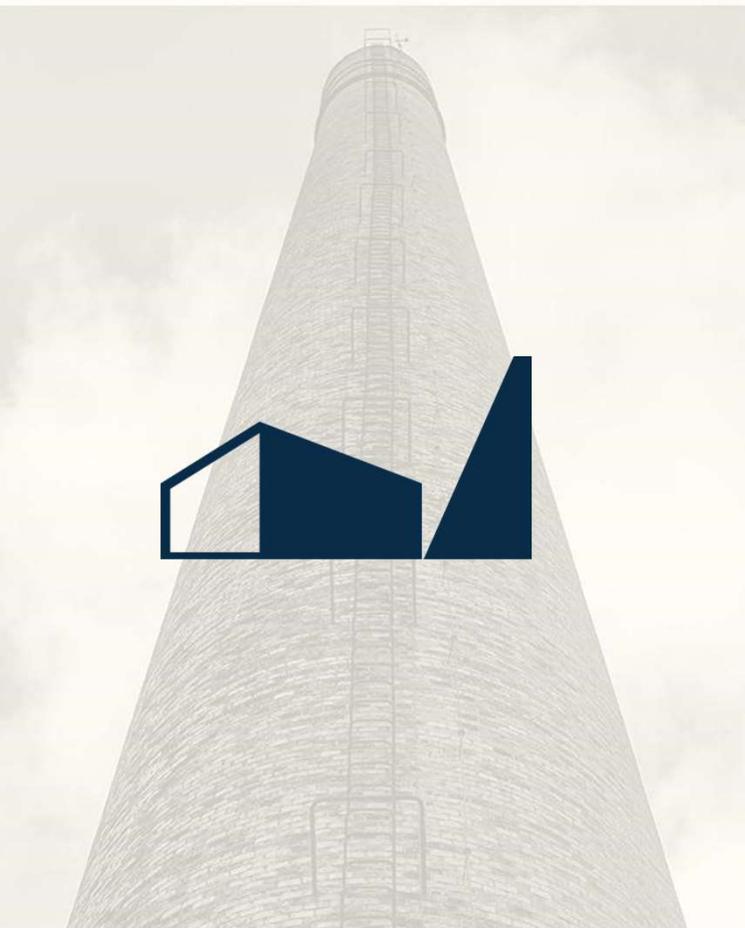


Os três elementos

Como nasce o projeto
Fábrica da Torre



Patrimônio
Fábrica e história.



Respiro
Natureza e bem estar.
Ecossistema Urbano.



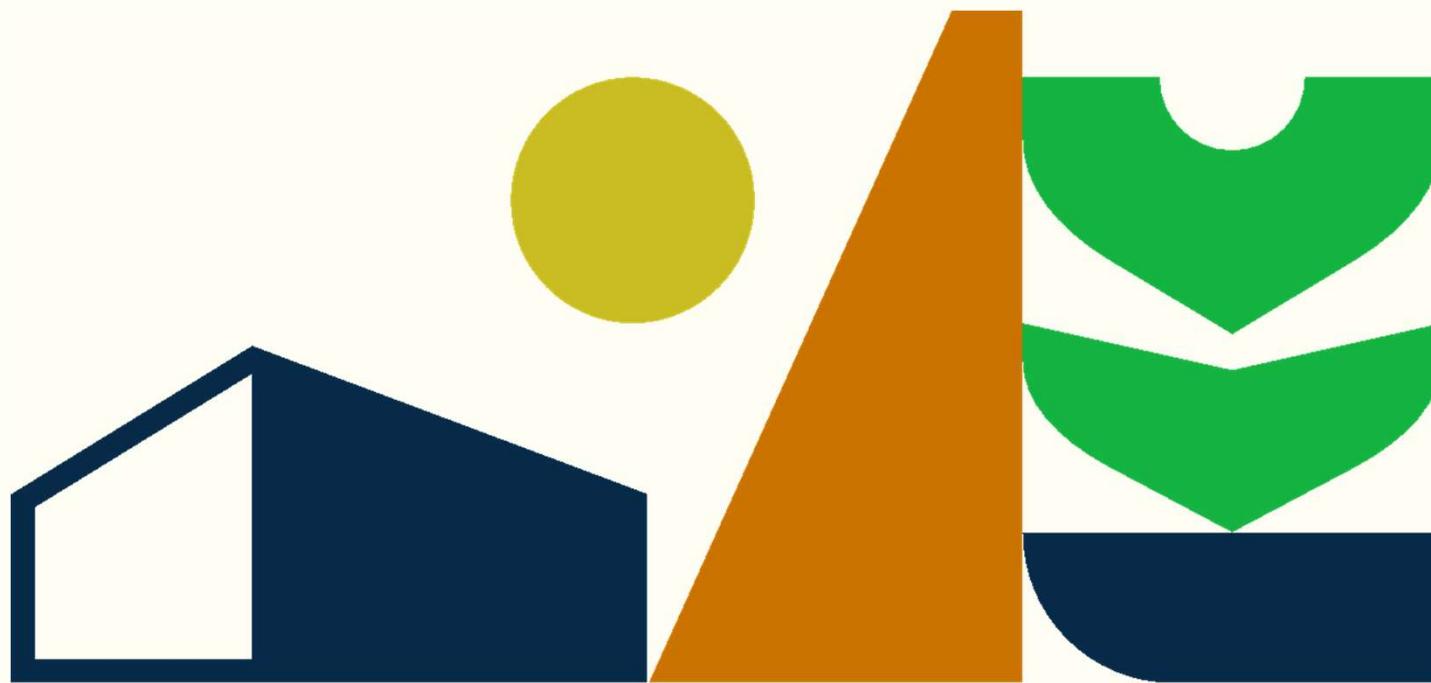
Fluidez
Vias e rio.



