

MEMORIAL TÉCNICO DESCRITIVO

ALTO BELLEVUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

1. APRESENTAÇÃO DO MEMORIAL

Este Memorial Técnico Descritivo refere-se ao empreendimento denominado ALTO BELLEVUE a ser implantado em uma área remanescente da Fazenda Bela Vista, 1º distrito, às Margens da BR 424 no Município de Garanhuns/PE.

2. IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Nome do empreendimento: ALTO BELLEVUE
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

CNPJ: 60.345.993/0001-65

Área do Terreno: 243.777,14m²

Tipo do empreendimento: Horizontal

Localização do Empreendimento: Está localizado em uma área remanescente da Fazenda Bela Vista, 1º distrito, as Margens da BR 424 no Município de Garanhuns/PE.

Coordenadas Geográficas: Latitude 8°52'32.06"S - Longitude 36°30'40.45"O

3. ASPECTOS FÍSICOS

O solo do imóvel supra, possui altimetria topográfica de colina, com declividades entre 17,17% e 10,78%, ao longo da sua extensão e de acordo com o agenciamento arquitetônico proposto.

Está inscrito entre as cotas 1.013 metros e 930 metros, onde a classe do solo, segundo EMBRAPA, 2016, é Latossolo Amarelo.

Quanto a hidrografia, não possui afloramento freático, corpos hídricos ou massas d'água inertes. Não possui inscritas na referida gleba, quaisquer Áreas de Preservação Permanente.

a. VEGETAÇÃO

A área do empreendimento é composta por vegetação predominantemente herbáceas, caracterizada como área de pastagem com indivíduos isolados, os indivíduos isolados encontrados no terreno são antigos pés de café, o que caracteriza uma vegetação secundária e o seu processo de antropização do local.

Conforme Instrução Normativa nº 04/2021 as espécies de indivíduos isolados encontrados no local apresentam Diâmetro a Altura do Peito (DAP) menor que 4,7, não precisando solicitar Autorização de Supressão de Vegetação ao órgão ambiental competente.

4. APRESENTAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

4.1 LOCALIZAÇÃO E ACESSO

O empreendimento está localizado em uma área remanescente da Fazenda Bela Vista, 1º distrito, às Margens da BR 424 no Município de Garanhuns/PE. O acesso se dá pela da Fazenda Bela Vista, 1º distrito, às Margens da BR 424 no Município de Garanhuns/PE.

Na imagem a seguir, pode-se visualizar a área do empreendimento retirada do Google Earth:



Figura 01: Localização da Área do Empreendimento.
Fonte: Google Earth.

4.2 DESCRIÇÃO DO ALTO BELLEVUE

O empreendimento a ser construído denominado **ALTO BELLEVUE**, de médio porte, a ser implantado Fazenda Bela Vista, 1º distrito, às Margens da BR 424, no Município de Garanhuns/PE.

O ALTO BELLEVUE será composto por 383 lotes residenciais, que será implementado com meio-fio, calçadas, postes e ruas calçadas, visando atender as demandas de moradia urbana e loteamentos residenciais conforme se exige a lei do município.

Na imagem abaixo, pode-se visualizar a planta do futuro empreendimento:



Figura 02: Planta do Empreendimento

A gleba total do empreendimento possui 24,3696 m², o solo é predominante acidentado e seco, devido sua localização ser o agreste pernambucano.

Apresentamos abaixo o quadro de área do empreendimento.

QUADRO DE ÁREAS		
Descrição	Área	Porcentagem
ÁREA TOTAL DO TERRENO	243.696,00 m ²	100,00 %
ÁREA DE LOTES (383 UNIDADES)	143.141,91 m ²	58,74 %
ÁREA DESTINADA AO SISTEMA VIÁRIO	57.183,49 m ²	23,47 %
ÁREA DESTINADA A ÁREA VERDE 01	24.650,93 m ²	10,11 %
ÁREA DESTINADA A ÁREA VERDE 02	3.064,08 m ²	1,26 %
ÁREA DESTINADA A ÁREA VERDE 03	4.577,27 m ²	1,88 %
ÁREA DESTINADA A ÁREA VERDE 04	1.013,36 m ²	0,41 %
ÁREA DESTINADA A ÁREA VERDE 05	265,58 m ²	0,11 %
ÁREA DESTINADA A ÁREA VERDE 06	352,86 m ²	0,14 %
ÁREA DESTINADA A ÁREA VERDE 07	1.341,66 m ²	0,55 %
ÁREA DESTINADA A ÁREA VERDE 08	415,27 m ²	0,17 %
ÁREA DESTINADA A ÁREA VERDE 09	569,27 m ²	0,23 %
CANTEIRO 01	270,76 m ²	0,11 %
CANTEIRO 02	417,23 m ²	0,17 %
CANTEIRO 03	285,16 m ²	0,12 %
CANTEIRO 04	354,49 m ²	0,14 %
CANTEIRO 05	12,57 m ²	0,01 %
ÁREA DESTINADA A ÁREA VERDE TOTAL	37.021,22 m ²	15,19 %
ÁREA DESTINADA A ÁREA RECREATIVA 01	1.739,52 m ²	0,71 %
ÁREA DESTINADA A ÁREA RECREATIVA 02	3.075,95 m ²	1,26 %
ÁREA DESTINADA A ÁREA RECREATIVA 03	1.533,91 m ²	0,63 %
ÁREA DESTINADA A ÁREA RECREATIVA TOTAL	6.349,38 m ²	2,60 %

