



CÂMARA MUNICIPAL DO
RECIFE
CASA DE JOSÉ MARIANO

ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA

**Imóvel localizado na Avenida da Saudade, nº 254, Santo
Amaro, Recife-PE**

**Recife – PE
Novembro de 2024**



**PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE**

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	4
2. DADOS DO IMÓVEL	4
2.1. ENDEREÇO	4
2.2. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	4
2.3. ÁREAS DA EDIFICAÇÃO	4
3. DA ESTRUTURA ATUAL DA CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE	5
4. DA ANÁLISE DO IMÓVEL	8
4.1. Da localização estratégica	8
4.2. Do zoneamento	9
4.3. Da Infraestrutura Urbana	10
4.4. Da área do imóvel	11
4.5. Da avaliação do bem, estado de conservação e custos de adaptação	12
4.6. Da singularidade do imóvel	12
5. CONCLUSÃO	13



**PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE**

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Área construída dos prédios atualmente ocupados pela CMR.....	5
Tabela 2 – Áreas de estacionamento dos prédios atualmente ocupados pela CMR	6
Tabela 3 – Área total dos prédios + áreas de estacionamento	6
Tabela 4 – Resumo dos gastos anuais com locação	7
Tabela 5 – Resumo dos gastos com reforma de imóveis	8
Tabela 6 – Área construída dos prédios atualmente ocupados pela CMR.....	11
Tabela 7 – Área máxima de construção do imóvel	11



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA

1. INTRODUÇÃO

Em face da demanda administrativa constante no Documento de Formalização de Demanda (DFD), o presente Estudo tem como objetivo analisar a viabilidade técnica do imóvel localizado na **Avenida da Saudade, nº 254, Santo Amaro, Recife-PE** para abrigar as instalações da Câmara Municipal do Recife. A análise será realizada com base nas conclusões e nas necessidades administrativas apresentadas, nos resultados esperados, bem como nos requisitos de contratação definidos no Estudo Técnico Preliminar (ETP), vinculado ao **PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 3533/2024**.

Cabe apontar que, após avaliação de diversos cenários, o ETP concluiu que a solução mais vantajosa para a Administração seria a aquisição de um imóvel que atendesse aos requisitos da contratação especificados no seu item 4. Nesse contexto, será avaliada a possibilidade do referido bem imóvel cumprir os seguintes requisitos:

- Localização na Zona Centro (ZC) da cidade do Recife, conforme o Plano Diretor Municipal (item 4.1.1 do ETP);
- Infraestrutura urbana básica adequada (item 4.1.2 do ETP);
- Potencial construtivo com área mínima de 17.859,60m² (item 4.1.3 do ETP).

2. DADOS DO IMÓVEL

2.1. ENDEREÇO

O imóvel está localizado na **Avenida da Saudade, nº 254, Santo Amaro, Recife-PE**.

2.2. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Imóvel Comercial.

2.3. ÁREAS DA EDIFICAÇÃO

- Área do terreno: 11.165,00 m²
- Área de construção: 5.777,03 m²



PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

3. DA ESTRUTURA ATUAL DA CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

Consoante evidenciado no tópico 2.1 do Estudo Técnico Preliminar, atualmente a Câmara Municipal do Recife (CMR) possui um **edifício Sede**, localizado na Rua Princesa Isabel, nº 410, Boa Vista, Recife/PE. O imóvel, cuja área construída corresponde a **4.175,10 m²**, abriga 36 gabinetes, juntamente com setores essenciais ao seu funcionamento, como: Plenário, Plenarinho (auditório), Unidade de Protocolo, Reprografia, Agência de Correios, Ambulatório Médico, Divisão de Informática e equipamentos, Unidade de Material e Patrimônio, Assessoria de Relações Públicas, Sala das Comissões, Sala da Presidência, sala dos motoristas e sala da Guarda Municipal. No entanto, a área do edifício é deficitária para as demandas da casa, existindo mais três anexos para abrigar o excedente.

O imóvel **Anexo I** está localizado na Rua da União, distante 350 m do edifício Sede, sendo composto por térreo e mais dois pavimentos, apresenta área de **626,31 m²**, e atualmente abriga 03 gabinetes, Assessoria Especial da Primeira Secretaria, almoxarifado, recepção e banheiros. Também era o local de funcionamento do estúdio da TV Câmara, espaço transformado em depósito em decorrência de infiltrações e problemas subsequentes que inviabilizaram o seu uso para os fins projetados.

