

QUEIROZ CAVALCANTI ADVOCACIA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Empreendimento Cidade Jardim

Residencial e Empresarial — Bairro dos Aflitos, Recife/PE

299ª Reunião Ordinária do Conselho de Desenvolvimento Urbano — CDU

Proponente: Rio Ave Cidade Jardim SPE Ltda.

Equipe de Consultoria Independente

O Estudo de Impacto de Vizinhança foi elaborado por consultoria técnica independente, composta por equipe multidisciplinar, assegurando autonomia técnica na identificação, avaliação e mensuração dos impactos urbanísticos decorrentes da implantação dos empreendimentos.



COORDENAÇÃO GERAL

Tiago Lopes de Andrade Lima

Advogado · OAB/PE 21.596-D



RESPONSÁVEL TÉCNICO

Geraldo Marinho

Arquiteto e Urbanista · CAU A10762-0



EQUIPE TÉCNICA

Álvaro Antônio Souto Maior Pereira

Advogado · OAB/PE 37.855-D

Milton Botler

Arquiteto e Urbanista · CAU A10763-8

Dois empreendimentos, lotes contíguos



Implantação com paisagismo — preservação das árvores de grande porte. Fonte: autores do projeto, 2026.

CONTEXTO URBANÍSTICO — ZAC PLANÍCIE 1

Área de infraestrutura consolidada, destinada ao adensamento pelo Plano Diretor, com ampla oferta de serviços, equipamentos e transporte.



RESIDENCIAL

3

torres

182

unidades

36.035 m²

área construída

378

vagas

Acesso pela Rua da Angustura



EMPRESARIAL

1

torre

254 + 3

salas e lojas

17.856 m²

área construída

260

vagas

Acesso principal pela Av. Conselheiro Rosa e Silva

Adensamento Urbano e Paisagem



Vista aérea do entorno — verticalização consolidada. Fonte: Google Earth.

AVALIAÇÃO REALIZADA

- Compatibilidade com o Plano Diretor e a LPUOS
- Inserção em área destinada ao adensamento
- Continuidade da renovação urbana da região
- Manutenção dos padrões de paisagem urbana
- Respeito aos imóveis protegidos do entorno



CONCLUSÃO

O adensamento proposto é compatível com a capacidade urbana instalada e com a dinâmica de transformação já consolidada no bairro.

Sombreamento



Estudo de insolação e projeção de sombras. Fonte: autores do projeto, 2026.

AVALIAÇÃO REALIZADA

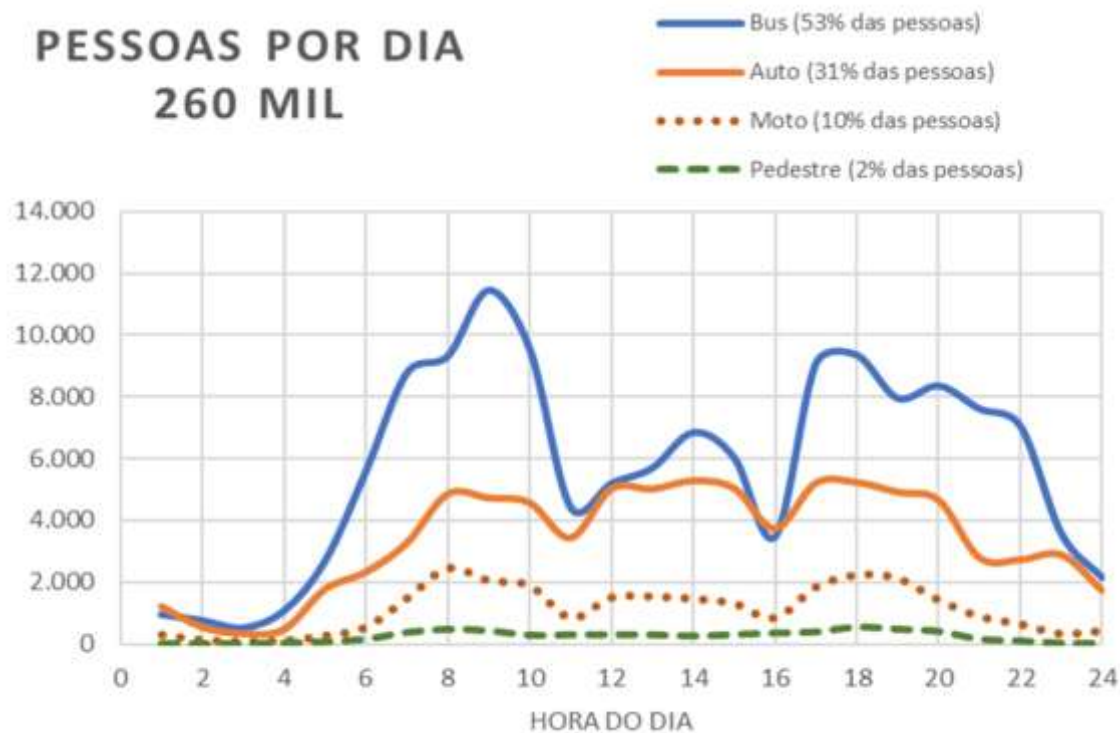
- Estudo de insolação em diferentes horários
- Análise das projeções de sombra
- Verificação das edificações vizinhas
- Avaliação dos espaços públicos



CONCLUSÃO

Impactos temporários, com comportamento compatível com as edificações verticais existentes e inexistência de prejuízo urbanístico significativo.

Mobilidade Urbana



Distribuição de usuários por modal e por horário. Fonte: Metrics Mobilidade, 2026.

ESTUDO DESENVOLVIDO

- Levantamento de tráfego e contagens classificadas
- Cálculo de geração de viagens
- Simulações computacionais de tráfego
- Avaliação dos horários de pico
- Análise da capacidade operacional da malha viária



CONCLUSÃO

Impactos localizados; o sistema viário permanece operando adequadamente. Empreendimento compatível com a infraestrutura existente.

Mensuração dos Impactos

ASPECTO	RESULTADO
Adensamento	Compatível
Paisagem urbana	Compatível
Sombreamento	Baixa interferência
Mobilidade	Impacto controlável
Infraestrutura urbana	Compatível
Meio ambiente	Impacto reduzido

CONCLUSÃO GERAL

- Área com elevada capacidade de suporte
- Compatibilidade com o Plano Diretor e a LPUOS
- Impactos avaliados como controláveis e mitigáveis
- Inexistência de impactos negativos significativos que inviabilizem a implantação dos empreendimentos

Viabilidade técnica da implantação

- ✓ Atendimento às exigências do Decreto Municipal que regulamenta o EIV
- ✓ Compatibilidade urbanística dos empreendimentos
- ✓ Avaliação integrada dos impactos cumulativos
- ✓ Viabilidade técnica da implantação

Solicita-se a manifestação favorável do Conselho de Desenvolvimento Urbano à implantação dos empreendimentos.