

# **NOVA ALDEIA – AIMBÊ (VEI 5)**

**Estrada Ladeira do Sereno s/n, Guabiraba – Recife PE.**

**Residencial multifamiliar isolado.**

# **NOVA ALDEIA – PAINEIRAS (VEI 6)**

**Estrada da Mumbeca 4.700, Guabiraba – Recife PE.**

**Residencial multifamiliar isolado**

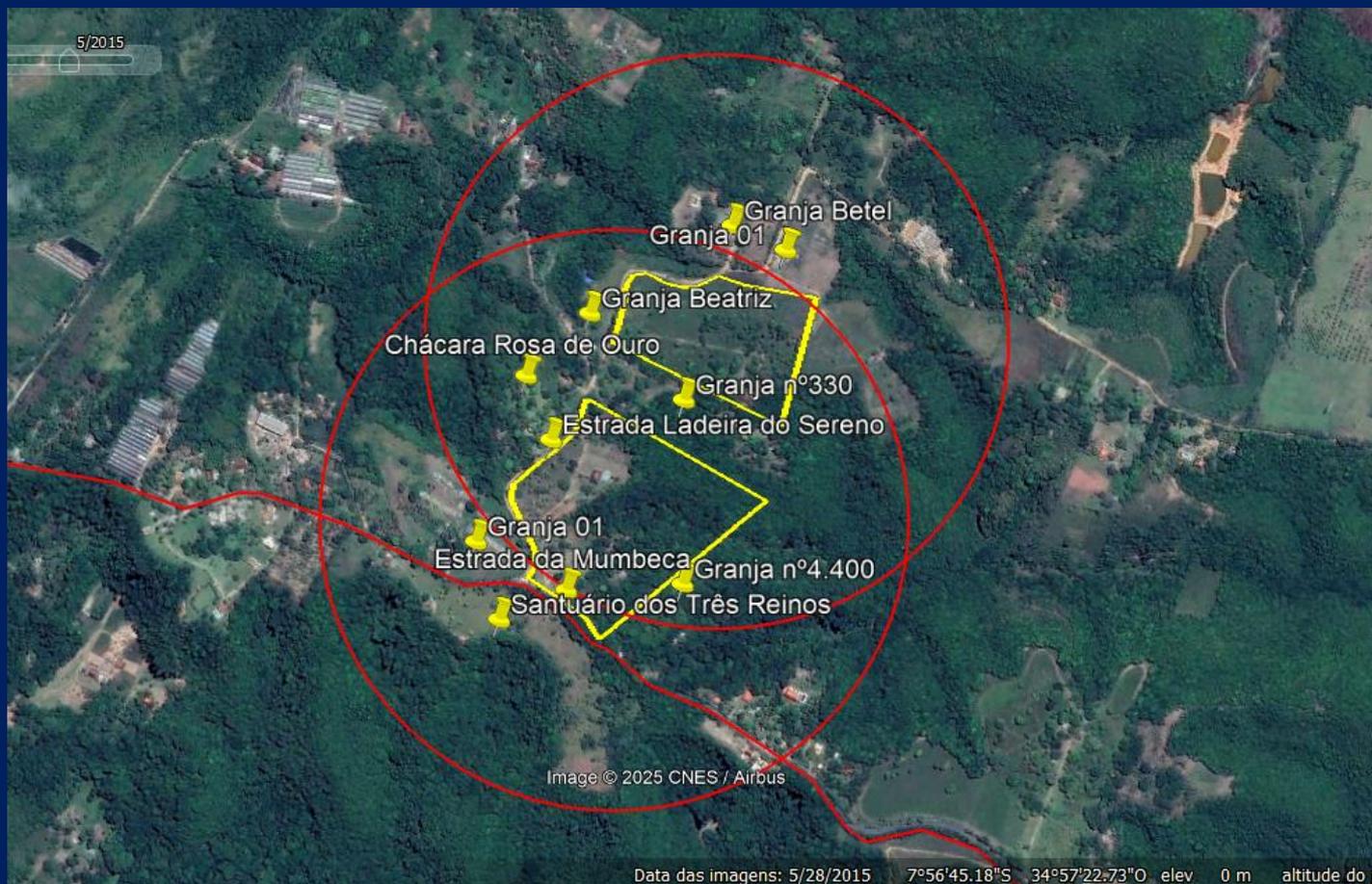
# 1. LOCALIZAÇÃO

## BAIRRO GUABIRABA



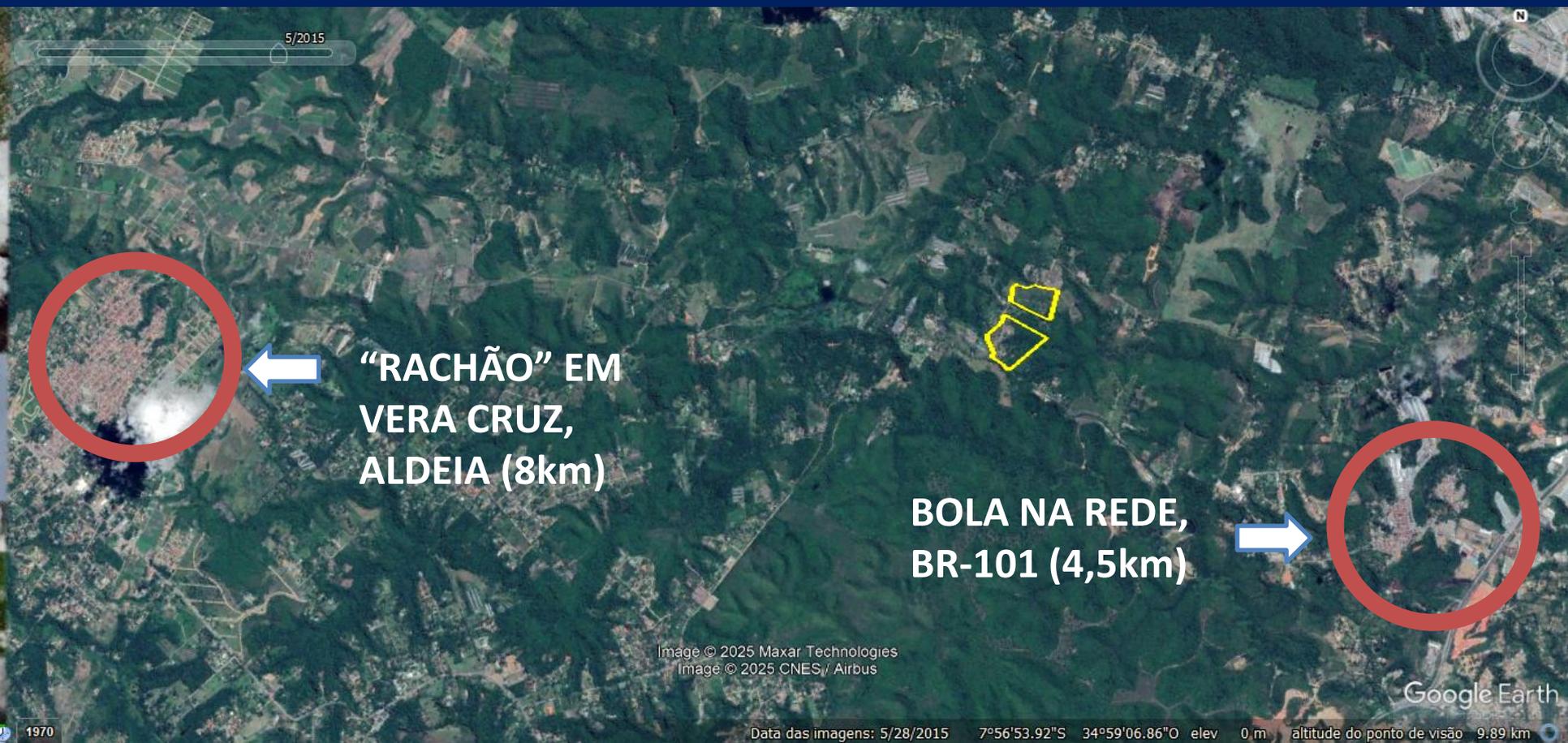
## 2. ENTORNO E ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA

