

**PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI nº [•]
PROCESSO LICITATÓRIO Nº [•]/2025/SEPLAG
CONCORRÊNCIA PÚBLICA INTERNACIONAL Nº [•]/2025/SEPLAG**

ANEXO I - Masterplan, Memorial Descritivo e Anteprojeto

**PARCERIA PÚBLICO PRIVADA, NA MODALIDADE DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA,
PARA REGENERAÇÃO URBANA DO DISTRITO GUARARAPES, NO MUNICÍPIO DE
RECIFE (PE), A PARTIR DA CONTRATAÇÃO DAS ATIVIDADES DE GESTÃO, OPERAÇÃO,
MANUTENÇÃO, RESTAURAÇÃO, MODERNIZAÇÃO, CONSERVAÇÃO E EXECUÇÃO DE
OBRAS, BEM COMO POR MEIO DA IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS PARA
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.**

SETEMBRO/2025

O presente ANEXO está estruturado em duas partes distintas, de forma a organizar e detalhar as ações previstas no escopo da concessão. A PARTE 1 (item 1 ao 14) refere-se às intervenções de caráter urbano, compreendidas no MASTERPLAN URBANO, contemplando diretrizes, materiais, elementos construtivos e procedimentos de execução aplicáveis aos espaços públicos e à infraestrutura urbana do Distrito Guararapes. A PARTE 2 (item 15 ao 25) aborda especificamente os ATIVOS IMOBILIÁRIOS, reunindo o conjunto de soluções projetuais, especificações técnicas e parâmetros construtivos destinados à revitalização, reabilitação e ocupação dos imóveis incluídos na concessão.

PARTE I – MASTERPLAN URBANO

1. APRESENTAÇÃO

O presente ANEXO destina-se à identificação referencial dos materiais, elementos construtivos e procedimentos de execução que compõem o *Masterplan* Urbano e Projeto Referencial de Arquitetura de Ativos Imobiliários elaborados para a revitalização e reabilitação urbana do DISTRITO GUARARAPES e dos imóveis que compõem a concessão.

São abordadas no presente documento as INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS relativas à Revitalização Urbana de toda a área que integra o Distrito Guararapes, principalmente os espaços estratégicos, listados abaixo:

- ORLA DO SOL NASCENTE (Av. Martins de Barros)
- ORLA DO SOL POENTE (R. do Sol)
- AVENIDA GUARARAPES
- PRAÇA DO SEBO
- PRAÇA DA INDEPENDÊNCIA
- AVENIDA DANTAS BARRETO
- VIAS COMPARTILHADAS
- DEMAIS VIAS DA ÁREA DO PROJETO

Este ANEXO deve ser lido em conjunto com os documentos técnicos que compõem o *Masterplan Urbano* e os Projetos Conceituais de Arquitetura do DISTRITO GUARARAPES - APÊNDICES A, B e C.

2. LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DA CONCESSÃO E DE INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS

A área do DISTRITO GUARARAPES que é objeto da presente concessão está localizada na região central do Município do Recife, Estado de Pernambuco, com delimitação parcial coincidente com os bairros de Santo Antônio e São José, inserida na Ilha de Antônio Vaz, às margens do Rio Capibaribe.

O território total compreende aproximadamente 33 hectares, dos quais 14 hectares constituem a área efetiva da concessão e 18 hectares constituem a área das intervenções obrigatórias, excluídas as áreas das propriedades privadas. A área a ser concessionada corresponde majoritariamente a espaços livres de edificação, sendo incluídas apenas as edificações expressamente indicadas neste anexo. O concessionário deverá limitar sua atuação ao alinhamento predial das propriedades privadas existentes.

Destaca-se a distinção entre o perímetro do DISTRITO GUARARAPES que forma a área de concessão urbana e o perímetro onde devem ocorrer as intervenções obrigatórias, conforme cronograma contido no ANEXO VIII – Cronograma das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS. O perímetro da concessão está contido na área do segundo (intervenções obrigatórias), o que significa que a área de intervenções obrigatórias é maior que aquela da concessão.

O relevo da área é predominantemente plano, com trechos sujeitos à influência de marés e risco de inundações, especialmente nas bordas da ilha. A cobertura vegetal é reduzida, com arborização deficiente e presença pontual de remanescentes de manguezal às margens do rio.

A área concentra um significativo conjunto de edificações de valor arquitetônico, com tipologias ecléticas, Art Déco, proto-modernistas e modernistas, especialmente ao longo das Avenidas Guararapes e Dantas Barreto. Parte desses imóveis é tombada ou reconhecida como patrimônio cultural. Há elevada ociosidade e subutilização dos edifícios, além de sinais de degradação do patrimônio construído.

As Avenidas Guararapes e Dantas Barreto configuram os principais eixos viários da área. A infraestrutura de circulação apresenta deficiências relacionadas à largura e acessibilidade das calçadas, escassez de áreas de descanso, sinalização viária insuficiente e ausência de estacionamentos. Parte dos trechos é destinada exclusivamente ao transporte público.

As infraestruturas urbanas existentes — redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e energia elétrica — foram originalmente projetadas para atender uma população superior à atual, em função da centralidade econômica histórica da área.

O perímetro da concessão compreende a área urbana pública da porção norte da Ilha de Antônio Vaz, conforme APÊNDICE B, com inclusão de um conjunto de 14 imóveis localizados dentro do DISTRITO GUARARAPES.

Integram o DISTRITO GUARARAPES os seguintes elementos: praças, largos, calçadas, ruas e demais espaços públicos abertos localizados dentro do perímetro definido. O limite inicia-se na Praça da República e segue, no sentido sul, até a Avenida Nossa Senhora do Carmo. Os limites leste e oeste do DISTRITO GUARARAPES são definidos pelas margens dos cursos d'água que circundam a ilha, notadamente a Avenida Martins de Barros (margem leste) e a Rua do Sol (margem oeste). Para fins de viabilização das intervenções previstas sobre o espelho d'água, o perímetro avança aproximadamente 50 metros sobre os rios adjacentes, o que não significa que toda esta área será edificada – trata-se de uma margem de segurança para resguardar espaço para as intervenções sobre a água (Deck sobre a Água e Palco Flutuante).

Todos os logradouros públicos, incluindo vias, calçadas e espaços abertos situados dentro dos limites aqui descritos, integram a área objeto da presente concessão, incluindo o Cais do Imperador, Praça 17 e Praça da República.

No que se refere ao perímetro das intervenções obrigatórias, inclui-se, ainda, a totalidade da extensão da Avenida Dantas Barreto, desde sua origem na Praça da República, até a confluência com a Avenida Sul. O Apêndice B apresenta a descrição georreferenciada do perímetro da concessão e do perímetro de intervenções obrigatórias, conforme mapa a seguir.



Legenda

-  Área da Concessão
-  Área de Intervenções Obrigatórias
-  Rios
-  Lotes
-  Quadras
-  Pontes

3. SETORIZAÇÃO - ATIVOS URBANÍSTICOS

Dentro do DISTRITO GUARARAPES, estão estabelecidos ATIVOS URBANÍSTICOS de desenvolvimento estratégico sob o âmbito da revitalização urbana da área. São áreas que deverão ser revitalizadas, cujo cronograma de obras (intervenções obrigatórias) encontra-se detalhado no ANEXO VIII – Cronograma das INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS.

- ORLA DO SOL NASCENTE (Av. Martins de Barros)
- ORLA DO SOL POENTE (R. do Sol)
- AVENIDA GUARARAPES
- PRAÇA DO SEBO
- PRAÇA DA INDEPENDÊNCIA
- AVENIDA DANTAS BARRETO
- VIAS COMPARTILHADAS
- DEMAIS VIAS DA ÁREA DO PROJETO



- | | | | |
|---|---|---|-------------------------|
|  | Av. Guararapes |  | Reverberação do projeto |
|  | Av. Dantas Barreto |  | Áreas verdes |
|  | Orlas (R. do Sol e Av. Martins de Barros) |  | Acupunturas |
|  | Conexões viárias | | |

4. MASTERPLAN

Todas as informações referentes ao *Masterplan* Urbano e aos Projetos Referenciais Urbanos encontram-se no Apêndice C, conforme organização a seguir:

- Apêndice C – *Masterplan* Urbano
 - Conjunto de Pranchas I – Orla do Sol Nascente e Deck do Nascente
 - Conjunto de Pranchas II – Orla do Sol Poente e Palco Flutuante
 - Conjunto de Pranchas III – Avenida Guararapes
 - Conjunto de Pranchas IV – Praça do Sebo
 - Conjunto de Pranchas V – Praça da Independência
 - Conjunto de Pranchas VI – Avenida Dantas Barreto
 - Conjunto de Pranchas VII – Vias Compartilhadas
 - Conjunto de Pranchas VIII – Quiosques

5. SITUAÇÃO ATUAL DA ÁREA

A área objeto da concessão localiza-se nos bairros de Santo Antônio e São José, ambos com expressiva relevância histórica e urbanística para o Município do Recife. Com quase 500 anos de ocupação, o Bairro de Santo Antônio apresenta vestígios das heranças coloniais portuguesa e holandesa, bem como intervenções urbanas modernistas ocorridas ao longo do século XX. Destacam-se, nesse contexto, a implantação da Avenida Guararapes, na década de 1940, e da Avenida Dantas Barreto, na década de 1970, que modificaram significativamente o traçado urbano.

O Bairro de São José, por sua vez, preserva grande parte de seu traçado colonial original, com ruas estreitas e curvas que remetem à expansão urbana do século XVIII.

A área está integralmente inserida na Macrozona de Ambiente Natural e Cultural (MANC), na Zona de Desenvolvimento Sustentável (ZDS) e classificada como Zona Especial de Preservação Histórica (ZEPH), contemplando diversos imóveis tombados nas esferas federal, estadual e municipal. As normas de uso e ocupação do solo são regidas por diretrizes do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira – ICPS, que impõem parâmetros específicos quanto à preservação da volumetria, tipologia arquitetônica, altura, implantação no lote, cobertura e materiais utilizados.

O conjunto urbano apresenta significativa concentração de imóveis de interesse histórico-cultural, com tipologias ecléticas, Art Déco e modernistas, especialmente ao longo das Avenidas Guararapes e Dantas

Barreto. Parte dessas edificações encontra-se em situação de subutilização, ociosidade ou demanda por restauração.

A região enfrenta desafios urbanos acumulados, entre eles a redução das atividades econômicas e culturais, a descontinuidade no uso dos edifícios e limitações de infraestrutura pública. A circulação viária e o transporte coletivo na área passaram por diversas reestruturações, mas há pontos de melhoria identificados quanto à integração modal, fluidez viária e percepção de segurança.

A iluminação pública apresenta cobertura desigual em determinados trechos, o que impacta na sensação de segurança em horários noturnos. Da mesma forma, a manutenção das calçadas e demais elementos de mobilidade urbana requer aprimoramento, visando maior acessibilidade e conforto para pedestres.

A área carece de espaços públicos qualificados para lazer, permanência e convivência, e enfrenta déficit de equipamentos e serviços urbanos cotidianos, como estacionamentos, áreas verdes e mobiliário urbano. Observa-se, ainda, uma demanda recorrente por melhorias na limpeza urbana, ampliação de lixeiras públicas e ações de educação ambiental.

A percepção da população quanto à vitalidade urbana é afetada por fatores como o fechamento de estabelecimentos, a obsolescência de parte do estoque imobiliário e a carência de serviços essenciais. Há também necessidade de reorganização da oferta comercial, de qualificação dos espaços públicos e de estímulo à ocupação residencial.

A concessão representa, portanto, uma oportunidade estratégica de requalificação urbana, integrando patrimônio histórico, mobilidade, segurança, sustentabilidade e desenvolvimento econômico, com foco na melhoria da qualidade de vida e na valorização do centro histórico do Recife.

6. MEMORIAL DESCRITIVO DO MASTERPLAN

O presente Memorial relativo ao Projeto Conceitual de Revitalização do DISTRITO GUARARAPES, na cidade do Recife – PE, tem como objetivo estabelecer orientações referenciais, urbanísticas e arquitetônicas, para a reabilitação dessa área, que atualmente se encontra em situação de ociosidade e abandono.

O projeto visa reabilitar uma área central, e igualmente icônica e complexa da cidade. Para isso, são propostas intervenções que transformem os espaços e os tornem novamente um destino que permita as atividades cotidianas da cidade – morar, trabalhar, estudar, se divertir. As propostas apresentadas apoiam-

se na trilogia que inclui os patrimônios naturais, sociais e culturais existentes, os componentes do espaço público e um conjunto de edifícios subutilizados.

O objetivo central é fazer com que o Distrito Guararapes seja reconhecido como um ponto de convergência na cidade. O *Masterplan* constrói uma visão de futuro que promove o renascimento urbano do centro do Recife, com foco no DISTRITO GUARARAPES, localizada no bairro de Santo Antônio e São José.

Para isso, as propostas tratam das conectividades ambientais, temporais e sociais, reintegram o bairro com a natureza e resgatam sua condição insular. O *Masterplan* destaca o patrimônio cultural, social e econômico nas atividades urbanas e edifícios do bairro de Santo Antônio, bem como propõe ambientes urbanos que garantam a convivência e o encontro da diversidade entre pessoas, rendas, tipologias de habitações, idades e crenças, com a integração do grande mosaico que compõe uma sociedade.