Multiplicidade

Através das combinações dos elementos (área verde / rio / patrimônio histórico) que representam o empreendimento trazemos a característica de conexões, diversidade, praticidade.





FÁBRICA DA TORRE



De braços abertos para as pessoas.

O uso industrial exigia controle dos limites físicos por questões operacionais e de segurança.

A cidade cresceu e a antiga fábrica ficou encravada no meio urbano.

O futuro-presente deve ser múltiplo e permeável: um espaço aberto de celebração das trocas humanas.



Uma
fábrica de
troca de
experiências



MULTIUSCULURBANO

Situação existente



Conexões



- 01 POLO ADMINISTRATIVO
- 02 POLO COMERCIAL
- 03 POLO TECNOLÓGICO
- 04 POLO LAZER
- 05 POLO PARQUE
- 06 POLO CULTURAL
- 07 POLO GASTRONÔMICO
- 08 POLO VAREJO
- 09 POLO MULTIUSO
- 10 POLO SERVIÇO



Figura 13 - Modelo 3d do Masterplan proposto.
Fonte: Elaboração Própria.

An aerial photograph of a city, likely São Paulo, showing a dense urban landscape. In the foreground, a wide river (Rio Capibaribe) flows through a green, tree-lined area. The middle ground is filled with a mix of older, lower-rise buildings with red-tiled roofs and newer, taller apartment buildings. A prominent church with a white facade and a red roof is visible in the center. The background shows a dense cluster of high-rise apartment buildings under a clear sky.

O Capibaribe da Torre e a Torre do Capibaribe

Permeabilidade como respeito máximo ao vizinho ilustre.

Reincorporação da convivência do terreno com o Rio Capibaribe.

Integração do projeto com a travessia de pedestres e o tratamento das margens do Rio com o Projeto Capibaribe.



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

LEI MUNICIPAL Nº 19.177 / 2023.

Estabelece as normas e procedimentos para aplicação do instrumento urbanístico Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV no Município do Recife, em cumprimento à Lei Complementar nº 02, de 23 de abril de 2021, que instituiu o Plano Diretor do Município do Recife.

DECRETO MUNICIPAL Nº 38.068 / 2024.

Estabelece os procedimentos e normas para aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Esse decreto regulamenta a Lei Municipal nº 19.177, de 28 de dezembro de 2023, que trata do EIV como instrumento urbanístico.



SUMÁRIO

1 APRESENTAÇÃO

- 1.1 Objeto do licenciamento
- 1.2 Dados Básicos
 - 1.2.1 Caracterização do Empreendedor
- 1.3 Antecedentes do processo de Licenciamento
- 1.4 Justificativa do Empreendimento

2 CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

- 2.1 Quadro de Áreas
- 2.1 Dados Complementares
- 2.2 População estimada
- 2.3 Demanda infraestrutura pública

3 MARCO LEGAL E INSTITUCIONAL

- 3.1 Legislação de Impacto de Vizinhança
 - 3.1.1 Diz o Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001)
- 3.2 Diretrizes específicas apontadas na OPEI
 - 3.2.1 Recomendações
 - 3.2.2 AMBIENTE CULTURAL, NATURAL E CONSTRUÍDO
- 3.3 Enquadramento do empreendimento.