QUADRO DE QUADRAS		
Quadra	Área	Q.de Lotes
A	8.934,54 m ²	25
B	6.092,96 m ²	19
C	4.341,71 m ²	13
D	10.269,01 m ²	25
E	13.903,72 m ²	38
F	9.419,49 m ²	27
G	7.628,17 m ²	21
H	18.789,76 m ²	45
I	6.256,23 m ²	16
J	8.805,23 m ²	24
K	11.774,12 m ²	32
L	9.116,55 m ²	24
M	9.968,97 m ²	27
N	11.929,85 m ²	31
O	1.130,50 m ²	3
P	4.781,10 m ²	13
Total	143.141,91 m ²	383

Figura 03: Quadro de Áreas do Empreendimento

4.3 EQUIPAMENTOS:

- **PÓRTICO DE ACESSO:** Composto por uma guarita elevada, portões de acesso para pedestres, moradores e visitantes, além de uma edificação destinada à administração. O pórtico será construído com materiais contemporâneos e de alta qualidade, incluindo ACM (Aluminum Composite Material), materiais ripados, pedras naturais e vidro temperado. Estes materiais garantem durabilidade, segurança e um design moderno e elegante, valorizando a entrada do condomínio e proporcionando uma aparência sofisticada e acolhedora;

- **QUADRAS DE AREIA:** Duas quadras de areia para a prática de esportes como futevôlei, beach tênis, vôlei de areia, futebol de areia, entre outros, oferecendo opções variadas de lazer esportivo;

- **QUADRA POLIESPORTIVA:** Quadra com marcação para esportes

como futsal, basquete, vôlei e tênis, proporcionando um espaço versátil para diversas atividades esportivas;

- **CAMPO DE FUTEBOL SOCIETY:** Em grama sintética com marcação em lugar adequado e definido para a prática esportiva;

- **COMPLEXO DE LAZER E ENTRETENIMENTO:** Composto por várias áreas destinadas ao lazer e convivência;

- **SALÃO DE FESTAS:** Espaço para cerca de 150 pessoas, com vista voltada para a paisagem, ideal para eventos e celebrações;

- **COZINHA DE APOIO:** Espaço de apoio aos eventos realizados no salão de festas, equipado para suprir as necessidades gastronômicas;

- **COWORKING:** Espaço destinado ao trabalho e estudo, oferecendo um ambiente adequado para atividades profissionais e acadêmicas;

- **ESPAÇO KIDS:** Área destinada à recreação das crianças, com brinquedoteca e jogos, garantindo diversão e segurança para os pequenos;

- **ACADEMIA PANORÂMICA:** Academia com vista para o vale, proporcionando um ambiente inspirador para a prática de exercícios físicos;

- **ÁREA GOURMET:** Espaço destinado aos moradores, preparado para receber cozinha, bancadas, equipamentos, mesas e cadeiras, ideal para encontros gastronômicos;

- **ÁREA DAS PÉRGOLAS:** Espaço com Fire Pit e áreas de contemplação, oferecendo um ambiente acolhedor para relaxamento;

- **PISCINA DESCOBERTA:** Com borda infinita e deck, proporcionando uma experiência de lazer e bem-estar ao ar livre;

- **ESPAÇO GRILL:** Espaços com churrasqueiras e apoios individualizados, perfeitos para churrascos e encontros ao ar livre;

- **VESTIÁRIOS:** Com banheiros e sanitários, oferecendo conforto e conveniência aos usuários das áreas de lazer;

- **PISCINA AQUECIDA E COBERTA:** Piscina com borda infinita e ampla visão para a paisagem, garantindo lazer em qualquer estação do ano;

- **ESPAÇO ECUMÊNICO:** Edificação voltada para a contemplação e meditação, proporcionando um ambiente tranquilo e sereno;

- **MIRANTE:** Elemento escultórico que marca o ponto mais alto do condomínio, com linhas retas e contemporâneas, oferecendo uma vista panorâmica e um ponto de referência visual.

