

Projeto MIRANTE BELVEDERE

Estudo de Impacto de Vizinhança/EIV

Projeto de Empreendimento Habitacional Multifamiliar a ser construído na Rua Antônio Eduardo Amorim, nº 140, bairro da Imbiribeira – Recife.

Maio/2024

A **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A** apresenta a Prefeitura da Cidade do Recife o **Projeto de Empreendimento Habitacional Multifamiliar denominado MIRANTE BELVEDERE**, localizado na Rua Antonio Eduardo Amorim, nº 140, bairro da Imbiribeira, Recife/PE.

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**.

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 Área de Influência Indireta**
 - 4.2 Área de Influência Direta**
 - 4.3 Informações sobre o Terreno**
- 5. O PROJETO DE ARQUITETURA**
 - 5.1 Partido Arquitetônico**
 - 5.2 O Projeto de Arquitetura**
- 6. IMPACTOS POTENCIAIS**
 - 6.1. Uso e Ocupação do Solo**
 - 6.1.2 Área de Interferência**
 - 6.2. Meio Ambiente**
 - 6.3. Mobilidade – Transporte e Tráfego**
 - 6.4. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural**
 - 6.5. Aspectos Socioeconômicos e Equipamentos Comunitários**
 - 6.6. Valorização Imobiliária**
 - 6.7. Infraestrutura de Serviços**
- 7. MEDIDAS MITIGADORAS**
- 8. CONCLUSÃO**
- 9. 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 Imobiliário**
 - VIII. Relatório Ambiental Preliminar**
 - IX. Licença Prévia**
 - X. Descrição das Fases da Obra**
 - XI. Orientação Prévia para Empreendimento de Impacto – OPEI**

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 O Empreendimento

- Endereço: Rua Antonio Eduardo Amorim, nº 140 – Imbiribeira, Recife.
- Uso: Habitacional Multifamiliar
- Atividades: Unidades Residenciais contemplando um empreendimento condominial dispendo de lazer, esportes, e estacionamento de veículos, motos e bicicletas.
- Objetivos: Promover a oferta de moradia para famílias de renda média localizadas na área urbana do Recife e Região Metropolitana

1.2 O Empreendedor

- Responsável Legal: Jhorrany Eustáquio de Oliveira
- Empresa: Tenda Negócios Imobiliários S.A
- 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 Transporte / Mobilidade: Eng. Civil Cecília Leite Sabat – CREA 1819487660 PE
- Componente de Meio Ambiente: Biólogo Hermon Augusto da Costa Braga Junior CRBIO 67.964/05D
- Componente de Infraestrutura: Eng. Civil Felipe Lucas Barros e Silva – CREA 23891 D/PE
- Componente de Arquitetura: Arquiteta Jhorrany Eustáquio de Oliveira CAU-PE A166040-3
- Componente Imobiliário: Corretora Valéria Barbosa de Araújo – CRECI 7347

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 Projeto de Arquitetura

Anexo IV.

1.8 Descrição das Fases da Obra

Anexo X

1.8.1 Cronograma de Implantação

PE - MIRANTE BELVEDERE

PLANO DIRETOR

Lançamento: Outubro/2024

Início de obras: Agosto/2026

TORRE	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12
FUNDAÇÕES												
ESTRUTURA												
ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO												
CHAPEAMENTO DRY WALL												
REVESTIMENTO CERÂMICO INTERNO												
MASSA PROJETADA												
PORTA PRONTA												
LOUÇAS												
PINTURA FINAL												
LIMPEZA FINAL												
PINTURA FACHADA												
HALL												

INFRAESTRUTURA	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12
PREPARO DO TERRENO / CONTENÇÕES												
MURO DE DIVISA												
CASTELOS D'ÁGUA												
INFRA HIDRÁULICA - DRENAGEM												
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS - ESGOTO												
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS - ÁGUA FRIA												
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS - GÁS												
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS - INCÊNDIO												
INFRA ELÉTRICA - TUBULAÇÃO ENTERRADA												
PISOS EXTERNOS												
PAVIMENTAÇÃO												
PORTARIA / GUARITA												
LIXEIRA												
SALÃO DE FESTAS												
POSTEAMENTO / CABEAMENTO / ILUMINAÇÃO												
ESQUADRIAS METÁLICAS PERIFERIA												
PAISAGISMO / PLAYGROUND / EQUIPAMENTOS DE LAZER												
ANEXOS												

1.9 Investimentos Financeiros:

O valor previsto para esse empreendimento é de R\$ 76.046.000,00 (setenta e seis milhões e quarenta e seis mil reais).

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

A região sul do Recife tem como característica três territórios cuja ocupação ao longo do tempo passa por radicais transformações urbanas, a saber:

- o **Território Litorâneo** - desde o bairro do Pina até Piedade, em Jaboatão dos Guararapes, cuja ocupação original ocorreu na beira mar e no movimento de parcelamentos para o oeste, atingindo a linha férrea de ligação centro do Recife até o Estado de Alagoas. Este território, nos anos 50 do século passado deu início ao adensamento/verticalização, transformando-o radicalmente e, atualmente encontra-se em processo de mudança de usos.

- o **Território do Eixo Ferroviário/Viário** – após o Rio Tejipió, cuja ocupação inicial respondia a demandas industriais na borda da Avenida Mascarenhas de Moraes – a “Avenida Imbiribeira”, no sentido do Aeroporto dos Guararapes e ao sul no sentido de Jaboatão dos Guararapes. Na sequência, a transformação da atratividade do Metrô de superfície e a oferta de parcelamentos até o Rio Tejipió, sempre reduzindo o manguezal que margeava a Estrada da Imbiribeira. Com efeito, o território respondia como o linear distrito industrial e galpões de estocagem de produtos (logística). O surgimento de Distritos Industriais na Região Metropolitana, aliados a consolidação do Porto de Suape, ensejou a criação de atividades de comércio e serviços atacadistas.

- o **Território a Oeste da “Avenida Imbiribeira”** - após o Rio Tejipió, na borda das colinas do Ibura, áreas vazias que serviram para implantação dos primeiros conjuntos habitacionais em grande escala – os conjuntos da Companhia de Habitação de Pernambuco – COHAB, cujo perfil de renda baixa atraiu o adensamento do território por ocupações irregulares criando zonas especiais embrionárias e de baixa renda.

Atualmente, surge uma nova mudança no território em análise – os grandes galpões de comércio e serviços sendo objeto de interesse pelo mercado imobiliário para atendimento a demanda por habitação. A “antiga Avenida Imbiribeira”, com o metrô, universidades, serviços de saúde, comércio, e proximidade do centro do Recife, bem como articulação da mobilidade – as duas perimetrais respondem as demandas que promovem uma nova transformação – o Plano Diretor atual insere a atratividade do eixo viário estrutural através do **Coefficiente de Utilização 5**.