O **Anexo II** apresenta uma área construída equivalente a **464,56 m²**, enquanto o **Anexo III** possui **538,21 m²**, ambos locados e situados na Rua Monte Castelo, Boa Vista, distante 1,5 km do edifício Sede. Nesses prédios funcionam a Secretaria de Coordenação Geral (SCG), Comissão de Licitação, Sala da Primeira Secretaria, Departamento de Administração (DAD), Departamento de Finanças (DFI) e Procuradoria Legislativa (PLE), recepções e banheiros.

A área total dos prédios utilizados pela CMR corresponde a **5.791,54 m²** (ver Tabela 1).

Tabela 1 – Área construída dos prédios atualmente ocupados pela CMR	
PRÉDIO	ÁREA (M²)
Sede	4.175,10
Anexo I	613,67
Anexo II	464,56
Anexo III	538,21
TOTAL	5.791,54

Fonte: Divisão de Arquitetura e Engenharia – CMR, 2022.



**PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE**

A área total de estacionamento dos prédios utilizados pela CMR está detalhada na Tabela 2:

Tabela 2 – Áreas de estacionamento dos prédios atualmente ocupados pela CMR	
PRÉDIO	ÁREA (M²)
Sede (com canteiros)	4.300,00
Edifícios Anexos	512,04
TOTAL	4.812,04

Fonte: Divisão de Arquitetura e Engenharia – CMR, 2022.

Na Tabela 3, a seguir, há o detalhamento da área total ocupada pela CMR, incluindo as áreas de estacionamento:

Tabela 3 – Área total dos prédios + áreas de estacionamento	
PRÉDIO	ÁREA (M²)
Ed. Sede (sem pátio)	4.175,10
Anexo I	613,67
Anexo II	464,56
Anexo III	538,21
Área do estacionamento no Edifício sede (com canteiros)	4.300
Área do estacionamento Anexo II	417,62
Área de estacionamento Anexo III	94,42
ÁREA TOTAL	10.603,58

Fonte: Divisão de Arquitetura e Engenharia – CMR, 2022.

Apesar de existirem um edifício Sede e três prédios anexos, nem todas as necessidades são supridas em termos de área. Os gabinetes apresentam uma grande disparidade em suas dimensões, de modo que o menor gabinete tem uma área de 19,73 m², e o maior tem 83,61 m², de acordo com levantamentos feitos pela Divisão de Arquitetura e Engenharia. Nesse aspecto, o ideal seria a padronização dos espaços, obtendo-se gabinetes com áreas úteis similares entre si e com uma dimensão maior, para atender as necessidades de todos os usuários - parlamentares, servidores e população em geral.

Tendo em vista que a área total da Câmara Municipal do Recife é insuficiente para atender às demandas atuais, há a necessidade de acréscimo de área construída. No entanto, os dois imóveis próprios, Edifício Sede e Anexo I, não apresentam viabilidade de ampliação. Por sua vez, a locação de imóveis para suprir parcialmente a demanda de espaço representa um significativo custo anual para a CMR. Nos últimos dez anos foram gastos o equivalente a R\$ 2.491.954,38, de acordo com levantamento feito pela Divisão de Contabilidade.



**PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE**

Tabela 4 – Resumo dos gastos anuais com locação			
Ano	Anexo 2	Anexo 3	Total
2014	R\$ 48.000,00	R\$ 137.638,69	R\$ 185.638,69
2015	R\$ 40.000,00	R\$ 144.146,96	R\$ 184.146,96
2016	R\$ 120.925,43	R\$ 150.615,96	R\$ 271.541,39
2017	R\$ 126.785,30	R\$ 153.584,66	R\$ 280.369,96
2018	R\$ 127.785,30	R\$ 154.410,31	R\$ 282.195,61
2019	R\$ 131.975,46	R\$ 168.579,65	R\$ 300.555,11
2020	R\$ 119.940,82	R\$ 152.490,18	R\$ 272.431,00
2021	R\$ 99.204,80	R\$ 139.267,52	R\$ 238.472,32
2022	R\$ 114.401,35	R\$ 127.200,00	R\$ 241.601,35
2023	R\$ 111.487,61	R\$ 123.514,38	R\$ 235.001,99
Total de gastos com locação dos últimos 10 anos			R\$ 2.491.954,38

O edifício Sede é um imóvel da década de 1920 e faz parte de uma Zona Especial de Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH-17), em um Setor de Preservação Rigorosa (SPR). Segundo a legislação municipal, toda e qualquer intervenção em construções pertencentes a áreas de preservação deve seguir as orientações da Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural (DPPC), setor integrante da Secretaria de Planejamento Urbano (SEPLAN) de Recife-PE, e do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). Nesse contexto, o imóvel não foi construído para abrigar a estrutura desta Casa Legislativa, que se instalou no imóvel em 1965, passando por uma série de adaptações ao longo das décadas no intuito de adequá-lo ao novo uso, as quais, todavia, não foram suficientes para atender as demandas dos usuários da edificação. Além disso, essas modificações geraram danos à estrutura e às instalações do imóvel e estão em desacordo com a legislação atual, sobretudo em relação à preservação do patrimônio histórico-cultural.