4.4 EXECUÇÃO DE RUAS E PASSEIOS EM INTERTRAVADOS DE CONCRETO

Características Gerais:

As ruas do condomínio serão executadas com pavimentação em intertravados de concreto (paver) com 6,00 cm, garantindo um acabamento estético de alta qualidade, durabilidade e baixo impacto ambiental, em consonância com o projeto urbanístico estabelecido.

Detalhes da Pavimentação:

- **Intertravados de Concreto:** As peças de concreto intertravado serão assentadas conforme especificações técnicas, formando uma superfície homogênea e resistente, adequada tanto para tráfego de veículos quanto para pedestres;

- **Sarjetas:** As sarjetas serão construídas com concreto moldado in loco, dimensionadas para garantir o adequado escoamento das águas pluviais, evitando acúmulo de água e prevenindo danos à pavimentação;

- **Linhas de Água:** Serão instaladas linhas de água ao longo das ruas, posicionadas estrategicamente para coletar e direcionar as águas pluviais para os pontos de drenagem;

- **Meio-fio:** O meio-fio será executado em concreto, delimitando a área de pavimentação e garantindo a contenção da superfície intertravada, além de contribuir para a organização e segurança do tráfego;

- **Sinalização Horizontal e Vertical:** A sinalização horizontal incluirá faixas de pedestres, linhas de divisão de pistas e outros

elementos. A sinalização vertical será composta por placas de regulamentação, advertência e orientação, posicionadas em locais estratégicos para garantir a segurança e fluidez do tráfego dentro do condomínio.

Os passeios ou calçadas serão em concreto simples e terão em sua maioria uma faixa verde com 1,00m onde poderá ser plantada árvores.

Benefícios:

A execução de ruas e passeios em intertravados de concreto não só oferece um visual harmonioso e moderno ao condomínio, mas também proporciona alta resistência e fácil manutenção. A infraestrutura de drenagem e sinalização complementar assegura a segurança e comodidade dos moradores e visitantes.

Considerações Finais:

Este projeto segue todas as normas e padrões técnicos vigentes, garantindo um ambiente seguro, funcional e esteticamente agradável, alinhado com os princípios de sustentabilidade e eficiência urbanística.

4.5 FECHAMENTO DO CONDOMÍNIO

Características Gerais:

O fechamento do condomínio será realizado predominantemente com gradil especial, projetado especificamente para tal finalidade. Em pontos estratégicos, onde necessário, serão utilizados muros de alvenaria ou blocos de concreto, garantindo a segurança, privacidade e estética do empreendimento.

Detalhes do Fechamento:

- **Gradil Especial:** O gradil utilizado será de alta qualidade, com acabamento galvanizado e pintura eletrostática, oferecendo resistência à corrosão e durabilidade. Este tipo de fechamento proporciona visibilidade, ventilação e segurança, além de contribuir para a integração visual com o entorno.

- **Muros de Alvenaria:** Em áreas onde se faz necessário um maior nível de privacidade ou proteção, serão construídos muros de

alvenaria, devidamente revestidos e pintados, seguindo as especificações técnicas e estéticas do projeto.

- **Blocos de Concreto:** Alternativamente, poderão ser utilizados blocos de concreto para a construção de muros em pontos estratégicos. Os blocos serão assentados e acabados conforme as normas de construção vigentes, garantindo estabilidade e segurança.

Benefícios:

O uso predominante do gradil especial permite uma integração visual do condomínio com a paisagem externa, mantendo a segurança e a estética do empreendimento. Os muros de alvenaria ou blocos de concreto, quando utilizados, oferecem privacidade adicional e robustez em áreas específicas, atendendo às necessidades de proteção e conforto dos moradores.

Considerações Finais:

A combinação de gradil especial com muros de alvenaria ou blocos de concreto proporciona um fechamento eficiente, seguro e visualmente agradável para o condomínio. Este projeto atende aos mais altos padrões de qualidade e segurança, garantindo um ambiente protegido e harmonioso para todos os residentes.