Com efeito, a proposta de ocupação de um terreno dispondo de galpão subutilizado é parte da mudança em curso no território onde se localiza o **Projeto MIRANTE BELVEDERE**.

3. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

3.1 Enquadramento Legal

O terreno do empreendimento se encontra inserido, segundo o Plano Diretor – Lei Complementar nº 02 de 23/04/21, na Macrozona de Ambiente Construído – MAC definida no zoneamento como Zona de Reestruturação Urbana – ZRU. A Zona de Reestruturação Urbana (ZRU) corresponde ao entorno imediato de trechos dos eixos de mobilidade urbana de transporte público com vocação para o adensamento populacional conforme o que estabelece o Plano Diretor, com ênfase para a infraestrutura de saneamento e mobilidade. Esta Zona subdivide-se em ZRU 1 e ZRU 2, em função dos eixos que dispõem desses componentes. A Zona de Reestruturação Urbana (ZRU) tem por objetivo promover o adensamento populacional e construtivo contemplando:

I - incentivo ao uso misto e a fachadas ativas; e,

II - estímulo à mobilidade ativa, à qualificação e requalificação dos espaços públicos e da infraestrutura urbana e à interface entre os espaços públicos e privados.

Complementarmente, são diretrizes definidas para a Zona de Reestruturação Urbana - ZRU:

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

II - retirar a obrigatoriedade do atendimento mínimo de vagas de garagem;

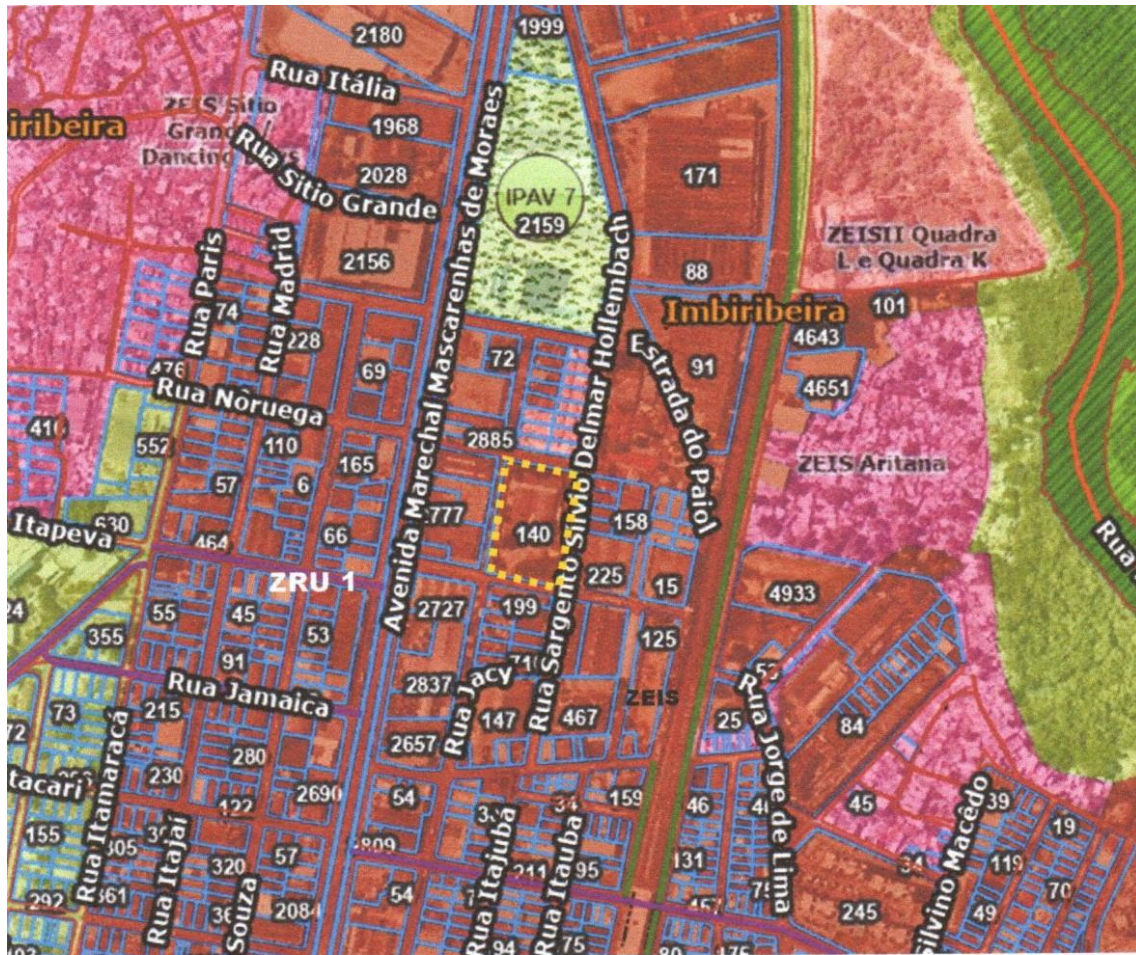
III - incentivar o uso da mobilidade ativa por meio da introdução de paraciclos, bicicletários e vestiários nos empreendimentos residenciais e não residenciais, ampliação de calçadas e priorização da implantação do Plano Cicloviário;

IV - estimular o uso misto;

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

VI - promover o convívio e tornar os espaços públicos mais seguros para as mulheres, idosos, crianças e pessoas com deficiência, doenças raras ou mobilidade reduzida.

As Zonas de Reestruturação Urbana 1 (ZRU 1) constituem-se em áreas dotadas de infraestrutura de saneamento e estruturadas por eixos de transporte público em corredores de ônibus, circulação em faixas exclusivas - faixas azuis - e metrô em áreas estratégicas da cidade, como indicado no zoneamento contido no **MAPA I** a seguir



Fonte: ESIG Recife

MAPA I  **ZRU 1**

Os parâmetros urbanísticos a serem obedecidos são os estabelecidos para a ZRU 1, quais sejam:

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

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

Para fins de implementação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, o Art. 216 da Lei Complementar nº 02/2021 – Plano Diretor estabelece que:

“I - Nos primeiros cinco anos de vigência deste Plano Diretor, não será exigido o pagamento da contrapartida financeira correspondente a 1,0 (uma) vez a área do terreno, além do coeficiente básico;

II - Findo o período de que trata o inciso anterior, não será exigido o pagamento da contrapartida financeira correspondente a 0,5 (zero vírgula cinco) vezes a área do terreno, além do coeficiente básico, pelo prazo de três anos.”

3.2 Descrição do Empreendimento

O Empreendimento denominado **MIRANTE BELVEDERE** é um projeto imobiliário focado na habitação multifamiliar, objetivando atender ao disposto nos padrões do Programa do Governo Federal para a moradia de faixas de renda a partir de R\$ 2.300,00 por família.