**Predominam no entorno imediato granjas e sítios, utilizados como: Moradia fixa, Lazer em finais de semana e pequenas atividades rurais, como criação de gado de corte e lavouras de milho e mandioca.**



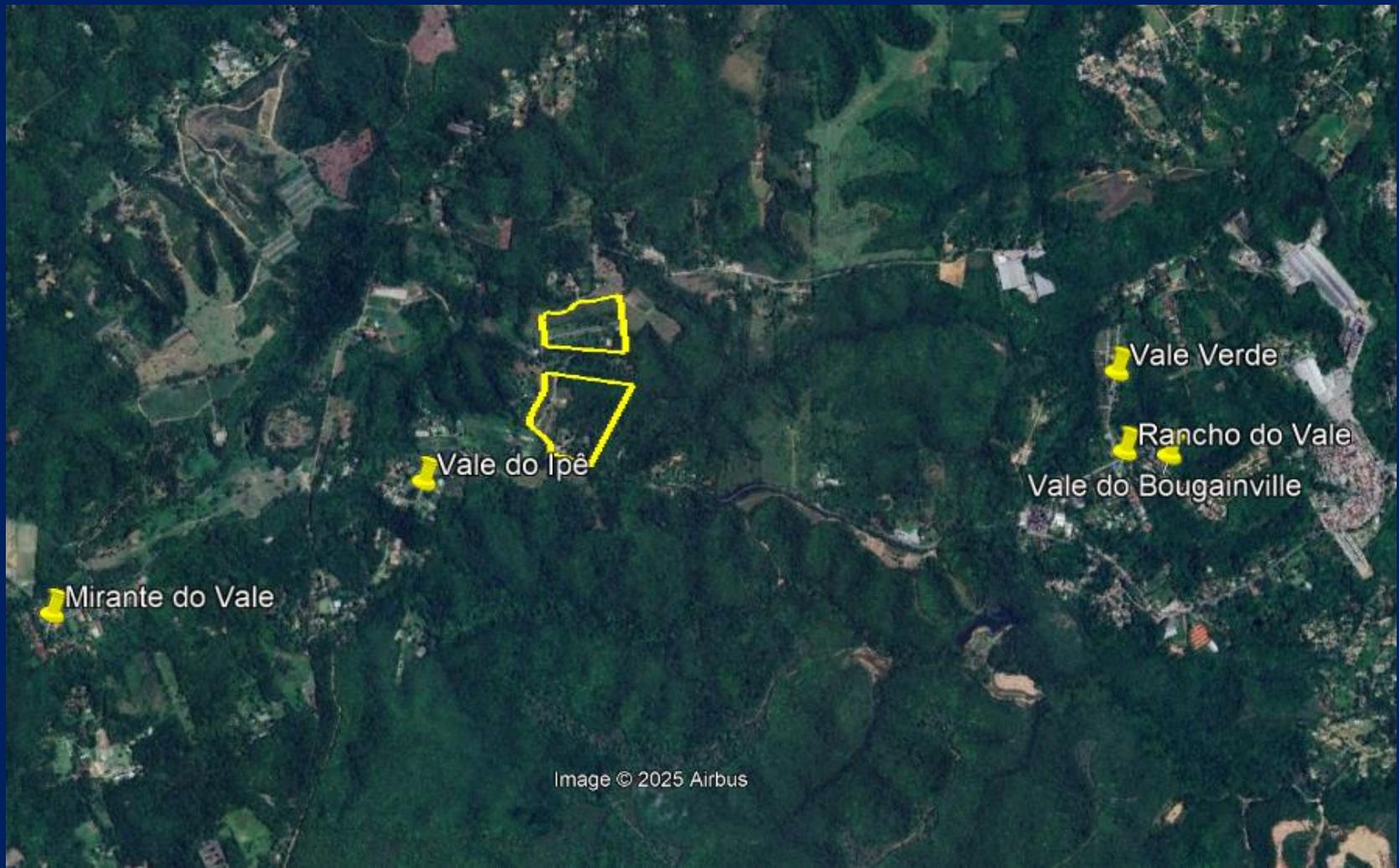
### 3. ENTORNO E ÁREAS DE INFLUÊNCIA INDIRETA

Mão de obra para a construção e futura operação dos empreendimentos é comumente proveniente das comunidades de Bola na rede (BR-101) e Rachão (Vera Cruz, Aldeia-Camaragibe).



### 3. ENTORNO E ÁREAS DE INFLUÊNCIA INDIRETA

A região já possui histórico de outros empreendimentos com as mesmas características.



