

Processo administrativo nº [•]/202[•]/SEPLAGTD-SEPE

CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº [•]/202[•]

**ANEXO 9 DO EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO DAS ÁREAS DA CONCESSÃO**

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA, NA MODALIDADE CONCESSÃO PATROCINADA, PARA IMPLANTAÇÃO, MANUTENÇÃO E OPERAÇÃO DE 4 (QUATRO) EMPREENDIMENTOS DE LOCAÇÃO SOCIAL E 2 (DOIS) EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DESTINADOS À POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA E AO MERCADO POPULAR, NO MUNICÍPIO DO RECIFE, ENGLOBALANDO OBRAS E SERVIÇOS DE GESTÃO DE CARTEIRA, GESTÃO CONDOMINIAL E DE TRABALHO TÉCNICO SOCIAL E DESENVOLVIMENTO COMUNITÁRIO.

PARTE 1

[•] de 202[•]

## ÍNDICE

<b>1. APRESENTAÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>2. QUADRO-RESUMO E VISÃO GERAL DA LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS DA CONCESSÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>3. ÁREA DA CONCESSÃO 1 – Pátio 304.....</b>	<b>5</b>
<b>4. ÁREA DA CONCESSÃO 2 – Siqueira Campos .....</b>	<b>10</b>
<b>5. ÁREA DA CONCESSÃO 3 – Dantas Barreto.....</b>	<b>16</b>
<b>6. ÁREA DA CONCESSÃO 4 – Riachuelo Saudade .....</b>	<b>22</b>
<b>7. ÁREA DA CONCESSÃO 5 – Cabanga Norte .....</b>	<b>27</b>
<b>5. ÁREA DA CONCESSÃO 6 – Cabanga Sul .....</b>	<b>35</b>
<b>APÊNDICE I .....</b>	<b>42</b>

## 1. APRESENTAÇÃO

Este ANEXO fornece um descritivo básico dos imóveis localizados no Município do Recife que compõem as ÁREAS DA CONCESSÃO, apresentando suas principais características quanto a sua titularidade, localização, inserção urbana, dimensões físicas, eventuais edificações neles existentes e parâmetros normativos sobre eles incidentes.

Trata-se de descrição não exaustiva e que não afasta, substitui ou exclui as responsabilidades dos LICITANTES previstas no EDITAL, entre as quais estão as de: obter os dados e informações sobre a exploração da CONCESSÃO; examinar todas as instruções, condições, exigências, leis, decretos, normas, especificações técnicas e regulamentações aplicáveis à CONCESSÃO; identificar condição atual dos bens vinculados à CONCESSÃO e demais estruturas físicas relacionadas às ÁREAS DA CONCESSÃO; e assumir os custos e despesas referentes às providências necessárias para elaboração de suas PROPOSTAS ECONÔMICAS e participação na LICITAÇÃO.

## 2. QUADRO-RESUMO E VISÃO GERAL DA LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS DA CONCESSÃO

Quadro 1 – Quadro-Resumo das ÁREAS DA CONCESSÃO

ÁREAS DA CONCESSÃO	Imóveis	Área lote (m <sup>2</sup> )	Tipologia
1	Rua Siqueira Campos, nº 304 – Santo Antônio (“Pátio 304”)	1.925,00	Edifício
2	Rua Siqueira Campos, 259 – Santo Antônio (“Siqueira Campos”)	435,76	Edifício
3	Av. Dantas Barreto, nº 1080 – São José (“Dantas Barreto retrofit”)	361,00	Edifício
	Av. Dantas Barreto, nº 1080 – São José (“Dantas Barreto estacionamento”)	626,00	Terreno
4	Rua do Riachuelo, nº 135 – Boa Vista	350,00	Terreno
	Rua da Saudade, nº 130 – Boa Vista (“Riachuelo Saudade”)	192,00	
5	Rua Camutanga, s/nº – Cabanga (“Cabanga Norte”)	5.598,00	Terreno
6	Rua Comandante Antônio Manhães de Matos, s/nº – Cabanga (“Cabanga Sul”)	8.259,34	Terreno





## **b) Área e caracterização do entorno**

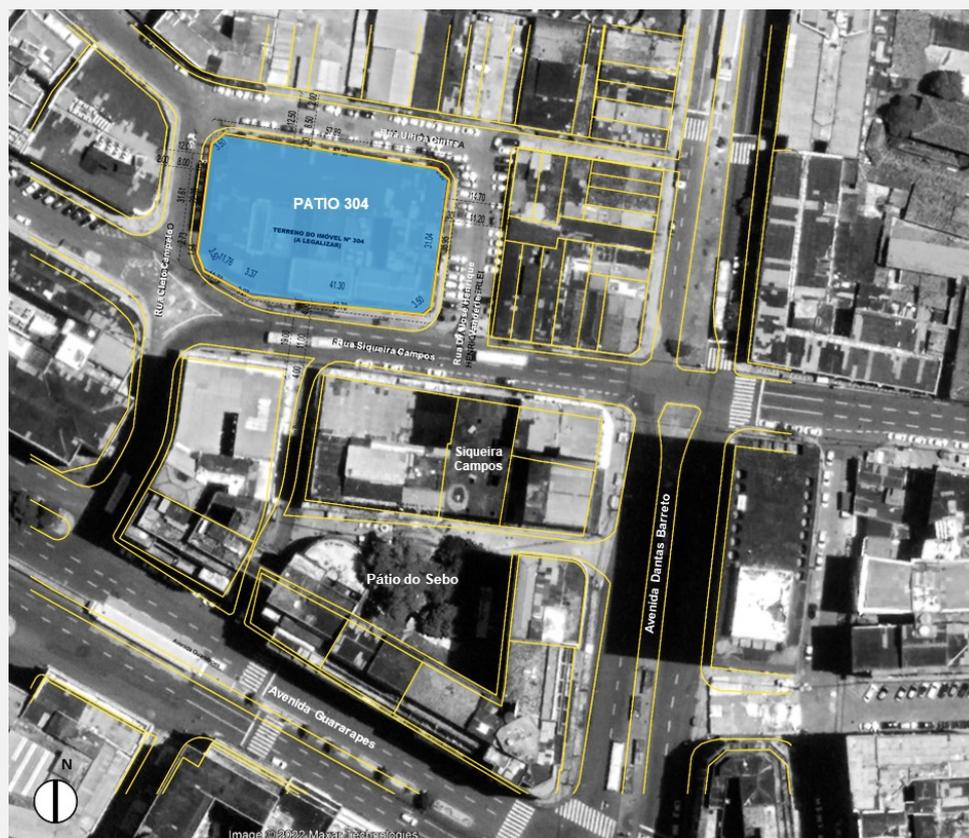
Trata-se de uma região central, bastante servida de grande variedade de comércio de diversos portes. Além disso, destacam-se os espaços públicos tradicionais e acessíveis à população em geral, como praças, parques e a orla dos rios.

Merece atenção para essa região da cidade uma boa oferta de estabelecimentos de ensino, principalmente de cursos técnicos e profissionalizantes, estando ausentes as escolas de nível básico e fundamental, bem como aquelas de educação infantil (creche), provavelmente em função do reduzido número de moradores atualmente.

O “Pátio 304” apresenta-se na forma de um quarteirão edificado, prédio único cercado por logradouros públicos, e a ativação desse edifício em favor da agenda habitacional certamente terá a capacidade de expandir a requalificação de seu entorno, melhorando os passeios e sua acessibilidade, gerando condições de integração para o miolo da quadra.

Em relação ao entorno, é importante salientar que a proximidade entre os empreendimentos “Pátio 304” e “Siqueira Campos” é fator positivo no que diz respeito ao aproveitamento dos investimentos a serem realizados no entorno, com a melhoria das calçadas, travessias e na condição urbana como um todo. Além disso, o importante marco referencial do bairro de Santo Antonio, o Pátio do Sebo, também será beneficiado com a ocupação dos dois empreendimentos, cujo impacto será o de atrair pelo menos 180 novas famílias (cerca de 360 novos moradores).