O Projeto Arquitetônico propõe um conjunto com 4 blocos residenciais, em uma gleba com 8.182,19 m², ofertando 809 unidades habitacionais com 29.426,17 m² de área privativa, além de 56 vagas para estacionamento de automóveis, 84 vagas para motos e 125 vagas para bicicletas e ainda equipamentos de lazer e solo natural.

Dos apartamentos programados, 25 são destinados para PCD. Todos os apartamentos dispoem de dois dormitórios, cozinha, área de serviço, WC/banheiro e sala de estar.

O **Quadro 01**, a seguir, apresenta os indicadores de uso do solo, bem como os demais componentes relevantes a serem objeto de atendimento ao regramento vigente.

COMPONENTES	ÁREA/QUANTIDADES
Área do terreno	8.182,19m ²
Área de uso comum	8.401,25m ²
Área total de construção	37.827,42m ²
Área total Privativa	29.426,17m ²
Área de solo natural	3.083,44m ²
Unidades Habitacionais	809
Vagas de estacionamento	
- automóveis	55
- motos	84
- bicicletas	125
- carga e descarga	1

QUADRO 01

A acessibilidade ao Empreendimento se fará pela Rua Antonio Eduardo Amorim, que se articula com os eixos viários do entorno, como indicado no Capítulo de Transporte e Mobilidade, deste EIV, em especial e predominante nos estudos de mobilidade a Avenida Mascarenhas de Moraes. Importa destacar que dentre as diretrizes da ZRU – o item 2 explicita ***“retirar a obrigatoriedade do atendimento mínimo de vagas de garagem”***

4. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

O processo de expansão urbana focado na moradia dos bairros da Imbiribeira e adjacentes indica a verticalização/adensamento nas áreas subocupadas e ou sem qualquer uso. Percebe-se que o território se apresenta em condições adequadas às diretrizes urbanísticas do Plano Diretor, ou seja, promover uma intervenção urbana que resulte no pleno atendimento da função social da propriedade.

A gleba onde se localiza o projeto em análise dispõe de condições objetivas para a implantação de conjuntos residenciais que respondem a uma demanda focada na proximidade de centralidade, neste caso o centro do bairro de Afogados, e ainda, os corredores viários estruturais, como é o caso da Avenida Mascarenhas de Moraes. O **MAPA II** a seguir, apresenta a localização do Empreendimento, destacando a rede viária e as condições de mobilidade – corredor exclusivo para ônibus e a Linha Sul do Metrô. Complementarmente, verifica-se na sua vizinhança, equipamentos como o Aeroporto dos Guararapes, as duas Perimetrais I e II, o grande manguezal do Pina e o Rio Tejió, além da proximidade com a praia de Boa Viagem.

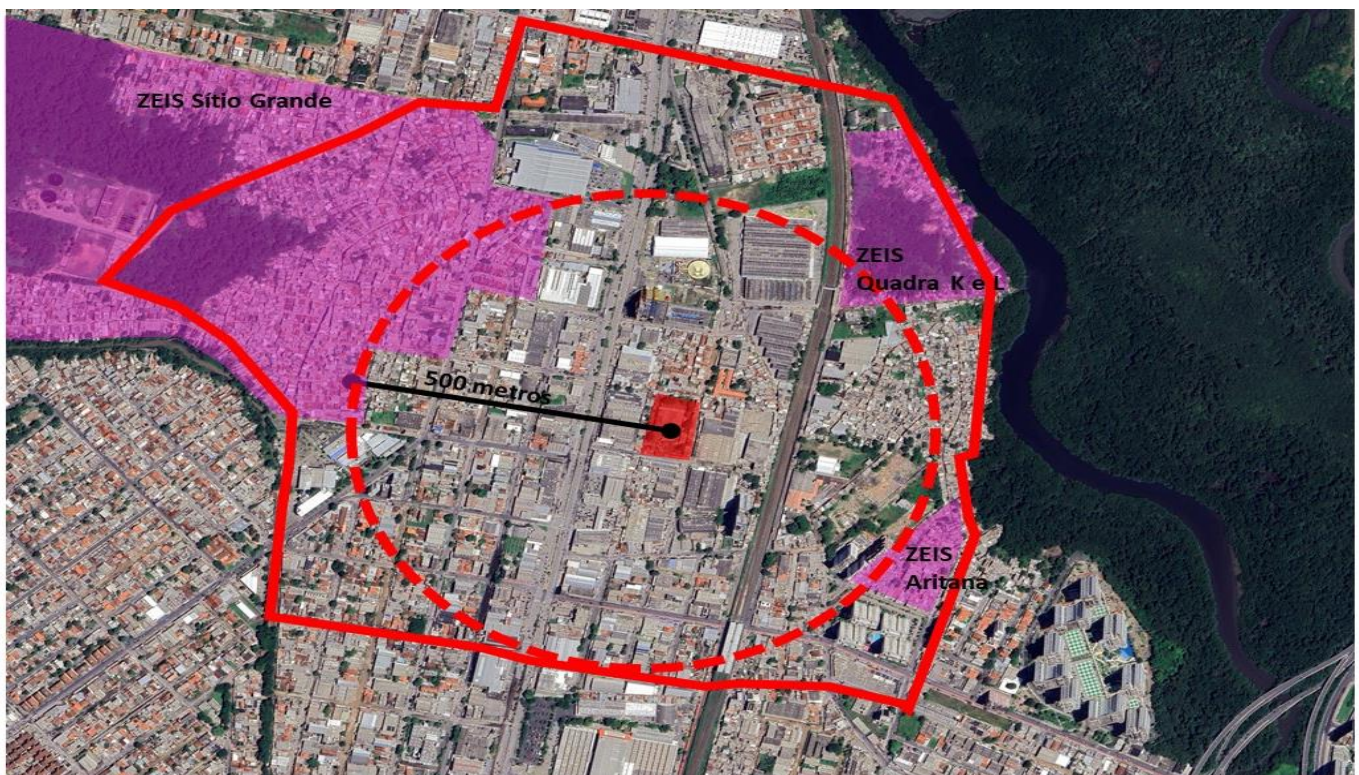


MAPA II

4.1 Área de Influência Indireta

A **Área de Influência Indireta – AII**, está contida no perímetro demarcado no **MAPA III** a seguir, apresentando as condições identificadas na caracterização da vizinhança, quando explicita a relevância do Corredor Viário da Avenida Mascarenhas de Moraes, a Linha Sul do Metrô e sua proximidade com a Estação Antonio Falcão, equipamentos de comércio e serviços em escala de atacado, e ainda a predominante presença do comércio e serviços automobilísticos.

Com efeito, trata-se de um território em processo de renovação urbana onde se apresenta dois componentes relevantes: a disponibilidade de glebas em escala atraente para empreendimentos de uso misto (habitacional e comercial); e, a disponibilidade de infraestrutura.