## 4. LEGISLAÇÃO E PARÂMETROS

APA Estadual Aldeia Beberibe

Unidade de Conservação da Natureza Municipal - ARIE Beberibe

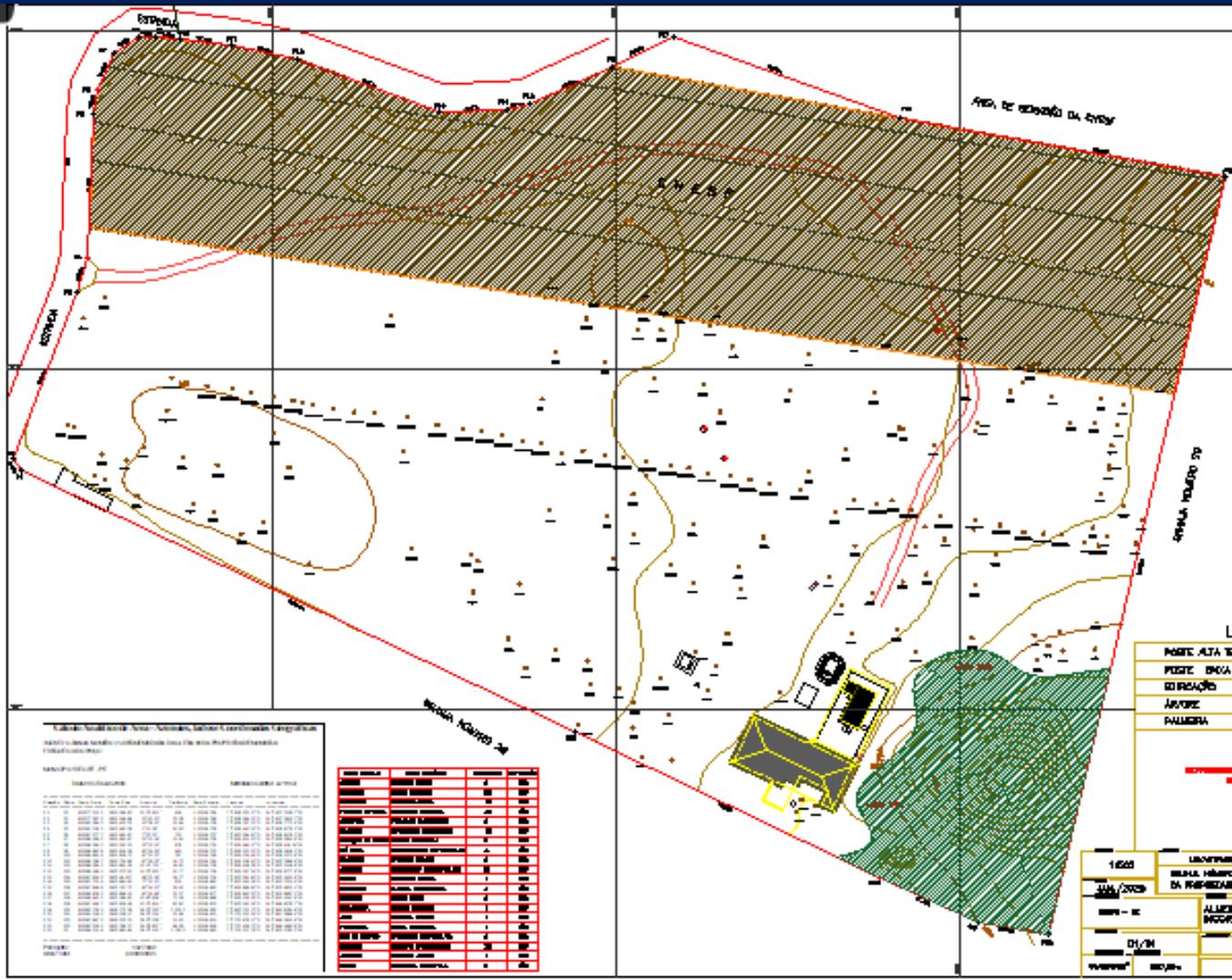
Plano Diretor	18.770/ 2020
LUOS	16.176/1996
Código de Meio Ambiente	16.243/1996
Proteção de Mananciais	9.860/1986

Decreto Municipal	35.051/2021
-------------------	-------------

Taxa de Solo Natural	80% (flexível)
Gabarito	12m
Recuo frontal	7m
Recuos lateral e fundos	3m
Potencial construtivo	0,5

# 5. ANTEPROJETO DE ARQUITETURA

## AIMBÊ - Características do terreno.



6ha, Topografia plana, rede de alta tensão CHESF, trecho de mata preservada, grande quantidade de árvores isoladas (fruteiras).

Licença prévia: **8047583524** (sem supressão arbórea)



**TRECHO DE MATA PRESERVADA 0,5ha**

# 5. ANTEPROJETO DE ARQUITETURA

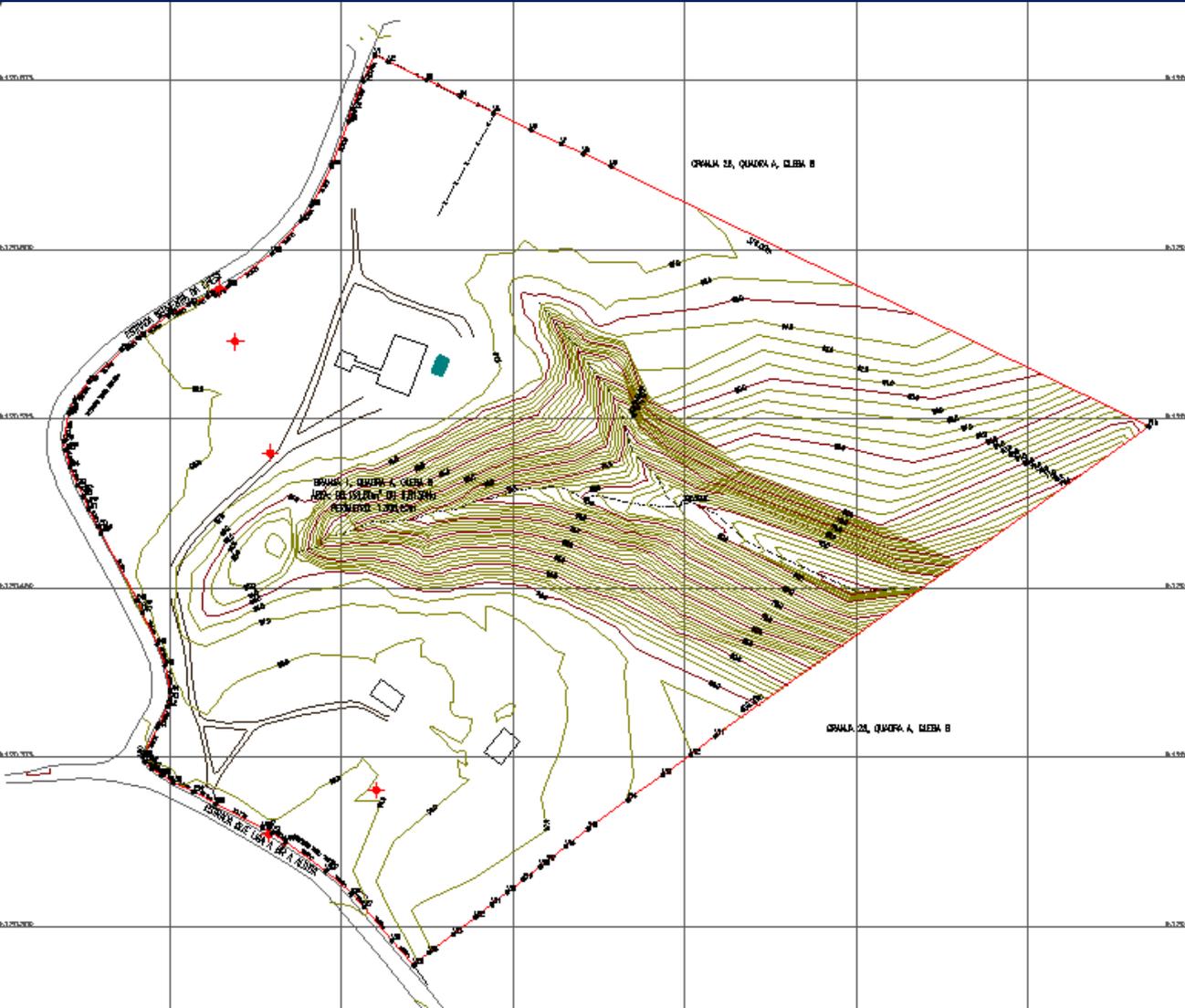
41 LOTES, ÁREA MÉDIA DE 600m<sup>2</sup>,  
SALÃO DE FESTAS COM PISCINA  
PÓRTICO DE ACESSO