4 DEFINIÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA DIRETA E INDIRETA



SUMÁRIO

5	CARACTERIZAÇÃO FÍSICO-AMBIENTAL DO TERRITÓRIO AII: meio, paisagem e patrimônio
5.1	Relevo
5.2	Hidrografia
5.3	Drenagem – Escoamento Superficial
5.4	Vegetação
5.5	Clima – Ventilação Natural e insolação
6	CARACTERIZAÇÃO SOCIO-URBANA DO TERRITÓRIO
6.1	Evolução Urbana
6.2	Dinâmica sócio econômica
6.3	Caracterização do ambiente construído
6.3.1	Configuração do parcelamento urbano
6.3.2	Caracterização da paisagem construída
6.4	Mobilidade e acessibilidade: geração de tráfego e demanda por transporte público
6.4.1	Macro acessibilidade
6.4.2	Micro acessibilidade
6.5	Uso do Solo
6.6	Equipamentos públicos e comunitários
6.7	Restrições a ocupação
6.8	Valorização Imobiliária
6.9	Paisagem Urbana



SUMÁRIO

- 7 AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS GERADOS PELO EMPREENDIMENTO**
 - 7.1 Lógicas, tendências e hipóteses de transformação urbana
 - 7.2 Identificação e avaliação de impactos e medidas mitigadoras
 - 7.2.1 Impactos, medidas mitigatórias e compensações
 - 7.3 Impactos relacionados ao meio físico
 - 7.3.1 Alteração da paisagem urbana da AII
 - 7.3.2 Alteração na qualidade ambiental, solo e água.
 - 7.3.3 Alteração no microclima local — ventilação e iluminação natural
 - 7.4 Impactos relacionados ao meio socioeconômico
 - 7.4.1 Adensamento populacional direto – indireto
 - 7.4.2 Aumento do número de viagens da AID e AII— geração de tráfego e demanda por transporte público
 - 7.4.3 Aumento no fluxo de pedestres na AID
 - 7.4.4 Aumento na demanda por infraestrutura: água, esgoto, lixo, energia, gás e telefonia
 - 7.4.5 Incremento da ação do mercado imobiliário e oscilação do valor dos imóveis
 - 7.4.6 Alterações na dinâmica de uso e ocupação do solo
- 8 CONCLUSÃO**



2 CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

2.1 QUADRO DE ÁREAS

Área do terreno: 91.928,48 m²
Área de construção existente: 61.231,78 m²

Área Privativa 105.852,78 m²
Área Comum 41.323,70 m²
Área Construção Estimada 147.176,48 m²

Área estimada de solo natural: 22.868,60 m²

2.2 DADOS COMPLEMENTARES

NÚMERO ESTIMADO DE PAVIMENTOS:
Gabarito máximo 24,00m (referência Rua José Bonifácio).

NÚMERO ESTIMADO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO:
957 vagas rotativas de estacionamento.



8 CONCLUSÃO

A proposta para a Fábrica da Torre, aqui descrita e avaliada, é um passo importante no processo de transformação urbana sustentável do Recife. A introdução de um elenco diverso de usos, atrelado a preservação e requalificação do patrimônio industrial e ambiental representa um passo significativo na consolidação das premissas ambientais e urbanas presentes nos instrumentos de planejamento do Recife.

O projeto aqui analisado assegura a manutenção de um trecho importante do território de forma integrada, reforçando o papel dos remanescentes verdes ao longo do Rio Capibaribe.

O projeto FT traz desafios significativos para a distribuição atual de atividades e movimentações no Bairro da Torre, mas esses desafios são vistos de forma positiva, pois oferecem uma chance para repensar e atualizar as tendências de verticalização e adensamento observadas no bairro. O projeto, de forma indireta, irá reforçar as transformações já em andamento com o Parque Capibaribe, introduzindo uma variedade de funções essenciais para sustentar e promover a vitalidade e sustentabilidade urbanas.

Considera-se o projeto uma opção sustentável em contraste com o modelo predominante de desenvolvimento imobiliário urbano em Recife. Ele propõe um modelo atual de reutilização, renovação e reciclagem de prédios industriais, combinando dinâmica urbana com a conservação do patrimônio industrial e histórico, além de garantir a viabilidade econômica.

A iniciativa mostra que o aumento da diversidade de usos, densidade populacional e construtiva pode e deve impulsionar a dinâmica urbana e social, evidenciando também o potencial de reutilização de estruturas preexistentes. Os benefícios sociais, espaciais e econômicos proporcionados pelo projeto FT dificilmente seriam obtidos com o mesmo nível de impacto reduzido em novos empreendimentos.



Corte Longitudinal

Figura 11.1 - Corte AA. Situação existente.

Fonte: Elaboração Própria.