MAPA III – ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA (AII)

No território demarcado, destacam-se, nas faces leste e oeste, os manguezais e em suas bordas comunidades de interesse social/CIS e as comunidades já reconhecidas como Zonas Especiais de Interesse Social/ZEIS – a Aritana ao leste da Linha Sul do Metrô, e Sítio Grande/Dancing Days a oeste do Empreendimento.

Importa registrar que a presença de unidades de saúde, faculdades e serviços do terciário moderno compõe a Área de Influência Indireta, incorporando a habitação como vetor do seu processo de transformação.

4.2 Área de Influência Direta- AID

De acordo com a OPEI nº 127 a **Área de Influência Direta** para análise de impactos sobre a vizinhança está demarcada no **Mapa IV**, a seguir.

A localização do Empreendimento contendo o produto habitacional verticalizado e focado na população acima de R\$ 2.300,00, especialmente no trecho de proximidade da Linha Sul do Metrô, na sua face leste, como se vê no entorno da Avenida Antônio Falcão e General Mac Arthur.

A evidência de ocupação plena do território, seja com galpões em operação, seja com assentamentos irregulares em quadras e vias, insere a proposta em análise no campo das mudanças de perfis urbanos. Trata-se de uma condição que responde as demandas por mobilidade, disponibilidade de equipamentos de ensino – especialmente universitário, e, a oferta de áreas de terrenos em escala compatível com os programas de empreendimentos habitacionais adequados a famílias de perfil sintonizados com financiamentos públicos.

Neste sentido, ao longo da Avenida Mascarenhas de Moraes são identificados equipamentos públicos e privados, como a UPA – unidade de saúde de ampla abrangência, as Faculdades de perfis diversos, supermercados e serviços múltiplos que irão se ampliar no processo de mutação em curso.

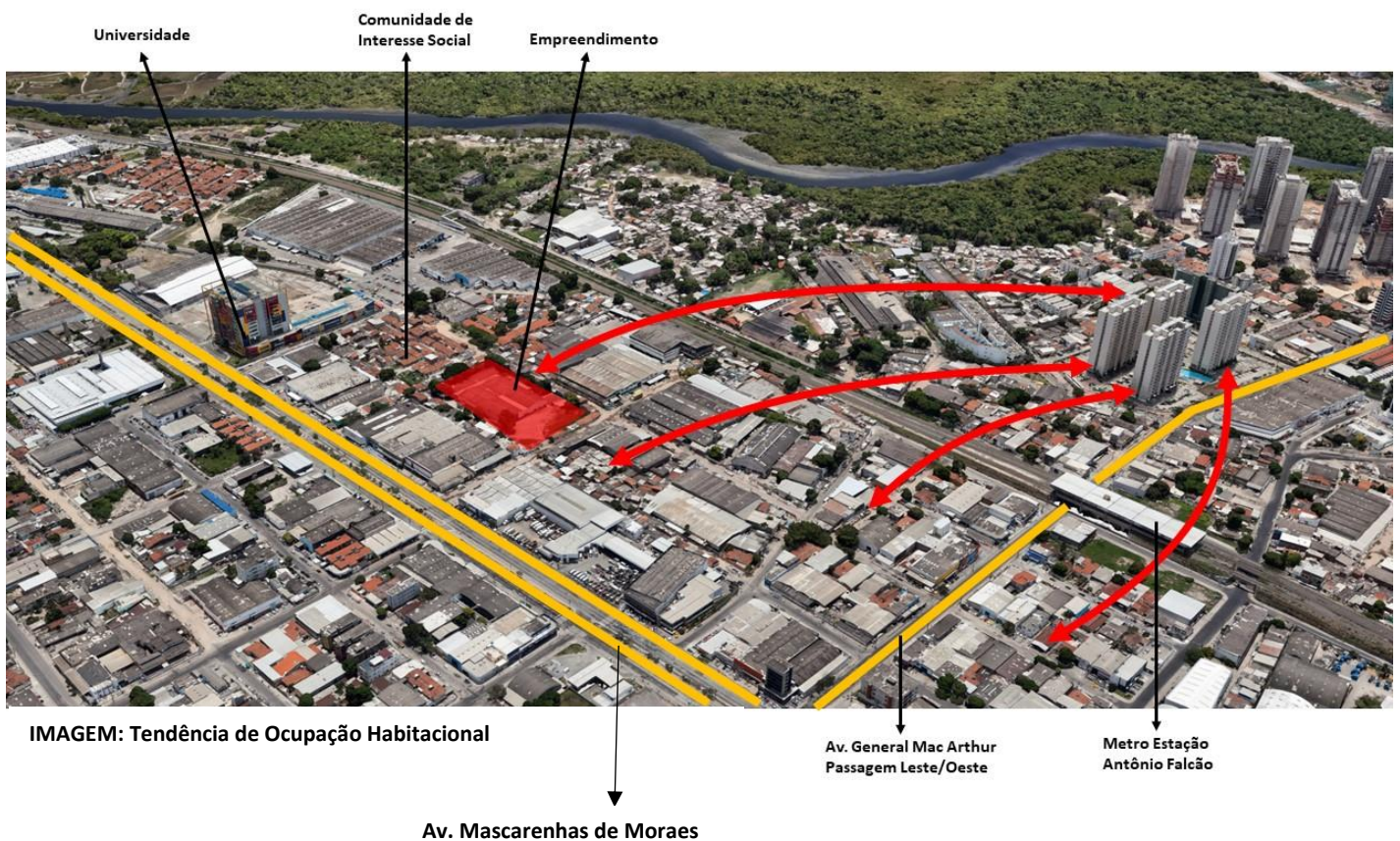
O MAPA IV demonstra o potencial de imóveis passíveis dessa transformação – grandes armazéns e terrenos ociosos e até abandonados, ensejando a ocupação por comunidades residentes na Região Metropolitana do Recife.



MAPA IV – Área de Influência Direta/AID

O processo de transformação da região onde se localiza o Empreendimento apresenta uma continuidade no sentido leste/oeste, cuja tendência é demonstrada pela implantação de conjuntos residenciais verticais no entorno do eixo da Avenida Antônio Falcão, como indicado na **Imagem da AID** a seguir.

De outra parte, se faz presente a ocupação de vias entre quadras por população de baixa renda, que requerem ações públicas de ordenamento e oferta de conjuntos habitacionais na região em análise, em especial os assentamentos que se localizam sobre os mangues a leste da linha Sul do Metrô.



