



RESORT & LAGOA · ESTÂNCIA (SE) · BRASIL

OASI ORO VERDE

Dossiê completo do projeto

NOVO TERRENO

52 x 570 M · 29.640 M²

RODOVIA AIRTON SENNA

82 CHALÉS · 82 FLORES DO BRASIL

82 lotes com chalé — casas-sede — área de clube — passeios na região — infraestrutura e cronograma 2027

EDIÇÃO CLIENTES

Revisão · outubro de 2026

01	O lugar e a segurança aeroportos, distâncias, segurança em Sergipe	3
02	A região Estância, Praia do Saco, Aracaju, Xingó	4
03	Passeios a partir do resort Lagoa dos Tambaquis, ilhas de lancha, Croa do Goré, São Cristóvão, Foz do São Francisco	5
04	A nova localização Rodovia Ayrton Senna · 52 × 570 m	6
05	A lagoa hoje imagens reais	7
06	O projeto vista geral e infraestrutura	8
07	O resort em imagens modelo 3D	9
08	O produto — lote + chalé o que está incluído	10
09	Mapa dos lotes e preços três faixas de preço	11
10	82 chalés, 82 flores o nome de cada chalé	12
11	Preços, pagamento e prazos na planta pelo preço de lançamento, +5% a cada fase, entrega dezembro de 2027	13
12	Perguntas frequentes	14
13	Anexo 1 — Terreno e loteamento 8 pranchas técnicas	15
14	Anexo 2 — Casa-sede vista lagoa 7 pranchas técnicas	24
15	Anexo 3 — Área de clube 9 pranchas técnicas	32
16	Anexo 4 — Infraestrutura e cronograma 3 pranchas técnicas	42
17	Contato WhatsApp +39 339 348 7414	46

Edição em português. Também disponível em italiano e inglês.

O lugar e a segurança

Sergipe é o menor estado do Brasil e um dos menos explorados pelo turismo de massa. Em Estância, no litoral sul, o terreno fica às margens da lagoa, com acesso direto pela Rodovia Ayrton Senna.

AEROPORTO DE ARACAJU (AJU)

~70 km · 1 h

voos diretos: São Paulo, Rio, Brasília, Belo Horizonte, Recife

AEROPORTO DE SALVADOR (SSA)

~255 km · 3 h 20

voos diretos TAP de Lisboa

ESTÂNCIA (SE)

Cidade Jardim

~65 mil hab. · Rio Piauí

SEGURANÇA

Nº 1

menor taxa de mortes violentas do Nordeste em 2024
(Ministério da Justiça)

-75%

homicídios no 1º semestre de 2025 vs 2016 (CEACrim/SSP-SE)

Segundo os indicadores do Ministério da Justiça e Segurança Pública, em 2024 Sergipe teve a menor taxa de mortes violentas do Nordeste. Segundo a Secretaria de Segurança Pública do estado, no primeiro semestre de 2025 os homicídios foram 75% menores que no mesmo período de 2016, e junho de 2025 foi o mês com menos homicídios desde 2003.

DISTÂNCIAS A PARTIR DO RESORT

Destino	Distância	Nota
Lagoa e praia do resort	0	em frente ao terreno
Praia do Abaís · Costa das Dunas	poucos min	pela SE-100
Lagoa dos Tambaquis	Estância	na SE-100
Praia do Saco · Ilha da Sogra	município de Estância	passeios de lancha
Mangue Seco (BA)	15 min de barco	a partir da Praia do Saco
São Cristóvão	~55 km · ~50 min	Patrimônio Mundial UNESCO
Aracaju (capital) e aeroporto AJU	~70 km · ~1 h	BR-101, sem pedágio
Salvador e aeroporto SSA	~255 km · ~3 h 20	voos diretos de Lisboa
Foz do São Francisco	~180 km · ~2 h 45	Brejo Grande
Cânion do Xingó	~280 km · ~4 h	Canindé de São Francisco

Fontes: Ministério da Justiça; CEACrim/SSP-SE (dados 2025); órgãos de turismo e guias de viagem. Distâncias e tempos indicativos.

Estância fica no litoral sul de Sergipe, entre praias oceânicas, lagoas e o estuário do Rio Real, na divisa com a Bahia.