Pomar, horta, campo gramado,  
quadras de vôlei (sob rede CHESF)



# 5. ANTEPROJETO DE ARQUITETURA

## PAINEIRAS - Características do terreno.



Terreno: 10ha;  
6ha planos;  
3,5ha mata densa;

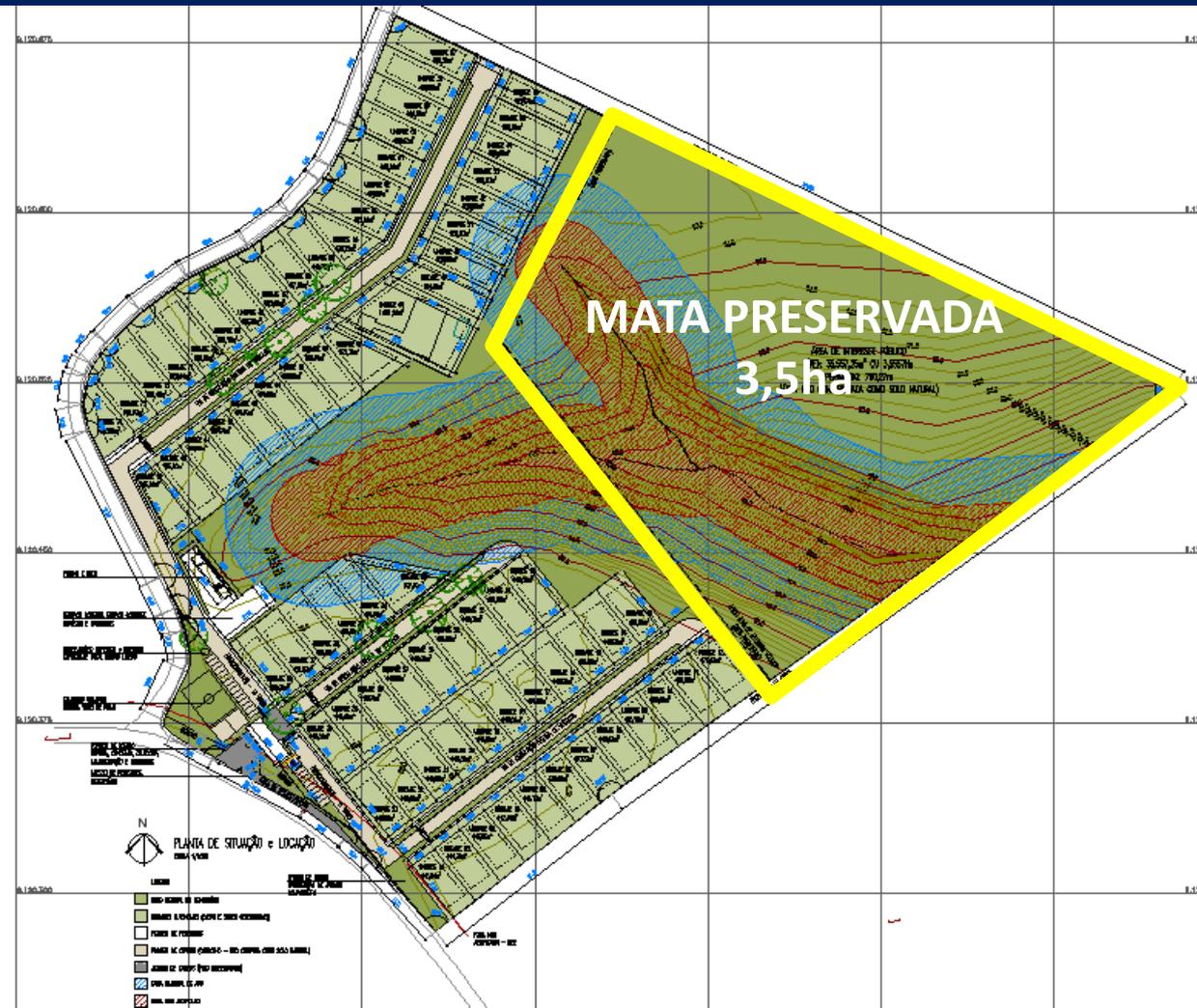
Licença prévia:  
**8041643320**

# 5. ANTEPROJETO DE ARQUITETURA

74 LOTES

SALÃO DE FESTAS COM PISCINA

PÓRTICO DE ACESSO



Área de APP em vermelho (non aedificandi) e azul (faixa marginal).

Campo gramado, quadras de vôlei, trilhas na mata preservada.

## 6. ÁREAS AIMBÊ

### QUADRO DE ÁREAS TOTAIS

TERRENO	100,00%	60.000,00m <sup>2</sup>
SOLO NATURAL TOTAL	80,02%	48.010,00m <sup>2</sup>
SOLO PAVIMENTADO TOTAL	19,98%	11.990,00m <sup>2</sup>
ÁREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL	POTENCIAL UTILIZADO = 0,2 x TERRENO	12.701,02m <sup>2</sup>

### 41 UNIDADES IMOBILIÁRIAS AUTÔNOMAS (CASAS A SEREM CONSTRUÍDAS)

PARÂMETROS (UNIDADES 01 a 34 e 36 a 41)	
AFASTAMENTOS LATERIAS E FUNDO MÍNIMOS	3,00m
AFASTAMENTOS FRONTAL MÍNIMO	7,00m
GABARITO MÁXIMO 02 PAVIMENTOS	7,00m
SOLO PAVIMENTADO MÁXIMO	A= 145,00m <sup>2</sup>
CONSTRUÇÃO MÁXIMA EM DOIS PAVIMENTOS	A= 290,00m <sup>2</sup>
VAGAS PARA ESTACIONAMENTO	2 VAGAS

PARÂMETROS (UNIDADE 35)	
AFASTAMENTOS LATERIAS E FUNDO MÍNIMOS	3,00m
AFASTAMENTOS FRONTAL MÍNIMO	7,00m
GABARITO MÁXIMO 02 PAVIMENTOS	7,00m
SOLO PAVIMENTADO MÁXIMO	A= 200,00m <sup>2</sup>
CONSTRUÇÃO MÁXIMA EM DOIS PAVIMENTOS	A= 400,00m <sup>2</sup>
VAGAS PARA ESTACIONAMENTO	2 VAGAS