6.1 Proposta Urbanística - Masterplan

Novos sistemas produtivos, a evolução das técnicas de trabalho e serviço e a simultaneidade entre fatos e informação abrem espaços no tecido social que pedem da arquitetura novos lugares. No seu desenho, o *Masterplan* procura contemplar essas novas dinâmicas, assim como, absorver futuras demandas que invariavelmente irão se formalizar – a cidade deve ser compreendida como um organismo não estático, mas vivo, pulsante e, conseqüentemente, mutável.

Dentro do perímetro do DISTRITO GUARARAPES, se destacam nove (9) Projetos Estratégicos:

- ORLA DO SOL NASCENTE E DECK DO NASCENTE
- ORLA DO SOL POENTE E PALCO FLUTUANTE
- AVENIDA GUARARAPES
- PRAÇA DO SEBO
- PRAÇA DA INDEPENDÊNCIA
- AVENIDA DANTAS BARRETO
- VIAS COMPARTILHADAS
- QUIOSQUES DE COMÉRCIO POPULAR
- DEMAIS VIAS

As intervenções deverão atender às diretrizes estabelecidas para as **Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural – ZEPH**, de forma a garantir a preservação da paisagem cultural e a integração harmônica das novas estruturas ao contexto histórico do bairro.

Os projetos referenciais de reordenamento e revitalização dessas áreas, previstas pelo Masterplan (Apêndice c) assim se estabelecem:

6.1.1 ORLA DO SOL NASCENTE – Lazer, Pesca e Contemplação

A intervenção proposta para a Orla do Sol Nascente tem como objetivo qualificar a interface entre a malha urbana do Bairro de Santo Antônio, no Recife, e o Rio Capibaribe, por meio da implantação de espaços destinados ao lazer, à contemplação, à convivência social e à recuperação ambiental.

Prevê-se a reconfiguração do perfil viário da Avenida Martins de Barros, com redução da largura das faixas de rolamento e ampliação da área destinada ao pedestre, conformando um calçadão contínuo ao longo da margem do rio. Este calçadão será equipado com novo mobiliário urbano, integrado a uma ciclovia bidirecional implantada paralelamente ao passeio.

Ao longo da orla, será implantada a recomposição da faixa de mangue, utilizando espécies nativas adaptadas às condições locais, com o objetivo de recuperar o ecossistema estuarino, estabilizar as margens e melhorar a qualidade ambiental da paisagem. O passeio deve incluir novas áreas permeáveis com jardins e canteiros. Tanto na recomposição do mangue como no passeio, será implantada vegetação nativa arbórea, herbácea e macrófitas, conforme Projeto Referencial – *Masterplan*.

A área receberá também novas estruturas de sinalização viária vertical e horizontal, bem como rampas de acessibilidade em conformidade com a NBR 9050, garantindo a plena acessibilidade universal.

O conjunto mínimo de mobiliários urbanos previstos inclui:

- Paraciclos;
- Mapas táteis para orientação de pessoas com deficiência visual;
- Bancos;
- Lixeiras;
- Postes de iluminação pública com fiação subterrânea;
- Sistema de monitoramento por CFTV;
- Totens de publicidade não-lumínica;
- Quiosques conforme padrão definido pelo projeto, para comércio de pequeno porte e serviços de apoio ao usuário.

Serão implantadas estruturas específicas para suporte às atividades de pesca artesanal e ao transporte aquaviário, bem como áreas destinadas à gastronomia e convivência, observando-se as diretrizes das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural – ZEPH, a fim de assegurar a preservação da

paisagem urbana e do conjunto arquitetônico do Bairro de Santo Antônio. A ocupação prevista contempla os seguintes elementos:

- **Atracadouro** – Estrutura em concreto armado destinada ao embarque e desembarque de usuários e ao suporte às atividades de pesca e transporte aquático no Rio Capibaribe.
- **Deck do Nascente** – Estrutura construída sobre as águas, projetada para abrigar restaurante ou atividade de serviço compatível, promovendo a aproximação do usuário com o ambiente aquático.
- **Cais do Imperador** – Estrutura existente a ser revitalizada, destinada ao funcionamento de restaurante ou atividade de serviço de caráter público, reforçando a conexão entre a cidade e o rio.

6.1.2 ORLA DO SOL POENTE - Lazer, Pesca e Contemplação

Assim como na Orla do Sol Nascente, a intervenção proposta para a Orla do Sol Poente tem como objetivo qualificar a interface entre a malha urbana do Bairro de Santo Antônio, no Recife, e o Rio Capibaribe, por meio da implantação de espaços destinados ao lazer, à contemplação, à convivência social e à recuperação ambiental.

Prevê-se a reconfiguração do perfil viário da Rua do Sol, com redução da largura das faixas de rolamento e ampliação da área destinada ao pedestre, conformando um calçadão contínuo ao longo da margem do rio. Este calçadão será equipado com novo mobiliário urbano, integrado a uma ciclovia bidirecional implantada paralelamente ao passeio.

Ao longo da orla, será implantada a recomposição da faixa de mangue, utilizando espécies nativas adaptadas às condições locais, com o objetivo de recuperar o ecossistema estuarino, estabilizar as margens e melhorar a qualidade ambiental da paisagem. Tanto na recomposição do mangue como no passeio, será implantada vegetação nativa arbórea, herbácea e macrófitas, conforme Projeto Referencial – *Masterplan*.

A área receberá também novas estruturas de sinalização viária vertical e horizontal, bem como rampas de acessibilidade em conformidade com a NBR 9050, garantindo a plena acessibilidade universal.

O conjunto mínimo de mobiliários urbanos previstos inclui:

- Paraciclos;
- Mapas táteis para orientação de pessoas com deficiência visual;
- Bancos;
- Lixeiras;
- Postes de iluminação pública com fiação subterrânea;

- Sistema de monitoramento por CFTV;
- Totens de publicidade não-lumínica;
- Quiosques conforme padrão definido pelo projeto, para comércio de pequeno porte e serviços de apoio ao usuário.

Serão implantadas estruturas específicas para suporte às atividades de pesca artesanal e ao transporte aquaviário, bem como áreas destinadas à gastronomia e convivência, observando-se as diretrizes das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural – ZEPH, a fim de assegurar a preservação da paisagem urbana e do conjunto arquitetônico do Bairro de Santo Antônio. A ocupação prevista contempla os seguintes elementos:

- **Atracadouro da Aurora** – Estrutura em concreto armado destinada ao embarque e desembarque de usuários e ao suporte às atividades de pesca e transporte aquático no Rio Capibaribe.
- **Palco Flutuante** – Estrutura sobre a água destinada a abrigar apresentações artísticas e um pequeno bar/restaurante, promovendo a aproximação do usuário com o ambiente aquático.

6.1.3 AVENIDA GUARARAPES – Coração do Distrito

A requalificação da Avenida Guararapes tem como objetivo transformar esta importante via do Bairro de Santo Antônio em um eixo multifuncional, integrando moradia, trabalho, lazer e cultura. A intervenção busca promover a revitalização urbana e a valorização do espaço público, preservando a relevância histórica e arquitetônica do local.

O novo perfil viário permitirá o acesso de veículos particulares, conciliado com a priorização dos modos ativos de deslocamento - a via passará por reestruturação de circulação viária, permitindo acesso de veículos individuais, ônibus convencionais e BRT (atualmente somente ônibus e BRT podem circular na avenida). As calçadas serão ampliadas e qualificadas para oferecer maior conforto e segurança ao pedestre, contando com a implantação de canteiros e jardins em seu trecho inicial, configurando-se como espaços convidativos à permanência e ao uso social.

Ao longo da avenida, serão implantados quiosques conforme padrão definido pelo projeto, destinados ao comércio de pequeno porte, prestação de serviços e apoio ao usuário, além de pontos para atividades de monitoramento. O conjunto de **mobiliários urbanos** previstos inclui:

- Nova sinalização viária vertical e horizontal;
- Bancos;
- Lixeiras;

- Postes e arandelas de iluminação pública com fiação subterrânea;
- Sistema de monitoramento por CFTV;
- Totens de publicidade não-lumínica.

Está prevista também para a Avenida Guararapes a remodelação e reestruturação das Estações de BRT – a ser definido pelo CONCEDENTE. O projeto sugere a retirada da atual estação e substituição por nova estrutura, de design contemporâneo e mais articulado com a paisagem histórica do entorno, conforme projeto referencial que consta no Apêndice C.

6.1.4 PRAÇA DO SEBO – Vitalidade no miolo de quadra

A requalificação da Praça do Sebo tem como objetivo restaurar e potencializar sua função como espaço público de encontro, comércio cultural e lazer, preservando sua identidade e seu valor simbólico para o Bairro de Santo Antônio. A intervenção buscará qualificar a ambiência urbana, ampliar o conforto dos usuários e reforçar a estrutura para a atividade de comércio local.

O projeto prevê a organização dos espaços destinados aos sebos e demais comerciantes, com implantação de quiosques modelo “Rua Portátil”, desenvolvidos para o uso dos sebistas. Esse mobiliário deverá ser implantado de forma igual ou similar ao estabelecido no projeto referencial.

Será realizado levantamento técnico do estado de conservação do pavimento existente da praça, visando sua restauração e preservação sempre que possível, desde que atendidas as condições de durabilidade e segurança. A estátua de Mauro Mota será restaurada e mantida em sua posição original, compondo o cenário cultural do espaço.

A vegetação arbórea existente será mantida, sendo acrescida de jardins e canteiros com a implantação de herbáceas e forrações – prever a utilização de espécies adaptadas ao contexto úmido apresentado na Praça do Sebo. O conjunto de **mobiliários urbanos** e elementos paisagísticos previstos inclui:

- Vegetação de herbáceas e forrações;
- Paraciclos;
- Mapas táteis para orientação de pessoas com deficiência visual;
- Bancos;
- Mesas;
- Lixeiras;
- Postes de iluminação pública com fiação subterrânea;
- Sistema de monitoramento por CFTV;

- Totens de publicidade não-lumínica.

6.1.5 PRAÇA DA INDEPENDÊNCIA – Núcleo original

A Praça da Independência deverá ser reconfigurada de forma a recuperar sua conformação da época de Maurício de Nassau, através da integração física e visual entre suas duas partes. A praça deverá celebrar a identidade recifense e constituir um marco / ponto de encontro. É incentivado que a praça conte com um monumento alinhado com o eixo da Avenida Guararapes para celebrar a história e o futuro da cidade.

O projeto referencial prevê a implantação de uma grande esplanada, conforme configuração espacial original da praça, valorizando perspectivas e visadas dos bens históricos. O piso previsto é diferente daquele implantado no restante das calçadas, para dar destaque ao espaço. A Rua 1º de Março se integra em nível com a praça, sendo delimitada apenas pela implantação de balizadores.

O projeto deverá passar por avaliação do IPHAN, ICPS, PCR e demais intervenientes para que se entenda qual a diretriz de arborização face às visadas e fachadas de imóveis tombados - no contexto da Praça da Independência tem-se o prédio do Diário de Pernambuco, o Edifício Sulamérica e a Igreja de Santo Antônio. O conjunto de **mobiliários urbanos** e elementos paisagísticos previstos inclui:

- Nova sinalização viária vertical e horizontal;
- Vegetação (árvores, herbáceas e forrações);
- Paraciclos;
- Mapas táteis para orientação de pessoas com deficiência visual;
- Bancos;
- Mesas;
- Lixeiras;
- Postes de iluminação pública com fiação subterrânea;
- Sistema de monitoramento por CFTV;
- Totens de publicidade não-lumínica;
- Quiosques segundo o padrão do projeto.

6.1.6 AVENIDA DANTAS BARRETO – Eixo Estruturante

O projeto referencial para a Avenida Dantas Barreto considera esta via o grande eixo estruturante da mobilidade da ilha de Santo Antônio – nela passa o transporte público de massa (BRT), os ônibus convencionais que transitam pelo DISTRITO GUARARAPESa carros, ciclistas e pedestres.

A Avenida apresenta diferentes larguras ao longo de sua extensão, e, portanto, foram propostos diferentes perfis viários para acomodar todos os modais de circulação previstos (faixas exclusivas para ônibus e ciclistas), conforme projeto referencial (Apêndice C).

O conceito da proposta de desenho urbano para esta Avenida é torná-la uma via agradável, na escala das pessoas, com espaço reservado para cada um dos modais, infraestrutura verde para garantir uma boa paisagem urbana e mitigar efeitos de ilha de calor. Para isso, o sistema de circulação viária deve ser revisado, conforme projeto referencial, e em comum acordo com o CONCEDENTE, eliminando circulações de “mão-inglesa” e melhorando a sinalização viária. O conjunto de **mobiliários urbanos** e elementos paisagísticos previstos inclui:

- Nova sinalização viária vertical e horizontal;
- Vegetação (árvores, herbáceas e forrações);
- Paraciclos;
- Bancos;
- Lixeiras;
- Postes de iluminação pública com fiação subterrânea;
- Sistema de monitoramento por **CFTV**;
- Totens de publicidade não-lumínica;
- Quiosques segundo o padrão do projeto.

Assim como a Av. Guararapes, está prevista também para a Avenida Dantas Barreto a remodelação e reestruturação das Estações de BRT – a ser definido pelo CONCEDENTE. O projeto sugere a retirada das atuais estações e substituição por novas estruturas, de design contemporâneo e mais articulado com a paisagem histórica do entorno, conforme projeto referencial que consta no Apêndice C.