Estância, a «Cidade Jardim»

Cidade de cerca de 65 mil habitantes no litoral sul de Sergipe, cortada pelo Rio Piauí. Em junho é a capital do barco de fogo, os fogos do São João reconhecidos como patrimônio cultural do estado.

Praia do Saco, Ilha da Sogra e Mangue Seco

Dunas, piscinas naturais e passeios de barco no município de Estância. A Ilha da Sogra é um banco de areia que surge na maré baixa e se alcança de barco; a 15 minutos de barco fica Mangue Seco (BA), a vila entre dunas do romance «Tieta», de Jorge Amado.

Praia do Abaís e a Costa das Dunas

Longas praias oceânicas do litoral sul, procuradas para surf e kitesurf, a poucos minutos do resort pela SE-100.

Aracaju, a capital

A ~70 km: a Orla de Atalaia, com restaurantes e bares, passeios de barco à Croa do Goré e à Ilha dos Namorados, hospitais, shoppings e o aeroporto.

Cânion do Xingó

O quinto maior cânion navegável do mundo, no Rio São Francisco, em Canindé de São Francisco (~213 km de Aracaju, ~280 km do resort: melhor com pernoite): 65 km de paredões de arenito de até 50 m, passeios de catamarã e banho em piscinas naturais.

Passeios a partir do resort

Passeios de meio dia ou dia inteiro, com agências locais que oferecem traslado, guia e barco. Distâncias e tempos a partir do resort são indicativos.

Lagoa dos Tambaquis

Estância • SE-100 • perto

No município de Estância, na SE-100 entre Aracaju e a Praia do Saco: uma lagoa de água clara onde os tambaquis nadam entre os banhistas e comem na mão. Restaurantes com redes e mesas na areia, caiaque, stand-up paddle e toboáguas com ingresso day-use.

Praia do Saco de lancha: as ilhas

Praia do Saco • Estância

Passeio de lancha a partir da Praia do Saco pelas ilhas e bancos de areia do estuário — entre eles a Ilha da Sogra — com paradas para banho em águas calmas, e opção de seguir até as dunas de Mangue Seco (BA). Também há passeios de bugres nas dunas.

Croa do Goré e Ilha dos Namorados

~50 km • ~1 h

Saindo da Orla Pôr do Sol, no Mosqueiro, extremo sul de Aracaju: a Croa do Goré é um banco de areia que surge do Rio Vaza-Barris só na maré baixa, cerca de seis horas por dia, com bares flutuantes e piscinas naturais. Ao lado, a Ilha dos Namorados abriga centenas de garças brancas; muitas vezes o passeio termina ao pôr do sol.

São Cristóvão

~55 km • ~50 min

Fundada em 1590, é a quarta cidade mais antiga do Brasil. A Praça São Francisco é Patrimônio Mundial da UNESCO desde 2010, e a cidade tem o primeiro Cristo Redentor do país (1926, cinco anos antes do Rio), com um mirante famoso pelo pôr do sol. À noite o centro histórico se enche de bares e da culinária típica sergipana.

Foz do São Francisco (Brejo Grande)

~180 km • ~2 h 45

Passeio de um dia a Brejo Grande, a ~110 km de Aracaju: de barco se desce o Velho Chico entre manguezais e restinga até onde o rio encontra o oceano, na divisa com Alagoas. Parada na praia entre dunas que o vento redesenha todo dia, ao lado dos restos de um antigo farol engolido pelo mar.