## 6. ÁREAS PAINÉIRAS

### QUADRO DE ÁREAS TOTAIS

TERRENO TOTAL		98.045,40m <sup>2</sup>
ÁREA DE INTERESSE PÚBLICO—MATA PRESERVADA (NÃO COMPUTADA NOS CÁLCULOS)		35.545,40m <sup>2</sup>
TERRENO DO CONDOMÍNIO	100,00%	62.500,00m <sup>2</sup>
SOLO NATURAL TOTAL	70,10%	43.810,25m <sup>2</sup>
SOLO PAVIMENTADO TOTAL	29,90%	18.689,75m <sup>2</sup>
ÁREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL	POTENCIAL UTILIZADO = 0,22xTERRENO	22.270,74m <sup>2</sup>

### 74 UNIDADES IMOBILIÁRIAS AUTÔNOMAS (CASAS A SEREM CONSTRUÍDAS)

PARÂMETROS (UNIDADES 01 a 47 e 49 a 74)	
AFASTAMENTOS LATERIAS e FUNDO MÍNIMOS	3,00m
AFASTAMENTOS FRONTAL MÍNIMO	7,00m
GABARITO MÁXIMO 02 PAVIMENTOS	7,00m
SOLO PAVIMENTADO MÁXIMO	A= 148,00m <sup>2</sup>
CONSTRUÇÃO MÁXIMA EM DOIS PAVIMENTOS	A= 296,00m <sup>2</sup>
VAGAS PARA ESTACIONAMENTO	2 VAGAS

PARÂMETROS (UNIDADE 48)	
AFASTAMENTOS LATERIAS e FUNDO MÍNIMOS	3,00m
AFASTAMENTOS FRONTAL MÍNIMO	7,00m
GABARITO MÁXIMO 02 PAVIMENTOS	7,00m
SOLO PAVIMENTADO MÁXIMO	A= 500,00m <sup>2</sup>
CONSTRUÇÃO MÁXIMA EM DOIS PAVIMENTOS	A= 1.000,00m <sup>2</sup>
VAGAS PARA ESTACIONAMENTO	2 VAGAS

## 7. MOBILIDADE - AIMBÊ

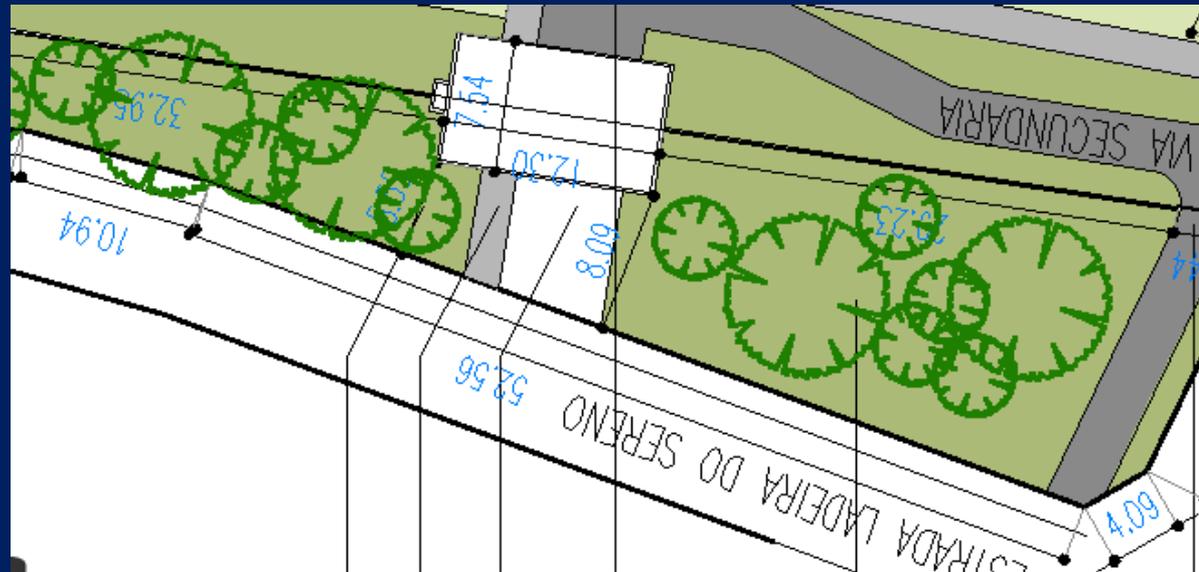
82 VAGAS

11 VAGAS VISITANTES

BICICLETÁRIO

RUAS INTERNAS

PAVIMENTADAS



## 7. MOBILIDADE - PAINEIRAS

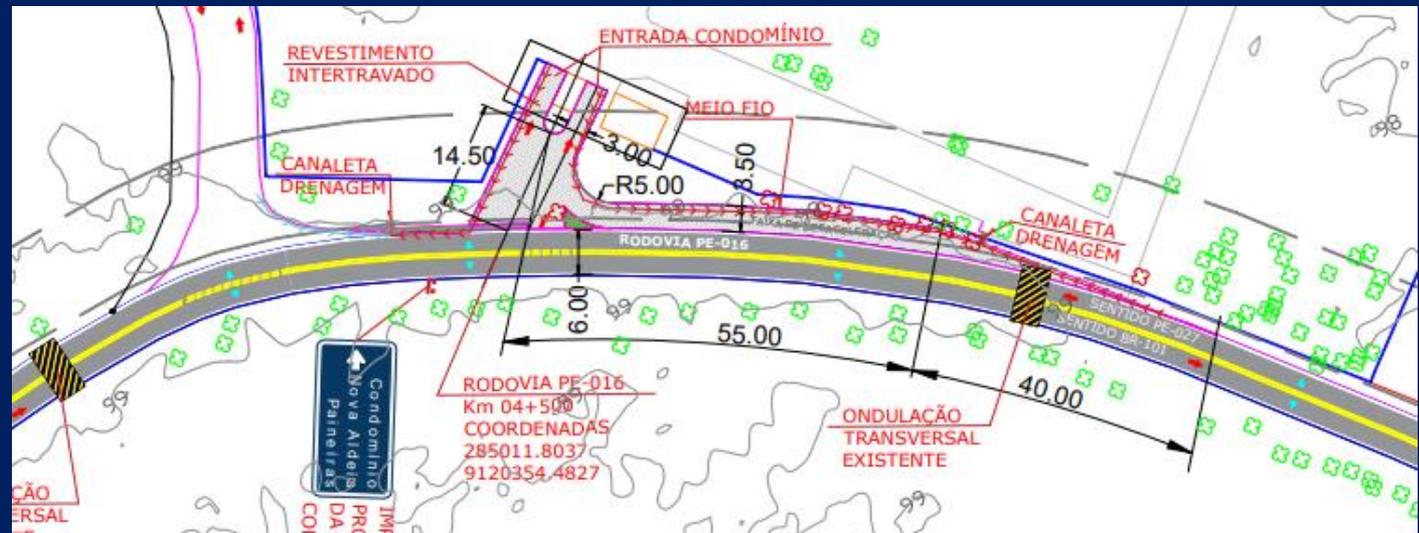
148 VAGAS  
16 VISITANTES  
BICICLETÁRIO

ACESSO DE  
VEÍCULOS  
PROPOSTO PELA  
RODOVIA PE-16  
(ESTRADA DA  
MUMBECA)



ACESSO DE  
SERVIÇO PELA  
VIA SECUNDÁRIA

DER PROCESSO  
001526 –  
PROJETO  
APROVADO.