6.1.7 VIAS COMPARTILHADAS – Vitalidade e segurança

As Vias Compartilhadas estão no cerne da estruturação do DISTRITO GUARARAPES. Dentre as ruas que se tornaram compartilhadas estão vias que eram exclusivas de veículos e vias exclusivas de pedestres. A intenção de transformá-las em vias compartilhadas surge do entendimento de que é essencial o acesso ocasional de veículos em áreas com programa residencial, de forma a atender eventuais urgências e facilitar o acesso de pessoas com mobilidade reduzida. A prioridade nas vias compartilhadas ainda é do pedestre, para o qual são projetados espaços de permanência, com presença de árvores e bancos sombreados. As diretrizes de revitalização contemplam priorização do pedestre e da permanência no espaço público, garantia de acessibilidade universal, valorização do patrimônio histórico e da identidade local, qualificação

estética e funcional do ambiente urbano, integração harmoniosa entre mobilidade ativa, transporte motorizado local e áreas de convivência.

As ruas listadas abaixo deverão ser redesenhadas como vias compartilhadas. Essas vias deverão comportar a passagem de veículos, pedestres e ciclistas em nível, com divisão por meio de balizadores apenas na pavimentação da via. Deverão ser vias de tráfego lento, destinados somente ao embarque e desembarque de passageiros, carga e descarga e acessos de moradores e comerciantes da área.

- Praça da República (10m);
- R. Alarico Bezerra (10m);
- R. Diário de Pernambuco (10m);
- R. do Fogo (10m);
- R. das Flôres (10m);
- R. Dr. Moacir Baracho (12m);
- R. Duque de Caxias (12m);
- R. Matias de Albuquerque (12m);
- R. Eng. Ubaldo Gomes de Matos (14m);
- R. Larga do Rosário (14m);
- R. Estreita do Rosário (14m);
- R. da Palma (14m);
- R. Nova (14m).

Para adequar-se à malha existente, as vias foram organizadas em três tipologias dimensionais:

- Vias Compartilhadas de 10 m de largura
- Vias Compartilhadas de 12 m de largura
- Vias Compartilhadas de 14 m de largura

A tipologia determina o posicionamento do mobiliário, o dimensionamento das faixas de rolamento e a instalação de equipamentos complementares, como paraciclos nas vias de maior largura, conforme projeto referencial. Apesar de calçada e faixa de rolamento permanecerem no mesmo nível, a diferenciação visual e tátil é garantida por materiais distintos:

- Pavimentação existente em pedra portuguesa: manutenção integral.

- Vias sem pedra portuguesa ou com piso em mau estado: substituição por pedra mineira, preservando a identidade histórica do bairro.
- Faixa de rolamento de veículos: faixa de concreto alinhada visualmente à faixa de acessibilidade nas calçadas, unificando a leitura espacial.
- Faixa de acessibilidade: inserção de faixa de concreto liso em todas as calçadas, assegurando a mobilidade universal.

Recomenda-se que o mural “Batalha dos Guararapes”, de Francisco Brennand, volte ao seu local original na esquina entre a Av. Dantas Barreto e a Rua das Flores após revitalização do trecho desta via.

Para garantir a segurança e o ordenamento, foram adotadas barreiras físicas:

- Um dos lados da via: mobiliário urbano e arborização.
- Outro lado da via: balizadores metálicos, espaçados a cada 1,25 m.

Essa solução cria um limite físico sutil, sem comprometer a acessibilidade ou a integração visual do espaço. Considerando que algumas das vias compartilhadas no Distrito Guararapes possuem camadas subjacentes de paralelepípedos, recomenda-se que, durante a elaboração do projeto executivo, sejam realizadas prospecções técnicas para verificar a existência e o estado de conservação dessas pedras. Caso constatada sua viabilidade, recomenda-se integrá-las ao desenho urbano das vias, valorizando o patrimônio material e contribuindo para uma pavimentação de maior qualidade estética e histórica.

Após prospecção para verificação da existência ou não do paralelepípedo original, sugere-se a manutenção do desenho proposto com a substituição do concreto destinado aos veículos pela pedra recuperada e assentada no mesmo nível dos passeios.

7. DEMAIS VIAS

As demais vias do DISTRITO GUARARAPES deverão ser revitalizadas por meio de obra urbana, contemplando no mínimo os seguintes elementos:

- Revitalização de Pavimentação de Calçadas, segundo as diretrizes do item 9.12.3
- Instalação de sinalização viária vertical e horizontal
- Implementação de rampas de acessibilidade e travessia elevadas em pontos estratégicos a definir
- Instalação de novo mobiliário urbano, com bancos e lixeiras
- Novo posteamento de iluminação pública, com infraestrutura elétrica subterrânea
- Sistema CFTV
- Totens de publicidade não-luminosa

- Quiosques no padrão 2,5x2,5 e Rua Portátil ou similar

8. QUIOSQUES DE COMÉRCIO POPULAR

O comércio popular na área do projeto, como quiosques e vendedores ambulantes, desempenha um papel importante na economia local e na dinâmica social do Distrito Guararapes. Este tipo de comércio faz parte da identidade econômica local e a sua presença tem sido um movimento de resistência, sendo parte integrante do DNA socioeconômico do Centro do Recife.

O *Masterplan* (Apêndice C) prevê sua reorganização física e espacial de forma a qualificar o ambiente urbano, assegurar a permanência e dignidade dos comerciantes, promover segurança e ordenamento, e preservar a circulação e a acessibilidade de pedestres. Os novos modelos de quiosques, a serem desenvolvidos e implementados pelo concessionário, também serão um novo elemento de mobiliário urbano capaz de trazer identidade ao Distrito Guararapes.

Cada quiosque possui dimensões compactas de 2,5m x 2,5m e foi concebido com versatilidade para atender a diferentes configurações comerciais, podendo abrigar até quatro módulos de comércio ou ser adaptado para outras combinações, como módulos que abrigam segurança e sanitários públicos, quatro módulos de comércio, módulos com instalação de cozinha para aqueles voltados à gastronomia, entre outras possibilidades.

Essa flexibilidade permite que o mobiliário proposto atenda tanto às demandas dos comerciantes quanto às necessidades dos frequentadores dos espaços públicos. Os quiosques poderão ser estrategicamente posicionados ao longo das áreas revitalizadas, quando possível em áreas de sombra, sempre caracterizados como parte integrante da promoção do dinamismo e funcionalidade aos espaços públicos.

O projeto referencial dos quiosques propõe uma estrutura composta por fibra de vidro, contendo painéis fotovoltaicos na cobertura e sistema de ventilação. O detalhamento dos quiosques encontra-se no Apêndice C.

Para a Praça do Sebo e demais pontos de venda de livros/sebos, a proposta traz a implementação de um novo mobiliário urbano: a Rua Portátil. Inspirados nos bouquinistes de Paris, este mobiliário urbano permite acomodar os vendedores ambulantes de livros com qualidade e conforto, adicionando um novo elemento à paisagem urbana.

A ideia da Rua Portátil, desenvolvida pelo arquiteto Jaime Lerner, surge da necessidade de renascimento de diferentes áreas em várias cidades do mundo que passam por um processo de degradação e esvaziamento,

de insegurança e abandono tanto dos proprietários quanto do poder público. As Ruas Portáteis abrem a possibilidade de trazer vida de forma imediata, servindo como um estímulo à reinserção da função habitacional.

O módulo da Rua Portátil é fruto de um processo atencioso de design de projeto, cujo objetivo é criar um artefato altamente versátil e qualificado, capaz de acomodar, com beleza e funcionalidade, as diversas características das ruas tradicionais: pequenos cafés, livrarias, lojas de música, lojas de luxo, entre outros. A segurança é garantida por um sistema de fechamento, permitindo que o módulo seja fechado quando necessário.

9. DIRETRIZES DE MOBILIDADE

A mobilidade no Distrito Guararapes será reestruturada com foco na mobilidade ativa e na integração entre modais coletivos de transporte, diante da reabilitação de edifícios sem vagas de garagem e da intensificação do uso urbano. O *Masterplan* propõe o reforço da capacidade do transporte público, potencialização do BRT como transporte de massa, requalificação das vias estruturantes e redesenho da circulação interna, aproveitando a infraestrutura viária existente para garantir acessibilidade e conexão metropolitana.

Esse documento apresenta Diretrizes de Mobilidade para o Distrito Guararapes relacionadas aos diferentes modos de transporte, melhoria da acessibilidade e mobilidade de pessoas e cargas no território em estudo. Essas diretrizes incluem:

- Priorização do pedestre e dos modos não motorizados em relação aos modos motorizados.
- Priorização do transporte público coletivo sobre o transporte individual.
- Hierarquização viária considerando extensões e tipos de conexões promovidas pelas vias.
- Integração do uso e ocupação do solo e sistema viário.
- Aprimoramento do sistema de transporte, com a indicação de eixos e novas conexões e alternativas de deslocamento.

9.1 Sistema Viário

O sistema viário proposto organiza-se a partir de eixos robustos que estruturam o território de intervenção, articulando diferentes escalas de mobilidade e integrando usos residenciais, comerciais e institucionais. Esses eixos, aliados a vias de ligação e vias compartilhadas, compõem a espinha dorsal da circulação urbana no perímetro do *Masterplan*, assegurando a conectividade, a acessibilidade e a fluidez de deslocamentos.

Trânsito é considerado como toda a utilização das vias para circulação, parada, estacionamento e operação de carga e descarga.

É possível observar que em diversas vias as faixas de rolamento são superdimensionadas, e as calçadas são estreitas e não uniformes, o que facilita e estimula a velocidade dos veículos motorizados enquanto dificulta os deslocamentos não motorizados.

No perímetro que forma o DISTRITO GUARARAPES, as vias principais de circulação em sua maioria têm sentido único de trânsito tanto no sentido norte/sul como no leste/oeste. Vale observar que os deslocamentos no sentido leste /oeste, salvo algumas poucas exceções, não encontram continuidade em função da tecitura urbana histórica.

A construção das soluções para o Distrito Guararapes, buscou encontrar a compatibilização dos fluxos, com a priorização do pedestre e do transporte coletivo como condição necessária para a qualidade do ambiente urbano, conforme mapas apresentados no Apêndice C.

Os projetos apresentam o redesenho das vias públicas, dos passeios, das ciclovias complementados por áreas de estacionamento e carga/descarga, sempre visando aprimorar a eficiência do sistema viário a partir da compatibilização dos diferentes fluxos, da capilaridade e acessibilidade, proporcionando aos usuários uma condição mais segura para todos.

Nos cruzamentos semaforizados, o projeto prevê a permanência das vias com sentido único de trânsito, resultando em semáforos com apenas duas fases para a transposição dos veículos, e tempo adicional para a travessia segura do pedestre e bicicletas.

No conjunto das propostas apenas o cruzamento da Av. Dantas Barreto com Av. Nossa Sra. do Carmo será necessária a implantação de semáforo de 3 fases, visando a integração do transporte de massa com o terminal de Cais de Santa Rita.

- Vias Estruturantes - são aquelas destinadas ao tráfego de acesso e de passagem, a usos específicos, tais como de transporte coletivo, possuindo características geométricas intrínsecas à utilização que se destinam.
 - Avenida Guararapes e sua continuação na Rua 1º de Março
 - Avenida Dantas Barreto
 - Rua do Sol
 - Avenida Martins de Barros
- Vias de Ligação - para a distribuição do fluxo de tráfego interno à malha viária secundária e a circulação de veículos nas áreas de vizinhança;

- Rua do Imperador
- Avenida Nossa Senhora do Carmo
- Rua Siqueira Campos
- Continuação da Ponte Buarque de Macedo
- Vias Compartilhadas - para o acesso imediato às áreas de vizinhança.
 - Já citadas no item anterior.

9.1.1 TRAVESSIAS DE PEDESTRE

Em vias de grande fluxo e em frente à equipamentos de grande atratividade deverão ser projetadas travessias elevadas para pedestre. Considerar o Apêndice C para dispor essas travessias. Poderão ser adicionados outros pontos que não estejam contemplados nos projetos referenciais. As travessias deverão estar no nível da calçada.

9.1.2 PAVIMENTAÇÃO CALÇADAS E VIAS

Toda nova pavimentação de calçada deverá garantir acessibilidade e permeabilidade, conforme NBR 9050, com superfície regular, estável, antiderrapante, sem ressalto que possa causar tropeços, prevendo também a implantação de piso tátil. Deverá anteceder o projeto executivo das calçadas um levantamento da situação atual do pavimento em pedra portuguesa onde ele ocorre.

As calçadas de pedra portuguesa em bom estado de conservação, ou em estado passível de recuperação, deverão ser objeto de restauro e preservação. Nesses casos deverá ser construída uma faixa de concreto liso para garantir a acessibilidade de, no mínimo, 1,2m na extensão de toda a via. A implantação desta faixa deverá ter especial atenção aos padrões de desenho de piso existentes, que devem ser preservados.

Na Avenida Guararapes, deverá ser feita a manutenção e o eventual restauro da pavimentação em pedra portuguesa sob as galerias das edificações. Nas áreas de calçada fora do alinhamento das galerias cobertas, deverá ser feito um desenho de piso novo drenante, que respeite a paisagem da Avenida e que dialogue com o ritmo dos pilares dos embasamentos das edificações. As faixas de rolamento da Avenida Guararapes devem ser de concreto, tendo em vista o alto tráfego de ônibus e visando sua durabilidade.