O **MAPA VI**, a seguir, apresenta o imóvel nº 140 da Rua Antônio Eduardo Amorim, praticamente compondo uma só Quadra, embora partes das vias que o cercam se encontrem ocupadas por habitações precárias que estreitam o sistema viário, formando becos de passagem e demonstrando a existência na proximidade uma área de CIS – Comunidade de Interesse Social. Este fato é decorrente do reticulado de galpões e ou quadras não ocupadas na sua plenitude, ou ainda, a ausência de recuos frontais/laterais nas edificações focadas em estocagem de produtos ou atividades industriais.



MAPA VI



Imóveis Irregulares

4.3 INFORMAÇÕES SOBRE O TERRENO

Para a implantação do empreendimento no terreno constituído da Matrícula Nº 7041 encontra-se tramitando junto a Prefeitura do Recife a modificação do terreno, uma vez que a área de Matrícula não corresponde com o terreno real, tendo em vista que os seus limites originais se encontram ocupados por habitações de interesse social, cuja área real não representa a área legal, conforme Quadro abaixo:

DESCRIÇÃO	ÁREA
Matrícula Nº 7041	Não informa área de terreno
Levantamento Topográfico	8.182,19m ²

Fonte: Tenda Negócios Imobiliários (2021).

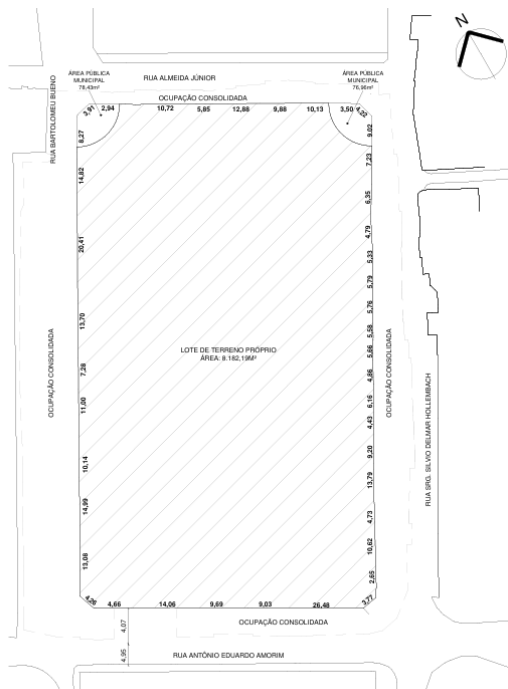
Com efeito, o Empreendimento adotou no Projeto de Arquitetura a área objeto de levantamento topográfico e loteamento, implicando em processo de demarcação formal do terreno original da Quadra do Loteamento. Esta regularização é de que a poligonal atual do terreno, não atende às condições estipuladas pelo loteamento. Este desvio das medidas é atribuído à presença de invasões circundantes ao terreno, o que reduz o espaço disponível para a Quadra original. Esta constatação gera impactos importantes não apenas para os proprietários envolvidos, mas também para o ambiente circundante, que pode ser afetado por um padrão urbano que não obedece às regras urbanísticas legais.

Ao alterar o perímetro da Quadra e a respectiva área a ser adotada para implantação do Empreendimento, o imóvel original de Matrícula nº 7041, estará com o Registro Cartorial definido. Para tanto, a TENDA juntamente com a Prefeitura, realizam as tratativas jurídicas perante ao Cartório de Imóveis. A imagem a seguir apresenta a localização do terreno resultante a ser objeto da construção do Mirante Belvedere.



Imagem – Terreno resultante Fonte: Google Earth (2022)

Na Figura a seguir, apresenta-se o terreno referente ao imóvel localizado na Rua Antonio Eduardo Amorim, após o levantamento topográfico e contemplando a área líquida livre para ocupação cujos limites foram adotados pelo Projeto de Arquitetura.



PLANTA DE SITUAÇÃO

Fonte: TENDA Negócios Imobiliários

5. O PROJETO DE ARQUITETURA

5.1 Partido Arquitetônico

O ponto de partida para este projeto foi o posicionamento do acesso, dado que o lote está praticamente cercado por áreas ocupadas, que se expandiram entre o terreno e as vias existentes, tendo como condicionante a adoção da via não ocupada por invasões: Rua Antônio Eduardo Amorim, nº 140. Diante dessa constatação, o partido posicionou, na parte frontal do terreno, o acesso ao Empreendimento juntamente com as áreas técnicas. Essa decisão permitiu uma organização eficaz na implantação, segregando os passeios internos que conectam os blocos habitacionais e as áreas de lazer, otimizando dessa forma, a circulação dos moradores.

O dimensionamento dos diversos componentes do condomínio 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 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 14.260/2023.

5.2 Projeto de Arquitetura

De acordo com o Plano Diretor, Lei Complementar 02/2021, em seu artigo 207, ficam dispensados da exigência mínima de vagas de estacionamento quaisquer tipo de empreendimento habitacional e não habitacional em todas as zonas da cidade, porém foi previsto em projeto 56 vagas de automóveis, sendo 02 PCD e 01 vaga para carga e descarga, 84 vagas para motos e 125 vagas para bicicletas.

A seguir, o resumo do quadro de áreas contidas no Projeto de Arquitetura e os correspondentes indicadores urbanísticos:

Componentes	Legal	Adotado
Solo natural	25%	37,68%
Coefficiente de utilização	5,0 (máximo)	4,62
Vagas de estacionamento	liberado	140 (carros e motos)

O empreendimento é composto por com 04 blocos totalizando 809 unidades habitacionais, sendo 25 adaptáveis para Pessoas com Deficiência (PCD), com área privativa de aproximadamente 36,54m² em 17 pavimentos.