## 7. MOBILIDADE - PAINEIRAS



Existem três fluxos possíveis a partir do Paineiras.

Leste – em direção à Aldeia – Camaragibe

Oeste – em direção à BR-101 norte

Norte – em direção a o interior do bairro, pela Estrada Ladeira do Sereno

O fluxo Norte foi desconsiderado no estudo, dada sua irrelevância.

## 7. MOBILIDADE - PAINEIRAS



Dois pontos de coleta foram determinados:

A-B – sentido Aldeia – BR-101

C-D – sentido BR-101 - Aldeia

## 7. MOBILIDADE - PAINEIRAS

Data	Fluxo	Início	Fim	Motocicleta	Automóvel	Ônibus	Caminhão
21/11/2024	A-B	07:30	07:45	34	71	0	6
21/11/2024	A-B	07:45	08:00	30	50	0	6
21/11/2024	A-B	08:00	08:15	35	48	0	2
21/11/2024	A-B	08:15	08:30	15	22	0	3
21/11/2024	A-B	17:30	17:45	25	18	0	0
21/11/2024	A-B	17:45	18:00	12	20	0	0
21/11/2024	A-B	18:00	18:15	15	12	0	0
21/11/2024	A-B	18:15	18:30	8	10	0	0

Data	Fluxo	Início	Fim	Motocicleta	Automóvel	Ônibus	Caminhão
21/11/2024	C-D	07:30	07:45	36	68	1	8
21/11/2024	C-D	07:45	08:00	30	55	0	5
21/11/2024	C-D	08:00	08:15	18	50	0	1
21/11/2024	C-D	08:15	08:30	25	52	1	2
21/11/2024	C-D	17:30	17:45	22	45	1	3
21/11/2024	C-D	17:45	18:00	26	35	0	4
21/11/2024	C-D	18:00	18:15	18	20	0	3
21/11/2024	C-D	18:15	18:30	12	21	1	1

Dados foram levantados em um dia útil, nos estimados horários de pico

Em verde: das 7:30 as 8:30h  
Em vermelho: das 17:30 as 18:30h

Em intervalos de 15m.

Automóveis - 1,0; Motos - 0,5; Ônibus - 2,0; Caminhões - 2,0.

Data	Fluxo	Início	Fim	TOTAL	TOTAL EM UVP
21/11/2024	A-B	07:30	08:30	322	282
21/11/2024	A-B	17:30	18:30	120	90
21/11/2024	C-D	07:30	08:30	352	315,5
21/11/2024	C-D	17:30	18:30	212	186

Tabela resumo dos dados levantados, já com a conversão em UVP.

Convertidos em UVP,

Dados mostram que período de maior stress é pela manhã, em ambos os pontos coletados.

## 7. MOBILIDADE - PAINEIRAS

Fluxo	UVP	
	2024	2038
A-B (manhã)	282	427
C-D (manhã)	316	477

*Dados atualizados considerando um acréscimo de 3% ao ano.*

Fluxo	UVP		Impacto sobre 2038	
	2024	2038		
A-B	282	427	56	13%
C-D	316	477	56	12%

*Estimativa do impacto nas viagens em um cenário de 10 anos após a entrega do empreendimento.*

Os dados foram atualizados para 2038 ou seja, 10 anos após a entrega do empreendimento, com uma taxa de 3% ao ano.

Os fluxos gerados a partir do empreendimento, levando em consideração o tipo (carro ou moto) foram quantificados e aplicados fatores de redução.

Seu impacto portanto foi dimensionado entre 12% e 13% no fluxo existente.

## 7. MOBILIDADE - PAINEIRAS

Fluxo	UVP		Impacto sobre 2038	
	2024	2038		
A-B	282	427	56	13%
C-D	316	477	56	12%

*Estimativa do impacto nas viagens em um cenário de 10 anos após a entrega do empreendimento.*

O estudo realizado conclui que o acréscimo de 13% em unidades de veículo padrão sobre o fluxo existente é **INSIGNIFICANTE**, dada a capacidade da via que é de 1.500 veículos por hora por faixa.

Ou seja, em 2038 a rodovia – somada a contribuição das viagens geradas pelo condomínio – operará a 1/3 de sua capacidade nos horários de pico.

## 8. DINÂMICA SOCIO ECONÔMICA

### AIMBÊ

INVESTIMENTO 2.000.000,00  
PRAZO DE OBRA 4 ANOS

#### OBRA

Empregos diretos 8-12  
Empregos indiretos 4-8

#### OPERAÇÃO (condomínio)

Empregos diretos 5-8  
Empregos indiretos 5-10

#### OPERAÇÃO (41 futuras casas)

Diretor e indiretos 15-18

### PAINEIRAS

INVESTIMENTO 2.000.000,00  
PRAZO DE OBRA 4 ANOS

#### OBRA

Empregos diretos 10-18  
Empregos indiretos 4-8

#### OPERAÇÃO (condomínio)

Empregos diretos 5-8  
Empregos indiretos 7-12

#### OPERAÇÃO (74 futuras casas)

Diretor e indiretos 24-28

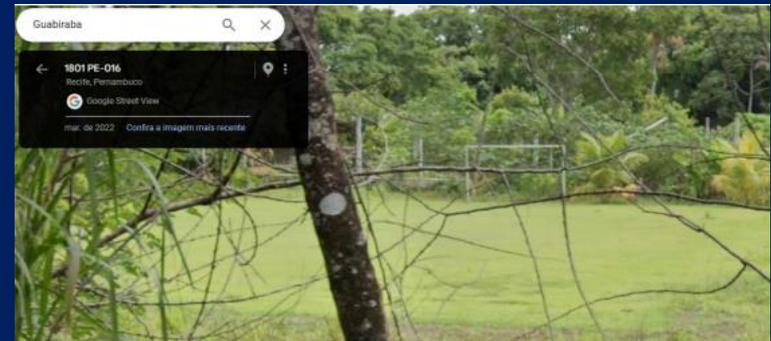
## 8. DINÂMICA SOCIO ECONÔMICA

Empreendimento	Anos de Lançamento	Número de Casas Edificadas	Número de Lotes	Percentual de Casas Edificadas
Mirante do Vale	30 anos	22	27	81,48%
Vale do Ipê	10 anos	19	30	63,33%
Vale do Bougainville	8 anos	18	50	36,00%

A construção e ocupação das casas em condomínios semelhantes da região ocorre de forma lenta. É esperado que em 10 anos após entrega, apenas 50% das casas tenham sido construídas.