Nas orlas, a pavimentação da calçada poderá ser feita com piso cimentício drenante ou outro tipo de placa de revestimento, evitando-se o paver/blocrete de concreto, constituindo um desenho que caracterize e consolide uma identidade visual.

Nas demais vias da área de intervenções obrigatórias, deverá ser utilizada a pedra mineira para pavimentação das calçadas, como forma de consolidar a identidade histórica da área.

Nos trechos previstos para alargamento de calçadas, o executor deverá implantar blocos de concreto drenantes pré-moldados ou revestimento similar, em diferentes dimensões, compondo um mosaico que valorize a estética urbana e favoreça a drenagem superficial.

Em todas as calçadas com pavimentação em pedra portuguesa, será obrigatória a implantação de faixas de acessibilidade em concreto moldado in loco, garantindo percursos contínuos, nivelados e acessíveis para todos os usuários, inclusive pessoas com deficiência. Durante a elaboração do projeto executivo, deverão ser realizadas prospecções técnicas para verificar a existência e o estado de conservação da pavimentação existente. Caso constatada sua viabilidade, elas deverão ser integradas ao desenho urbano das vias, valorizando o patrimônio material e contribuindo para uma pavimentação de maior qualidade estética e histórica.

Em relação às vias estruturais de mobilidade — como a Avenida Guararapes e a Avenida Dantas Barreto — é fundamental avaliar se a proposta de recuperar a pavimentação com paralelepípedos representa, de fato, a melhor solução para atender às demandas de circulação multimodal, contemplando BRT, ônibus convencionais, automóveis, bicicletas e pedestres. Essa análise deve considerar aspectos como segurança viária, acessibilidade, eficiência operacional, conforto urbano e integração com o sistema de transporte coletivo existente.

Nas vias compartilhadas, caso verifique-se que as pedras originais se encontram em boas condições, elas devem ser recuperadas e reassentadas em nível com a calçada, mantendo o desenho proposto no Apêndice C.

9.1.3 CICLOVIAS

Novas faixas cicloviárias deverão ser executadas, assim como a atualização das existentes, ao longo das Orlas do Sol Nascente e Orla do Sol Poente, da Avenida Dantas Barreto e da via que constitui o prolongamento da Ponte Duarte de Macedo (ao sul da Praça da República). Nas vias compartilhadas será permitida a passagem de ciclistas na faixa compartilhada com os demais veículos – prever sinalização viária adequada para tal uso compartilhado.

9.1.4 FLUXOS

Com o objetivo primeiro de fazer do Distrito um bairro multifuncional, o sistema de circulação no Distrito Guararapes foi proposto a partir de um desenho que contempla os Fluxos de Passagem - bordas da Ilha no sentido N/S e vias que integram as pontes no sentido L/O e os Fluxos de Distribuição e Permanência - vias internas com trânsito mais lento e compatível com as novas atividades propostas para o bairro.

Internamente, a circulação proposta caracteriza a Av. Dantas Barreto como o eixo estruturante de mobilidade da área, dando a esta rua um desenho propício para o transporte coletivo de massa, automóveis individuais, bicicletas e pedestres; propõe a melhoria da integração entre os diversos modais de transporte e os terminais existentes no DISTRITO GUARARAPES (estação de metrô Recife e terminal de ônibus Cais de Santa Rita). O desenho urbano para a Av. Guararapes dependerá de pesquisa e análise sobre os itinerários e demandas das linhas do BRT. Uma proposta possível foi apresentada como projeto referencial no Apêndice C.

9.1.5 ESTACIONAMENTO E CARGA E DESCARGA

Recomenda-se que as vagas de estacionamento em vias públicas sejam submetidas ao sistema rotativo de curta permanência (Zona Azul). Em áreas de alta rotatividade de público, sugere-se a implantação de vagas de embarque e desembarque de passageiros, com permanência máxima de 15 minutos. Aos finais de semana a terceira pista das vias das Orlas (Rua do Sol e Av. Martins de Barros) podem se transformar em faixas de estacionamento.

9.1.6 TRANSPORTE PÚBLICO

As propostas para o sistema de transportes coletivos por ônibus foram resultado das críticas provenientes das escutas realizadas na fase de diagnóstico, com foco no compartilhamento e conflitos nos espaços públicos e nas necessidades operacionais do BRT.

A proposta inclui priorizar a circulação do transporte coletivo e reestruturar os itinerários buscando uma distribuição mais eficaz e direcional dos trajetos, a integração do BRT aos terminais existentes e outros modais de transporte, bem como o redesenho e remanejamento das estações, na busca de uma conquista gradual de utilização a partir da atratividade com oferta de mais conforto e segurança para os usuários e ganhos de tempo de viagem.

Melhorias para a eficiência do Transporte de Massa

- Implantação de Pistas Exclusivas para a circulação do transporte coletivo
- Instalação de Tachões Divisores de Faixas quando não houver a possibilidade de instalação de canteiros divisores
- Reposicionamento das Estações e integração com outros modais
- Melhorias e ampliação de calçadas de forma a garantir os deslocamentos de curta distância
- Proteção ao Pedestres com floreiras, bancos e jardins

Melhorias para o Transporte Coletivo

A proposta de reestruturação dos pontos de parada visa melhorar significativamente a experiência dos usuários do transporte coletivo. Aqui estão os principais pontos destacados na proposta:

- **Modelo Padrão para Pontos de Parada:** Definição de um modelo padrão para os pontos de parada, levando em consideração as condições das calçadas. Inclusão de sinalização, assentos, abrigos, iluminação LED e captação de energia solar. Instalação de painéis para publicidade e informação ao usuário.
- **Readequação e Distanciamento Mínimo dos pontos de parada,** estabelecendo sinalização e distâncias mínimas entre eles, não superiores a 350 metros. Implantação do distanciamento mínimo entre pontos de parada, proibindo embarque e desembarque fora dos pontos sinalizados.

A proposta de desenho urbano para as Avenidas Guararapes e Dantas Barreto considera a consolidação da Avenida Dantas Barreto como eixo estruturante da mobilidade urbana na área, configurando-se como uma “rua completa”. Prevê-se a melhoria da integração do BRT com os terminais existentes, além da manutenção da localização das estações de BRT na Avenida Guararapes, com redesenho que proporcione maior harmonia e identidade ao espaço. Na Avenida Dantas Barreto, propõe-se a realocação das estações de BRT, acompanhada de um novo desenho para essas estruturas.

Atualmente, a área do projeto abriga 4 estações de BRT (duas na Av Guararapes, uma na Av Dantas Barreto e uma na AV Martins de Barros). A proposta de mobilidade para o Distrito Guararapes contempla a remodelação e reestruturação dessas estações, com a retirada de estações atualmente desativadas (Av Martins de Barros e Praça da República) e remodelação e nova localização de estações ao longo da Av Guararapes e Av Dantas Barreto. O redesenho visa conferir maior harmonia, identidade e funcionalidade às estações, adequando-as às novas dinâmicas urbanas previstas.

A Avenida Guararapes, neste contexto, é valorizada como espaço de usos diversos, com a retomada do fluxo de automóveis e a intensificação do fluxo de pedestres, à medida que os edifícios ao seu redor sejam reabilitados. Para permitir essa requalificação urbana, propõe-se que a Estação Guararapes receba um novo formato: uma estação dupla, mais curta, compacta e amigável, concentrada na primeira quadra da avenida. Essa solução viabiliza a reintegração dos fluxos entre os dois lados da via, hoje bastante fragmentados pela presença da estação atual.

Esse redesenho permite a manutenção dos percursos dos ônibus do BRT e, ao mesmo tempo, amplia as possibilidades de integração entre modais. Na Avenida Dantas Barreto, estão previstas duas estações de BRT no trecho em frente aos Edifícios Seguradora e JK, conferindo protagonismo como ponto de conexão entre os corredores Leste-Oeste e Norte-Sul. A proximidade entre as estações possibilita novas opções de baldeação para os passageiros e reforça o papel da avenida como eixo articulador do sistema de transporte público. Ao longo da Avenida, estão previstos mais dois conjuntos de Estações BRT – um em frente à Praça do Carmo e outro em frente à Praça Sérgio Loreto.

A recomendação é que se busque ampliar a integração entre os diferentes modos de transporte. Essa integração poderá ocorrer de forma física, por meio de terminais, ou temporal, utilizando aplicativos e cartões que considerem o intervalo entre os deslocamentos. Em um bairro que se tornará cada vez mais propício à mobilidade ativa, devem ser considerados fluxos intermodais como, por exemplo, BRT > bicicleta > metrô.

As propostas apresentadas demandam aprofundamento técnico e estudos de viabilidade, a serem conduzidos junto à Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife (CTTU), Consórcio Grande Recife e Prefeitura do Recife.

10. INFRAESTRUTURA URBANA PREVISTA

10.1 Iluminação

A área do projeto conta com três tipos de iluminação pública: postes para pedestres, postes de duas alturas e arandelas. Nas Orlas, Avenida Guararapes e Avenida Dantas Barreto, deverão ser utilizados postes de duas alturas, iluminando as faixas de passagem de veículos e a calçada.

Nas vias compartilhadas e nas demais vias do projeto deverão ser utilizados postes de menor altura, voltados para a iluminação das calçadas e vias de menor porte. No trecho 3 da Avenida Guararapes, por conta do espaço reduzido de passeio, a iluminação deverá ocorrer por meio de arandelas instaladas nas galerias dos edifícios. Toda nova iluminação deverá contar com fiação subterrânea.

10.2 Drenagem

O projeto prevê apenas o deslocamento dos pontos de coleta para atender às mudanças de caixa viária das vias. Caso haja necessidade de atualizar a infraestrutura por conta da alteração de demanda, essa alteração ficará a cargo do poder CONCEDENTE.

10.3 Sistema CFTV (Circuito Fechado de TV)

A área do projeto deverá possuir cobertura de uma rede de CFTV em toda sua extensão.

Alterações ou ampliações em disciplinas de infraestrutura não previstas no escopo do executor serão integralmente de responsabilidade do Poder Concedente.

11. MOBILIÁRIO URBANO

Todo mobiliário urbano utilizado deve possuir como premissa a durabilidade e a facilidade de manutenção, devendo resistir às intempéries locais (umidade, maresia). A área de projeto deve possuir uma linguagem comum refletida, também, no mobiliário urbano.

- Banco monolítico

Local: Orlas, Av. Guararapes, Vias compartilhadas e demais vias.

Descrição: Base de alvenaria de blocos de concreto, revestidos com massa única e pintura látex acrílica, respeitando o desenho previsto no Masterplan (Apêndice C) ou modelo similar.

- Banco pré-fabricado

Local: Av. Dantas Barreto e praças.

Descrição: Banco de concreto com assento em madeira ou similar. Tem como objetivo consolidar a identidade visual das áreas do projeto.

- Lixeira

Local: Toda área do projeto.

Descrição: Lixeiras dispostas sempre próximas aos bancos e áreas de permanência.

- Paraciclo

Local: Nas vias cicláveis.

Descrição: Visam a estruturação de uma rede de infraestrutura cicloviária, distribuídos em conjuntos de 4.

- Balizador

Local: Vias compartilhadas e Praça da Independência.

Descrição: Devem possuir iluminação integrada e respeitar o espaçamento previsto em projeto (Apêndice C).

- Mesa

Local: Praça do Sebo e Praça da Independência.

Descrição: Mesas pré-fabricadas com 4 lugares, visam o suporte ao comércio local.

- Mapa tátil

Local: Orlas, Praça do Sebo e Praça da Independência.

Descrição: Mapas em alto relevo em suporte de concreto, posicionados em altura compatível para sua utilização por todas as pessoas, visam a promoção de acessibilidade universal.

- Totem de informação

Local: Em toda a área de projeto.

Descrição: Totens para publicidade e informativos da administração pública. Toda a publicidade na área do projeto (ZEPH) deve ser não-luminosa.

- Rua portátil ou similar

Local: Praça do Sebo.

Descrição: Mobiliário especial desenvolvido pelo arquiteto Jaime Lerner, com o objetivo de dar suporte às atividades de comércio de pequeno porte, ou equipamento similar.

- Quiosque

Local: Distribuídos na área do projeto, especialmente nas Orlas e na Av. Guararapes.

Descrição: Mobiliário especial que deve comportar diferentes conformações e portes comerciais e de apoio ao usuário. Observar projeto disponível no Apêndice C.

12. ACUPUNTURAS URBANAS – EQUIPAMENTOS URBANOS

As acupunturas urbanas (Deck do Nascente e Palco Flutuante) estão localizadas nas águas do Rio Capibaribe. Elas devem ser constituídas por material que resista ao contato com a água salina e às demais intempéries as quais estarão sujeitas. As obras deverão oferecer mínimo impacto ao ecossistema aquático e às margens do rio, prevendo sistemas adequados de abastecimento de água, coleta de esgoto e de resíduos sólidos, não sendo tolerado o despejo de resíduos no rio.

12.1. Atracadouros

Estruturas parcialmente submersas com o objetivo de oferecer suporte às atividades de navegação e pesca. São previstos dois exemplares, um na Orla do Sol Nascente e outro na Orla do Sol Poente, conforme Apêndice C.