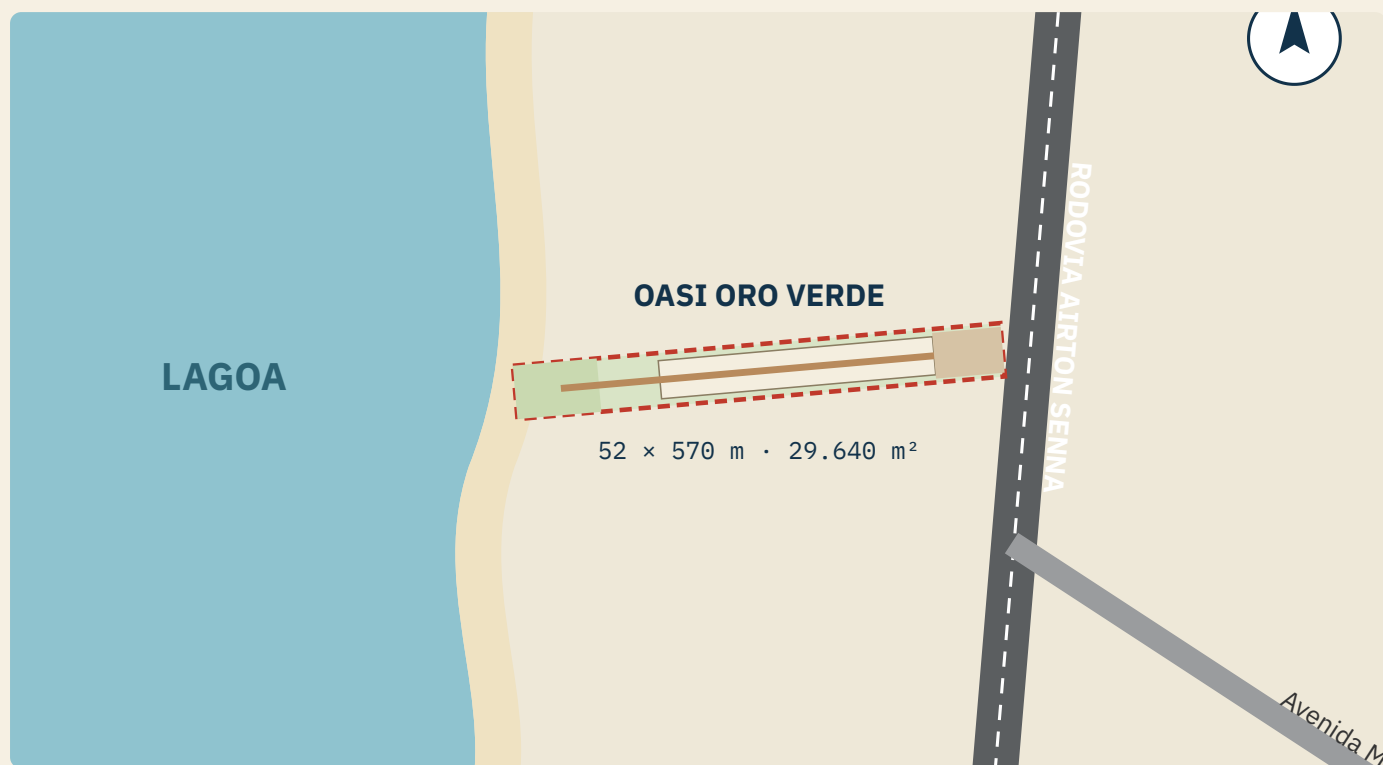
Organizado pelo resort

recepção • concierge

A recepção poderá reservar os passeios com agências locais credenciadas, com traslado de van a partir do resort, guia e barco. Preços e horários dependem da maré e da temporada.

Distâncias e tempos indicativos a partir do resort. Fontes: Gazeta SP, Quanto Custa Viajar, Melhores Destinos, Civitatis, prefeituras e órgãos de turismo.

A nova localização



O terreno é um retângulo de **52 m de frente por 570 m de fundo** (29.640 m²). A frente oeste dá para a lagoa, com praia própria; a frente leste dá para a Rodovia Airton Senna, onde fica o portão com o logotipo.

Da praia à rodovia: parque-praia e píer, as duas casas-sede, os 82 lotes ao longo da passarela central, o clube (restaurante, spa, academia, piscina) e a entrada com estacionamento e recepção.



Hoje: o terreno antes das obras (modelo 3D).



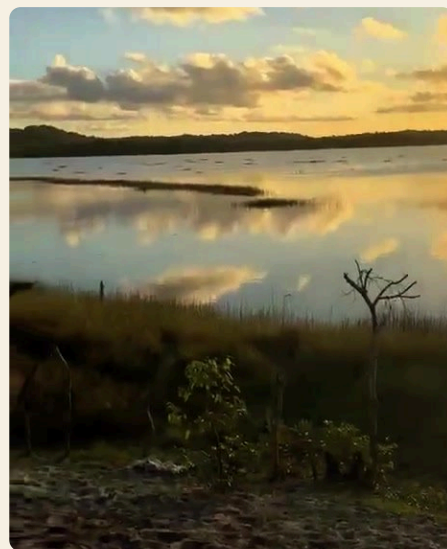
A entrada pela Rodovia Airton Senna: portaria, estacionamento e recepção.