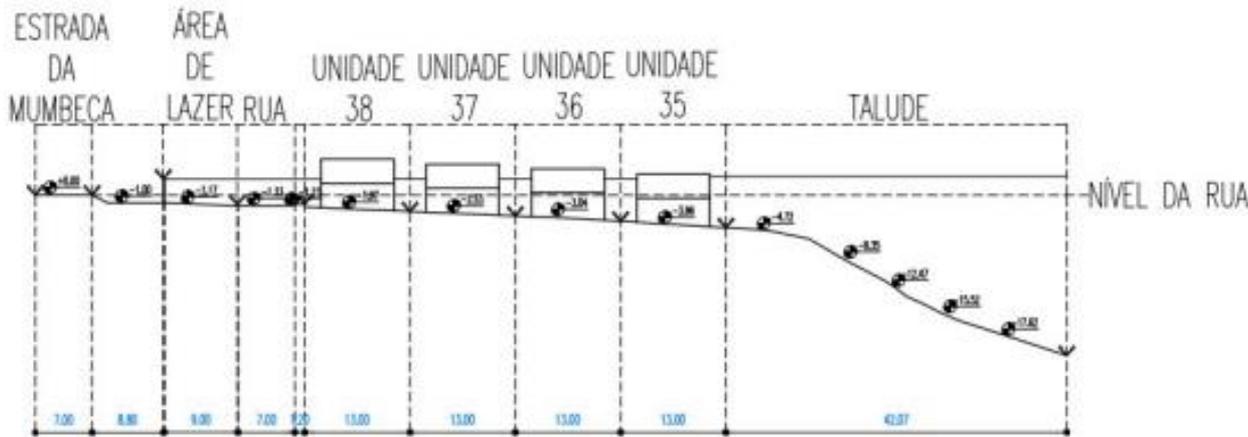
A população fixa + flutuante é estimada em 400 pessoas num cenário de 10 anos.

# 9. PAISAGEM E PATRIMÔNIO NATURAL



**Construções raramente ficam visíveis à partir das estradas. Em alguns casos há fechamentos frontais com porteiros, mas a grande maioria das limitações entre propriedade é feita por cercas.**

## 9. PAISAGEM E PATRIMÔNIO NATURAL

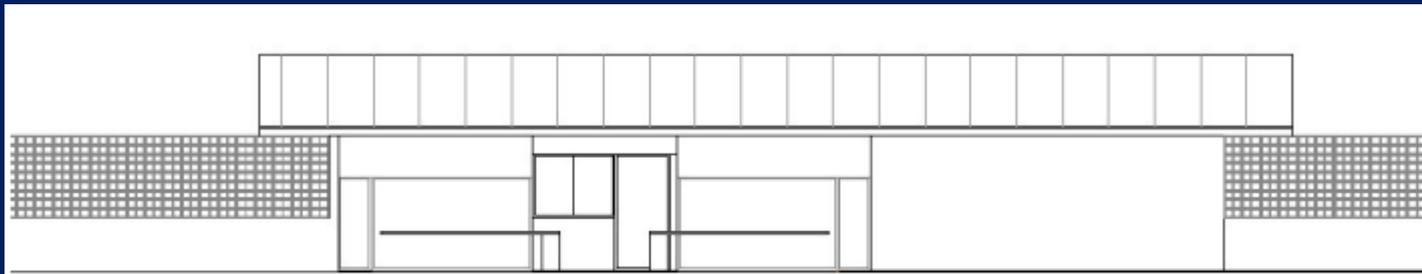


## 9. PAISAGEM E PATRIMÔNIO NATURAL



ELEVAÇÃO FRONTAL - GUARITA  
ESCALA 1/100

*Fachada para a Estrada Ladeira do Sereno. São 80m com solução em cobogó, exceto o trecho da guarita (que está 15m recuada).*



*Fachada para a Estrada da Mumbeca. São 150m com solução em cobogó, exceto o trecho da guarita (que está 15m recuada).*

**Os fechamentos frontal, em ambos os condomínios contará com muros recuados e solução em cobogó, além da previsão de plantio de mudas de árvores nativas da mata atlântica.**

## 9. PAISAGEM E PATRIMÔNIO NATURAL



*Planta de situação, ampliação: Lotes mais próximos à estrada respeitam recuo de 11m e 55m para as faces do terreno (Estrada Ladeira do Sereno).*

Para o caso dos lotes do PAINEIRAS lindeiros à estrada Ladeira do Sereno, está proposto em projeto que o afastamento legal de 7m seja preenchido por uma faixa de amenização ambiental com indivíduos da mata atlântica.

## 9. PAISAGEM E PATRIMÔNIO NATURAL



*Está previsto em projeto o recuo do muro em toda a extensão da face voltada para a Mumbeca. Ao longo desse recuo, serão preservadas – quando possível – todas as árvores existentes e novos indivíduos serão plantados. Estimativa de plantio de 40 árvores*

**Para o caso dos lotes do PAINEIRAS lindeiros à estrada Ladeira do Sereno, está proposto em projeto que o afastamento legal de 7m seja preenchido por uma faixa de amenização ambiental com indivíduos da mata atlântica.**

## 9. PAISAGEM E PATRIMÔNIO NATURAL



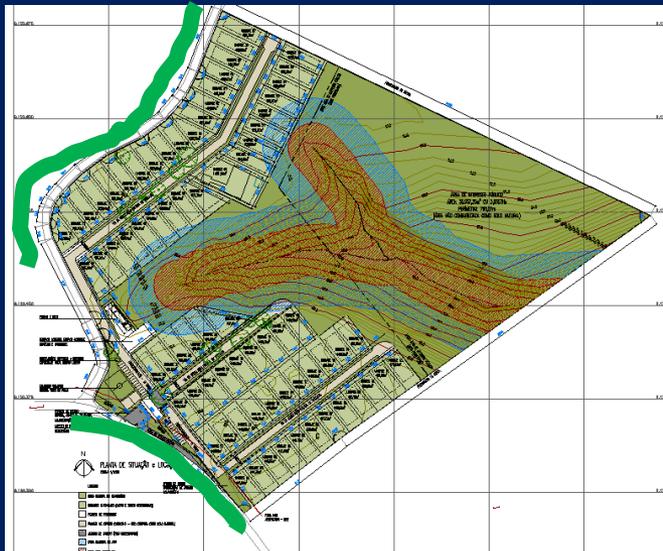
Para o caso dos lotes do PAINEIRAS lindeiros à estrada Ladeira do Sereno, está proposto em projeto que o afastamento legal de 7m seja preenchido por uma faixa de amenização ambiental com indivíduos da mata atlântica.