12.2. Deck do Nascente

Estrutura sobre a água do Rio Capibaribe, localizada na Orla do Sol Nascente. É uma estrutura que visa aproximar o usuário do espaço público das águas que circundam a Ilha de Santo Antônio. Deve comportar estrutura destinada a um restaurante ou lanchonete (comércio e/ou serviço).

12.3. Palco Flutuante

Estrutura sobre a água do Rio Capibaribe, localizada na Orla do Sol Poente. É uma estrutura que resgata a memória do antigo palco flutuante que ocupava esta mesma região. Deve comportar um espaço para comércio e/ou serviço e apresentações musicais e artísticas.

13. PAISAGISMO

A vegetação no Distrito Guararapes é essencial para criar áreas de convivência sombreadas e para mitigar os efeitos das mudanças climáticas. A escolha da vegetação deve respeitar a paisagem histórica da Ilha de Santo Antônio, observando sempre as construções de importância patrimonial do entorno imediato, evitando a obstrução visual dessas edificações.

- Tipos Arbóreos
 - As árvores devem ser nativas do Nordeste brasileiro, com raiz pivotante, perene e, de preferência, frutíferas. Além disso, é obrigatória a observância ao Manual de Arborização Urbana da Prefeitura do Recife vigente.
- Espécies para as margens do rio
 - A requalificação das margens dos rios inclui o plantio de macrófitas aquáticas, que filtram a água, estabilizam o solo e favorecem a biodiversidade. Adaptadas a áreas úmidas e secas, essas plantas deverão ser distribuídas em agrupamentos nas partes expostas do leito, contribuindo para a restauração ecológica e melhoria da qualidade da água.
- Herbáceas e forrações
 - Para complementar o paisagismo e aumentar a permeabilidade do bairro, deverão ser implantados canteiros, especialmente em praças e orlas, com o plantio de herbáceas e forrações a serem definidas nos projetos.

13.1. Premissas

Para a seleção da vegetação para ser incorporada no DISTRITO GUARARAPES, considera-se:

- Adequar, o máximo possível, a intervenção à conservação do ecossistema existente com as atividades propostas pelo Masterplan;
- Preservar a vegetação existente com plantas nativas, quando possível, como forma de conservar a paisagem existente.

14. DIRETRIZES DE SUSTENTABILIDADE

Visando a solidez do projeto e a adesão por parte da comunidade, é imprescindível que o projeto seja sustentável nos aspectos ambiental, social e econômico. Para além da redução do impacto ambiental, é necessário envolver a comunidade local para que o projeto alcance o êxito visado e se consolide no espaço. Portanto, listam-se algumas estratégias desses 3 eixos para direcionar a sustentabilidade do projeto como um todo.

14.1. Canteiro de obras

A gestão do canteiro de obras deverá buscar minimizar os impactos ambientais da obra, adotando medidas mitigadoras de ruído, poeira, vibrações, emissões atmosféricas e contaminação de solo e água. Além disso, deverá ser previsto um planejamento de gestão de resíduos do canteiro, garantindo seu reaproveitamento e destinação adequados. É essencial, também, a otimização do uso de recursos hídricos, energéticos e de materiais, evitando desperdícios. Devem ser minimizados os impactos sobre a vegetação existente no entorno imediato.

O planejamento das obras deverá visar mínimo impacto de vizinhança, minimizando emissão de ruídos, bloqueio de tráfego e bloqueios visuais. Deverá ser garantido aos trabalhadores o acesso a ambientes seguros, com acesso a infraestrutura básica. Deverá haver canais de diálogo com a comunidade, sinalização clara, programas de escuta ativa e ações educativas sobre a obra, para incentivar a aceitabilidade social. O canteiro deverá observar as visadas do patrimônio histórico e zelar por sua proteção, não oferecendo riscos à sua integridade física.

14.2. Materiais

Priorizar insumos com baixo impacto ambiental em sua cadeia, alta durabilidade e reciclabilidade, buscando utilizar materiais locais quando possível. As madeiras utilizadas deverão ser certificadas.

14.3. Energia e Clima

A eficiência energética deverá ser garantida pelo aproveitamento dos recursos climáticos locais aplicados às acupunturas, aos quiosques e ao espaço urbano. Devem-se priorizar estratégias passivas e bioclimáticas, como os aproveitamentos da ventilação natural e da boa luminosidade com o controle da incidência solar direta, criando espaços sombreados através da ampliação da cobertura vegetal.

14.4. Resiliência

As intervenções no espaço público deverão visar a perenidade e a resiliência, através do uso de materiais duráveis e de técnicas construtivas adequadas ao meio.

14.5. Desenvolvimento urbano

Deverá ser promovida a densidade habitacional e a diversidade de usos, buscando descentralizar a oferta de serviço e reduzir os deslocamentos diários.

14.6. Mobilidade ativa

As calçadas, ciclovias e faixas de pedestres deverão ser desobstruídas e sem barreiras para pessoas com deficiência. A velocidade das vias é fator determinante para a implementação de barreiras físicas entre veículos, pedestres e ciclistas. As áreas de calçada e ciclovia deverão ter sombreamento de árvores onde for possível.

14.7. Conservação e restauração de recursos naturais

Estimula-se a avaliação do ecossistema aquático das margens do Rio Capibaribe, de forma a melhor estruturar as estratégias visando sua recuperação e consolidação. As margens do rio deverão ser recuperadas através do plantio e da manutenção de vegetação apropriada para esta finalidade, a exemplo das macrófitas

aquáticas e de outras estratégias que se façam necessárias para este fim. Deverão ser implementadas estratégias de controle das espécies invasoras na área do projeto, visando a prevalência das espécies nativas a longo prazo.

14.8. Mitigação de cheias

Deverão ser exploradas estratégias que minimizem a ocorrência de alagamentos e que facilitem a reabsorção hídrica na área do projeto. Para este fim poderão ser adotadas soluções que envolvam infiltração, coleta e/ou reutilização da água da chuva, jardins de chuva, pavimentação permeável e recursos de coleta – soluções baseadas na natureza.

14.9. Educação ambiental

É importante a criação de estratégias de educação ambiental que trabalhem em conjunto com as intervenções físicas propostas, de forma a estimular sua preservação após a finalização das obras e fomentar o envolvimento das gerações futuras na manutenção do espaço público.

14.10. Recursos hídricos

Recomenda-se a adoção de estratégias de Gestão Sustentável da Água, com foco na coleta, tratamento e reuso de águas cinzas. Esse reaproveitamento deve ser direcionado a usos não potáveis, como irrigação de áreas verdes e limpeza de pisos. Complementarmente, é fundamental incorporar dispositivos economizadores de água, com baixo consumo e alta eficiência, contribuindo para a redução da demanda hídrica nas áreas urbanas.

14.11. Iluminação

Devem ser utilizadas luminárias de alta eficiência energética e luminosa, com lâmpadas de baixo consumo e sistemas de controle de acionamento.

14.12. Selos de Sustentabilidade

É indicado que o empreendimento busque certificações de desempenho de empresas nacionais e internacionais, voltadas para o ambiente urbano, como os selos LEED e AQUA-HQE.

PARTE II - ATIVOS IMOBILIÁRIOS

15. APRESENTAÇÃO

A segunda parte destina-se à identificação referencial dos materiais, elementos construtivos e procedimentos de execução destinada à realização de INVESTIMENTOS, OBRAS DE RETROFIT, e à PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE OPERAÇÃO, GESTÃO E MANUTENÇÃO de imóveis situados nas proximidades da Avenida Guararapes, no centro do Recife/PE, no âmbito do Projeto Distrito Guararapes.

A iniciativa está amparada nas disposições da Lei Federal nº 11.079/2004 (Lei de PPPs) e na legislação municipal pertinente, integrando uma estratégia de requalificação urbana e funcional do centro histórico do Recife, com foco na promoção de uso habitacional social, atividades comerciais, culturais, institucionais e de serviços públicos.

São abordadas no presente documento as INTERVENÇÕES OBRIGATÓRIAS relativas à retrofit, reforma, manutenção e/ou construção de até 14 ativos imobiliários com capacidade de transformação em uso residencial ou atividades complementares à Concessão do ambiente urbano, computando mais de 74.000m² de área construída, localizados na área que integra o Distrito Guararapes.

16. LOCALIZAÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Os ativos da presente concessão estão localizados na região central do Município do Recife, Estado de Pernambuco, com delimitação parcial coincidente com os bairros de Santo Antônio e São José, inserida na Ilha de Antônio Vaz, às margens do Rio Capibaribe, configurando, portanto, o território do Projeto do Distrito Guararapes.

A área concentra um significativo conjunto de edificações de valor arquitetônico, com tipologias ecléticas, Art Déco, proto-modernistas e modernistas, especialmente ao longo das avenidas Guararapes e Dantas Barreto — importantes eixos do centro histórico do Recife. Parte desses imóveis é tombada ou reconhecida como patrimônio cultural em nível municipal, estadual ou federal, o que reforça seu valor simbólico e urbano.

17. SITUAÇÃO ATUAL DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Observa-se um quadro de elevada ociosidade, subutilização funcional e degradação física das edificações, agravado pela obsolescência dos sistemas construtivos e pela falta de manutenção continuada.

A percepção da população quanto à vitalidade urbana é negativamente impactada pelo fechamento progressivo de estabelecimentos, pela precarização da oferta comercial e pela carência de serviços essenciais, como segurança, zeladoria e mobilidade ativa.

Há necessidade de reorganização do uso e da ocupação do solo, de qualificação dos espaços públicos e de estímulo à retomada do uso residencial no centro. Além disso, os imóveis carecem de atualização normativa e adaptação à legislação de acessibilidade, segurança e conforto ambiental, o que limita sua atratividade para novos investimentos.

A intervenção terá como principal diretriz técnica a adoção do retrofit como estratégia de modernização e reutilização adaptativa das edificações existentes, preservando suas características arquitetônicas e históricas, com adequações voltadas ao atendimento dos requisitos de habitabilidade, acessibilidade, eficiência energética e sustentabilidade ambiental, com base em diretrizes de editais de PPPs habitacionais, manuais e memoriais técnicos do Programa Minha Casa Minha Vida (Faixa 1 e 3) e exigências normativas da CAIXA (especialmente os Memoriais Descritivos Padrão da Faixa 1 e 3, Diretrizes Técnicas para Retrofit, Manual de Instruções Técnicas para Edificações Habitacionais e as respectivas normas da ABNT).

Este ANEXO estabelece as bases técnicas para a estruturação do projeto, em conjunto com o Apêndice Técnico que apresenta os Projetos Referenciais de transformação Arquitetônica dos imóveis, subsidiando a elaboração das Propostas Técnicas por parte das licitantes. Os projetos devem refletir os princípios de reabilitação urbana sustentável, a compatibilidade com os marcos legais patrimoniais e urbanísticos do Recife, e a viabilidade de operação a longo prazo, tanto do ponto de vista econômico-financeiro quanto social.

18. TIPOLOGIA DAS INTERVENÇÕES

Os ativos imobiliários configuram três tipos de intervenções distintas: MANUTENÇÃO, RETROFIT e NOVA INTERVENÇÃO/ CONSTRUÇÃO. Para as obras de retrofit foram delimitadas premissas globais de intervenção nos edifícios, listadas a seguir conforme sua necessidade:

- **OBRIGATÓRIA:** diretriz deve ser seguida em todos os projetos, independente do caso e destinação de uso;
- **DESEJÁVEL:** adoção é recomendada sempre que tecnicamente viável e compatível com o uso proposto;
- **SOB DEMANDA:** implementação depende da constatação de necessidades específicas ou de estudos técnicos complementares.

Ao definir parâmetros norteadores comuns, busca-se assegurar que cada proposta de retrofit respeite as características construtivas originais, promova a atualização das infraestruturas e amplie a eficiência operacional dos edifícios, sem comprometer sua integridade arquitetônica ou histórica.

Essas diretrizes funcionam como base para decisões projetuais, permitindo a adaptação de soluções conforme as especificidades de cada ativo, mas mantendo uma lógica sistêmica que articula conservação, modernização e viabilidade técnica. O resultado esperado é um conjunto de intervenções que viabilizem o uso pleno e qualificado das edificações no presente, ao mesmo tempo em que preservam seu valor e funcionalidade para o futuro.