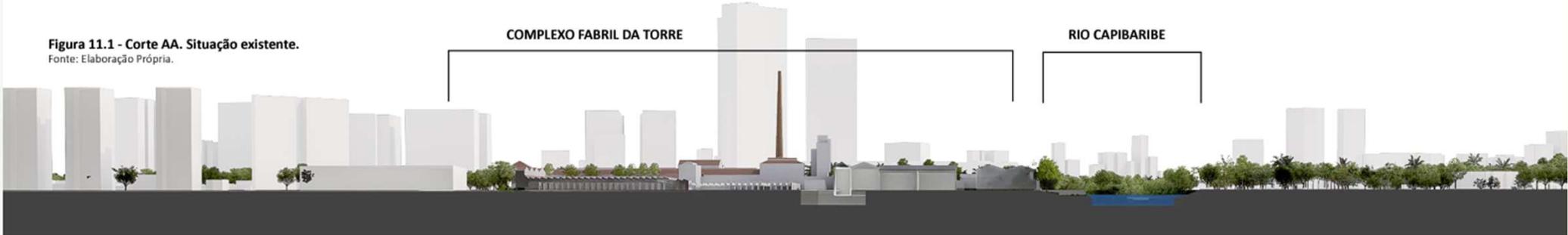
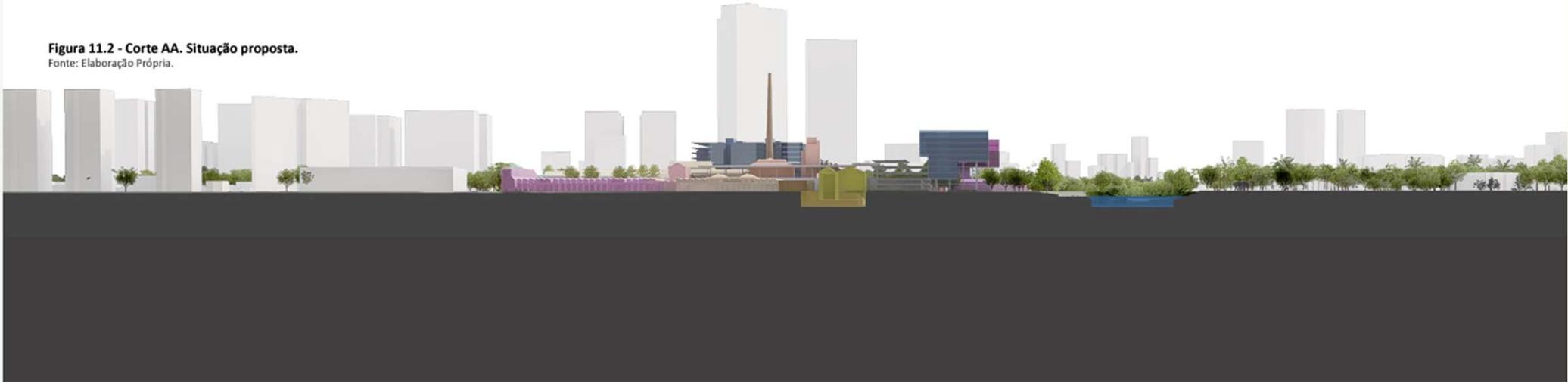


Figura 11.2 - Corte AA. Situação proposta.

Fonte: Elaboração Própria.



Corte Transversal

Figura 12.1 - Corte BB. Situação existente.
Fonte: Elaboração Própria.



Figura 12.2 - Corte BB. Situação proposta.
Fonte: Elaboração Própria.



IPAV 96

Verde a ser preservado:
20.756,05 m²

Verde estimado:
22.868,60 m²

Ficha Cadastral do IPAV 96

DADOS REFERENCIAIS DO IMÓVEL:

RPA: 04 – Oeste
Microrregião: 4.1
Lei de Criação: Lei Municipal nº 17.692/2011
Endereço de Criação: Rua José Bonifácio, nº 944.
Endereço Atual: Rua José Bonifácio, nº 944.
Bairro: Torre
Área Total do Lote: 92.507,82 m²
Área Verde Original: 29.651,50 m²
Área Verde em 2013: 25.744,89 m²
Data da vistoria: 10/03/2016

FOTOS:



HISTÓRICO DO IMÓVEL:

O levantamento do IPAV 96 foi realizado por meio do Projeto de Recuperação e/ou Implantação de Área Verde (PRAV) nº 06/15. De acordo com dados coletados na 3ª Regional da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano - Semoc da Prefeitura do Recife, o referido imóvel tem as seguintes informações:

- No ano de 1984 foi concedida uma licença de construção sob o nº 3400121/84 ao imóvel situado à Rua José Bonifácio, nº 944;
- Em 1993 foi autorizado um alvará de funcionamento para empresa, sob nº 3400328/93;
- Em 2010 foi solicitado um documento especial de viabilidade, sob nº 7400094/10;
- Após essa data, conforme os registros da 3ª Regional, nada consta sobre possíveis atendimentos para esse endereço.