Atualmente, em decorrência de se tratar de uma edificação antiga, com restrições a intervenções por estar inserida num setor de preservação, o edifício Sede apresenta muitos problemas que oneram bastante o custo de manutenção da edificação. Nesse viés, observam-se graves inconformidades em relação à acessibilidade, sistemas de refrigeração inadequados, instalações hidrossanitárias deterioradas, instalações elétricas mal-dimensionadas e ineficiência do sistema de drenagem pluvial, o que provoca infiltrações recorrentes. Esses problemas comprometem o funcionamento regular das atividades, as condições de trabalho, a segurança dos usuários da edificação e a salubridade do ambiente.



**PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE**

O outro imóvel próprio, o Anexo I, apresenta várias limitações construtivas. É uma edificação sem acessibilidade, sem recuos laterais e frontal, construído com paredes conjugadas com outros imóveis. Além disso, o imóvel adjacente à esquerda do Anexo I pertence a uma empresa em recuperação judicial e se encontra sem manutenção há anos, o que provoca graves manifestações patológicas em decorrência de infiltrações de águas das chuvas. Nesse contexto, a despeito de ações da Procuradoria Legislativa desde 2017 com vistas a acionar a Administradora Judicial do imóvel vizinho supracitado, o mesmo segue sem manutenção, ocasionando sérios problemas à edificação desta casa legislativa. Em virtude disso, o prédio Anexo I requer intervenções frequentes para tentar manter o ambiente salubre, resultando em altos custos de serviços de reforma.

Na Tabela 5 há um resumo dos gastos com a reforma de imóveis nos últimos 5 anos, em levantamento feito pela Divisão de Contabilidade da Câmara Municipal do Recife. Os valores com reforma dizem respeito apenas às contratações de empresas engenharia por meio de processo licitatório, sem incluir os serviços realizados pela equipe de manutenção desta Casa Legislativa.

Tabela 5 – Resumo dos gastos com reforma de imóveis	
Ano	Gasto anual com reformas
2019	R\$ 593.861,73
2020	R\$ 327.749,19
2021	R\$ 567.854,35
2022	R\$ 183.392,26
2023	R\$ 423.883,03
Total	R\$ 2.096.759,37

Fonte: Divisão de Contabilidade – CMR, 2023.

4. DA ANÁLISE DO IMÓVEL

Diante das necessidades identificadas pela inadequação da estrutura atual da Câmara Municipal do Recife, aludidas no item 3 deste Estudo e detalhado no item 2 do ETP, e em conformidade com os requisitos estabelecidos no item 4 do ETP, procede-se à análise das características do imóvel localizado na Avenida da Saudade, nº 254, Santo Amaro, Recife-PE.

4.1. Da localização estratégica

O imóvel está localizado no bairro de Santo Amaro, inserido na Zona Centro, sendo limitado por vias de fácil acesso, distantes menos de 1,00 km (um quilômetro) da Avenida



**PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE**

Norte Miguel Arraes de Alencar e Avenida Cruz Cabugá, duas das mais importantes vias da Zona Norte do Recife. Encontra-se também a cerca de 1,00 km (um quilômetro) de distância do edifício Sede da Câmara Municipal do Recife, o que possibilita a manutenção de parte da estrutura do prédio Sede numa eventual aquisição, sobretudo na transição inicial, caso seja conveniente para a Administração.

Ademais, conforme se vê no Mapa de Edificações Existentes, anexo a esse documento, num raio de 2,00 km de distância há vários órgãos da administração pública, de diferentes esferas, a citar: Prefeitura da Cidade do Recife, Tribunal de Contas do Estado de Pernambuco (TCE-PE), Tribunal de Justiça de Pernambuco (TJPE), Assembleia Legislativa do Estado de Pernambuco (ALEPE), Ministério Público de Pernambuco (MPPE) e Palácio do Campo das Princesas, Sede do Governo Estadual. Esse é um aspecto considerado relevante pela Câmara na prospecção de terrenos viáveis para abrigar uma nova sede do Poder Legislativo Municipal, tendo em vista a necessidade de deslocamento para tratativas com os diferentes entes públicos, o que pode ser dificultado pela distância devido ao trânsito intenso da Região Metropolitana do Recife (RMR).