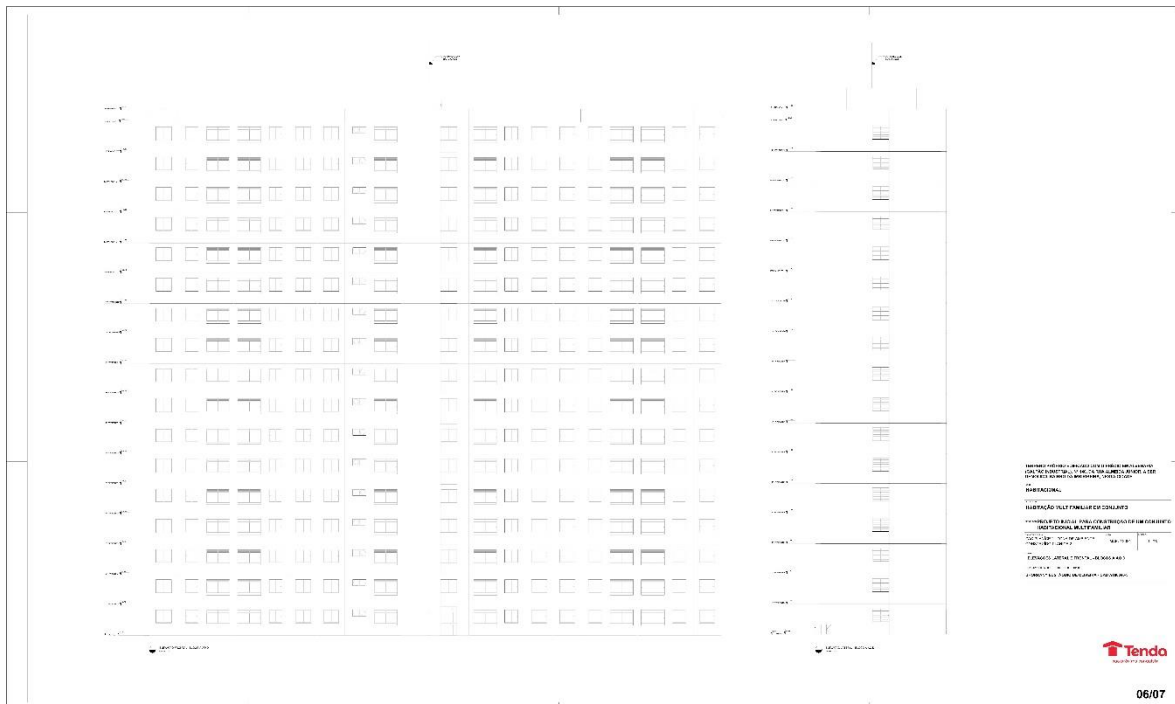
Os 809 apartamentos Tipo são compostos de 02 dormitórios, BWC, cozinha e área de serviço e estar e os 25 apartamentos adaptáveis para PCD, quando solicitado pelo cliente, serão compostos de 01 dormitório PCD, BWC PCD, cozinha e área de serviço, estar.

A Área comum é composta de: Hall, escadas e elevadores de acesso aos pavimentos; apoio ao condomínio, área técnica, áreas de lazer, portaria com WC; salão de festas com churrasqueira e zeladoria com BWC; medidores, centrais GLP; casa de bombas, reservatórios de água, depósito de Lixo, área de lazer externa e interna ao bloco e Fitness.

A Implantação do Empreendimento está apresentada a seguir na Planta de Localização do Pavimento Térreo:



A volumetria do conjunto arquitetônico, contemplando as quatro torres, o afastamento frontal, as laterais e entre os blocos está demonstrada no gráfico a seguir.



6. IMPACTOS POTENCIAIS

6.1 Uso e Ocupação do Solo

A função social da propriedade é foco essencial do Plano Diretor, reconhecendo a adoção de uso de áreas urbanas ociosas que dispõe de infraestrutura e mobilidade, e ainda, equipamentos de comércio e serviços – com destaque para educação e saúde.

Com efeito, o Empreendimento MIRANTE BELVEDERE, quando objeto de análise de impactos potenciais na vizinhança, requer a leitura do processo de expansão da moradia e da mudança de usos do solo no bairro da Imbiribeira, em especial ao longo dos eixos estruturais de mobilidade – o Corredor Exclusivo de Ônibus da Avenida Mascarenhas de Moraes e o Metrô Sul da Região Metropolitana do Recife.

De outra parte, a ociosidade de galpões edificados para funções atualmente inadequadas, ensejou a revisão de zoneamento do uso do solo, exercendo a mutação da ocupação atual para usos habitacionais. Assim, os impactos do Empreendimento no uso do solo e sua vizinhança estão em sintonia com o que se pretende para um território a ofertar o regramento de fruição plena da função social da propriedade.

Neste sentido, os impactos decorrentes são benéficos e resultam em condicionantes positivas para a vizinhança direta.

6.2 Meio Ambiente

Nas Considerações Finais do **Relatório Ambiental Preliminar – RAP**, elaborado para este Estudo de Impacto de Vizinhança, estão identificadas as condições ambientais, consequentes na implantação do Empreendimento conforme transcrito a seguir.

“ O presente estudo ocorreu com o objetivo de buscar o entendimento do projeto proposto, do território no qual irá ser implantado e a junção de ambos para análise de compatibilidade de coexistência de forma equilibrada.

De modo geral, a área onde será construído o condomínio é uma área urbana consolidada, onde já existem outros edifícios multifamiliares no entorno, além de várias estruturas de serviços e comércios. Sendo assim, a maioria dos impactos que o empreendimento poderá ocasionar se refere ao meio socioeconômico. Ocorrendo da fase de implantação para a fase de operação do empreendimento, de forma direta, temporária e permanente, em um prazo de imediato para médio prazo, de abrangência local, sendo reversível e irreversível, de probabilidade certa e magnitude média”.

De outra parte, é relevante o padrão de ocupação versus a oferta de habitação para faixas de renda acima de R\$ 2.300,00, e ainda, a oferta de 3.083,44 m² de solo natural que irá contribuir para uma vizinhança árida e recoberta na sua plenitude por galpões, e uma estrutura viária.

6.3 Mobilidade – Transporte e Tráfego

A análise de Circulação na Área de Influência deste EIV demonstra que o Empreendimento a ser implantado não caracteriza alterações negativas do nível de serviços e o fluxo de saturação. As vias na área de influência do empreendimento suportam o acréscimo de veículos a ser gerado.

De outra parte, a sua área de localização se encontra na Rua Antonio Eduardo Amorim por onde não circula transporte público, não sendo necessária, portanto, a análise de acesso, paradas e estocagem para o transporte público de passageiros (ônibus e táxis), posto que a Avenida Mascarenhas de Moraes supre plenamente essas novas demandas, ao situar-se em apenas uma Quadra do Empreendimento, a via mais próxima é atendida por 11 linhas de ônibus, com direções de ida e volta e mais de um itinerário por linha.

Quanto à viabilidade de implantação de estrutura cicloviária, entende-se que não seria necessário, por parte do Empreendimento, dado que a via que dá acesso à ciclovia mais próxima, ou seja, a da Av. General Mac. Arthur, tem perfil para tornarem-se ciclorotas.

O acréscimo de veículos gerado pelo empreendimento não acarretará grandes

interferências no nível de serviço das vias pesquisadas. Conforme capacidades calculadas de acordo com a metodologia de cálculo do DENATRAN.

Há uma previsão de acréscimo de demanda pelo transporte público coletivo, no horário de pico, de 89 passageiros, considerando o padrão de deslocamento do local ou de 296 passageiros, nesse último caso, posto que um terço do volume de viagens diárias por transporte público seriam realizadas no horário de pico. Portanto, diante desta demanda gerada pelo empreendimento, pode-se afirmar que o sistema de transporte público atual atende a demanda de passageiros, não havendo necessidade de aumentar o número de linhas ou remanejar itinerários.

Por fim, através da análise dos cálculos realizados neste relatório, é possível afirmar que o impacto do empreendimento no trânsito do seu entorno não é relevante.