Figura 3 – Vista do entorno da ÁREA DA CONCESSÃO 1



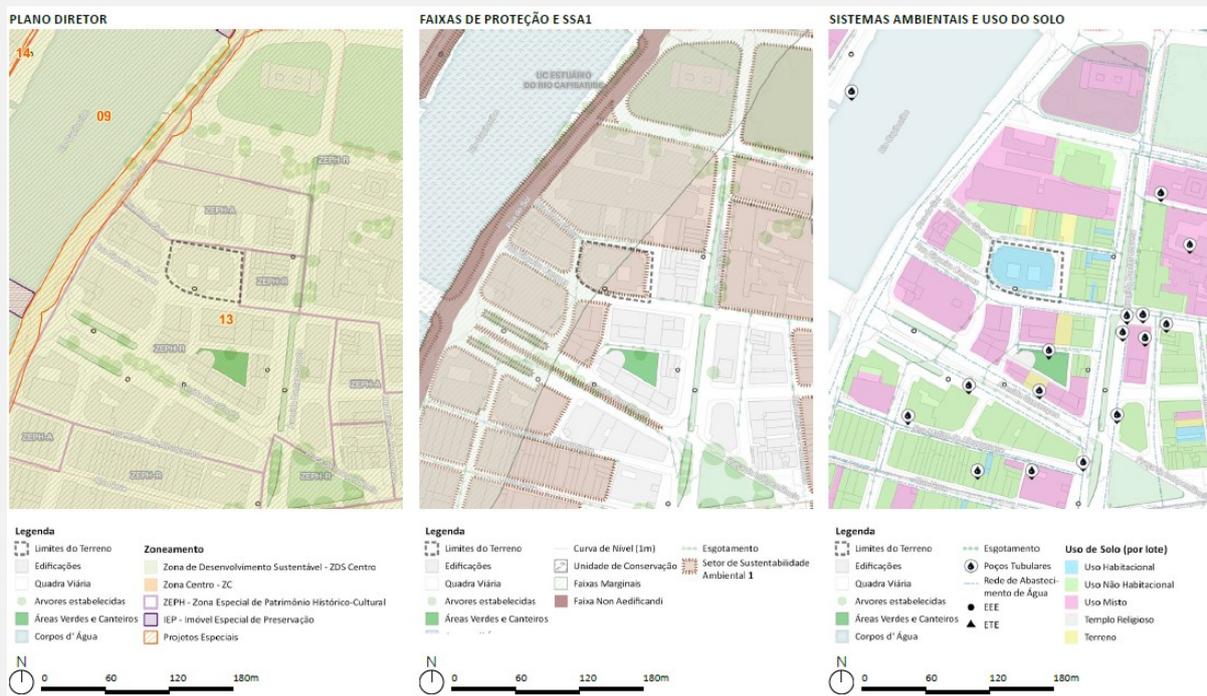
### c) Parâmetros urbanísticos e ambientais

O imóvel está situado na Macrozona Ambiente Natural e Cultural (MANC), na **Zona de Desenvolvimento Sustentável (ZDS) Centro**, que determina coeficientes de aproveitamento mínimo 0,10; básico 1,0 e máximo 2,00, e na **Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural**, referente ao sítio histórico dos bairros de Santo Antônio e São José (ZEPH-10), no **Setor de Preservação Rigorosa 5 (SPR-5)**.

Como consequência, está sujeito à análise especial nos termos do Anexo 11 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, além de demandar a adoção de parâmetros e requisitos urbanísticos diferenciados para realização das intervenções, em função das características especiais da ZEPH.

Situa-se, ainda, no Setor de Sustentabilidade (SS1), bem como incide sobre a faixa marginal (APP) do Rio Capibaribe, que possui largura de 120 (cento e vinte) metros. Ademais, está a cerca de 90 m da Unidade de Conservação da Natureza (UCN) Estuário do Rio Capibaribe.

**Figura 4 – ÁREA DA CONCESSÃO 1 em mapas do Plano Diretor, Faixas de Proteção e SSA1 e Sistemas Ambientais e Uso do Solo**



Considerando a importância do imóvel do ponto de vista da preservação do patrimônio histórico do Município, bem como a fim de orientar as intervenções para ele previstas, com a reforma e *retrofit*, a Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural – (DPPC), da Secretaria de Políticas Urbanas e Licenciamento (SEPUL), expediu Ficha de Parâmetros Urbanísticos, cuja validade se encerrará em 15 setembro de 2026, a qual constitui o APÊNDICE I deste ANEXO.

**Quadro 2 – Síntese dos Parâmetros Urbanísticos e Ambientais incidentes sobre a ÁREA DA CONCESSÃO 1**

Plano Diretor	Projetos Especiais	Santo Antônio e São José
	Zona Especial de Patrimônio Histórico-Cultural – ZEPH	SANTO ANTÔNIO / SÃO JOSÉ Setor: SPR-5 Tipo: Rigoroso
	Macrozona	Macrozona do Ambiente Natural e Cultural – MANC
	Zoneamento	Zona de Desenvolvimento Sustentável – ZDS – Centro
Lote oficial (Lei 16.286/1997) – DSQFL		11565055030030
Faixas Marginais (Lei 16.930/2003)		Rio Capibaribe
Setor de Sustentabilidade 1 – SSA1 (Lei 16.930/2003) - DSQ		Está em SSA1, mas não precisa de PRAV por ser Retrofit

Supressão e Compensação (Lei 18.938/2022)	2 ÁRVORES NO LOTE Possível Autorização Ambiental para corte de árvores – COMPENSAÇÃO 1x2 das árvores cortadas
Licenciamento Municipal (Decreto nº 35.608/2022)	LP + LO + LI + AA / ETA ou RAP Enquadramento do imóvel: Porte Especial e Potencial Poluidor Alto
Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (Lei 17.072/2005)	APLICÁVEL – elaboração de Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil para obtenção de LICENÇA DE OPERAÇÃO
Estudo de Impacto da Vizinhança	APLICÁVEL
Cobertura de terra 2019	Edificação urbana

#### **d) Características da edificação**

A quadra onde se situa a edificação é formada por um único lote, com endereço à Rua Siqueira Campos, nº 304. O lote abriga um edifício horizontal sem recuos composto por 3 pavimentos, contemplando usos em seu térreo e andares superiores, com características do estilo Art Déco.

Atualmente, apresenta degradação de suas fachadas e caixilharia, tanto externa como internamente. A disposição de seus pavimentos, com a conformação de um pátio interno atravessado por uma ligação aérea entre as alas norte e sul, são bastante favoráveis à distribuição das novas unidades residenciais.

A fim de orientar as intervenções previstas para serem realizadas com a reforma e o retrofit, preservando as características arquitetônicas e paisagísticas do edifício de interesse histórico, a Ficha de Parâmetros Urbanísticos elaborada pelo ICPS, anexa, deve ser considerada.

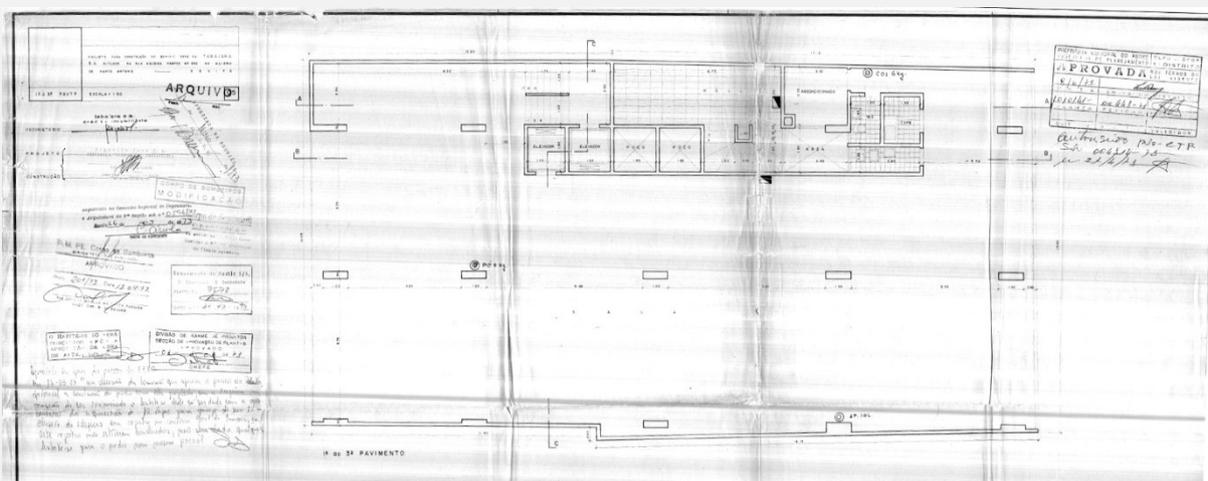
Com relação à sua situação fundiária, a Prefeitura da Cidade do Recife, por meio da SEHAB, vem trabalhando para a unificação de lotes não lembrados, pertencentes ao município e à Marinha, que em breve deverá ser levado a registro no Cartório de Imóveis.