Posição aproximada, a confirmar com levantamento georreferenciado.

Um santuário natural

A lagoa hoje

imagens reais



Praia de areia branca · água clara · pôr do sol sobre a lagoa — fotogramas dos vídeos feitos no local (2026).

Águas calmas e cristalinas, areia branca e árvores na beira d'água. O sol se põe sobre a lagoa, bem em frente às casas e ao parque-praia.

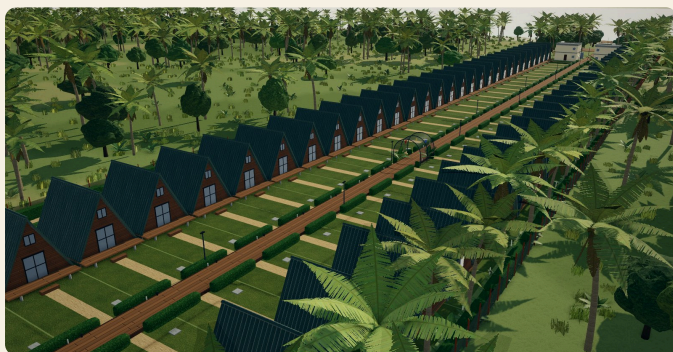


À esquerda, o parque-praia projetado, com píer de 48 m, quiosques e deck; à direita, o estado atual.

O projeto



Vista aérea do projeto no novo terreno (modelo 3D, ilustração de estudo).



Passarela entre os chalés · área de clube com piscina.



INFRAESTRUTURA

- ✓ Parque-praia: píer, 2 quiosques, deck, solário
- ✓ Clube: restaurante, spa, academia, piscina, bar
- ✓ Muro com mureta e postes de eucalipto na frente; tela e cerca viva nas laterais
- ✓ Poço, reservatórios, rede de esgoto comum e ETE
- ✓ Passarela central de 3 m com viveiro em arco
- ✓ Portão com logo, portaria, CFTV, internet Starlink
- ✓ Estacionamento em piso intertravado
- ✓ Mata ciliar preservada (APP)

O resort



Casas-sede



Passarela e viveiro



Portão com logo



Entrada e estacionamento



Lotes e chalés



Das casas à praia

Imagens do modelo 3D (estudo). Acabamentos e vegetação ilustrativos.

O que você compra



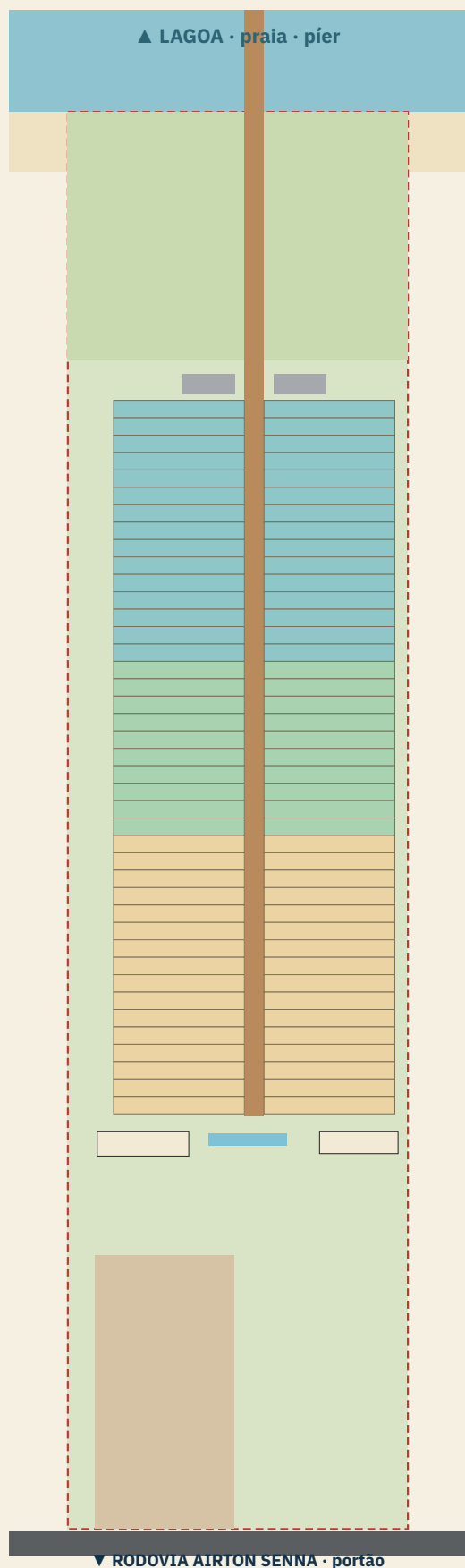
Chalé «Bromélia», lote 08 · sala · mezanino · corte — renders do modelo 3D.