6.4 Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

A imagem a seguir demonstra o “processo de interiorização” da expansão urbana para o oeste do Recife na Zona Sul. Os componentes em destaque no trecho compreendido entre Boa Viagem e Imbiribeira/Jiquiá indicam uma tendência que evidencia a nova ocupação – moradia no lugar de antigos galpões de um bairro cujo mangue foi predominante do Rio Tejipió, em Afogados, até o Aeroporto dos Guararapes.

Percebe-se que surge um novo perfil urbano, contemplando a condição de moradia para famílias que estão desejando fugir das bordas da MetrÓpole. Trata-se de atenta e correta decisão inserida no zoneamento da Lei Complementar 02, de forma que no tocante a paisagem e aos aspectos culturais, haverá sim a substituição dos velhos galpões por habitações onde os recuos regulamentares e o solo natural, hoje inexistentes, darão qualidade e uso adequado pela população.

Neste sentido, haverá o surgimento de uma paisagem, onde “o adensamento construtivo associado ao adensamento populacional” explicitados na Lei Complementar 02, promovem cumprimento dos objetivos da Zona de Restauração Urbana-ZRU.



Imagem do território

6.5 Aspectos Socioeconômicos e Equipamentos Comunitários

Localização: RPA: 6, Microrregião: 6.1, Distância do Marco Zero (km)¹: 6,45

Área Territorial (hectare)²: 666

População Residente: 48.512 habitantes —————▶ 2010

População por sexo		%
Masculina	22.508	46,4
Feminina	26.004	53,6

População por faixa etária	hab	%
0 – 4 anos	3.365	6,94
5 – 14 anos	7.447	15,35
15 – 17 anos	2.419	4,99
18 – 24 anos	6.139	12,65
25 – 59 anos	24.019	49,51
60 anos e mais	5.123	10,56

Taxa de Alfabetização da População de 10 anos e mais (%)⁴: 91,6

Taxa Média Geométrica de Crescimento Anual da População (2000/2010): 0,43%

Densidade: Demográfica (habitante/hectare): 72,85

Domicílios (n°) ⁵:14.969

- Média de moradores por domicílio (habitante/domicílio): 3,2
- Proporção de Mulheres Responsáveis pelo Domicílio (%): 46,15
- Valor do Rendimento Nominal Médio Mensal dos Domicílios⁶: R\$ 2.108,44

Zonas Especiais de Interesse Social no bairro (Zeis): Aritana, Coronel Fabriciano e parte de Coqueiral e Sítio Grande



Fonte: CENSO Demográfico, 2010.

A área do entorno do empreendimento sofre forte influência do eixo metropolitano – Av. Mal. Mascarenhas de Moraes onde o comércio e a prestação de serviços é marcante.

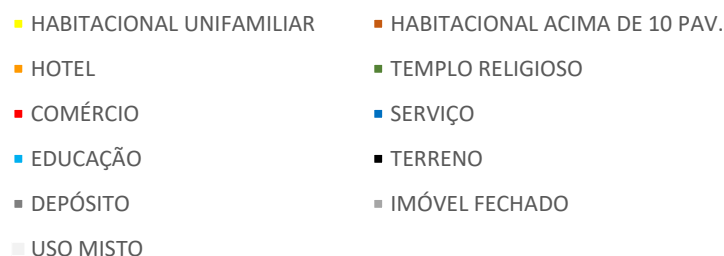
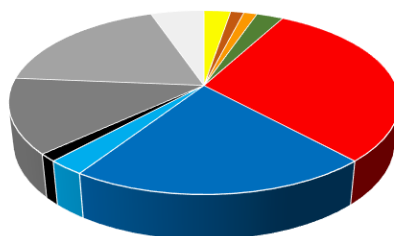
Esta característica de eixo de serviços justifica a presença de grandes equipamentos (galpões) funcionando como depósitos, à medida que nos aproximamos da linha férrea. Algumas edificações ou mesmo galpões encontram-se fechados. Porém, o que chama a atenção é a grande ocupação de baixa renda no entorno dos galpões, ao longo da linha férrea e, por vezes, ocupando ruas inteiras, na Área de Influência Direta do Empreendimento. O levantamento do perfil socioeconômico e equipamentos públicos e privados, contemplou 76 imóveis, onde mais de 50% estão vocacionados para comércio e serviços, como indicado no Mapa e Quadros a seguir.



LEGENDA		Mapa de Levantamento	
	LIMITE DA ÁREA		EMPREENDIMENTO
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR		COMÉRCIO
	HABITACIONAL ACIMA DE 10 PAVIMENTOS		SERVIÇO
	HOTEL		EDUCAÇÃO
	TEMPLO RELIGIOSO		TERRENO
			OCUPAÇÃO DE BAIXA RENDA
			DEPÓSITO
			FECHADO
			USO MISTO

USOS	TOTAL	%
HABITACIONAL UNIFAMILIAR	2	2,64
HABITACIONAL ACIMA DE 10 PAV.	1	1,31
HOTEL	1	1,31
TEMPLO RELIGIOSO	2	2,64
COMÉRCIO	23	30,26
SERVIÇO	16	21,05
EDUCAÇÃO	2	2,64
TERRENO	1	1,31
DEPÓSITO	10	13,16
IMÓVEL FECHADO	14	18,42
USO MISTO	4	5,26
TOTAL	76*	100

* Excetuou-se do total, o lote do Empreendimento e ocupação de baixa renda



Com efeito, a transformação de velhos galpões em conjuntos residenciais para perfil de renda acima de R\$ 2.300,00 é benéfica para o entorno, ao ofertar habitação e emprego em área que não exerce a sua função social.

A construção e operação desse empreendimento com 809 unidades terá um impacto significativo na geração de empregos diretos e indiretos, contribuindo de maneira substancial para a economia local e regional.

Além dos trabalhadores diretamente envolvidos na construção, há uma cadeia produtiva associada que também se beneficia do empreendimento. Fornecedores de materiais de construção, empresas de logística, serviços de transporte, entre outros, experimentarão um aumento na demanda por seus produtos e serviços, o que resultará na contratação de mais funcionários para atender a essa demanda adicional. No Empreendimento estima-se a geração de 104 empregos diretos após a implantação do Projeto Mirante Belvedere.

6.6 Valorização Imobiliária

A identificação de territórios de expansão urbana ao longo dos corredores viários estruturais apresenta dois aspectos distintos, a saber:

- a) Eixos estruturais onde o valor dos terrenos já contempla a relação entre a área de construção e a área do terreno, por consequência, novos empreendimentos habitacionais não alteram ou impactam negativamente;
- b) Territórios beneficiados com alteração de uso do solo e atraentes para moradia, em áreas subutilizadas, como é o caso do bairro da Imbiribeira. Neste aspecto, a Pesquisa de Mercado contida no **ANEXO VII**, demonstra uma situação de transição, posto que haverá uma elevação do valor da terra durante o processo de ocupação.