DESCRIÇÃO DA ÁREA VERDE:

O Jardim do IPAV 96 constitui a área verde e é formado pelas seguintes espécies frutíferas: acerola (*Malpighia* L.), cajazeiro (*Spondias mombin* L.), cajueiro (*Anacardium occidentale* L.), carambola (*Averrhoa carambola* L.), coqueiro (*Cocos nucifera* L.), goiaba (*Psidium guajava* L.), jambo-vermelho (*Syzygium malaccense* (L.) Merr. & L.M. Perry), juazeiro (*Ziziphus joazeiro* Mart.), jurubeba (*Solanum paniculatum* L.), limoeiro (*Citrus* L.), macaíba (*Acrocomia aculeata* (Jacq.) Lodd. ex Mart.), mamoeiro (*Carica papaya* L.), mangueira (*Mangifera indica* L.), maracujá (*Passiflora* L.), noni (*Morinda citrifolia* L.), pimenta (*Capsicum* L.) e pitanga (*Eugenia uniflora* L.). Além dessas, foram encontradas as seguintes espécies arbóreas: amendoeira (*Terminalia catappa* L.), aroeira (*Schinus terebinthifolia* Raddi), cassia-amarela (*Senna siamea* (Lam.) H.S. Irwin & Barneby), cassia-mimososa (*Pithecellobium dulce* (Roxb.) Benth.), casuarina (*Casuarina equisetifolia* L.), chapéu-de-napoleão (*Thevetia peruviana* (Pers.) K. Schum.), embaúba (*Cecropia* Loell.), espatódea (*Spathodea campanulata* P. Beauv.), ficus (*Ficus* L.), Ficus (*Ficus benjamina* L.), olho-de-pombo (*Adenanthera pavonina* L.), pinheiro (*Casuarina* L.) e sombreiro (*Clitoria fairchildiana* R.A. Howard). Nos jardins, foram observadas espécies de valor ornamental como: abacaxi-roxo (*Tradescantia spathacea* Sw.), acalifa-Hofmani (*Acalypha wilkesiana* Müll. Arg.), buganville rosa (*Bougainvillea glabra* Choisy), cafezinho (*Leea coccinea* Bojer), cheflera-pequena (*Schefflera arborea* (Hayata) Merr.), comigo-ninguém-pode (*Dieffenbachia* Schott), crino (*Crinum* L.), dracena (*Dracaena fragrans* (L.) Ker Gawl.), dracena-de-madagascar (*Dracaena marginata* hort.), filodendro (*Philodendron* Schott), flamboianzinho (*Caesalpinia pulcherrima* (L.) Sw.), flamboianzinho-amarelo (*Caesalpinia pulcherrima* var. *flava* hort.), gengibre-vermelho (*Alpinia purpurata* (Vieill.) K. Schum.), Helicônia (*Heliconia* L.), hibisco (*Hibiscus rosa-sinensis* var. *liliflorus* Hochr.), ixória (*Ixora* L.), jasmim-de-leite (*Tabernaemontana laeta* Mart.), jasmim-manga (*Plumeria pudica* Jacq.), jibóia (*Epipremnum pinnatum* (L.) Engl.), palmeira-imperial (*Roystonea oleracea* (Jacq.) O.F. Cook) e pinhão-roxo (*Jatropha gossypifolia* L.).



FUNDARPE

As Edificações Remanescentes do antigo Conjunto Fabril da Torre estão em processo de tombamento pelo Estado de Pernambuco, com a publicação do seu Edital de Tombamento no DOE em 19/10/2013.

Conforme Edital de Tombamento publicado no DOE em 14/01/2014, cabe destacar que os referidos bens estão legalmente amparados pela Lei Estadual nº 7.970/1979.

NOTA TÉCNICA Nº 158 (57996526) - GPM/DPPC/FUNDARPE

DATA: 29/10/2024

“Diante do exposto, informamos que esta Fundação é favorável à continuidade do desenvolvimento do projeto, desde que sejam observadas as considerações indicadas nesta Nota. Os usos propostos demonstram potencial para complementar a vocação do local e podem ser compatíveis com o bem em questão, contribuindo com a preservação e conservação do patrimônio industrial em questão.”

31/10/24, 12:16

SEI/GOVPE - 57996526 - GOVPE - Nota Técnica



DIRETORIA DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL - GPM/DPPC

NOTA TÉCNICA Nº 158 (57996526) - GPM/DPPC/FUNDARPE	DATA: 29/10/2024
IDENTIFICAÇÃO DO BEM: Edificações remanescentes do Antigo Conjunto Fabril da Torre e Imóvel do Conjunto Habitacional do Antigo Parque Industrial da Torre	
FINALIDADE: Análise do Estudo de Impacto de Vizinhança relacionado ao empreendimento de requalificação do conjunto edificado que abrigava a antiga Fábrica da Torre	
REGIÃO: Metropolitana	MUNICÍPIO: Recife
INTERESSADO: Instituto da Cidade Peléidas Silveira (ICPS/PCR)	EXPEDIENTE: Ofício Nº 079/2024 - ICPS/DEPLA/PCR (13200000)
AMBIADO LEGAL: Lei Estadual 7.970/1979 e Decreto Estadual 6.239/1980	Nº DO PROCESSO SEI: 004020001.007929/2024-16