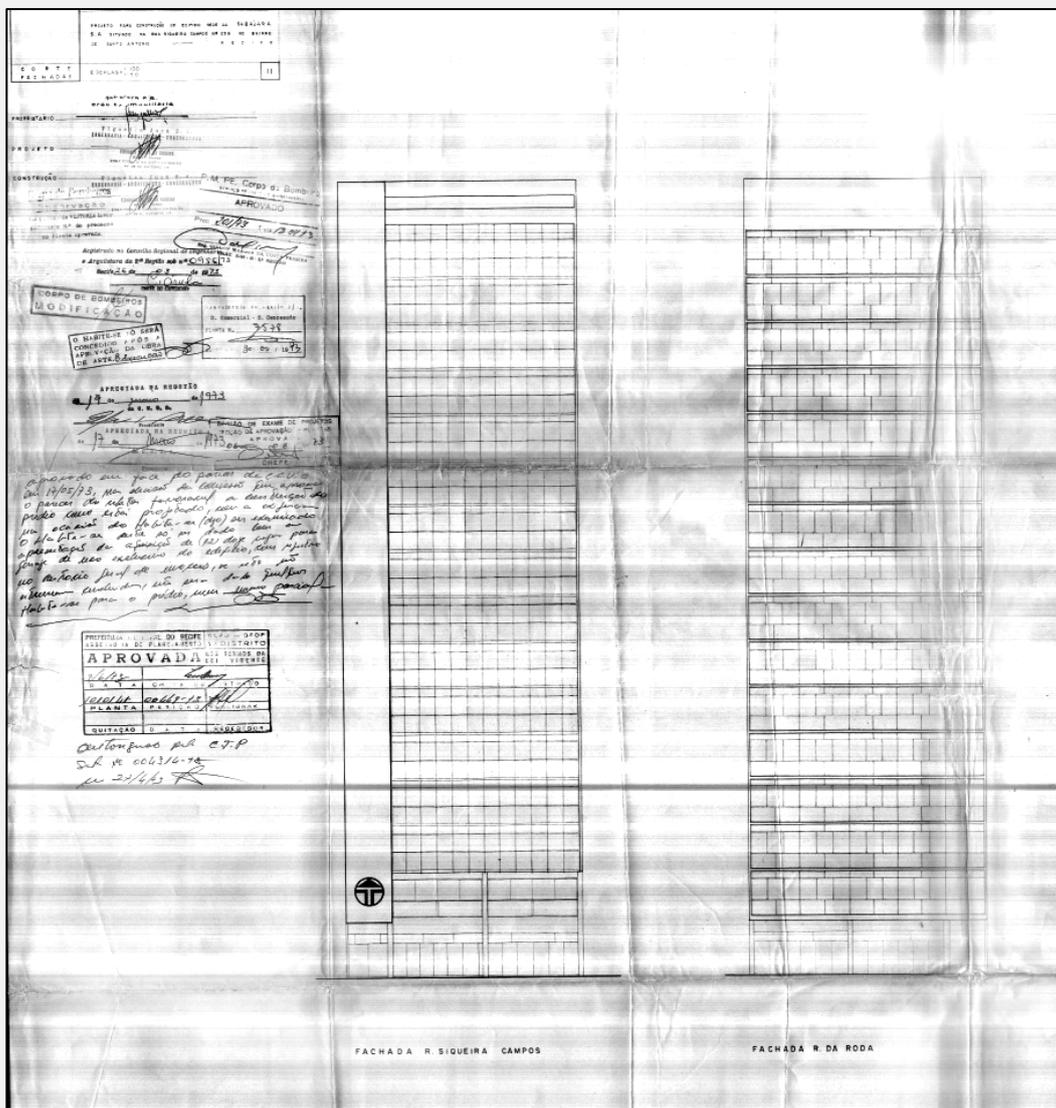
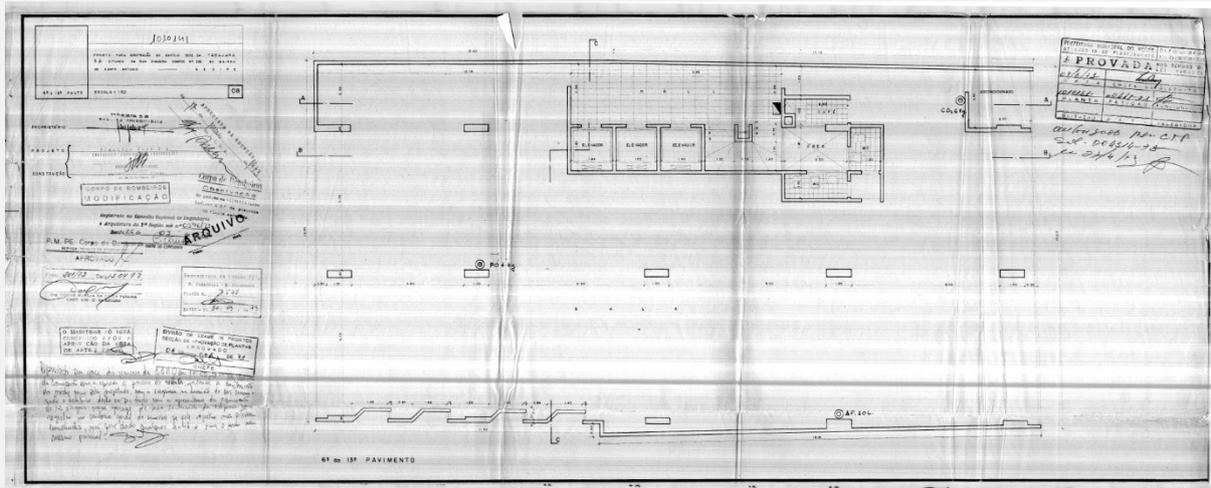


Entretanto, por razões financeiras, alguns anos depois de seu início os responsáveis pela construção tiveram de abandoná-la inacabada na altura da 13ª laje (o edifício teria 15 pavimentos ao todo), permanecendo inalterada até os dias atuais. No final da década de 90 (em 1998), a construtora solicitou a aprovação de um projeto modificativo, que transformaria o prédio de escritórios em um empreendimento misto, com escritórios nos primeiros 4 pavimentos e o restante ocupado com apartamentos.

De acordo com Parecer da Defesa Civil confeccionado em agosto de 2021, a edificação, nas condições atuais, apresenta riscos para sua ocupação, exigindo que sua liberação somente aconteça após a realização de testes laboratoriais da estrutura e implementação de um novo projeto com reforço estrutural.

Como é possível observar a partir de uma análise mais detida das plantas arquivadas na PCR, verifica-se que diversas soluções de projeto adotadas originalmente seriam inviáveis atualmente. Destas destacamos o coeficiente de aproveitamento alcançado naquela aprovação, muito superior ao que poderia ser implementado atualmente, a impermeabilização total do lote com 100% de taxa de ocupação, que contou com supressão dos recuos laterais, de fundos e frontais, bem como as aberturas situadas na divisa lateral, acima 4º pavimento, voltadas para o vizinho. Essa última, por exemplo, constitui-se em solução inexecutável a partir das introduções havidas na revisão do Código Civil Brasileiro, representando um grande desafio de *retrofit* para correta adaptação às exigências atuais de salubridade conforme o código de obras da cidade.



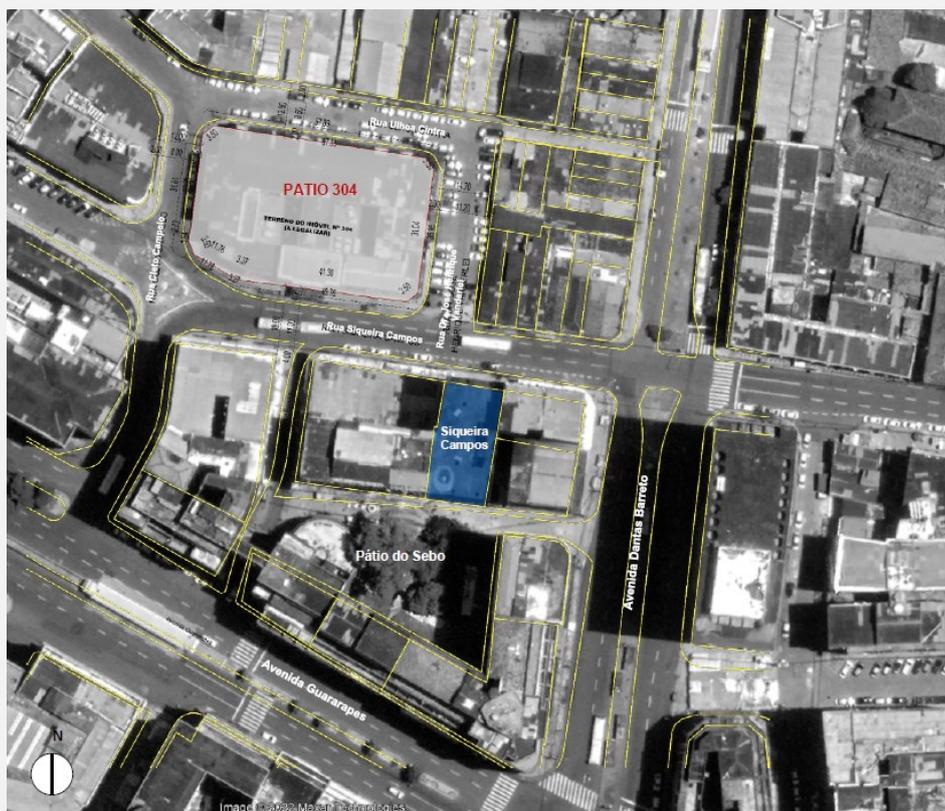


Neste sentido, o PROJETO REFERENCIAL buscou contornar essas adversidades com propostas de demolições e adequações.