Preço único: lote de 140 m² (7 × 20 m) + chalé A-frame pronto de 52 m², em dois pisos, ligado à energia, à água e à rede de esgoto comum sob a passarela central.

INCLUÍDO

- ✓ Ligações de luz, água e esgoto
- ✓ Banheiro com vaso e chuveiro
- ✓ Cozinha com armário e pia
- ✓ 2 pisos: térreo + mezanino
- ✓ Áreas comuns: praia, píer, piscina, passarelas e parque
- ✓ Acesso à spa do clube: hidromassagem e sauna
- ✓ Um nome: cada chalé é uma flor do Brasil
- Móveis e eletrodomésticos

Mapa dos lotes e preços



FAIXAS DE PREÇO

- € 67.000**
 30 lotes · Frente para a lagoa
 lotes 01–15 e 42–56
- € 54.000**
 20 lotes · Centrais
 lotes 16–25 e 57–66
- € 59.000**
 32 lotes · Rumo à entrada
 lotes 26–41 e 67–82
- 2 casas-sede reservadas · fora de venda

CADA LOTE

- ✓ 140 m² (7 × 20 m)
- ✓ Chalé A-frame 52 m² · 2 pisos
- ✓ Luz · água · esgoto
- ✓ Banheiro · cozinha
- ✓ Nome de uma flor do Brasil

Lote 1 = o mais próximo da lagoa (fileira norte 01–41, fileira sul 42–82). Mapa esquemático; posição e dimensões a confirmar no projeto executivo e na demarcação.

82 chalés, 82 flores do Brasil

Cada chalé tem o nome de uma flor nativa ou cultivada no Brasil. O nome acompanha o chalé na placa, no contrato e na reserva — e cada flor tem um significado, descrito no catálogo «As 82 flores do Brasil».