PREÂMBULO

A presente Nota Técnica apresenta considerações sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança relacionado ao empreendimento de requalificação do conjunto edificado que abrigava a antiga Fábrica da Torre, denominado "Projeto de Reestruturação Urbana do Conjunto Fabril da Torre para implementação do Complexo Multiuso", com foco nos possíveis impactos no Conjunto Fabril, como também no Conjunto Habitacional do Antigo Parque Industrial da Torre localizado no seu entorno imediato. O referido projeto foi encaminhado pelo Instituto da Cidade Peléidas Silveira (ICPS/PCR) para análise e deliberação desta Fundação por meio do Ofício Nº 079/2024 - ICPS/DEPLA/PCR (13200000) em 01/10/2024.

As Edificações Remanescentes do antigo Conjunto Fabril da Torre estão em processo de tombamento pelo Estado de Pernambuco, com a publicação do seu Edital de Tombamento no DOE em 19/10/2013. Considerando que se trata de um empreendimento de impacto, ressaltamos também os imóveis do Conjunto Habitacional do Antigo Parque Industrial da Torre, localizados nas proximidades da antiga fábrica, que estão igualmente em processo de tombamento, conforme Edital de Tombamento publicado no DOE em 14/01/2014. Cabe destacar que os referidos bens estão legalmente amparados pela Lei Estadual nº 7.970/1979 e pelo Decreto Estadual nº 6.239/1980, cujo Art. 10 estabelece que "A abertura do processo de tombamento, na forma dos artigos 8º e 9º, assegura ao bem em exame, até a resolução final, o mesmo regime de preservação dos bens tombados [...]".



LEGENDA: BENS EM EXAME (Amarelo) POLÍGONO DE PRESERVAÇÃO EM ESTUDO (Branco)

Imagem 01: Imagem de satélite, com demarcação dos bens em processo de tombamento e da poligonal de preservação em estudo. Fonte: Google Earth 2024 / edição Fundação.

CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DO BEM TOMBADO



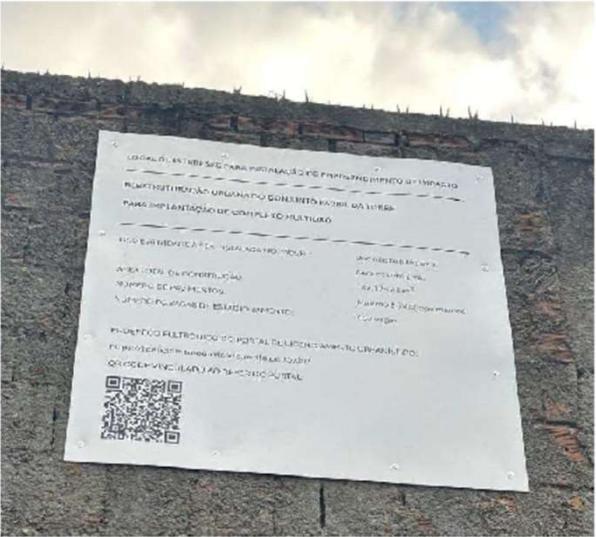
Imagem 02: Vistas aderentes do antigo Cotonifício da Torre. Fonte: Acervo Fundação, Vila Digital.

O desenvolvimento do bairro da Torre, no Recife, está ligado à proximidade dos cursos d'água e à instalação de engenhos de açúcar, como o antigo Engenho Marcos André (Engenho da Torre). A urbanização da área intensificou-se com a chegada da indústria têxtil no final do século XIX, especialmente com o Cotonifício da Torre, fundado em 1884, que impulsionou o crescimento econômico e social da área. Assim, embora o nome do bairro tenha sido inicialmente associado à torre da capela do antigo engenho, mais tarde a denominação desse conjunto fabril se tornou uma importante referência cultural da região.

A fábrica era composta por blocos com funções específicas, que se expandiram gradualmente ao longo dos anos. Em 1940, de acordo com Silva (2018), o Cotonifício incluía áreas de beneficiamento, fiação, acabamento e branqueamento dos produtos, tinturaria, oficinas, depósitos, caldeiras e reservatórios, além de refeitório, garagem, escritório geral e creche, conforme indicado na planta de 1942. Com a crescente atividade industrial, surgiram vilas operárias para facilitar o deslocamento dos trabalhadores e exercer controle sobre eles. A primeira foi a Vila Vitoriano Palhares, construída na primeira década do século XX. Posteriormente, vilas foram estabelecidas nas ruas Benjamin Constant, José de Holanda e Ana Nery, esta última conhecida como Vila 4 de Outubro (Cavalari, 2021). Diversas circunstâncias evidenciam como o desenvolvimento urbano e social da Torre foi diretamente impulsionado pelo funcionamento da fábrica. A transição de uma área predominantemente rural e açucareira para um polo industrial e urbano consolidou o bairro como um importante centro econômico em Recife.