4.6 PAISAGISMO E SINALIZAÇÃO

Características Gerais:

O paisagismo do condomínio será cuidadosamente planejado para inserir espécies vegetais adaptadas ao clima local, que promovam beleza, sustentabilidade e contribuam para a melhoria do espaço natural. A sinalização será harmoniosamente integrada ao projeto paisagístico, garantindo orientação e segurança aos moradores e visitantes.

Detalhes do Paisagismo:

- **Seleção de Espécies:** Serão escolhidas plantas nativas e adaptadas ao clima local, garantindo baixa manutenção e sustentabilidade. As espécies selecionadas proporcionarão diversidade de cores, texturas e aromas, criando um ambiente agradável e esteticamente atraente;

- **Áreas Verdes:** Serão criadas áreas de gramados, jardins floridos,

arbustos e árvores, distribuídas de maneira estratégica para proporcionar sombra, conforto térmico e pontos de interesse visual. Estas áreas verdes atuarão também como espaços de convivência e relaxamento;

- **Elementos Decorativos:** Serão utilizados elementos como pedras ornamentais, bancos de jardim, pergolados e caminhos de pedriscos para enriquecer o visual e a funcionalidade das áreas paisagísticas.

4.7 Sinalização:

- **Sinalização Horizontal:** As vias internas do condomínio contarão com sinalização horizontal, incluindo faixas de pedestres, setas indicativas e demarcações de vagas de estacionamento, todas integradas ao projeto paisagístico;

- **Sinalização Vertical:** Placas de orientação, regulamentação e advertência serão posicionadas em locais estratégicos, garantindo a segurança e a fluidez do tráfego de veículos e pedestres. As placas serão projetadas para harmonizar com o ambiente paisagístico.

- **Identificação de Áreas:** Serão instaladas placas identificativas nas áreas comuns, como playgrounds, academias ao ar livre e espaços de convivência, facilitando a orientação dos moradores e visitantes.

Benefícios:

O paisagismo planejado com espécies nativas e adaptadas melhora a qualidade ambiental, promovendo a biodiversidade e contribuindo para a redução da temperatura local. A sinalização integrada ao paisagismo garante um ambiente seguro e organizado, valorizando o espaço e proporcionando bem-estar aos moradores.

Considerações Finais:

O projeto de paisagismo e sinalização do condomínio é concebido para criar um ambiente harmonioso, sustentável e funcional, que valorize o espaço natural e ofereça qualidade de vida aos residentes. A escolha de plantas adaptadas ao clima local e a integração da sinalização com o paisagismo são aspectos chave para o sucesso deste projeto.

5. INFRAESTRUTURA URBANA

Os sistemas de infraestrutura listados abaixo serão implantados pelo empreendedor, tais quais:

5.1 SERVIÇOS DE DRENAGEM/TERRAPLANAGEM

O sistema de drenagem é tanto superficial quanto subsuperficial em sua maior extensão. Possuir três exutórios pluviais naturais que foram aproveitados para dar a vazão necessária ao empreendimento. A rede de drenagem é composta por embocaduras, caixas coletores e ramais inscritas nas vias internas ao empreendimento. Na área externa ao futuro condomínio, o ramal segue pela declividade existente, mas de forma subsuperficial, com disposição final em dissipador de energia de concreto armado e pedras aparelhadas de forma tal, que reduzam a pressão e a velocidade do ramal exutório.

Quanto a terraplenagem, o terreno foi aproveitado ao máximo, de forma a manter a declividade existente antes das obras e com o maior equilíbrio possível entre corte e aterro nas suas vias internas. Esse valor de compensação respectivamente, é de 43,95% para cortes e 56,05% para aterros com solo da mesma gleba.

5.2 SISTEMA VIÁRIO

O empreendimento encontra-se intimamente ligado a malha urbana do Município de Garanhuns, em área definida de expansão e interligada em área urbanizada do 1º distrito, às Margens da BR 424. O acesso ao empreendimento será feito pela BR 424.

A área interna do empreendimento é estruturada para a circulação de veículos e pedestres.

Para acessar adequadamente o empreendimento no sentido sudoeste, foi projetada uma via denominada Av. dos Ipês, com pista dupla, canteiro central com calha de 20 m, conforme detalhamento da Figura 4, enquadrando-se na categoria de “via secundária” estabelecida no Plano Diretor – Lei 3620/2008.