Desse modo, o imóvel cumpre o requisito de localização presente no item 4.1.1 do Estudo Técnico Preliminar, uma vez que está localizado na Zona Centro (ZC) do município de Recife e apresenta proximidade com a Sede atual, bem como com vários órgãos da administração pública, atendendo de forma eficaz às demandas de localização e integração com os serviços públicos essenciais.

4.2. Do zoneamento

Em relação ao zoneamento, após pesquisas no Portal de Licenciamento Urbanístico da Prefeitura da Cidade do Recife, constatou-se que a edificação faz parte da Zona Centro – ZC, atendendo ao requisito exigido no item 4.1.1 do ETP. De acordo com o Plano Diretor do Município de Recife, Lei Complementar 02/2021, os imóveis inseridos na ZC apresentam coeficiente de aproveitamento máximo de 5,00 (ver Figura 1), o que permite uma área máxima de construção equivalente a 5 vezes a área do terreno, conforme definido no Art. 37 da referida lei:

“§ 1º Para fins desta lei é considerado:

I - Coeficiente de Aproveitamento: é o índice que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área de construção permitida em cada lote;

II - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: é o índice que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área de construção mínima dos lotes e glebas, abaixo da qual a propriedade urbana não cumpre a sua função socioambiental;

III - Coeficiente de Aproveitamento Básico: é o índice que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área de



PODER LEGISLATIVO CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE

construção não onerosa e inerente aos imóveis urbanos;

IV - Coeficiente de Aproveitamento Máximo: é o índice definido pela capacidade de suporte de cada zona da cidade que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área máxima de construção dos lotes e glebas.”

Por via de consequência, pode-se constatar que o imóvel em apreço satisfaz os itens 4.1.1 e 4.1.4 do ETP.



Figura 1: Localização do imóvel na Zona Centro do Plano Diretor do Município de Recife.
Fonte: Foto adaptada - ESIG, abril de 2023.

4.3. Da Infraestrutura Urbana

O imóvel está inserido em uma área plenamente atendida por infraestrutura urbana básica. Nesse contexto, o lote possui todas as vias limítrofes pavimentadas, distribuição de energia elétrica, cobertura de rede de telefonia e internet, sistema de esgotamento sanitário, abastecimento regular de água e iluminação pública adequada, de modo que cumpre o requisito de infraestrutura urbana presente no item 4.1.2 do Estudo Técnico Preliminar.

Em relação às condições de acesso ao local, constata-se que existem vias acessíveis para pedestres, ciclistas, usuários de transporte público coletivo e usuários de veículos motorizados de uso individual. Nesse contexto, há calçadas em bom estado de conservação para o uso de pedestres; para uso de ciclistas há ciclovias em duas vias limítrofes, na Rua Treze de Maio, onde se dá a entrada principal do imóvel, bem como na Rua Pedro Afonso; para os usuários de transporte coletivo, existe parada de ônibus próximo à entrada principal, além de ponto de táxi na Praça do Campo Santo, na mesma rua; por



**PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE**

fim, os motoristas e motociclistas têm acesso ao imóvel por vias pavimentadas e próximas a importantes avenidas da Zona Norte.

4.4. Da área e do potencial construtivo

De acordo com a documentação encaminhada pelo proprietário, o imóvel possui uma área construída de 5.777,03 m² e a área do terreno é equivalente a 11.165,00 m². A fim de verificar a viabilidade do imóvel é necessário comparar essas áreas com a estrutura atualmente ocupada pela CMR. Segue tabela comparativa:

Tabela 6 – Área construída dos prédios atualmente ocupados pela CMR

	Áreas da estrutura Atual da CMR (m ²)	Áreas do imóvel objeto de estudo (m ²)
Área Construída	5.791,54	5.777,03

Fonte: Dados compilados pela Divisão de Arquitetura e Engenharia – CMR, 2023.

Primeiramente, constata-se que a área construída do imóvel é muito próxima da área construída da atual estrutura da Câmara Municipal do Recife, constituída pelo prédio Sede e seus três anexos. Apesar de a atual estrutura não atender satisfatoriamente as necessidades, como explicitado no item 3 deste relatório, é importante uma estrutura construída que poderá ser adaptada para uso imediato após uma possível aquisição.