6.7 Infraestrutura de Serviços

Em se tratando de território ocupado na sua plenitude, se identifica no campo da infraestrutura de serviços uma oferta que atende ao Empreendimento sem comprometimento da vizinhança. De acordo com a anuência das prestadoras de serviços públicos – COMPESA (água e esgotamento sanitário), NEOENERGIA (energia elétrica), EMLURB (recolhimento de lixo), COPERGAS (fornecimento de gás) e OI (comunicação), conforme Cartas de Anuência inseridas neste Estudo de Impacto no **ANEXO VI**, pode-se afirmar que não haverá impacto negativo para a vizinhança, desde que os efeitos consequentes a serem objeto de mitigação deverão obedecer, no que se refere ao meio ambiente e infraestrutura, ao contido no Relatório Ambiental Preliminar e na Licença Prévia.

Com efeito, a Licença Prévia emitida pela Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade registra condicionantes a serem apresentados na solicitação de Licença de Instalação – início das obras. Na mesma linha a EMLURB e a COMPESA indicam no desenvolvimento do projeto executivo o cumprimento específico de componentes a serem observados.

Segue abaixo dados oficiais da EMLURB mostrando que a Rua de Acesso ao empreendimento possui disponibilidade para lançamento de drenagem, semelhante a Rua Almeida Junior. Já a Rua Sargento Silvio D. A não existe qualquer tipo de saneamento.

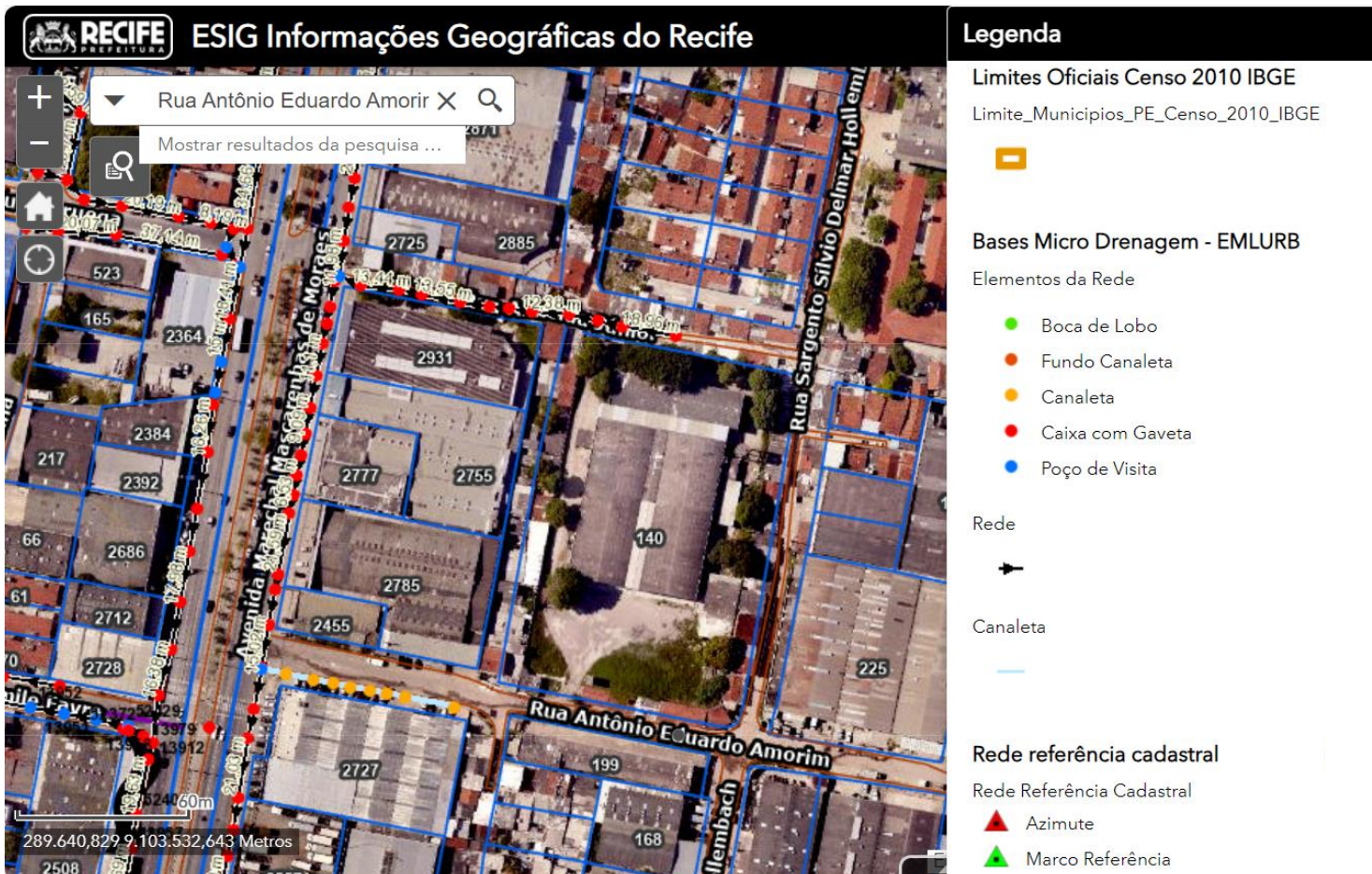


Imagem EMLURB - Drenagem

7. Medidas Mitigadoras

As medidas mitigadoras decorrentes da implantação do Empreendimento Mirante Belvedere estão indicadas a seguir:

AMBIENTAIS

- a) Elaboração de Projeto Paisagístico na área de 3.083,44 m² de solo natural apresentado no Projeto de Arquitetura, prevendo a adoção de espécies de Mata Atlântica;
- b) Compensação pela supressão de vegetação 16 (dezesseis) indivíduos de caráter compensatório existentes no terreno. Esta ação será definida pela Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade da Prefeitura do Recife;
- c) Atendimento as recomendações contidas no Relatório Ambiental Preliminar no que se refere ao período de construção (PRGCC), e as recomendações relativas à Área de Influência Direta, a saber: geração de resíduos e tratamento de esgotamento sanitário.

8. CONCLUSÃO

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança referente ao Empreendimento MIRANTE BELVEDERE apresenta aspectos positivos e benefícios para a população recifense e para a comunidade do entorno, tendo em vista tratar-se da abertura de renovação de área urbana, atualmente em declínio, agora focada na oferta de moradia, como determina a Lei Complementar Nº 02.

Por essa razão entendemos que o Projeto deve ser aprovado para dar segmento a sua implantação ofertando moradia para as famílias da Região Metropolitana.

Recife, 30 de maio de 2024

Paulo Roberto de Barros e Silva
CAU-PE 0574-6