**Registro com foto
da placa informativa
do interesse na instalação
do empreendimento
em 01/08/2024**

REGISTRO COM FOTO DA PLACA INFORMATIVA DO INTERESSE NA INSTALAÇÃO DO EMPREENDIMENTO DE IMPACTO EM 01/08/2024.



Carta de anuência da COMPESA (água) em 19/07/2024

19/07/2024, 12:23

SEI/GOVPE - 53411450 - COMPESA - Laudo Técnico



COMPESA/DRM/GNM CENTRO/ VIABILIDADE SAA Nº 63 / 2024.

Recife, data da assinatura eletrônica.

À BPT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS AS

Att. Sr. José Walmar Sampaio

Assunto: Empreendimento na Rua José Bonifácio, nº 944 - Madalena - Emite Viabilidade SAA.

Em resposta a solicitação de V. Sa, registrada em nosso sistema em 16 de Maio de 2024, RA Nº 71590451 comunicamos que para o empreendimento de uso misto, matrícula Nº 57925795 localizado na Rua José Bonifácio, nº 944 - Madalena, com vazão máxima horária informada pelo cliente de 18,43 l/s, haverá viabilidade com condicionante para implantação do SAA solicitado.

Considerando o material recebido, a Compesa aprova a viabilidade de interligação do empreendimento ao sistema existente, condicionada à implantação de cerca de 500 metros de rede de distribuição de água por parte do empreendedor. O ponto de interligação se dará através de uma derivação da rede em Ferro Fundido - DN 250 localizada no cruzamento entre as ruas Conde de Irajá e Av. Beira Rio Jornalista Jeneton Moraes Neto, conforme croqui apresentado abaixo.



Atualmente, a região na qual o empreendimento está inserido possui abastecimento diário e pressão média de 8 m.c.a. A garantia da condição do abastecimento está vinculada à disponibilidade hídrica dos mananciais, a qual pode ser diretamente afetada por alterações climáticas e consequentemente gerar períodos de racionamento. Deverá haver um reservatório inferior enterrado com capacidade adequada para o empreendimento em questão.

Solicitamos ao empreendedor apresentar o projeto hidráulico da rede, a partir do ponto indicado pela Compesa até a entrada do empreendimento, assumindo os custos de elaboração e implantação. O projeto deverá ser encaminhado à Compesa para aprovação (Gerência de Projetos localizada na Av. Dr. Jayme da Fonte, 64, Santo Amaro - Recife/PE), atendendo aos requisitos das normas da ABNT NBR 12.218 Projeto de Rede de Distribuição de Água para Abastecimento Público e das Normas Interna da Compesa GPE-NI-014-01 e SOP 092. Conforme consta do Regulamento Geral de Fornecimento de Água e Coleta de Esgoto, Capítulo 1, Art.4º: "As obras de implantação e substituição das redes distribuidoras de água ou coletoras de esgoto não constantes de projetos e programas de

Carta de anuência da COMPESA (esgoto) em 24/07/2024



COMPESA/DRM/GNM CENTRO/ VIABILIDADE SES Nº 072/2024

Recife, data da assinatura eletrônica.

À BPT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S A

Assunto: Empreendimento na RUA JOSE BONIFACIO - 00944 - MADALENA RECIFE PE - Emite Viabilidade SES.

Em resposta e solicitação de V. S.A, através de correspondência recebida em 16 maio 2024 RA 71590515, comunicamos que para o empreendimento de uso residencial, matrícula Nº 57925795, localizado na RUA JOSE BONIFACIO - 00944 - MADALENA RECIFE PE 50710-001, haverá viabilidade para implementação do SES solicitado.

Levando-se em consideração o histórico apresentado e o material analisado, a COMPESA aprova a viabilidade de interligação do empreendimento ao sistema existente.

Quanto à interligação:

- O empreendedor deverá deixar sua tubulação interna parada no passeio da Rua Marcos André com fita zebra ou caixa de inspeção.
- A ação de interligação da obra executada pelo empreendedor ao ponto do sistema existente deverá ser realizada pela Compesa;
- Ocorrerá no PV de código P.RE.10531, indicado no relatório de imagens desse documento.

De acordo com os artigos do Anexo Único do Decreto nº 18.251, de 21 de dezembro de 1994:

Art. 10, §1.º: "Toda edificação permanente urbana será obrigatoriamente conectada às redes públicas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário disponíveis, estando sujeita ao pagamento de tarifas decorrentes da conexão ou disponibilidade para o uso desses serviços".

Art. 11, § 2º - A distância entre a rede coletora e a caixa ou peça de inspeção de esgoto mais próxima, situada no ramal, não deverá ser superior a 13 metros, ressalvados os casos especiais.