**b) Área e caracterização do entorno**

O lote onde se situa o imóvel possui aproximadamente 435 m<sup>2</sup> (quatrocentos e trinta e cinco metros quadrados) de área. A figura abaixo exhibe a localização do imóvel a partir de vista aérea.

Figura 6 – Vista do entorno da ÁREA DA CONCESSÃO 2 (em azul)



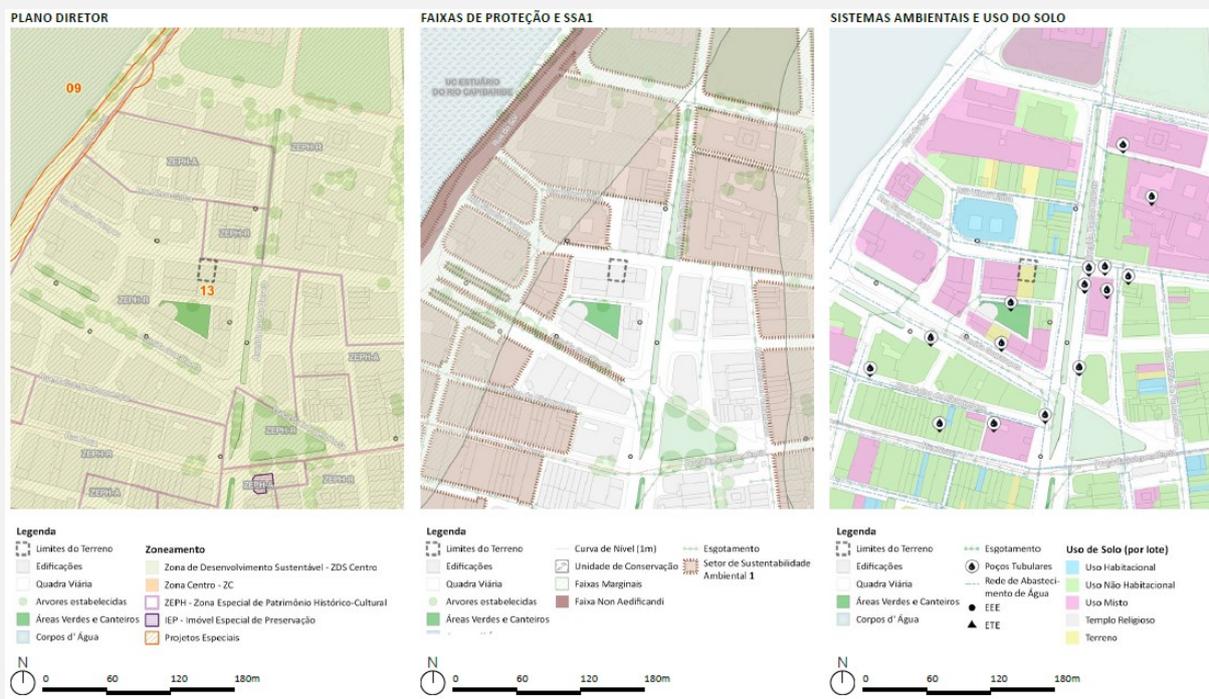
Em relação ao seu entorno, está localizado no bairro de Santo Antônio, um dos vetores de expansão da cidade nos seus primórdios, encontrando-se nas proximidades de alguns edifícios históricos, como o Palácio do Campo das Princesas.

Atualmente, a região do imóvel caracteriza-se pela concentração de atividades sociais, econômicas, com enfoque no comércio varejista, e culturais. Ademais, o imóvel está próximo do Marco Zero do Recife, em região central.

### c) Parâmetros urbanísticos e ambientais

O imóvel está situado atualmente na Macrozona do Ambiente Natural e Cultural (MANC), na **Zona de Desenvolvimento Sustentável (ZDS)** e na **Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural** referente ao sítio histórico dos bairros de Santo Antônio e São José (ZEPH-10). Se fosse demolido o edifício e construído um prédio novo no local, os coeficientes de aproveitamento a serem aplicados são: CA básico de 1,0 e; CA máximo de 2,00.

**Figura 7 – ÁREA DA CONCESSÃO 2 em mapas do Plano Diretor, Faixas de Proteção e SSA1 e Sistemas Ambientais e Uso do Solo**



**Quadro 3 – Síntese dos Parâmetros Urbanísticos e Ambientais incidentes sobre a ÁREA DA CONCESSÃO 4**

Plano Diretor	Projetos Especiais	Santo Antônio e São José
	Zona Especial de Patrimônio Histórico-Cultural - ZEPH	SANTO ANTÔNIO / SÃO JOSÉ Setor: SPR-5 Tipo: Rigoroso
	Macrozona	Macrozona do Ambiente Natural e Cultural - MANC
	Zoneamento	Zona de Desenvolvimento Sustentável - ZDS - Centro
Lote oficial (Lei 16.286/1997) - DSQFL		11565075010175
Licenciamento Municipal (Decreto nº 35.608/2022)		LP + LO + LI / ETA ou RAP Enquadramento do imóvel: Porte Especial e Potencial Poluidor Alto

Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (Lei 17.072/2005)	APLICÁVEL - elaboração de Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil para obtenção de LICENÇA DE OPERAÇÃO
Estudo de Impacto da Vizinhança	APLICÁVEL
Cobertura de terra 2019	Edificação urbana

#### d) Características da edificação

Conforme já discriminado anteriormente, trata-se de edificação de construção inacabada, com danos nas ferragens e no concreto armado, ambos expostos à ação do tempo. São observados diversos pontos de deterioração das camadas que recobrem o concreto armado, oxidação em processo acelerado nas armaduras de aço de lajes, vigas e pilares, muitos pontos de infiltração, abaulamento de vigas e lajes, dentre outras patologias. Frisa-se, contudo, a inexistência de trincas ou rachaduras na superestrutura, de modo que a partir da simples constatação visual, o edifício parece encontrar-se estável.

**Figura 8** – imagens da situação estrutural no interior do edifício



#### 5. ÁREA DA CONCESSÃO 3 – Dantas Barreto

**Figura 9 – Vista aérea da ÁREA DA CONCESSÃO 3**



**(i) Aspectos gerais e titularidade**

A ÁREA DA CONCESSÃO 3 equivale ao imóvel situado na Avenida Dantas Barreto, nº 1080, no bairro São José, identificado pelos DSQFL 11.565.515.020.222..

Conforme Certidão Narrativa Imobiliária nº 140572139 e 140572147, expedida pela Secretaria de Finanças da Prefeitura do Recife, o valor venal do imóvel é de R\$ 295.696,95 (terreno) com R\$ 2.887.654,71 (edificação).

O imóvel foi objeto de doação da União ao Município do Recife, nos termos de Contrato de Doação com Encargos pela SPU celebrado em 29 de junho de 2022 entre o Superintendente do Patrimônio da União em Pernambuco e o Prefeito do Município do Recife (cuja íntegra constitui Apêndice deste ANEXO), nos termos autorizados pela Portaria SPU/ME nº 5.579, de 21 de junho de 2022 (processo administrativo nº 19739.141423/2021-15) e Portaria SPU/MGI Nº 2.079, de 8 de maio de 2023, com base no artigo 31, inciso I, da Lei Federal nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

**(ii) Área e caracterização do entorno**

De acordo com os registros imobiliários, o imóvel possui área total de terreno com **956,21 m<sup>2</sup>** (novecentos e cinquenta e seis metros quadrados e vinte e um decímetros quadrados) e 2.313,73 m<sup>2</sup> (dois mil e trezentos e treze metros quadrados e setenta e três decímetros quadrados) de área construída, divididos em duas matrículas, sendo a primeira (nº 40.704) com 352,12m<sup>2</sup> e a segunda (terreno do estacionamento, nº 35.753) com 604,09m<sup>2</sup>. A figura abaixo exibe a localização do imóvel a partir de vista aérea.