Tabela 1: Tabela de premissas de retrofit

TEMÁTICA	PREMISSA	APLICABILIDADE
CONSERVAÇÃO E VALORIZAÇÃO DA ARQUITETURA	Recomposição de elementos históricos de fachada	OBRIGATÓRIA
	Pintura e tratamento de fachada	OBRIGATÓRIA
	Uso de materiais compatíveis com os originais	OBRIGATÓRIA
	Reforma de caixilhos	DESEJÁVEL
	Remoção de caixilhos e nova solução de fechamento	SOB DEMANDA
	Abertura de novas janelas	SOB DEMANDA
	Criação de varandas	SOB DEMANDA
MODERNIZAÇÃO DE INSTALAÇÕES E ESTRUTURA	Demolição simples de paredes e acabamentos	SOB DEMANDA
	Demolição controlada de vãos	SOB DEMANDA
	Reforço estrutural	SOB DEMANDA
	Adequação de circulação vertical de escada	SOB DEMANDA
	Nova circulação vertical de escada completa	SOB DEMANDA
	Troca de maquinário dos elevadores	OBRIGATÓRIA
	Nova prumada de elevador	SOB DEMANDA
	Ampliação de shaft de infraestrutura	SOB DEMANDA
	Novo shaft de infraestrutura	SOB DEMANDA
CONFORTO DE AMBIENTES	Novo layout para novos usos NBR15554	OBRIGATÓRIA
	Dimensões mínimas de espaços asseguradas	OBRIGATÓRIA
	Adequação de acessibilidade NBR9050	OBRIGATÓRIA
	Utilização de drywall com isolamento acústico	DESEJÁVEL

	Áreas técnicas equipamentos de ventilação mecânica	OBRIGATÓRIA
INFRAESTRUTURA	Nova Infraestrutura Hidrossanitária	OBRIGATÓRIA
	Novo reservatório superior	SOB DEMANDA
	Novo reservatório inferior	SOB DEMANDA
	Novo sistema de esgotamento	SOB DEMANDA
	Nova entrada de energia/ cabine primária	OBRIGATÓRIA
	Nova rede de energia QG-Unidade	OBRIGATÓRIA
	Novo sistema de combate contra incêndio	OBRIGATÓRIA
	Novo sistema de SPDA	OBRIGATÓRIA
	Novo sistema de redes	OBRIGATÓRIA
	Novo abrigo gás e distribuição encanada	OBRIGATÓRIA
SUSTENTABILIDADE E EFICIÊNCIA ENERGÉTICA	Novo sistema de cobertura e impermeabilização	SOB DEMANDA
	Painéis solares na cobertura	DESEJÁVEL
	Reuso de água pluvial	DESEJÁVEL
	Reuso de água cinza	DESEJÁVEL
	Uso de Materiais Sustentáveis	DESEJÁVEL
ÁREAS COMUNS E DE LAZER	Comércio no térreo com acessos independentes às residências superiores	OBRIGATÓRIA
	Adequação das áreas funcionais NR20	OBRIGATÓRIA
	Adequação das áreas técnicas	OBRIGATÓRIA
	Criação de áreas de lazer comum	DESEJÁVEL
	Criação de bicicletários	DESEJÁVEL
	Criação de <i>porte-cochère</i>	SOB DEMANDA

19. BASES LEGAIS E TÉCNICAS

Em projetos de Retrofit, manutenção e construção de edificações, devem ser consideradas as normas técnicas e regulatórias aplicáveis de forma integrada, tanto à concepção arquitetônica quanto aos sistemas prediais, estruturais, de segurança, conforto e uso. A aplicação dessas normas está condicionada à configuração de cada edifício e à sua relação com o conjunto urbano, especialmente em áreas com proteção patrimonial ou inseridas em programas de reabilitação como pretende-se o Projeto do Distrito Guararapes.

A seguir, listam-se as principais Leis, Decretos, Instruções Normativas, Resoluções e Normas Técnicas, nas esferas Federal, Estadual e Municipal, que devem ser observadas ao longo de todo o processo de

desenvolvimento das PROPOSTAS TÉCNICAS e PROJETOS EXECUTIVOS pela futura CONCESSIONÁRIA.

19.1. Legislação federal e normas técnicas gerais

- Acessibilidade e Inclusão
- Decreto Federal nº 5.296/2004 – Regulamenta as Leis nº 10.048 e nº 10.098 (Acessibilidade)
- ABNT NBR 9050:2020 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos
- Segurança contra Incêndio e Emergência
- Normas do Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco (CBMPE) – Manual Técnico e legislação estadual vigente
- ABNT NBR 9077 – Saídas de emergência em edifícios
- ABNT NBR 13434 – Sinalização de segurança contra incêndio
- ABNT NBR 14276 – Brigada de incêndio
- ABNT NBR 15219 – Sistema de detecção e alarme de incêndio
- Instalações Prediais e Sistemas Construtivos
- ABNT NBR 5410 – Instalações elétricas de baixa tensão
- ABNT NBR 5626 – Instalações prediais de água fria
- ABNT NBR 7198 – Instalações prediais de água quente
- ABNT NBR 8160 – Instalações prediais de esgoto sanitário
- ABNT NBR 15526 – Redes de distribuição interna para gases combustíveis
- ABNT NBR 16401 – Instalações centrais de ar-condicionado
- ABNT NBR 13534 – Instalações elétricas em baixa tensão
- ABNT NBR 6493 – Emprego de cores para tubulações
- ABNT NBR 11768 – Aditivos para concreto
- ABNT NBR 6120 – Cargas para cálculo de estruturas
- ABNT NBR 9062 – Estruturas pré-moldadas
- ABNT NBR 6118 – Projeto de estruturas de concreto
- Impermeabilização e Revestimentos
- ABNT NBR 9575, 9685, 9690, 12190 – Sistemas de impermeabilização
- ABNT NBR 14081 – Argamassas colantes
- ABNT NBR 13529, 13530, 13749 – Revestimentos de paredes e tetos
- ABNT NBR 11702 – Tintas para edificações
- ABNT NBR 14951 – Pintura sobre superfícies metálicas
- Esquadrias, Caixilhos e Vidros

- ABNT NBR 7199 – Vidros na construção civil
- ABNT NBR 11706 – Vidros para edificações
- ABNT NBR 10821, 10830, 10831 – Caixilhos para edificações
- ABNT NBR 8037, 8052 – Portas de madeira
- ABNT NBR 12170 – Janelas de correr
- Normas Gerais de Projeto e Execução
- ABNT NBR 15575 – Desempenho de edificações habitacionais
- ABNT NBR 16280 – Reformas em edificações
- ABNT NBR 6492 – Representação gráfica de projetos arquitetônicos
- Eficiência Energética
- Requisitos Técnicos da Qualidade para o Nível de Eficiência Energética (RTQ-C – Procel Edifica)
- Habitação e Retrofit pela CAIXA
- Manual de Engenharia da CAIXA (última versão aplicável)
- Critérios para obtenção do Selo Casa Azul CAIXA

19.2. Legislação municipal – Cidade do Recife

- Plano Diretor do Recife – Lei Complementar nº 17/2020
Estabelece diretrizes para o desenvolvimento urbano sustentável e ordenamento territorial da cidade. Define parâmetros de uso do solo, reabilitação de áreas centrais, preservação ambiental e patrimônio histórico.
- Código de Obras do Recife – Lei nº 16.292/1996 (com atualizações)
Define regras para construções, reformas, licenciamento e adequação de imóveis no município.
- Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) – Lei nº 16.176/1996 e Decreto nº 27.862/2014 (com atualizações)
Estabelece zoneamento e índices urbanísticos para edificações no Recife.
- Lei do Recentro – Lei nº 18.138/2015
Cria incentivos urbanísticos, fiscais e financeiros para requalificação do centro do Recife.
- Legislação de Proteção do Patrimônio Cultural – Compaz/Recife e IPHAN
Normas locais para preservação de fachadas, volumetrias e bens protegidos individual ou coletivamente.
- Normas municipais específicas para Retrofit e Reabilitação Urbana
(em processo de regulamentação complementar pelo Município no escopo do Programa Recentro e Parcerias Urbanas)

19.3. Legislação estadual – Estado de Pernambuco

- Código Estadual de Segurança Contra Incêndio e Pânico – CBMPE Regulamenta exigências de segurança para edificações em todo o Estado de Pernambuco
- Leis estaduais de tombamento e proteção de bens culturais – FUNDARPE/IPHAN

19.4. Áreas comerciais e serviços de alimentação

Para imóveis com uso comercial ou de serviços de alimentação:

- Resolução RDC nº 216/2004 (ANVISA) – Boas Práticas para serviços de alimentação
- Resolução RDC nº 275/2002 (ANVISA) – Procedimentos Operacionais Padronizados
- Portaria CVS-6/1999 – Critérios para controle higiênico-sanitário em estabelecimentos de alimentos

20. PROJETOS E LICENCIAMENTOS REFERENTE AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Como parte integrante deste processo, e das obrigações do futuro concessionário, fica prevista preliminarmente:

- A elaboração dos Projetos Básicos e Executivos de Arquitetura e Engenharia, incluindo as disciplinas complementares: estruturas, instalações prediais (elétrica, hidrossanitária, gás e dados), acessibilidade, combate a incêndio, climatização e eficiência energética;
- O desenvolvimento de projetos executivos específicos para intervenções estruturais, consolidações patrimoniais e requalificações construtivas, quando aplicável;
- A compatibilização técnica multidisciplinar entre as especialidades, com uso de plataforma BIM sempre que exigido por edital ou órgão público contratante.

A condução dos procedimentos de licenciamento cabíveis, incluindo:

- Aprovação dos projetos nos órgãos municipais (licenciamento edilício e urbanístico);
- Licenciamento ambiental (quando exigido) com base na legislação estadual e municipal;
- Aprovação junto ao Corpo de Bombeiros, conforme NBR 9077 e legislação específica;
- Anuência ou aprovação em órgão de proteção ao patrimônio histórico, caso o imóvel possua restrições impostas pelo IPHAN, FUNDARPE ou órgão local equivalente;
- Registro e averbação das intervenções junto ao Cartório de Registro de Imóveis e, quando necessário, regularização fundiária.

Todos os projetos e procedimentos de licenciamento estarão detalhados e explicitados em documentos técnicos específicos anexos ao contrato, complementares a este ANEXO. Complementar aos projetos o Concessionário deverá, ainda, realizar todo o planejamento e gerenciamento das obras e atividades relacionadas ao *retrofit* das edificações.

21. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE CARACTERÍSTICAS DOS PROJETOS E OBRAS

As disposições gerais têm como finalidade estabelecer parâmetros de referência para a execução das intervenções, assegurando coerência entre os projetos, a obra e os princípios normativos vigentes. Buscam orientar a preservação do patrimônio edificado, a adoção de soluções compatíveis com retrofit e a garantia de desempenho técnico e construtivo adequado.

21.1. Estrutura e fundação

As recomendações para estrutura e fundação visam preservar o máximo possível dos elementos existentes, garantindo estabilidade, segurança e compatibilidade com os novos usos previstos. São priorizadas soluções de reforço localizado e de baixo impacto, obedecendo às normas técnicas, de modo a conciliar integridade estrutural e preservação arquitetônica, conforme disposições abaixo:

- a. Preservação e reaproveitamento das fundações existentes, condicionadas à realização de sondagens complementares e ensaios estruturais para verificação da capacidade portante.
- b. Se necessário, reforços localizados em fundações e estruturas onde identificada fragilidade ou alteração de uso, utilizando técnicas compatíveis com retrofit e mínimo impacto construtivo, como:
- c. Se necessário, encamisamento metálico ou em concreto moldado in loco;
- d. Se necessário, priorizar inserção de perfis metálicos para reforço estrutural;
- e. Se necessário, priorizar sistema de aplicação de fibras de carbono (sistemas FRP) para reforço de vigas e lajes;
- f. Todas as intervenções devem obedecer à ABNT NBR 6118 (Estruturas de Concreto) e NBR 14931 (Execução de Estruturas).
- g. Priorizar a manutenção das estruturas internas originais, evitando demolições com risco à integridade arquitetônica e estrutural.

21.2. Vedações e divisórias

As orientações sobre vedações e divisórias têm como propósito assegurar a estabilidade, estanqueidade e durabilidade das alvenarias, conciliando a manutenção de elementos originais com a introdução de sistemas técnicos contemporâneos, conforme disposições abaixo:

- a. Manutenção e consolidação das alvenarias estruturais e não estruturais com reaproveitamento de materiais existentes sempre que possível, garantindo estabilidade, estanqueidade e durabilidade;
- b. Revestimento integral das paredes internas e externas com materiais compatíveis ao sistema construtivo existente (reboco tradicional, argamassa polimérica, pintura elastomérica);
- c. Em caso de tijolo aparente, obrigatoriedade de aplicação de impermeabilizante hidrofugante e manutenção periódica;
- d. Restauração das alvenarias históricas com técnicas compatíveis de consolidação, reintegração de reboco, tratamento de trincas e preservação de elementos decorativos conforme diretrizes do IPHAN, FUNDARPE, ICPS e NBR 15575;
- e. No caso de novas prumadas de instalações, a implantação de shafts verticais e horizontais deverão ser embutidos em novas vedações técnicas (em drywall ou alvenaria leve), com acesso garantido via painéis removíveis, respeitando distanciamentos mínimos de segurança e manutenção.