§ 3º A existência de caixa retentora de gordura no interior do imóvel, o mais próximo possível da cozinha, é obrigatória para a instalação de ramal predial de esgoto para os seguintes imóveis:

I - Industrial, com restaurante;

II - Comercial e público, nas subcategorias:

- a) restaurantes, bares, hotéis, pensões e similares;
- b) hospitais e clínicas privadas e públicas;
- c) instituições de ensino particular e pública;
- d) quartéis e cárceres.

§ 4º A caixa de gordura de que trata o parágrafo anterior deverá observar as exigências técnicas da COMPESA, sendo de responsabilidade do cliente a execução e manutenção da mesma.

Art. 31: "É vedada a interligação à rede distribuidora de água e/ou coletora de esgotos, bem assim a assunção da operação pela COMPESA, de sistemas de abastecimento de água e/ou esgotamento sanitário executados em desacordo com as normas da COMPESA".

Art. 40 - Os despejos a serem lançados em rede coletora de esgotos deverão apresentar as seguintes características:

- I - Temperatura não superior a 35°C;
- II - PH compreendido entre 5,5 e 10,0;
- III - sólidos em suspensão não excedendo a concentração de 100 mg/l;
- IV - Concentração de sólidos totais inferior a 2.500 mg/l;
- V - Gordura, ceras, graxas, óleos emulsionados ou não até o limite de 100 mg/l;
- VI - Não apresentar DBO (Demanda Bioquímica de Oxigênio) ou DQO (Demanda Química de Oxigênio) que possam constituir sobrecarga para o tratamento;
- VII - substâncias solúveis e frias em éter etílico, tais como: alcatrões, resinas e similares, até o limite de 150 mg/l;
- VIII - vazão compatível com a capacidade da rede coletora.

Carta de anuência da Neoenergia em 24/06/2024



Recife, 24 de Junho de 2024

Solicitante: BPT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S
CNPJ: 10.397.495/0001-98
Protocolo: 9201281062

Prezado cliente, Em atenção a Vossa solicitação, declaramos para os devidos fins, que no momento, existe viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica para o empreendimento situado em RUA JOSE BONIFACIO, Nº 944, TORRE, RECIFE, PE. A distribuidora identificou disponibilidade na rede de distribuição, alimentador TAM-01F3, Barramento B047635, subestação Tamarineira, para atendimento ao referido empreendimento, com necessidade de obra ou remanejamento de cargas.

Sendo certo que a presente declaração não se refere a pedido de ligação à rede para fornecimento de energia elétrica em tais localidades, mas, repita-se, mera constatação de viabilidade técnica.

Salientamos que, se houver necessidade de participação financeira do solicitante na execução da obra de expansão de rede elétrica, o pagamento deverá ser conforme previsto nas Resoluções da ANEEL - Agência Nacional de Energia Elétrica vigente e caso se trate de área de Unidades de Conservação da natureza ou área de Preservação Permanente, deverá ser fornecido a NEOENERGIA PERNAMBUCO a documentação legal de autorização ambiental para execução da obra, consoante **Resolução ANEEL 1.000/2021- art. 67**, como se lê abaixo:

Art. 67. O consumidor e demais usuários devem fornecer as seguintes informações para a elaboração do orçamento prévio, no formulário disponibilizado pela distribuidora:

VIII - apresentação de licença ou declaração emitida pelo órgão competente se as instalações ou a extensão de rede de responsabilidade do consumidor e demais usuários ocuparem áreas protegidas pela legislação, tais como unidades de conservação, reservas legais, áreas de preservação permanente, territórios indígenas e quilombolas, entre outras;

Ademais, aplica-se à hipótese a Lei nº 9.985/2000 - Unidades de Conservação, a qual exige prévia autorização de órgão competente para instalação de energia elétrica e a Lei nº 4.771/1965 – Código Florestal, que exige prévia autorização do Poder Executivo Federal para realização de obras, planos, atividades ou projetos de utilidade pública ou interesse social em **áreas de Preservação Permanente**.

Por fim, para esclarecimento que a presente nota não envolve instalação luminárias de iluminação pública. Portanto, deve-se requerer ao Município, que poderá solicitar formalmente à NEOENERGIA PERNAMBUCO o acréscimo do parque de iluminação pública, com a satisfação dos custos da obra.

Sem mais para o momento, colocamo-nos à sua disposição.

COMPANHIA ENERGÉTICA DE PERNAMBUCO – NEOENERGIA PERNAMBUCO

Internal Use



Ressignificar.



Dar novo
sentido e uso
a um lugar.





Ressignificar
ampliando
o acesso:

para quem quer morar,
trabalhar, se divertir,
ocupar, se integrar a
novos espaços.





Múltiplos espaços.





FÁBRICA DA TORRE

MULTIUSO
URBANO