**Figura 10** – Vista do entorno da ÁREA DA CONCESSÃO 3



Sua localização é caracterizada pelo comércio popular – defronte ao camelódromo instalado junto ao canteiro central da avenida Dantas Barreto – tratando-se de uma microrregião com alto adensamento de comércio varejista. Além disso, por se encontrar no entorno do bairro de São José, está em localidade que possui característica de pouca verticalização, com densidades habitacionais baixa e média.

Próximo ao imóvel, encontra-se uma estação de transporte metroviário, e as estações de BRT, que permitem acessibilidade às regiões oeste, norte e sul, o que faz com que essa área central esteja extremamente bem conectada à toda cidade de Recife.

### **(iii) Parâmetros urbanísticos e ambientais**

O imóvel está situado na Macrozona do Ambiente Construído (MAC) e na **Zona Centro (ZC)**, incidindo sobre ele **coeficiente de aproveitamento** mínimo 0,5; básico 1,0 e **máximo 5,0**.

Do ponto de vista urbanístico, a região do São José, onde está localizado o imóvel, é inserida no **Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga**, com regramentos próprios determinados pela Lei nº 18.138/2015. De acordo com essa legislação, os terrenos estão inseridos na Zona 7, exigindo-se respeito à morfologia das quadras que conferem unidade à Av. Dantas Barreto, Setor 7b. Além disso, exige-se na Zona 7, Setor 7b, gabarito máximo de 60 metros, coeficiente de utilização máximo de 2,0 e taxa de solo natural de 10%. É permitido ao Setor 7b a supressão do recuo lateral nos quatro primeiros pavimentos da edificação nova.

**Figura 11** – ÁREA DA CONCESSÃO 3 em mapas do Plano Diretor, Faixas de Proteção e SSA1 e Sistemas Ambientais e Uso do Solo



**Quadro 4** – Síntese dos Parâmetros Urbanísticos e Ambientais incidentes sobre a ÁREA DA CONCESSÃO 2

Plano	Projetos Especiais	Estelita-Cabanga
Diretor	Macrozona	Macrozona Do Ambiente Construído - MAC

	Zoneamento	Zona Centro - ZC
	Lote oficial (Lei 16.286/1997) - DSQFL	11565515020222
	Supressão e Compensação (Lei 18.938/2022)	3 ÁRVORES NA CALÇADA Possível Autorização Ambiental para corte de árvores - COMPENSAÇÃO 1x2
	Licenciamento Municipal (Decreto nº 35.608/2022)	LP + LO + LI + AA / ETA ou RAP Enquadramento do imóvel: Porte Especial e Potencial Poluidor Alto
	Plano Específico Cabanga (Lei 18.138/2015)	Preservar ou Plantar 5% do lote Será permitido recuo lateral nulo nos quatro primeiros pavimentos
	Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (Lei 17.072/2005)	APLICÁVEL - elaboração de Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil para obtenção de LICENÇA DE OPERAÇÃO
	Estudo de Impacto da Vizinhança	APLICÁVEL
	Cobertura de terra 2019	Edificação urbana - 876,53 m <sup>2</sup> Formação florestal inicial - 89,93 m <sup>2</sup>

#### e) Características da edificação

O prédio existente possui 8 pavimentos, com boa condição geral, e a infraestrutura técnica apresenta funcionamento normal, contando com dois elevadores. Anexo ao edifício encontra-se o estacionamento, ausente de construções significativas, situado na esquina da Av. Dantas Barreto com a R. Passo da Pátria.

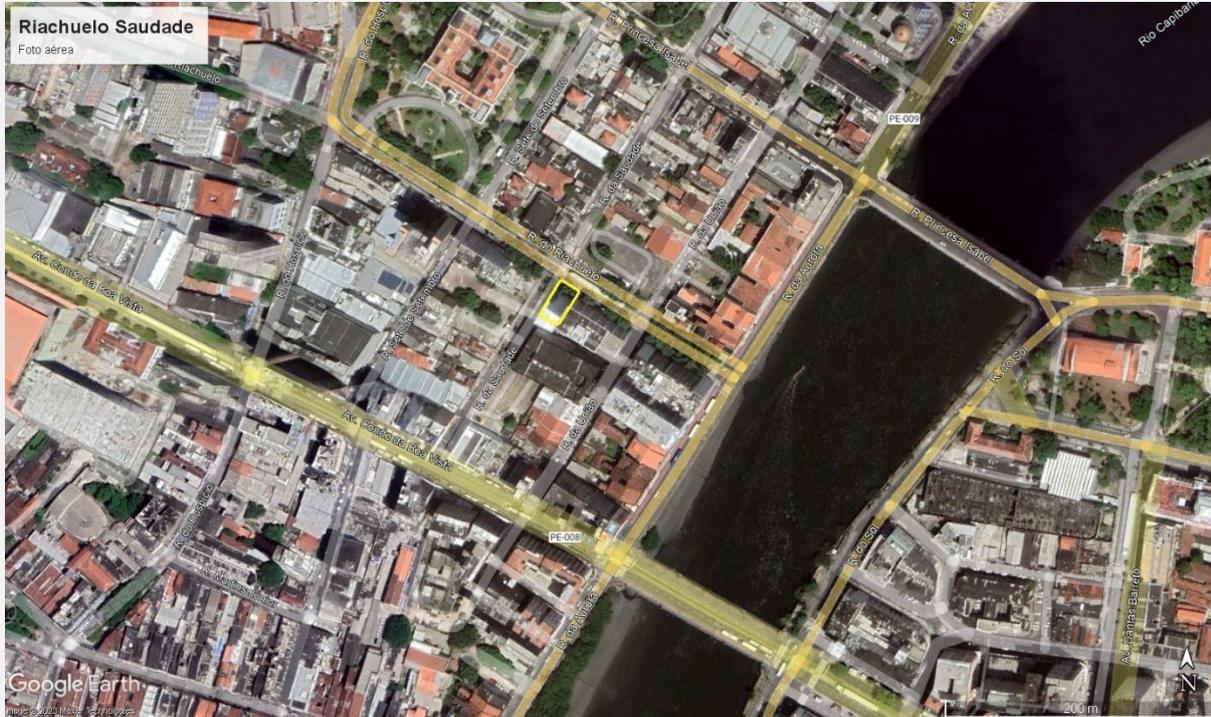
**Figura 12** - imagens da ÁREA DE CONCESSÃO 3



Fotos: Consórcio

## 6. ÁREA DA CONCESSÃO 4 – Riachuelo Saudade

Figura 13 – Vista aérea da ÁREA DA CONCESSÃO 4



### a) Aspectos gerais e titularidade

A ÁREA DA CONCESSÃO 4 equivale ao conjunto dos imóveis:

- (i) situado na Rua do Riachuelo, nº 135, no bairro Boa Vista, identificado pelo DSQFL 11.560.155.010.226; e
- (ii) situado na Rua da Saudade, nº 130, no bairro Boa Vista, sendo identificado pelo DSQFL 11.560.155.040.190.

O imóvel situado na Rua do Riachuelo, conforme Certidão Narrativa Imobiliária nº 140572154, expedida pela Secretaria de Finanças da Prefeitura do Recife, tem valor venal de R\$ 678.195,58 (seiscentos e setenta e oito mil, cento e noventa e cinco reais e cinquenta e oito centavos).

Após declarada a utilidade pública para fins de desapropriação total no âmbito do Decreto Municipal nº 27.342, de 6 de setembro de 2013, o imóvel foi objeto de desapropriação

(determinada por via judicial no âmbito dos autos nº 0017069-09.2014.8.17.0001, junto à 5ª Vara da Fazenda Pública), estando em andamento as providências para atualização da matrícula do imóvel.

O imóvel situado na Rua do Riachuelo, conforme Certidão Narrativa Imobiliária nº 140572176, expedida pela Secretaria de Finanças da Prefeitura do Recife, tem o valor venal de R\$ 442.720,74 (quatrocentos e quarenta e dois mil, setecentos e vinte reais e setenta e quatro centavos).

Os dois lotes estão situados lado a lado na esquina da Avenida do Riachuelo e Rua da Saudade, no bairro da Boa Vista.