Figura 4 – Perfil esquemático das vias secundárias

As demais vias, classificadas com de “via local” estabelecida pelo plano diretor – Lei 3620/2008, foram projetadas com uma calha de 12 m, detalhada na Figura 5.

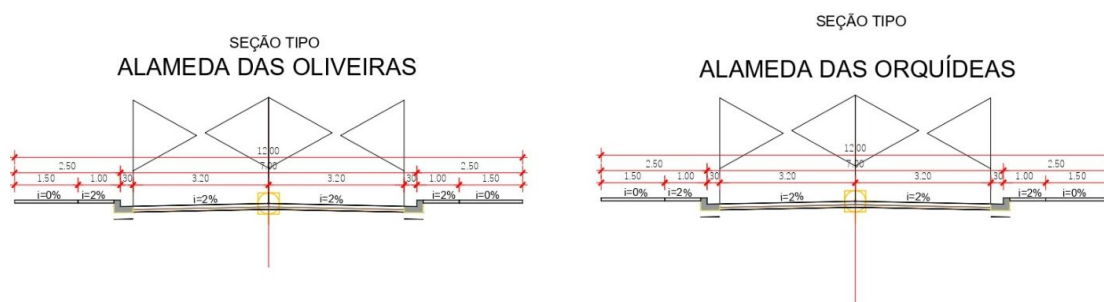


Figura 5 – Perfil esquemático das vias locais

Nas vias sem saída, foram projetados retornos do tipo cul-de-sac, com raio de 7,5m.

Para a solução da pavimentação urbana de todo o empreendimento foi adotado o revestimento em blocos pré-moldados intertravados de concreto de cimento Portland.

O pavimento com blocos pré-moldados intertravados representa uma evolução e com grandes aperfeiçoamentos em relação uso dos antigos calcamentos, particularmente aos em paralelepípedos, realçando-se a facilidade da sua manutenção.

6 SISTEMA DE ABASTECIMENTO E REDE DE ÁGUA

A rede de distribuição fornecerá água tratada pela COMPESA para todo o empreendimento, com ligações e medição de vazão individuais para cada lote.

Os projetos da rede de distribuição, de seus equipamentos complementares, bem como da adutora, serão devidamente aprovados pela COMPESA, de acordo com a Carta de Viabilidade fornecida pela mesma e apresentada em **Anexo I**.

A rede de distribuição de água será construída de acordo com as normas técnicas da COMPESA.

7 SISTEMA DE ESGOTO

O sistema de tratamento de esgoto adotado no empreendimento será fossa séptica + sumidouro (vala de infiltração), conforme o Manual Técnico CPRH 001: Dimensionamento de tanques sépticos e unidades básicas complementares. 2ed. rev. e atual. Recife: CPRH, 2004. 52p., Normas Técnicas vigentes e a Licença de Instalação emitida pela Secretaria de Meio Ambiente.

8 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Os projetos da rede de distribuição elétrica e de iluminação pública serão devidamente aprovados pela concessionária Neoenergia.

A implantação dos sistemas de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública será aérea e em conformidade com as normas técnicas da Neoenergia.

A ligação da rede elétrica do empreendimento na rede de distribuição será de responsabilidade da Neoenergia.

A Manutenção da iluminação pública do empreendimento será de responsabilidade do condomínio.

9 LIMPEZA URBANA

Os resíduos gerados, durante a execução das obras serão atendidos diante do que se pede os ditames legais exigíveis no Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC, com intuito de identificar, quantificar e gerenciar os resíduos gerados na obra.

Já na fase de operação do residencial, serão gerados resíduos de origens domiciliares, oriundos dos futuros residentes. No entanto, as características dos possíveis resíduos sólidos gerados no empreendimento viabilizam a utilização dos serviços de coleta pública da Prefeitura Municipal de Garanhuns, para coleta e destinação dos resíduos sólidos, que tem como destino final o Aterro Sanitário.

Já os resíduos recicláveis, deverão ser acondicionados num espaço denominado Baía de Acondicionamento Temporário dos Resíduos, que será construído no residencial, onde será estimulado a implantação da coleta seletiva entre os residentes e posteriormente serão doados para a cooperativa de reciclagem mais próxima, atendendo assim, os ditames legais, exigíveis no PGRS.

Garanhuns, 14 de abril de 2025.

Documento assinado digitalmente
 **ANTONIO CARLOS CATEL JUNIOR**
Data: 16/04/2025 07:14:08-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ALTO BELLEVUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Antônio Carlos Catel Junior