01	Ipê-Amarelo	€ 67.000	42	Viuvinha (Flor-de-São-Miguel)	€ 67.000
02	Ipê-Roxo	€ 67.000	43	Caládio (Tajá)	€ 67.000
03	Ipê-Branco	€ 67.000	44	Lantana	€ 67.000
04	Ipê-Rosa	€ 67.000	45	Ixora	€ 67.000
05	Pau-Brasil	€ 67.000	46	Dama-da-Noite	€ 67.000
06	Alamanda	€ 67.000	47	Escova-de-Garrafa	€ 67.000
07	Caliandra	€ 67.000	48	Esponjinha	€ 67.000
08	Bromélia	€ 67.000	49	Extremosa	€ 67.000
09	Bromélia-Imperial	€ 67.000	50	Rosa-do-Deserto	€ 67.000
10	Vitória-Régia	€ 67.000	51	Palma-de-Santa-Rita	€ 67.000
11	Orquídea-Cattleya	€ 67.000	52	Flor-Camarão	€ 67.000
12	Orquídea-Borboleta	€ 67.000	53	Pingo-de-Ouro	€ 67.000
13	Flor-de-Maracujá	€ 67.000	54	Tulipa-Africana	€ 67.000
14	Hibisco	€ 67.000	55	Jasmim-Manga	€ 67.000
15	Helicônia	€ 67.000	56	Amarílis (Açucena)	€ 67.000
16	Antúrio	€ 54.000	57	Amor-Perfeito	€ 54.000
17	Jacarandá	€ 54.000	58	Maria-sem-Vergonha	€ 54.000
18	Quaresmeira	€ 54.000	59	Boca-de-Leão	€ 54.000
19	Manacá-da-Serra	€ 54.000	60	Verbena	€ 54.000
20	Sibipiruna	€ 54.000	61	Margarida	€ 54.000
21	Paineira	€ 54.000	62	Girassol	€ 54.000
22	Corticeira (Mulungu)	€ 54.000	63	Azaleia	€ 54.000
23	Flamboyant	€ 54.000	64	Bastão-do-Imperador	€ 54.000
24	Jequitibá-Rosa	€ 54.000	65	Ave-do-Paraíso	€ 54.000
25	Guapuruvu	€ 54.000	66	Aristolóquia	€ 54.000
26	Angico	€ 59.000	67	Assa-Peixe	€ 59.000
27	Jatobá	€ 59.000	68	Cambará	€ 59.000
28	Flor de Pequi	€ 59.000	69	Canela-de-Ema	€ 59.000
29	Flor de Buriti	€ 59.000	70	Sempre-Viva	€ 59.000
30	Flor de Murici	€ 59.000	71	Ipoméia (Jitirana)	€ 59.000
31	Flor de Araçá	€ 59.000	72	Flor de Pau-Ferro	€ 59.000
32	Flor de Pitanga	€ 59.000	73	Angelim	€ 59.000
33	Flor de Cajueiro	€ 59.000	74	Flor-de-Maio	€ 59.000
34	Flor de Mangueira	€ 59.000	75	Coroa-de-Cristo	€ 59.000
35	Flor de Goiabeira	€ 59.000	76	Flor-de-Coral	€ 59.000
36	Flor de Coqueiro	€ 59.000	77	Lírio	€ 59.000
37	Bougainvillea (Primavera)	€ 59.000	78	Jasmim	€ 59.000
38	Begônia	€ 59.000	79	Orquídea-Vanda	€ 59.000
39	Camélia	€ 59.000	80	Papoula	€ 59.000
40	Cipó-de-São-João	€ 59.000	81	Resedá	€ 59.000
41	Gloxínia	€ 59.000	82	Beijo	€ 59.000

Na planta	€	R\$	US\$	£
Frente para a lagoa	€ 67.000	≈ R\$ 378.000	≈ US\$ 75.000	≈ £ 56.100
Centrais	€ 54.000	≈ R\$ 305.000	≈ US\$ 60.400	≈ £ 45.200
Rumo à entrada	€ 59.000	≈ R\$ 333.000	≈ US\$ 66.000	≈ £ 49.400

câmbio BCE de 23/10/2026 – indicativo · 1 € = R\$ 5,6485 · US\$ 1,1193 · £ 0,8373. Preço de referência em euro. Os valores em outras moedas são indicativos e calculados ao câmbio do dia (fonte: Banco Central Europeu).

Preços, pagamento e prazos

Localização	Lotes	Na planta	Fase 1 · jan/2027	Fase 2 · mai/2027	Fase 3 · out/2027
Frente para a lagoa (15 + 15)	30	€ 67.000	€ 70.350	€ 73.700	€ 77.050
Centrais (10 + 10)	20	€ 54.000	€ 56.700	€ 59.400	€ 62.100
Rumo à entrada (16 + 16)	32	€ 59.000	€ 61.950	€ 64.900	€ 67.850

Na planta	€	R\$	US\$	£
Frente para a lagoa	€ 67.000	≈ R\$ 378.000	≈ US\$ 75.000	≈ £ 56.100
Centrais	€ 54.000	≈ R\$ 305.000	≈ US\$ 60.400	≈ £ 45.200
Rumo à entrada	€ 59.000	≈ R\$ 333.000	≈ US\$ 66.000	≈ £ 49.400
Condomínio (estimativa, por mês)	€ 110	≈ R\$ 620	≈ US\$ 120	≈ £ 90

câmbio BCE de 23/10/2026 – indicativo · 1 € = R\$ 5,6485 · US\$ 1,1193 · £ 0,8373. Preço de referência em euro. Os valores em outras moedas são indicativos e calculados ao câmbio do dia (fonte: Banco Central Europeu).