#### a) **Área e caracterização do entorno**

O imóvel situado na Rua do Riachuelo possui aproximadamente 350 m<sup>2</sup> (trezentos e cinquenta metros quadrados) de área e o imóvel situado na Rua da Saudade, por sua vez, possui aproximadamente 192 m<sup>2</sup> (cento e noventa e dois metros quadrados) de área. A figura abaixo exhibe a localização dos imóveis a partir de vista aérea.

**Figura 14** – Vista do entorno da ÁREA DA CONCESSÃO 4



Fonte: ESIG

Em relação ao seu entorno, são imóveis localizados no bairro da Boa Vista, que possui ampla verticalização e adensamento predominantemente comercial, estando situados junto ao eixo de ligação através de corredor de ônibus com o bairro de Santo Amaro.

Este bairro tem como via arterial a Avenida Conde da Boa Vista, que concentra universidades públicas e privadas e equipamentos públicos importantes, conectando a região aos bairros de alta renda no entorno do Rio Capibaribe.

No bairro se encontra um importante centro hospitalar, além de equipamentos de saúde de grande porte voltados para especialidades com raio de influência para toda a cidade do Recife, seja para a rede privada de saúde, seja para rede pública. Ademais, a localidade possui oferta farta de equipamentos e comércio.

b) **Parâmetros urbanísticos e ambientais**

O imóvel situado na Rua do Riachuelo integra a Macrozona do Ambiente Natural e Cultural – MANC, na **Zona de Desenvolvimento Sustentável Centro (ZDS)** e no Setor de Sustentabilidade 1 (SS1). Além disso, se encontra parcialmente sobre a faixa marginal da APP do rio Capibaribe e a 90 metros da Unidade de Conservação da Natureza Estuário do Rio Capibaribe. Assim, incidem sobre ele **coeficiente de aproveitamento** mínimo 0,1; básico 1,0 e **máximo 2,0**.

**Figura 15** – ÁREA DA CONCESSÃO 4 em mapas do Plano Diretor, Faixas de Proteção e SSA1 e Sistemas Ambientais e Uso do Solo



O imóvel situado na Rua da Saudade, a seu turno, integra a Macrozona do Ambiente Construído (MAC), na **Zona Centro (ZC)** e no Setor de Sustentabilidade 1 (SS1). Além disso, se encontra parcialmente sobre a faixa marginal da APP do rio Capibaribe e a 90 metros da Unidade de Conservação da Natureza Estuário do Rio Capibaribe. Nesse sentido, incidem sobre ele **coeficiente de aproveitamento** mínimo 0,5; básico 1,0 e **máximo 5,0**.

Verifica-se, portanto, que para a consecução do empreendimento residencial nesta localização será necessária a composição entre os dois parâmetros urbanísticos de modo proporcional em relação à área dos lotes.

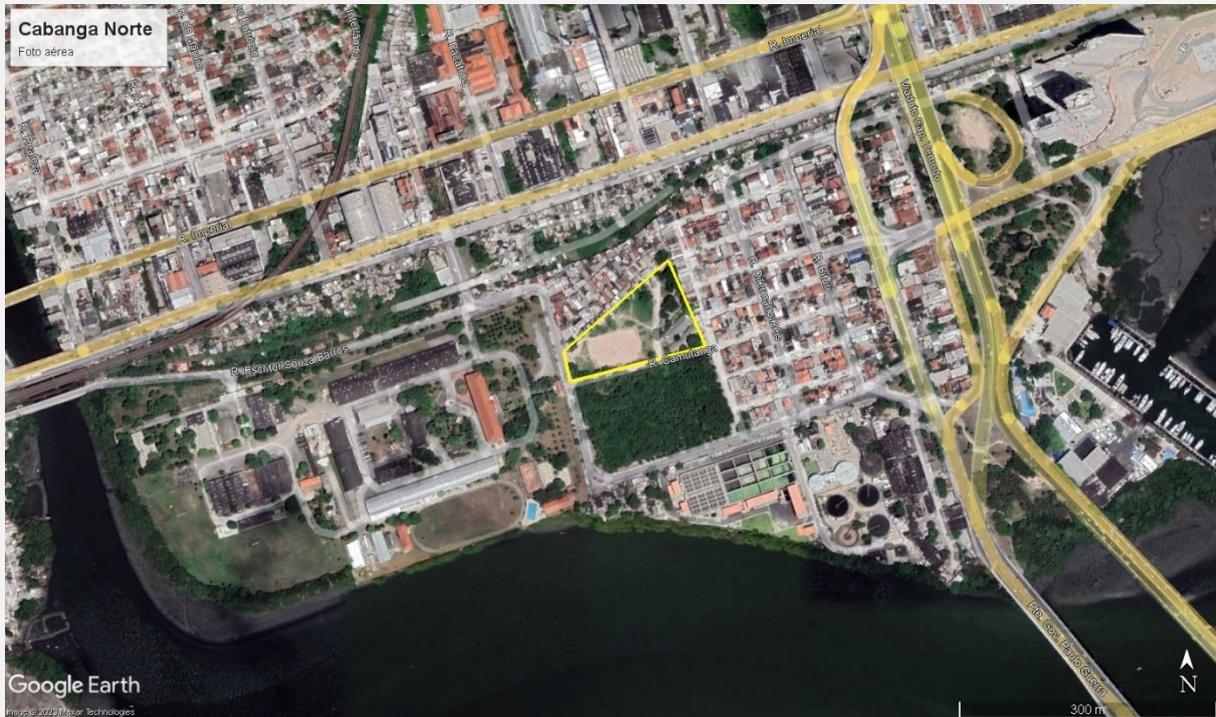
**Quadro 4 – Síntese dos Parâmetros Urbanísticos e Ambientais da ÁREA DA CONCESSÃO 4**

Plano Diretor	Macrozona	Macrozona do Ambiente Natural e Cultural – MANC Macrozona Do Ambiente Construído – MAC
	Zoneamento	Zona de Desenvolvimento Sustentável – ZDS – Centro Zona Centro – ZC
Lote oficial (Lei 16.286/1997) – DSQFL		11560155010226 / 11560155040190

Setor de Sustentabilidade 1 – SSA1 (Lei 16.930/2003) - DSQ	Elaboração de PRAV com o dobro da área proposta para a edificação nova (~1.092,00 m <sup>2</sup> ), para a área de Retrofit não precisa de PRAV
Supressão e Compensação (Lei 18.938/2022)	2 ÁRVORES NA CALÇADA Possível Autorização Ambiental para corte de árvores – COMPENSAÇÃO 1x2 das árvores cortadas
Licenciamento Municipal (Decreto n° 35.608/2022)	LP + LO + LI + AA / ETA ou RAP Enquadramento do imóvel: Porte Especial e Potencial Poluidor Alto
Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (Lei 17.072/2005)	APLICÁVEL – elaboração de Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil para obtenção de LICENÇA DE OPERAÇÃO
Estudo de Impacto da Vizinhança	APLICÁVEL
Cobertura de terra 2019	Edificação urbana

## 7. ÁREA DA CONCESSÃO 5 – Cabanga Norte

Figura 16 – Vista aérea da ÁREA DA CONCESSÃO 5



### a) Aspectos gerais e titularidade

A ÁREA DA CONCESSÃO 5 equivale à parcela pertencente ao imóvel, denominada informalmente “Cabanga Norte”, do conjunto de imóveis com área total de 27.885,90 m<sup>2</sup> situados na Rua Comandante Antônio Manhães de Matos, s/nº, no bairro Cabanga, abaixo identificados:

- (i) Rua Camutanga: 1.866,67 m<sup>2</sup> (reintegrada ao imóvel através da LM 15.554/1991)
- (ii) Escola Municipal Almirante Soares Dutra: 1.701,53 m<sup>2</sup>
- (iii) Cabanga Norte (terreno vago 1): 14.817,50 m<sup>2</sup>
- (iv) Cabanga Sul (terreno vago 2): 9.850,51 m<sup>2</sup>



A área foi objeto de doação da União ao Município do Recife, nos termos de Contrato de Doação com Encargos pela SPU, celebrado em 29 de junho de 2022, entre o Superintendente do Patrimônio da União em Pernambuco e o Prefeito do Município do Recife, nos termos autorizados pela Portaria SPU/ME nº 5.579, de 21 de junho de 2022 (processo administrativo nº 19739.141423/2021-15) e com base no artigo 31, inciso I, da Lei Federal nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

Em razão do referido contrato, incidem encargos sobre os imóveis, os quais constituem, para fins da CONCESSÃO, encargos a serem observados pela CONCESSIONÁRIA, nos termos do CONTRATO e seus ANEXOS.