# 10. IMPACTOS x AÇÕES MITIGADORAS

## PAISAGEM NATURAL X FUTURAS EDIFICAÇÕES (CASAS)



**Aimbê – Faixa de amenização ambiental ao longo da Ladeira do Sereno. Muros recuados com uso de cobogó, e demais trechos em cerca.**



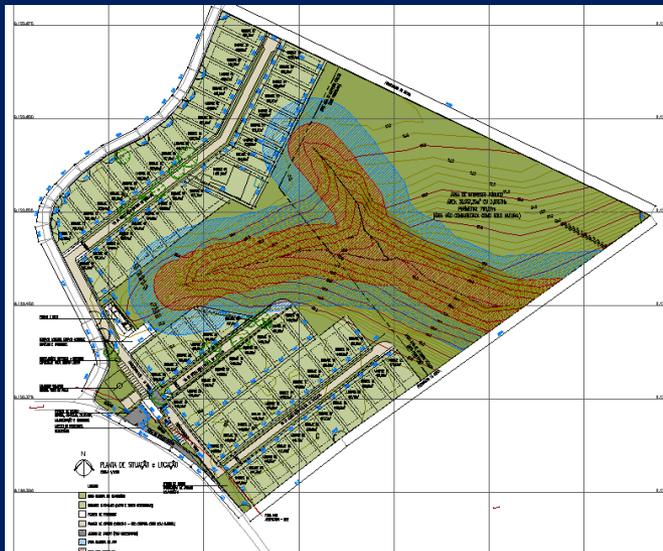
**Paineiras – Faixa de amenização ao longo do recuo para a PE-16 e o recuo legal previsto para a Ladeira do Sereno.**

# 10. IMPACTOS x AÇÕES MITIGADORAS

## MOBILIDADE



**Aimbê – Pórtico de acesso com 8m de recuo à partir da Estrada Ladeira do Sereno, 2 acessos secundários, vagas de visitantes e bicicletário.**



**Paineiras – Pórtico de acesso com 15m de recuo à partir da PE-16; Acesso de serviço secundário pela Ladeira do Sereno; Vagas para visitantes e bicicletário.**

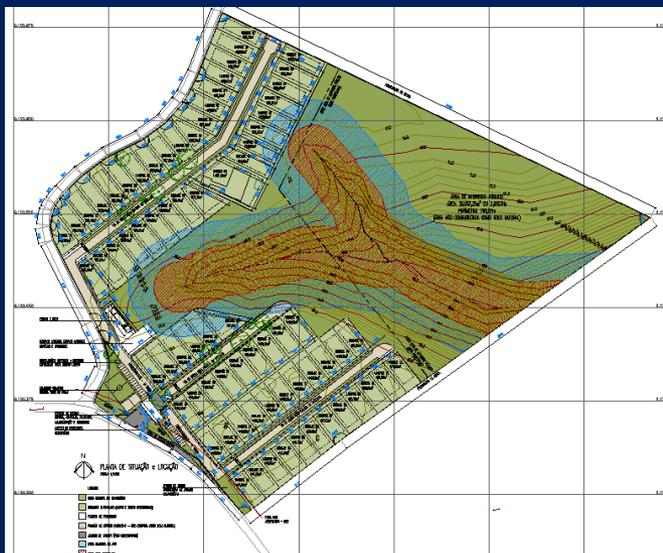
# 10. IMPACTOS x AÇÕES MITIGADORAS

## SOCIOECONÔMICOS



**Aimbê – 2 milhões em investimentos;**

**Até 58 empregos diretos e indiretos somados os períodos de obra e operação do condomínio.**

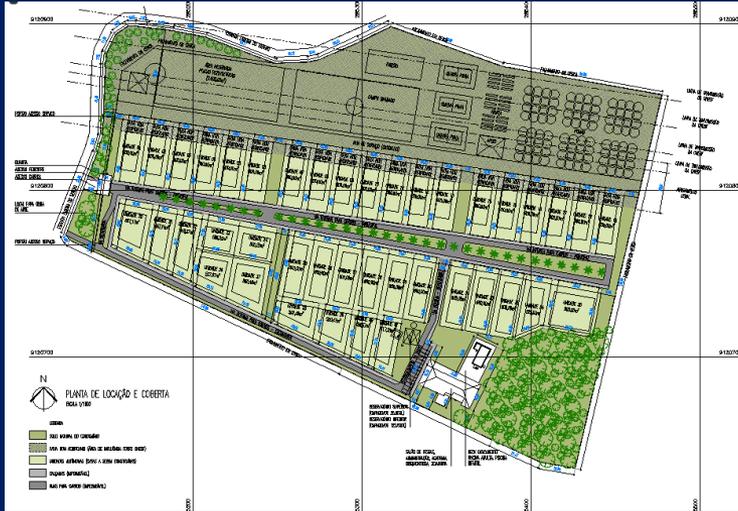


**Paineiras – 2 milhões em investimentos;**

**Até 74 empregos diretos e indiretos somados os períodos de obra e operação do condomínio.**

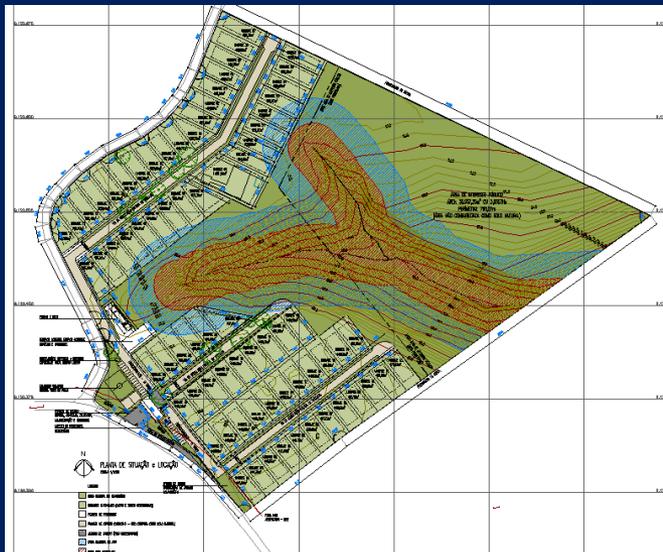
# 10. IMPACTOS x AÇÕES MITIGADORAS

## INFRAESTRUTURA



Aimbê – Não dispõe de fornecimento de água e coleta de esgoto .

Água via poço artesiano;  
Rede de esgoto + ETE  
Reuso de águas pluviais



Paineiras – Não dispõe de fornecimento de água e coleta de esgoto.

Água via poço artesiano;  
Rede de esgoto + ETE  
Reuso de águas pluviais

## **11. CONCLUSÃO**

**O bairro da Guabiraba, localizado na cidade do Recife, é um território ainda pouco explorado, mas que se destaca pela grande área de Mata Atlântica em diferentes estágios de regeneração. Os empreendimentos propostos para a região são planejados de maneira a respeitar os parâmetros urbanísticos locais e, ao mesmo tempo, se integrar harmonicamente ao ambiente natural.**

**Eles representam uma excelente alternativa de moradia, proporcionando um contato direto com a natureza, ao mesmo tempo em que estão localizados a menos de 30 minutos da zona norte da cidade, oferecendo praticidade e qualidade de vida.**

**Acreditamos, portanto, que a implantação dos empreendimentos será benéfica à região, atraindo famílias em busca de um estilo de vida mais conectado com a natureza e contribuindo para o desenvolvimento sustentável do local.**