No entanto, o aspecto mais importante é a possibilidade de acréscimo de área, de modo a permitir construção de uma nova Sede projetada para as necessidades desta Casa Legislativa. Nesse contexto, como visto no item 4.2 do presente Estudo, o imóvel tem um coeficiente de aproveitamento máximo de 5, o que permite uma área construída de até 5 vezes a área do terreno, de acordo com Plano Diretor do Município de Recife. Segue detalhamento:

Tabela 7 – Área máxima de construção do imóvel

Área do terreno (m ²)	Coeficiente de aproveitamento máximo	Área máxima de construção (m ²)
11.165,00	5,00	55.825,00

Fonte: Dados compilados pela Divisão de Arquitetura e Engenharia – CMR, 2023.

Desse modo, conforme o Estudo de Dimensionamento, Anexo I do ETP, a área mínima necessária para atender às demandas desta Casa Legislativa corresponde a **17.859,60 m²**. Desse modo, a área máxima de construção do terreno explicitada na Tabela 6 permite ampla margem para atender às necessidades da Administração, cumprindo o requisito de potencial construtivo estabelecido no item 4.1.3 do ETP.



**PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE**

4.5. Da avaliação do bem, estado de conservação e custos de adaptação

Conforme consta no item 8 do ETP, a estimativa do valor de compra/venda do imóvel foi calculada pelo valor médio apresentado nos dois laudos de avaliação contratados pela Câmara Municipal do Recife, de acordo com a Tabela a seguir. Estes laudos foram elaborados por empresas especializadas de engenharia de avaliações contratadas por meio do PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 2865/2024, seguindo as diretrizes NBR 14653 – Avaliação de Bens.

Tabela 8 – Valor médio para compra e venda de Imóvel da Avenida da Saudade, 254.

Empresa Laudo de avaliação	Valor Estimado (compra e venda)
Valor Engenharia	R\$ 37.638.000,00
Recife Engenharia	R\$ 35.900.000,00
VALOR MÉDIO	R\$ 36.769.000,00

Em relação ao estado de conservação, os Laudos de Avaliação do Valor de compra/venda do imóvel o classificaram com estado de conservação entre **C – (regular)** ou **D – (regular e reparos simples)**, seguindo os parâmetros estabelecidos na NBR 14653 – Avaliação de Bens – Parte 2.

Após a aquisição do imóvel será necessária a contratação de projeto arquitetônico e projetos complementares de engenharia para a adequação da estrutura existente e ampliação do edifício, a fim de abrigar adequadamente as instalações da Câmara Municipal. A elaboração de um projeto arquitetônico detalhado, juntamente com os projetos complementares de engenharia, dependerá de um levantamento pormenorizado do programa de necessidades da instituição, que contemplará as exigências funcionais e operacionais do espaço. Somente após a conclusão desses estudos e elaboração final dos projetos será possível realizar uma estimativa precisa dos custos envolvidos, garantindo que as intervenções atendam às demandas da Administração de forma eficiente.

4.6. Da singularidade do imóvel

Em conformidade com o relatado no item 7 do ETP, desde 2018, a Administração da Câmara Municipal do Recife vem prospectando o mercado imobiliário, no entanto os imóveis até então visitados não atenderam às necessidades administrativas.

Por sua vez, o imóvel em análise apresenta diversas características que o tornam singular, como ficou evidenciado ao longo deste Estudo e detalhado a seguir.



**PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE**

No que tange à localização na Zona Centro, a proximidade com órgãos públicos de relevância e com a atual sede da Câmara Municipal do Recife confere uma posição privilegiada, facilitando o acesso e promovendo a integração com outras instituições governamentais.

A infraestrutura urbana da região é plenamente adequada, com transporte coletivo acessível e vias pavimentadas que garantem comodidade e eficiência para a circulação de veículos. Adicionalmente, o imóvel está inserido em uma área bem servida por serviços essenciais, incluindo saneamento básico, abastecimento de água, iluminação pública, internet e telefonia, condições indispensáveis para a funcionalidade de qualquer instalação administrativa ou legislativa. Esses fatores tornam o local amplamente preparado para abrigar as atividades da Câmara Municipal, assegurando praticidade e qualidade no atendimento às demandas institucionais.

Outro ponto de destaque é o expressivo potencial construtivo da propriedade. Com um coeficiente de aproveitamento máximo de 5, o imóvel oferece a possibilidade de uma área construída até cinco vezes maior que a área do terreno. Essa característica viabiliza não apenas a preservação da estrutura existente, mas a ampliação para abrigar a nova Sede, além de permitir eventuais necessidades de expansão e modernização, garantindo flexibilidade para adaptações a longo prazo.