**a) Área e caracterização do entorno**

A área total dos imóveis doados ao Município é de aproximadamente 28.000 m<sup>2</sup> (vinte e oito mil metros quadrados), sendo necessária atualização do registro imobiliário para fazer constar parcelamento e desmembramento já realizados, tais como o da Rua Camutanga (código de logradouro 14.028) e do lote da Escola Municipal Almirante Soares Dutra.

Além disso, foi requisitado, pela municipalidade, a reserva de 2.000m<sup>2</sup> para a implantação de um equipamento educacional no âmbito da PPP de Creches Municipais, portanto, a porção do conjunto de imóveis referentes à ÁREA DA CONCESSÃO 5 possuirá, ao final, cerca de 5.598 m<sup>2</sup> (cinco mil e quinhentos e noventa e oito metros quadrados).

**Figura 13** – definições para a ÁREA DA CONCESSÃO 5



Em relação ao seu entorno, está envolto predominantemente por grandes equipamentos, terrenos vagos e por um ramal ferroviário (ao norte). A região, a seu turno, conta com a presença de grandes lotes não residenciais (do Exército e da ETE Cabanga) ou pequenas frações residenciais, resultantes do plano de urbanização da ZEIS da comunidade do Coque ou da permanência dessa comunidade nos assentamentos informais.

O bairro é definido pela faixa do Rio Capibaribe ao sul junto com a ponte que se dirige ao bairro Pina, Brasília Teimosa e, em seguida, à Boa Viagem, e ao norte, pela Avenida

Governador Cid Sampaio, uma das vias de maior fluxo da cidade interrompe a malha urbana do bairro.

O lote apresenta importante cobertura vegetal, com árvores de médio a grande porte, característica que se justifica em face das disposições legais sobre a preservação das árvores do terreno. Além disso, está a cerca de 65 m da Unidade de Conservação da Natureza (UCN) Estuário do Rio Capibaribe, mas não sofre influência direta.

#### **b) Parâmetros urbanísticos e ambientais**

A área está inserida no **Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga**, com regramentos próprios determinados pela Lei nº 18.138, de 4 de maio de 2015. De acordo com a referida legislação, a área está inserida na Zona 2, adjacente à frente d'água, no **Setor S-2c**.

Entre os requisitos especiais para a Zona 2, destacam-se: (i) a obrigatoriedade do uso comercial e de serviços em, no mínimo, 20% (vinte por cento) do perímetro total das fachadas voltadas para os logradouros no pavimento térreo das edificações, que deverão ter acesso público de pedestres a partir dos logradouros; e (ii) a destinação à implantação de projetos de interesse social, devendo os parâmetros de uso e ocupação serem elaborados conjuntamente pelo ICPS, SMAS e SEMOC; e (iii) **coeficiente de aproveitamento** mínimo 0,1; básico 1,0 e **máximo 2,0** (especificamente para o Setor-2c).

O imóvel se encontra a 50 metros da margem do Rio Capibaribe e parcialmente sobre a faixa marginal da APP do Rio Tejipió, que possui largura de 120 m. Tal fator, inclusive, indica risco de inundação, ampliando a necessidade de investimentos em melhorias urbanas e medidas que aumentem a permeabilidade do solo.

A área também está situada na Macrozona do Ambiente Natural e Cultural – MANC, na **Zona de Desenvolvimento Sustentável Centro (ZDS)**, também classificado como Setor de Sustentabilidade (SS1).

**Figura 14 – ÁREA DA CONCESSÃO 5 em mapas do Plano Diretor, Faixas de Proteção e SSA1 e Sistemas Ambientais e Uso do Solo**



**Quadro 5 – Síntese dos Parâmetros Urbanísticos e Ambientais sobre a ÁREA DA CONCESSÃO 5**

Plano Diretor	Projetos Especiais	Estelita-Cabanga (Setor S-2c)
	Macrozona	Macrozona do Ambiente Natural e Cultural - MANC
	Zoneamento	Zona de Desenvolvimento Sustentável - ZDS - Centro
Faixas Marginais (Lei 16.930/2003)		Rio Tejiipió
Setor de Sustentabilidade 1 - SSA1 (Lei 16.930/2003) - DSQ		Elaboração de PRAV com o dobro da área proposta para a edificação (~5.040 m <sup>2</sup> ) para o Lote Sul Lote Norte não se aplica
Supressão e Compensação (Lei 18.938/2022)		AGRUPAMENTO ARBÓREO NO LOTE SUL E ÁRVORES ISOLADAS NO LOTE NORTE Autorização Ambiental para corte de árvores - COMPENSAÇÃO 1x2 das árvores cortadas
Licenciamento Municipal (Decreto n° 35.608/2022)		LP + LO + LI + AA / ETA ou RAP Enquadramento do imóvel: Porte Especial e Potencial Poluidor Alto

Plano Específico Cabanga (Lei 18.138/2015)	Preservar ou Plantar 5% do lote (Norte e Sul) LOTE NORTE: Área destinada à implantação de projetos de interesse social, devendo os parâmetros de uso e ocupação desta Zona serem elaborados conjuntamente pelo Instituto da Cidade do Recife Engenheiro Pelópidas Silveira (ICPS), Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade (SMAS) e Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano (SEMOC)
Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (Lei 17.072/2005)	APLICÁVEL - elaboração de Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil para obtenção de LICENÇA DE OPERAÇÃO
Estudo de Impacto da Vizinhança	APLICÁVEL
Cobertura de terra 2019	Formação florestal inicial Solo exposto Edificação urbana Formação herbácea

De acordo com as diretrizes extraídas da Lei 18.138/2015 – ANEXO III, é possível compreender a necessidade de implantação de melhoramentos viários em caráter específico. Este documento traz desenhos esquemáticos para ilustrar o perfil das vias que circundam os terrenos, sejam elas já existentes (como a Rua Camutanga), seja as futuras conexões. A partir dessas diretrizes foram estabelecidos os projetos referenciais de urbanização para as porções norte (Área de Concessão 5) e sul (área de concessão 6).

Ressalva deve ser feita à “via projetada” conforme indicado na Figura 19, que está sendo indicada a fim de que seja aberta nova conexão viária para acessar o futuro terreno reservado à PPP de creches do Recife. Este melhoramento, no entanto, por não constar nas secções típicas da Lei 18.138/2015, deverá respeitar o alinhamento das edificações preexistentes da comunidade do Coque, sem a necessidade de demolições.

Figura 19 – Diretrizes viárias para a região da ÁREA DE CONCESSÃO 5



### c) Características de edificações e ocupações atuais

A área contempla usos de convívio e lazer pelas comunidades do entorno, incluindo um campo de futebol e demais áreas livres, além de abrigar a escola municipal Almirante Soares Dutra, que será preservada por se tratar de uso que beneficia a futura população ocupante das unidades habitacionais produzidas nas proximidades.

## 5. ÁREA DA CONCESSÃO 6 – Cabanga Sul

Figura 15 – Vista aérea da ÁREA DA CONCESSÃO 6



A ÁREA DA CONCESSÃO 6 equivale à parcela, denominada “Cabanga Sul”, do conjunto de imóveis situados na Rua Comandante Antônio Manhães de Matos, s/nº, no bairro Cabanga, já descritos na ÁREA DE CONCESSÃO 5.

A área foi objeto de doação da União ao Município do Recife, nos termos de Contrato de Doação com Encargos pela SPU, celebrado em 29 de junho de 2022, entre o Superintendente do Patrimônio da União em Pernambuco e o Prefeito do Município do Recife, nos termos autorizados pela Portaria SPU/ME nº 5.579, de 21 de junho de 2022 (processo administrativo nº 19739.141423/2021-15) e com base no artigo 31, inciso I, da Lei Federal nº 9.636, de 15 de maio de 1998.

Em razão do referido contrato, incidem encargos sobre os imóveis, os quais constituem, para fins da CONCESSÃO, encargos a serem observados pela CONCESSIONÁRIA, nos termos do CONTRATO e seus ANEXOS.