21.3. Cobertura

As recomendações relativas às coberturas buscam assegurar desempenho estrutural, estanqueidade e conforto térmico, respeitando tanto as exigências normativas quanto as especificidades do retrofit, conforme disposições abaixo:

- a. Obrigatoriedade de laje ou forro em todas as unidades. A utilização apenas de forro (sem laje) é admitida exclusivamente para coberturas com telhas cerâmicas ou de concreto, desde que assegurado o desempenho térmico e estrutural mínimo exigido pelas normas técnicas.
- b. Para edificações com laje, admite-se a utilização de telhas de fibrocimento com espessura mínima de 6 mm, telhas metálicas ou telhas isotérmicas, desde que atendam integralmente aos requisitos da NBR 15575 (Desempenho de Edificações) e possuam validação por meio de Documento de Avaliação Técnica (DATec) ou equivalente.
- c. Será obrigatória a impermeabilização de todas as lajes expostas, com uso de sistema adequado ao tipo de cobertura (manta asfáltica, poliuretano bicomponente, membrana acrílica ou similares), conforme exigido pelas normas NBR 9574 (Execução de Impermeabilização) e NBR 9575 (Desempenho dos Sistemas de Impermeabilização). O sistema deve prever camada de proteção mecânica e declividade adequada para escoamento.
- d. As coberturas deverão ser reordenadas tecnicamente para receber os equipamentos necessários ao funcionamento do edifício, incluindo, mas não se limitando a:
- e. Caixas d'água superiores, com volumes compatíveis ao consumo projetado por unidade, respeitando os afastamentos de segurança e cargas admissíveis pela estrutura;
- f. Equipamentos de pressurização hidráulica, ventilação, climatização ou exaustão mecânica, com instalação organizada, protegida e, sempre que possível, não visível da via pública;

- g. Prever sistemas de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA);
- h. Prever sistemas de prevenção e combate a incêndio (como sprinklers ou reservatórios, quando exigidos).
- i. Recomenda-se a adequação das coberturas existentes para futura instalação de sistemas de energia solar, priorizando o uso de painéis fotovoltaicos para geração de energia elétrica ou coletores solares para aquecimento de água, conforme viabilidade técnica e diretrizes do programa habitacional. As instalações deverão:
- j. Ser compatíveis com a estrutura existente, considerando peso e inclinação;
- k. Prever infraestrutura elétrica e hidráulica necessária, inclusive passagem de dutos e painéis de controle;
- l. Observar a orientação solar e evitar sombreamentos permanentes.
- m. A substituição de telhas ou estruturas da cobertura deverá respeitar as características originais de material, cor e inclinação, quando se tratar de imóvel com valor patrimonial ou relevância histórica, sendo priorizado o uso de materiais compatíveis com a estética e o desempenho requerido.
- n. O sistema de drenagem pluvial deverá ser redesenhado conforme nova configuração da cobertura, com calhas, condutores verticais e caixas de coleta, dimensionados segundo a NBR 10844 (Projeto de Águas Pluviais), prevenindo pontos de acúmulo e infiltração.

21.4. Revestimentos

As orientações sobre revestimentos têm como objetivo preservar e recuperar acabamentos originais de valor histórico, ao mesmo tempo em que introduzem soluções modernas compatíveis com o desempenho e a durabilidade exigidos, conforme disposições abaixo:

- a. Restauração de revestimentos originais de fachada com técnicas de recuperação específicas: hidrojetamento suave, injeção de microargamassas, recomposição cromática. A metodologia deverá ser aprovada previamente pelos órgãos de preservação;
- b. Recuperação e reintegração de pisos hidráulicos e azulejos históricos com técnicas de recomposição por peças artesanais ou sob encomenda, quando possível;
- c. No caso de novos revestimentos, a aplicação de revestimentos internos deverá priorizar aqueles considerados laváveis e de alta durabilidade (cerâmica, vinílico, porcelanato, pintura acrílica lavável em ambientes secos);
- d. Impermeabilização obrigatória:
 - i. Áreas molhadas: box (mín. 1,50m de altura), lavatórios, cozinha e tanque;
 - ii. Utilizar mantas asfálticas ou impermeabilizantes acrílicos com proteção mecânica, conforme NBR 9575 e NBR 9574.

21.5. Esquadrias e fachadas

As recomendações para esquadrias e fachadas estabelecem diretrizes para assegurar ventilação, iluminação natural e desempenho termoacústico, ao mesmo tempo em que preservam a identidade arquitetônica do edifício, conforme disposições abaixo:

- a. Ambientes de permanência prolongada devem atender à ventilação e iluminação natural conforme NBR 15575 e legislação local;
- b. Iluminação natural: o ambiente deve atingir os níveis mínimos de iluminância natural definidos pela NBR 5413 / NBR ISO/CIE 8995-1, a serem comprovados em projeto;
- c. Ventilação natural: área mínima de vão $\geq 1/20$ da área do ambiente conforme Zona Bioclimática 8 pela ABNT NBR 15220 – Desempenho térmico de edificações;
- d. Reaproveitamento de esquadrias históricas com reforço estrutural, substituição de ferragens, vedação térmica e acústica;
- e. Substituições condicionadas a laudos técnicos, aprovação junto aos órgãos de preservação e necessidade de desempenho (isolamento acústico, estanqueidade, conforto térmico), priorizando reprodução estética;
- f. Proibição de elementos vazados (cobogós) como substituição de esquadrias em ambientes internos e fachadas principais;
- g. Novas esquadrias: quando possível, priorizar uso de caixilharia leve em alumínio com vidro temperado laminado e venezianas integradas;
- h. Sistemas de climatização devem respeitar as fachadas originais: condensadoras ocultas ou embutidas em alçapões, terraços técnicos ou recuos invisíveis da via pública.

21.6. Instalações prediais

As orientações para instalações prediais têm como foco a modernização dos sistemas elétricos, hidrossanitários, de gás e comunicação, garantindo segurança, eficiência e adequação às normas técnicas, conforme disciplina e disposições abaixo:

Elétrica:

- a. Medição individualizada com mínimo de 4 circuitos por unidade habitacional, conforme NBR 5410;
- b. Circuito exclusivo para chuveiro com disjuntor específico;
- c. Obrigatoriedade de Dispositivo DR (proteção contra fuga de corrente);
- d. Fiação embutida em eletrodutos antichama e central de distribuição conforme norma técnica;
- e. Luminárias LED com sensor de presença em circulações e áreas comuns;
- f. Infraestrutura mínima para futura automação predial e medição remota de energia.

Hidrossanitária:

- a. Medição individualizada de água por unidade habitacional, com hidrômetro homologado pela concessionária;
- b. Reservatório superior ≥ 500 litros por unidade, com previsão de reserva técnica, conforme legislação aplicável;
- c. Rede separativa para água potável, servida (efluentes cinzas) e de reuso em áreas comuns;
- d. Sistema de recalque e pressurização conforme necessidade do edifício.

Gás:

- a. Central de gás abrigada, ventilada e isolada, com medidores individuais, quando viável;
- b. Instalação conforme NBR 15526 e legislação da concessionária local;
- c. Detecção de vazamento e sistema de ventilação cruzada obrigatórios.

Dados e Comunicação:

- a. Infraestrutura para cabeamento estruturado (CAT6 ou superior), conforme legislação vigente;
- b. Ponto de fibra óptica dimensionado para futuras conexões FTTH, conforme legislação vigente;
- c. Sugere-se a previsão de roteadores individuais ou sistema mesh em áreas comuns.

21.7. Acabamentos e equipamentos As recomendações de acabamentos e equipamentos orientam a escolha de materiais e componentes que conciliem durabilidade, eficiência e sustentabilidade, conforme disposições abaixo:

- a. Bacias sanitárias com duplo acionamento (3L/6L);
- b. Torneiras com arejadores em lavatórios e cozinhas;
- c. Chuveiros e torneiras com reguladores de vazão e pressão (exceto locais com pressão < 40 kPa);
- d. Chuveiros e torneiras públicas com acionamento temporizado;
- e. Bancadas em granito nacional, porcelanato ou inox com acabamento fosco (antivandalismo em áreas comuns);
- f. Louças e metais sanitários certificados com selo Procel ou similar.

21.7. Acessibilidade e segurança

As diretrizes para acessibilidade e segurança visam assegurar condições universais de uso e atendimento às normas de prevenção contra incêndio e evacuação, conforme disposições abaixo:

- a. Rota acessível completa, com rampas, corrimãos, sinalização tátil e sonora conforme legislação vigente;
- b. Unidades adaptáveis conforme NBR 9050;
- c. Sistemas de prevenção e combate a incêndio conforme NBR 9077 e NBR 13434;
- d. Iluminação de emergência e sinalização fotoluminescente conforme legislação vigente;
- e. Acessibilidade garantida com instalação de elevadores de pequeno porte ou plataformas, respeitando dimensões internas conforme legislação vigente;
- f. Rampas integradas ao ambiente arquitetônico original;
- g. Instalação de sinalizações táteis e equipamentos de emergência compatíveis com retrofit e conforme legislação vigente;

22. DIRETRIZES DE SUSTENTABILIDADE E CERTIFICAÇÃO

A seguir estão listadas as diretrizes associadas a sustentabilidade com objetivo de garantir a sustentabilidade da obra e da edificação a longo prazo, reduzindo o consumo de energia elétrica e a pegada de carbono do edifício. A adoção dessas medidas contribui para a consolidação de uma obra ambientalmente responsável e pode facilitar a obtenção do Selo Azul CAIXA — sistema de classificação que reconhece projetos habitacionais sustentáveis.

- Paisagismo: Plantio de vegetação, preferencialmente nativa, que se adaptam melhor ao clima local e exigem menos manutenção.
- Energia: Adoção de sistemas de geração de energia renovável como painéis solares, e o uso de sensores de presença para otimizar o consumo de energia elétrica.
 - É aconselhável o uso de dispositivos economizadores em locais de permanência temporária, como halls de elevadores, escadarias, corredores e demais áreas de circulação internas e externas.
 - As lâmpadas e equipamentos eficientes devem ter no mínimo, Selo Procel ou Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE) com Nível de Eficiência A do Programa Brasileiro de Etiquetagem - PBE do INMETRO.
 - Preferencialmente utilizar painéis solares na cobertura: Instalação de sistemas fotovoltaicos para geração de energia limpa.
- Água: uso de dispositivos economizadores de água, Captação e reutilização da água da chuva, instalação de sistemas de reuso de água cinza e medição individualizada do consumo, gerando redução do consumo de água potável para fins menos nobres, como rega de plantas e jardins, lavagem de automóveis e calçadas, etc.

- Quando possível, implementação de sistemas de captação e armazenamento de água da chuva para uso em irrigação, limpeza e outros usos não potáveis, promovendo a economia de água potável;
- Instalação de sistemas de tratamento de águas cinzas para reuso em atividades como irrigação e limpeza, aumentando a sustentabilidade do edifício.
- Resíduos: Implementação da coleta seletiva de lixo e destinação correta dos resíduos da construção.
 - O local destinado ao armazenamento do material reciclável deve ser de fácil acesso, ventilado e de fácil limpeza, com piso lavável e com pontos hidráulicos (torneira e ralo) para lavagem do espaço, podendo ser em infraestrutura permanente (por exemplo, em alvenaria) ou contêineres em locais abertos.
 - Os espaços e recipientes devem ser dimensionados conforme previsão da quantidade de resíduos a serem armazenados, considerando a forma de separação orientada pela municipalidade e a periodicidade da coleta.
- Materiais: Utilização de materiais de construção ecologicamente corretos e com baixo impacto ambiental.
 - Implementação de telhas termoacústicas ou telhados verdes - onde viável;
 - Aplicação de como madeira certificada, pisos recicláveis e tintas com baixo VOC.
- Implantação de bicicletário.

23. OBSERVAÇÕES FINAIS

A CONCESSIONÁRIA deverá realizar o levantamento completo da legislação vigente, inclusive de instruções normativas municipais que incidem sobre cada ativo imobiliário do Distrito Guararapes. A aplicação das normas técnicas deve observar as características do retrofit e respeitar os critérios de preservação patrimonial, desempenho técnico e viabilidade operacional.

As propostas devem estar em conformidade com a legislação vigente no Município do Recife, sendo a compatibilização entre as exigências legais e as características específicas de cada imóvel de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, que deverá garantir que todas as intervenções propostas estejam adequadas à legislação vigente, às normas técnicas aplicáveis e aos parâmetros de retrofit, sem prejuízo à preservação patrimonial e à viabilidade operacional dos ativos.

24. MEMORIAL DESCRITIVO PORMENORIZADO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

O presente memorial, relativo à requalificação dos ativos imobiliários inseridos no Projeto Distrito Guararapes, tem como objetivo estabelecer orientações referenciais para a ocupação, ativação e reconversão de edificações subutilizadas ou em estado de obsolescência funcional. Esses imóveis, localizados em uma

área estratégica do centro do Recife, compõem um conjunto de significativa relevância patrimonial, urbana e simbólica.

A proposta parte do reconhecimento de que a recuperação desses edifícios é fundamental para a revitalização do centro histórico, contribuindo para o fortalecimento das dinâmicas de moradia, trabalho, comércio e cultura. Os ativos contemplados apresentam potencial para receber usos diversos, com foco no uso residencial nas torres e comercial nos térreos, alinhando-se à ideia de uma cidade viva, acessível e multifuncional.

A reabilitação dos imóveis integra uma visão mais ampla de regeneração urbana, que busca reconectar os edifícios ao tecido urbano ativo, valorizar a arquitetura existente e promover uma ocupação contemporânea, plural e inclusiva. Ao articular patrimônio, mobilidade, sustentabilidade e uso habitacional, os projetos imobiliários tornam-se catalisadores de um novo ciclo de desenvolvimento para o bairro de Santo Antônio e para o centro do Recife como um todo.

25. DESCRITIVO REFERENCIAL PARA OS PROJETOS IMOBILIÁRIOS

A proposta arquitetônica referencial apresenta usos sugeridos para os imóveis incluídos na concessão, considerando suas características físicas, estado de conservação, localização e inserção no tecido urbano. Os projetos referenciais, buscam orientar o uso pretendido com a compatibilidade construtiva das edificações e os objetivos de requalificação da área. Busca-se, com isso, estimular a reocupação dos imóveis de forma integrada, promovendo a dinamização do centro, a valorização do patrimônio construído e a oferta de serviços, habitação e atividades econômicas alinhadas às demandas contemporâneas. Dentro do perímetro do DISTRITO GUARARAPES, foram selecionados quatorze imóveis de interesse.