Desse modo, a aquisição do imóvel situado à Av. da Saudade, nº 254, Santo Amaro, Recife-PE guarda, em sua singularidade, aspectos relevantes cujas características de localização estratégica, zoneamento, infraestrutura urbana adequada e potencial construtivo com área muito superior ao mínimo exigido no Estudo Técnico Preliminar atendem de forma amplamente satisfatória às necessidades desta Casa, tornando a sua escolha essencial para abrigar adequadamente as novas instalações da Câmara Municipal do Recife.

5. CONCLUSÃO

Analisadas todas as características do imóvel ofertado, conforme descrito no decorrer do relatório, esta Divisão apresenta as seguintes considerações:

Considerando que atualmente a Câmara Municipal do Recife não possui um edifício único que comporte toda a sua estrutura, de modo a ocupar quatro prédios, os quais não atendem satisfatoriamente as necessidades dos seus usuários em termos de área construída e condições de trabalho e, além disso, dois imóveis são alugados;

Considerando que os imóveis próprios desta Casa legislativa (Sede e Anexo 1) não têm viabilidade de ampliação, além de apresentarem limitações e problemas construtivos



**PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE**

que exigem um elevado custo de manutenção sem resultados perenes e afetam as condições de trabalho dos usuários das edificações;

Considerando que o imóvel ofertado está localizado no bairro da Boa Vista, em uma área ocupada por diversos órgãos públicos dentro de um raio de 2,00 Km, com os quais a Administração pode ter relação, e teria o acesso facilitado em caso tratativas entre autoridades dos órgãos;

Considerando que o imóvel ofertado está localizado próximo a atual Sede da Câmara Municipal do Recife, possibilitando a manutenção de parte da estrutura do prédio Sede numa eventual aquisição, caso seja conveniente para a Administração;

Considerando que o imóvel ofertado, de acordo Plano Diretor da Cidade do Recife, está situado na Zona Centro, a qual permite área de construção de até 5 vezes a área do terreno;

Considerando que a edificação ofertada possui uma boa cobertura de serviços públicos e infraestrutura de saneamento básico;

Considerando que o imóvel está localizado em região de fácil acesso para pedestres, ciclistas, usuários de transporte público coletivo e usuários de veículos motorizados de uso individual;

Considerando que a edificação ofertada possui uma área construída próxima ao da estrutura atual e área de terreno a construir com ampla margem para atender às necessidades da Administração

CONCLUI-SE que o imóvel situado na Avenida da Saudade, nº 254, Santo Amaro, Recife-PE **apresenta viabilidade técnica** para atender às necessidades da Câmara Municipal do Recife por conter características evidenciadas no ETP como indispensáveis, a saber: localização próxima aos órgãos públicos e à Sede, zoneamento, infraestrutura urbana adequada e potencial construtivo superior à área mínima de **17.859,60m²**.

Recife, 28 de novembro de 2024.

ANGELA TEIXEIRA
COSTA DIAS DE
PAIVA:05524726463
Assinado de forma digital por
ANGELA TEIXEIRA COSTA
DIAS DE PAIVA:05524726463
Dados: 2024.11.28 10:41:56
-03'00'

Ângela Teixeira Costa Dias de Paiva
Matrícula: 103175-9
Arquiteta
Divisão de Arquitetura e Engenharia

EDSON JOAQUIM DE
SOUZA:02175597512
Assinado de forma digital por
EDSON JOAQUIM DE
SOUZA:02175597512
Dados: 2024.11.28 10:51:07
-03'00'