### a) Área e caracterização do entorno

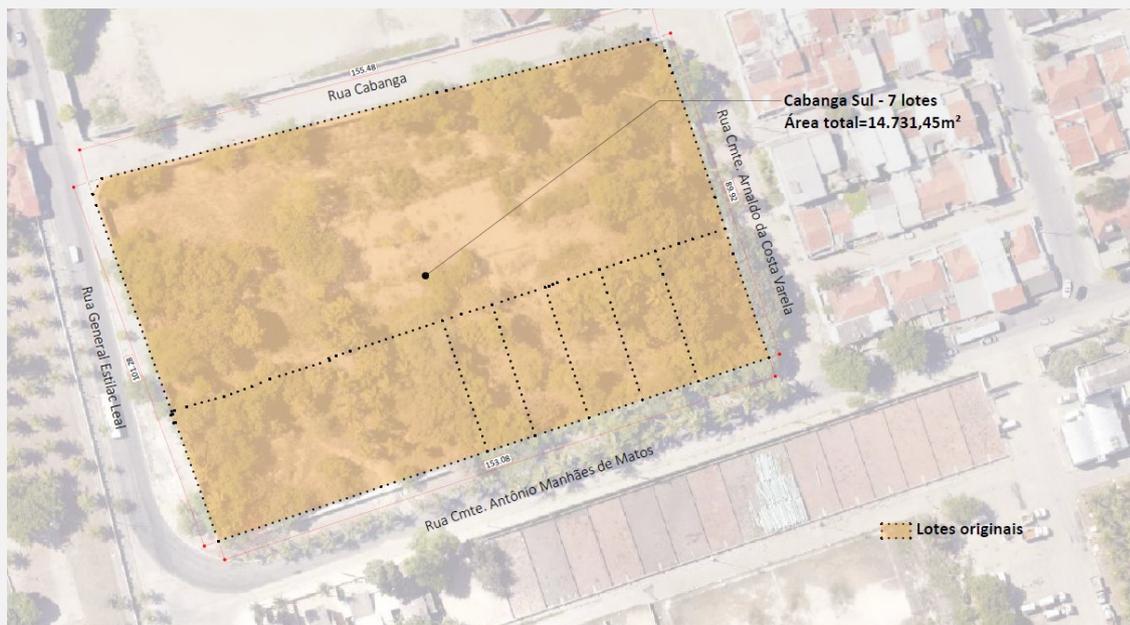
A área total dos imóveis doados ao Município é de aproximadamente 27.885 m<sup>2</sup> (vinte e sete mil e oitocentos e oitenta e cinco metros quadrados), sendo necessário atualização do registro imobiliário para fazer constar parcelamento e desmembramento já realizados. Além destas atualizações registrarias, foi solicitada a reserva de área de aproximadamente 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) para a implantação das instalações da Orquestra Criança Cidadã.

A porção do conjunto de imóveis referentes à ÁREA DA CONCESSÃO 6, após as doações de áreas públicas conforme o plano de urbanização, e destinações para áreas verdes e equipamento social, possuirá cerca de 8.259,34 m<sup>2</sup> (oito mil e duzentos e cinquenta e nove metros quadrados e trinta e quatro decímetros quadrados).

Em relação ao seu entorno, está envolto predominantemente por grandes equipamentos, terrenos vagos e por um ramal ferroviário (ao norte). A região, a seu turno, conta com a presença de grandes lotes não residenciais ou pequenas frações residenciais, resultantes do plano de urbanização da ZEIS da comunidade do Coque ou da permanência dessa comunidade nos assentamentos informais.

O bairro é definido pela faixa do Rio Capibaribe ao sul junto com a ponte que se dirige ao bairro Pina, Brasília Teimosa e, em seguida, à Boa Viagem, e ao norte, pela Avenida Governador Cid Sampaio, uma das vias de maior fluxo da cidade interrompe a malha urbana do bairro.

**Figura 16** – Vista do entorno da ÁREA DA CONCESSÃO 6 com unificação e posterior desmembramento de lotes conforme projeto referencial



O lote apresenta importante cobertura vegetal, com árvores de médio a grande porte, característica que se justifica em face das disposições legais sobre a preservação das árvores do terreno. Além disso, está a cerca de 65 m da Unidade de Conservação da Natureza (UCN) Estuário do Rio Capibaribe, mas não sofre influência direta.

## **b) Parâmetros urbanísticos e ambientais**

A área está inserida no **Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga**, com regramentos próprios determinados pela **Lei nº 18.138, de 4 de maio de 2015**. De acordo com a referida legislação, a área está inserida na Zona 2, adjacente à frente d'água, no Setor S-2d.

Entre os requisitos especiais para a Zona 2, destacam-se: (i) a necessidade de preservar 40% das árvores existentes no terreno; e (ii) a destinação à implantação de projetos de interesse social, devendo os parâmetros de uso e ocupação serem elaborados conjuntamente pelo ICPS, SMAS e SEMOC; e (iii) **coeficiente de aproveitamento** mínimo 0,1; básico 1,0 e **máximo 2,0**.

Além disso, por estar localizado no Setor 2d, conforme classificação imposta em sede da Lei Municipal nº 18.138, de 4 de maio de 2015, deve obedecer às disposições a seguir: (i) o limite de altura de 30m; (ii) os alargamentos de passeios não descontam área para fins de aplicação no índice construtivo; (iii) a taxa de solo natural de 30%.

O imóvel se encontra a 50 metros da margem do Rio Capibaribe e parcialmente sobre a faixa marginal da APP do Rio Tejipió, que possui largura de 120 m. Tal fator, inclusive, indica risco de inundação, ampliando a necessidade de investimentos em melhorias urbanas e medidas que aumentem a permeabilidade do solo.

A área também está situada na Macrozona do Ambiente Natural e Cultural – MANC, na Zona de Desenvolvimento Sustentável Centro (ZDS), também classificado como Setor de Sustentabilidade (SS1).

**Figura 17 – ÁREA DA CONCESSÃO 6 em mapas do Plano Diretor, Faixas de Proteção e SSA1 e Sistemas Ambientais e Uso do Solo**



**Quadro 6 – Síntese dos Parâmetros Urbanísticos e Ambientais incidentes sobre a ÁREA DA CONCESSÃO 6**

Plano Diretor	Projetos Especiais	Estelita-Cabanga (Setor S-2d)
	Macrozona	Macrozona do Ambiente Natural e Cultural - MANC
	Zoneamento	Zona de Desenvolvimento Sustentável - ZDS - Centro
Faixas Marginais (Lei 16.930/2003)		Rio Tejió
Setor de Sustentabilidade 1 - SSA1 (Lei 16.930/2003) - DSQ		Elaboração de PRAV com o dobro da área proposta para a edificação (~5.040 m <sup>2</sup> ) para o Lote Sul Lote Norte não se aplica
Supressão e Compensação (Lei 18.938/2022)		AGRUPAMENTO ARBÓREO NO LOTE SUL E ÁRVORES ISOLADAS NO LOTE NORTE Autorização Ambiental para corte de árvores - COMPENSAÇÃO 1x2 das árvores cortadas
Licenciamento Municipal (Decreto n° 35.608/2022)		LP + LO + LI + AA / ETA ou RAP Enquadramento do imóvel: Porte Especial e Potencial Poluidor Alto

Plano Específico Cabanga (Lei 18.138/2015)	Preservar ou Plantar 5% do lote (Norte e Sul) LOTE SUL: Preservar 40% das árvores
Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (Lei 17.072/2005)	APLICÁVEL - elaboração de Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil para obtenção de LICENÇA DE OPERAÇÃO
Estudo de Impacto da Vizinhança	APLICÁVEL
Cobertura de terra 2019	Formação florestal inicial Solo exposto Edificação urbana Formação herbácea

De acordo com a legislação específica para essa região, a rua Camutanga deverá respeitar um perfil viário que inclui ciclofaixa (2,5m) e passeios (5m para cada lado). Além disso, conforme já mencionado, deverá ser destinada área para implantação das instalações da Orquestra Criança Cidadã, e reservados espaços para manutenção de áreas verdes.

**Figura 18** - Simulação da implantação do plano urbanístico objeto da lei 18.135/2015



**d) Características de edificações e ocupações atuais**

Atualmente o imóvel encontra-se vazio de construções e sem atividade, com significativa cobertura vegetal formada por espécies nativas, que vem crescendo em função da falta de manutenção no local.

\*\*\*

## APÊNDICE I

- (i) Ficha De Parâmetros Urbanísticos – ICPS/Pátio 304 (ZEPH-10)
- (ii) Ficha De Parâmetros Urbanísticos – ICPS/Siqueira Campos (ZEPH-10)
- (iii) Parecer Defesa Civil /Siqueira Campos OFÍCIO 0621/2021-GAB.SEDEC/SEINFRA
- (iv) Portaria SPU/ME nº 5.579, de 21 de junho de 2022 e Portaria SPU/MGI Nº 2.079, de 8 de maio de 2023 – Cessão Dantas Barreto e Cabanga
- (v) Diretrizes viárias e melhoramentos urbanísticos propostos para a região do Cabanga