As ocupações obrigatórias e referenciais previstas pelos Projetos Conceituais de Arquitetura assim se estabelecem:

1. ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 01:

- **Área construída total:** 6.891 m²
- **Uso obrigatório:** térreo comercial (fachada ativa – 40% do perímetro de fachada lindeira a passeio público)
- **Uso sugerido:** torre residencial
- **Nº de Unidades Habitacionais sugeridas:** 78
- **Estado atual:** Estrutura principal preservada, com degradação de acabamentos, obsolescência de instalações prediais e sinais de desgaste nas áreas comuns. Fachada com perdas pontuais, passível de restauro.

- **Grau de intervenção:** Retrofit com manutenção de elementos estruturais e recomposição funcional/estética.
- **Autenticidade de elementos:**

ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Letreiro de Identificação	SIM	RUIM
Portão de acesso	SIM	REGULAR
Revestimentos externos	SIM	RUIM
Revestimento das escadas	SIM	BOM
Piso do hall de entrada	SIM	BOM
Piso do hall de circulação	SIM	REGULAR
Murais	NÃO	N/A
Vitrais	NÃO	N/A

2. ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 02:

- **Área construída total:** 16.827 m²
- **Uso obrigatório:** térreo comercial (fachada ativa – 40% do perímetro de fachada lindeira a passeio público)
- **Uso sugerido:** torre residencial
- **Nº de Unidades Habitacionais sugeridas:** 154
- **Estado atual:** Estrutura principal preservada, com degradação de acabamentos, obsolescência de instalações prediais e sinais de desgaste nas áreas comuns. Fachada com perdas pontuais, passível de restauro.
- **Grau de intervenção:** Retrofit com manutenção de elementos estruturais e recomposição funcional/estética.
- **Autenticidade de elementos:**

ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Letreiro de Identificação	NÃO	N/A
Portão de acesso	SIM	RUIM
Revestimentos externos	NÃO	N/A
Revestimento das escadas	NÃO	N/A
Piso do hall de entrada	NÃO	N/A
Piso do hall de circulação	NÃO	N/A
Murais	NÃO	N/A
Vitrais	NÃO	N/A

3. ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 03:

- **Área construída total:** 4.342 m²
- **Uso obrigatório:** térreo comercial (fachada ativa – 40% do perímetro de fachada lindeira a passeio público)
- **Uso sugerido:** torre residencial
- **Nº de Unidades Habitacionais sugeridas:** 49
- **Estado atual:** Presença de falhas construtivas recorrentes, deterioração de componentes externos e internos, e sistemas prediais em situação crítica. Necessidade de requalificação ampla.
- **Grau de intervenção:** Retrofit com manutenção de elementos estruturais e recomposição funcional/estética.
- **Autenticidade de elementos:**

ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Letreiro de Identificação	SIM	REGULAR
Portão de acesso	SIM	REGULAR
Revestimentos externos	SIM	REGULAR
Revestimento das escadas	SIM	REGULAR
Piso do hall de entrada	SIM	REGULAR
Piso do hall de circulação	SIM	REGULAR
Murais	NÃO	N/A
Vitrais	NÃO	N/A

4. ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 04:

- **Área construída total:** 2.579 m²
- **Uso obrigatório:** térreo comercial (fachada ativa – 40% do perímetro de fachada lindeira a passeio público)
- **Uso sugerido:** torre residencial
- **Nº de Unidades Habitacionais sugeridas:** 32
- **Estado atual:** Presença de falhas construtivas recorrentes, deterioração de componentes externos e internos, e sistemas prediais em situação crítica. Necessidade de requalificação ampla.
- **Grau de intervenção:** Retrofit com manutenção de elementos estruturais e recomposição funcional/estética.
- **Autenticidade de elementos:**

ELEMENTO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
----------	-----------------------

Letreiro de Identificação	SIM	RUIM
Portão de acesso	SIM	REGULAR
Revestimentos externos	SIM	REGULAR
Revestimento das escadas	SIM	REGULAR
Piso do hall de entrada	SIM	REGULAR
Piso do hall de circulação	SIM	REGULAR
Murais	NÃO	N/A
Vitrais	SIM	BOM

5. ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 05:

- **Área construída total:** 4.041 m²
- **Uso obrigatório:** térreo comercial (fachada ativa – 40% do perímetro de fachada lindeira a passeio público)
- **Uso sugerido:** torre residencial
- **Nº de Unidades Habitacionais sugeridas:** 100
- **Estado atual:** Estrutura principal preservada, com degradação de acabamentos, obsolescência de instalações prediais e sinais de desgaste nas áreas comuns. Fachada com perdas pontuais, passível de restauro
- **Grau de intervenção:** Retrofit com manutenção de elementos estruturais e recomposição funcional/estética.
- **Autenticidade de elementos:**

ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Identificação	SIM	BOM
Portão de acesso	SIM	BOM
Revestimentos externos	SIM	REGULAR
Revestimento das escadas	SIM	REGULAR
Piso do hall de entrada	SIM	BOM
Piso do hall de circulação	NÃO	N/A
Murais	SIM	BOM
Vitrais	NÃO	N/A

6. ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 06:

- **Área construída total:** 10.400 m²
- **Uso obrigatório:** térreo comercial (fachada ativa – 40% do perímetro de fachada lindeira a passeio público)
- **Uso sugerido:** torre residencial
- **Nº de Unidades Habitacionais sugeridas:** 106
- **Estado atual:** Estrutura principal preservada, com degradação de acabamentos, obsolescência de instalações prediais e sinais de desgaste nas áreas comuns. Fachada com perdas pontuais, passível de restauro.
- **Grau de intervenção:** Retrofit com manutenção de elementos estruturais e recomposição funcional/estética.
- **Autenticidade de elementos:**

ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Letreiro de Identificação	SIM	BOM
Portão de acesso	SIM	REGULAR
Revestimentos externos	SIM	RUIM
Revestimento das escadas	SIM	REGULAR
Piso do hall de entrada	SIM	BOM
Piso do hall de circulação	SIM	REGULAR
Murais	SIM	EXCELENTE
Vitrais	NÃO	N/A

7. ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 07:

- **Área construída total:** 1.834 m²
- **Uso obrigatório:** térreo comercial (fachada ativa – 40% do perímetro de fachada lindeira a passeio público)
- **Uso sugerido:** torre residencial
- **Nº de Unidades Habitacionais sugeridas:** 36
- **Estado atual:** Presença de falhas construtivas recorrentes, deterioração de componentes externos e internos, e sistemas prediais em situação crítica. Necessidade de requalificação ampla.
- **Grau de intervenção:** Retrofit com manutenção de elementos estruturais e recomposição funcional/estética.
- **Autenticidade de elementos:**

ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Letreiro de Identificação	NÃO	N/A
Portão de acesso	SIM	RUIM
Revestimentos externos	NÃO	N/A
Revestimento das escadas	NÃO	N/A
Piso do hall de entrada	NÃO	N/A
Piso do hall de circulação	NÃO	N/A
Murais	NÃO	N/A
Vitrais	NÃO	N/A

8. ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 08:

- **Área construída total:** 7.200 m²
- **Uso obrigatório:** térreo comercial (fachada ativa – 40% do perímetro de fachada lindeira a passeio público)
- **Uso sugerido:** torre residencial
- **Nº de Unidades Habitacionais sugeridas:** 105
- **Estado atual:** Estrutura principal preservada, com degradação de acabamentos, obsolescência de instalações prediais e sinais de desgaste nas áreas comuns. Fachada com perdas pontuais, passível de restauro.
- **Grau de intervenção:** Retrofit com manutenção de elementos estruturais e recomposição funcional/estética.
- **Autenticidade de elementos:**

ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Letreiro de Identificação	SIM	RUIM
Portão de acesso	SIM	BOM
Revestimentos externos	SIM	RUIM
Revestimento das escadas	SIM	REGULAR
Piso do hall de entrada	SIM	REGULAR
Piso do hall de circulação	SIM	BOM
Murais	NÃO	N/A
Vitrais	NÃO	N/A

9. ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 09:

- **Área construída total:** 1.500 m²
- **Uso obrigatório:** térreo comercial (fachada ativa – 40% do perímetro de fachada lindeira a passeio público)
- **Uso sugerido:** torre residencial
- **Nº de Unidades Habitacionais sugeridas:** 36
- **Estado atual:** Presença de falhas construtivas recorrentes, deterioração de componentes externos e internos, e sistemas prediais em situação crítica. Necessidade de requalificação ampla.
- **Grau de intervenção:** Retrofit com manutenção de elementos estruturais e recomposição funcional/estética.
- **Autenticidade de elementos:**

ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Letreiro de Identificação	NÃO	NÃO
Portão de acesso	NÃO	N/A
Revestimentos externos	NÃO	N/A
Revestimento das escadas	NÃO	N/A
Piso do hall de entrada	NÃO	N/A
Piso do hall de circulação	NÃO	N/A
Murais	NÃO	N/A
Vitrais	NÃO	N/A

10. ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 10:

- **Área construída total:** 5.382 m²
- **Uso obrigatório:** térreo comercial (fachada ativa – 40% do perímetro de fachada lindeira a passeio público)
- **Uso sugerido:** torre residencial
- **Nº de Unidades Habitacionais sugeridas:** 42
- **Estado atual:** Presença de falhas construtivas recorrentes, deterioração de componentes externos e internos, e sistemas prediais em situação crítica. Necessidade de requalificação ampla.
- **Grau de intervenção:** Retrofit com manutenção de elementos estruturais e recomposição funcional/estética.
- **Autenticidade de elementos:**

ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Letreiro de Identificação	SIM	REGULAR
Portão de acesso	SIM	REGULAR
Revestimentos externos	SIM	RUIM
Revestimento das escadas	SIM	RUIM
Piso do hall de entrada	SIM	RUIM
Piso do hall de circulação	SIM	REGULAR
Murais	NÃO	N/A
Vitrais	NÃO	N/A

11. ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 11:

- **Área construída total:** 5.137 m²
- **Uso obrigatório:** térreo comercial (fachada ativa – 40% do perímetro de fachada lindeira a passeio público)
- **Uso sugerido:** torre residencial
- **Nº de Unidades Habitacionais sugeridas:** 75
- **Estado atual:** Presença de falhas construtivas recorrentes, deterioração de componentes externos e internos, e sistemas prediais em situação crítica. Necessidade de requalificação ampla.
- **Grau de intervenção:** Retrofit com manutenção de elementos estruturais e recomposição funcional/estética.
- **Autenticidade de elementos:**

ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Letreiro de Identificação	SIM	RUIM
Portão de acesso	SIM	REGULAR
Revestimentos externos	SIM	REGULAR
Revestimento das escadas	SIM	REGULAR
Piso do hall de entrada	SIM	REGULAR
Piso do hall de circulação	SIM	REGULAR
Murais	NÃO	N/A
Vitrais	SIM	BOM

12. ATIVO IMOBILIÁRIO HIS 12:

- **Área construída total:** 2.112 m²
- **Uso obrigatório:** térreo comercial (fachada ativa – 40% do perímetro de fachada lindeira a passeio público)
- **Uso sugerido:** torre residencial
- **Nº de Unidades Habitacionais sugeridas:** 60
- **Estado atual:** Estrutura principal preservada, com degradação de acabamentos, obsolescência de instalações prediais e sinais de desgaste nas áreas comuns. Fachada com perdas pontuais, passível de restauro.
- **Grau de intervenção:** Retrofit com manutenção de elementos estruturais e recomposição funcional/estética
- **Autenticidade de elementos:**

ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Letreiro de Identificação	NÃO	N/A
Portão de acesso	NÃO	N/A
Revestimentos externos	SIM	REGULAR
Revestimento das escadas	NÃO	N/A
Piso do hall de entrada	NÃO	N/A
Piso do hall de circulação	NÃO	N/A
Murais	NÃO	N/A
Vitrais	NÃO	N/A

13. ATIVO IMOBILIÁRIO 1

- **Área construída total:** 6.170 m²
- **Uso obrigatório:** edifício garagem
- **Estado atual:** Estrutura principal preservada, com degradação de acabamentos, obsolescência de instalações prediais e sinais de desgaste nas áreas comuns.
- **Grau de intervenção:** Manutenção dos sistemas elétricos, hidráulicos, de ventilação e drenagem, além da conservação dos acabamentos, sinalização, estruturas de concreto e equipamentos de acesso

- **Autenticidade de elementos:**

ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Letreiro de Identificação	NÃO	N/A
Portão de acesso	NÃO	N/A
Revestimentos externos	NÃO	N/A
Revestimento das escadas	NÃO	N/A
Piso do hall de entrada	NÃO	N/A
Piso do hall de circulação	NÃO	N/A
Murais	NÃO	N/A
Vitrais	NÃO	N/A

14. ATIVO IMOBILIÁRIO 2

- **Área construída total:** 0 m²
- **Uso obrigatório:** térreo comercial (fachada ativa) + equipamento de uso cultural (cinemateca)
- **Uso sugerido:** escritórios (base de administração da Concessionária)
- **Estado atual:** Lote vazio subutilizado
- **Grau de intervenção:** Construção de nova intervenção dentro dos parâmetros estabelecidos por Legislação municipal
- **Autenticidade de elementos:** Não se aplica