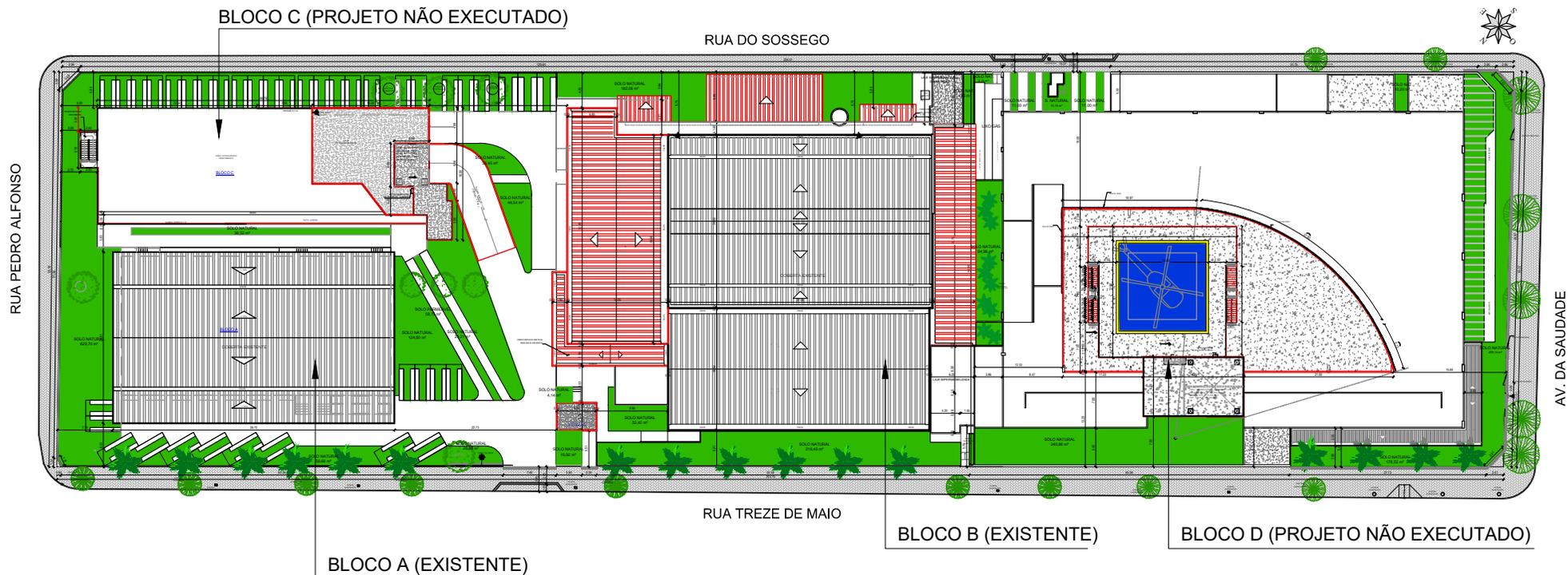
Edson Joaquim de Souza
Matrícula: 103252-6
Engenheiro Civil
Divisão de Arquitetura e Engenharia



**PODER LEGISLATIVO
CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE**

RELAÇÃO DE ANEXOS:

- Planta de Locação e cobertura do imóvel ofertado
- Mapa das edificações existentes no raio de 2km da edificação
- Mapa das vias de acesso no raio de 2km da edificação



PLANTA DE LOCAÇÃO E COBERTA GERAL

ESCALA: 1/600

QUADRO DE ÁREAS:

TERRENO 11.165,00 m²
 CONSTRUÇÃO EXISTENTE 5.777,03 m²

BLOCO "A" (ÁREA TOTAL CONSTRUÇÃO) 738,50 m²
 BLOCO "B" (ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO) 4.426,25 m²
 BLOCO "C" (ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO - PROJETO NÃO EXECUTADO) 2.449,25 m²
 GUARITA 23,02 m²
 BLOCO "D" (ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO - PROJETO NÃO EXECUTADO) 23.615,23 m²

*PLANTAS E ÁREAS FORNECIDAS PELO PROPRIETÁRIO

Obs.: Escala de 1/600 para impressão em folha tamanho A3

CMR

CÂMARA MUNICIPAL
DO RECIFE

ANEXO III - DEP. DE ADMINISTRAÇÃO
SETOR DE ENGENHARIA E ARQUITETURA

ENGENHEIRO: EDSON SOUZA CREA: 1030453-PB
 ARQUITETA: ANGELA DIAS CAU: A83768-7
 ESTAGIÁRIA: REBECA FERREIRA

PROJETO:

PLANTA DE LOCAÇÃO E COBERTA
ESTUDO DE VIABILIDADE

PRANCHA

01
01



MAPA DE EDIFICAÇÕES PÚBLICAS RELEVANTES

ESCALA: 1/10000

LISTA DE EDIFICAÇÕES	
	ANEXOS CMR
	EDIFICAÇÕES PÚBLICAS
	EDIFICAÇÕES DE INTERESSE COLETIVO
	DELIMITAÇÃO DO RAI0 2KM

LISTA DE EDIFICAÇÕES	
	EDIFICAÇÃO DE ESTUDO -
	CMR SEDE - R. Princesa Isabel, 410 - Boa Vista
	CMR - ANEXO I
	CMR - ANEXO II
	CMR - ANEXO III
	ALEPE - R. da União, 397 - Boa Vista
	ALEPE ANEXO I - R. da União, 383 - Boa Vista
	SECRETÁRIA DA FAZENDA - ANEXO I - R. da União, 439 - Boa Vista
	FUNDARPE - R. da Aurora, 463/469 - Boa Vista
	SECULT - R. da Aurora, 463 - Boa Vista
	SECRETÁRIA DO TRABALHO PE - R. da Aurora, 425 - Boa Vista
	SECRETÁRIA DE SEGURANÇA PÚBLICA PE - R. da Aurora, 405 - Boa Vista
	TRIBUNAL DE CONTAS PE - R. da Aurora, 885 - Boa Vista
	SEPLAG PE - R. da Aurora, 1377 - Santo Amaro
	MINISTÉRIO PÚBLICO DE PE - Av. Visc. de Suassuna, 99 - Santo Amaro
	MPPE - 99, Av. Visc. de Suassuna, 1 - Santo Amaro
	GUARDA CIVIL DO RECIFE - 719, R. dos Palmares, 547 - Santo Amaro
	DEFESA CIVIL DO RECIFE - R. dos Palmares, 550 - Santo Amaro
	DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO - Av. Manoel Borba, 640 - Boa Vista
	GERÊNCIA EXECUTIVA INSS RECIFE - Av. Mário Melo, 343, Santo Amaro
	RECIFE PREV. - Av. Manoel Borba, 488 - Boa Vista
	SEC. DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL - Av. Cruz Cabugá, 665 - S. Amaro
	URB - EMPRESA DE URB. DO RECIFE - Av. Oliveira Lima, 867 Boa Vista
	DEL. DA RECEITA FEDERAL - Av. Gov. Agamenon Magalhães, 2997
	SESC - DEP. REGIONAL - Av. Visc. de Suassuna, 265 - S. Amaro
	BIBLIOTECA PÚBLICA DO ESTADO DE PE - R. João Lira, s/n - Santo Amaro
	SHOPPING CENTER BOA VISTA - Av. Conde da Boa Vista, 610 - Boa Vista
	VEM - R. das Ninfas, 278 - Boa Vista
	BANCO CENTRAL DO BRASIL - R. da Aurora, 1259 - Santo Amaro
	HOSPITAL UN. OSWALDO CRUZ - R. Arnóbio Marques, 310 - Santo Amaro

*Obs.: Escala de 1/10000 para impressão em folha tamanho A3

CMR
CÂMARA MUNICIPAL
DO RECIFE

ANEXO III - DEP. DE ADMINISTRAÇÃO
SETOR DE ENGENHARIA E ARQUITETURA
ENGENHEIRO: EDSON SOUZA | CREA: 1030453-PB
ARQUITETA: ANGELA DIAS | CAU: A83768-7
ESTAGIÁRIA: REBECA FERREIRA

PROJETO:

MAPA DE EDIFICAÇÕES PÚBLICAS RELEVANTES
ESTUDO DE VIABILIDADE

PRANCHA

01
01



MAPA DE VIAS

ESCALA: 1/10000

*Obs.: Escala de 1/10000 para impressão em folha tamanho A3

LISTA DE EDIFICAÇÕES	
	EDIFICAÇÃO DE ESTUDO
	EDIFICAÇÕES PÚBLICAS E DE INTERESSE COLETIVO
	DELIMITAÇÃO DO RAI0 2KM

RELAÇÃO DE VIAS		
VIA DE ACESSO	LOCAL	DISTÂNCIA
	CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE - SEDE	1,2km
	ALEPE (ANEXOS I, II, SEDE)	1,6km
	MINISTÉRIO PÚBLICO DE PERNAMBUCO	1,0km
	MPPE - PROMOTORIAS DA CAPITAL	800m
	GUARDA MUNICIPAL DO RECIFE	1,0km
	DEFESA CIVIL DO RECIFE	900m
	ANEXOS II E III - CMR	1,4km
	DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL	1,7km
	URB	2,4km
	SECRETÁRIA DA FAZENDA	1,8km
	SEPLAG PE	800m
	FUNDARPE	1,5km
	SECULT	1,5km
	SECRETÁRIA DO TRABALHO PE	1,7km
	TRIBUNAL DE CONTAS PE	1,9km
	DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO	2,2km
	GERÊNCIA EXECUTIVA INSS RECIFE	850m
	PREFEITURA DO RECIFE	1,9km
	SEC. DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL	650m

CMR
CÂMARA MUNICIPAL
DO RECIFE

ANEXO III - DEP. DE ADMINISTRAÇÃO
SETOR DE ENGENHARIA E ARQUITETURA

ENGENHEIRO: EDSON SOUZA	CREA: 1030453-PB
ARQUITETA: ANGELA DIAS	CAU: A83768-7
ESTAGIÁRIA: REBECA FERREIRA	

PROJETO:

MAPA DE VIAS
ESTUDO DE VIABILIDADE

PRANCHA

01
01