Lote + chalé de 52 m² pronto, tudo incluído. Na planta: preço de lançamento, com pagamento único antes do início das obras. Depois, +5% a cada fase da obra. Valores em euro; equivalente em R\$ na data do contrato.

PAGAMENTO

NA PLANTA

O preço mais vantajoso: preço de lançamento, com pagamento único antes do início das obras.

+5% A CADA FASE

O preço acompanha o avanço da obra e a valorização do resort: quem decide antes, economiza mais.

PREFERE PARCELAR?

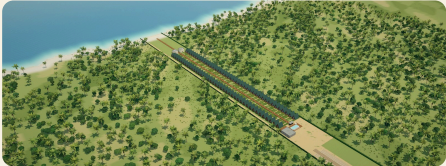
É possível: um plano de parcelas sob medida, negociado diretamente com a construtora. Nós colocamos você em contato.

Escritura pública no Cartório de Estância na entrega do chalé. ITBI, cartório e registro por conta do comprador. Valores pagos protegidos pelo regime de patrimônio de afetação. Condições do parcelamento definidas com a construtora e registradas no contrato.

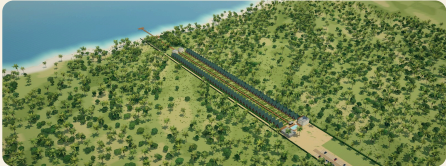
CRONOGRAMA 2027



Fase 1 · jan–abr
infraestrutura, muro, portão, estacionamento, passarela



Fase 2 · mai–set
chalés, casas-sede, restaurante, piscina



Fase 3 · out–dez
spa, academia, píer, praia, viveiro, paisagismo

ENTREGA PREVISTA

dezembro de 2027

Datas indicativas, sujeitas a licenças e autorizações.

Perguntas frequentes

O que exatamente estou comprando?

O lote de 140 m² (7,00 × 20,00 m) com seu chalé A-frame de 52 m² em dois níveis, entregue construído e ligado à luz, à água e à rede de esgoto comum que passa sob a passarela central, com banheiro completo e cozinha básica. O preço inclui lote e chalé. Móveis e eletrodomésticos não estão incluídos. Com o lote você se torna coproprietário das áreas comuns do resort: praia, piscina, píer, passarelas e parque. Você também pode usar o spa do clube (hidromassagem e sauna); restaurante, spa e academia continuam sendo da empresa que os administra, e os tratamentos com profissionais especializados são pagos à parte.

Quem é o vendedor?

Oasi Oro Verde Ltda, empresa brasileira que adquire o terreno por promessa de compra e venda irrevogável e registrada e nele realiza o resort. É ela que assina o contrato com você e que subcontrata as obras à construtora e os chalés ao fabricante. Os dados completos da empresa constam do contrato preliminar.

Como é o pagamento?

Você escolhe o melhor momento. Comprando na planta, antes do início das obras, você garante o preço de lançamento, o mais vantajoso, com pagamento único na conta da empresa. Com o avanço da obra, o preço acompanha a valorização do resort: +5% durante a fase 1 (a partir de janeiro de 2027), +10% durante a fase 2 (a partir de maio de 2027) e +15% na fase final (a partir de outubro de 2027). Prefere parcelar? Você pode negociar um plano de parcelas sob medida diretamente com a construtora: nós colocamos você em contato. Seus pagamentos ficam protegidos pelo patrimônio de afetação. Na entrega, você assina a escritura pública no Cartório de Estância, com registro em seu nome; ITBI, cartório e registro ficam por conta do comprador.

Posso comprar se não moro no Brasil?

Sim. O terreno é indicado como área urbana (a confirmar com os documentos do terreno): em área urbana um estrangeiro pode comprar sem restrições e sem residir no Brasil. Basta ter CPF, que pode ser solicitado no consulado do Brasil; também é possível assinar à distância por procuração.

E se as obras atrasarem?

O empreendimento adota o regime de patrimônio de afetação: por lei, os valores pagos pelos clientes formam um patrimônio separado do da empresa, destinado apenas à construção do resort e protegido de outros credores. As obras estão previstas de janeiro a dezembro de 2027, mas as datas são estimativas porque as obras são custeadas pelas vendas: o contrato fixa um prazo máximo de entrega (31/12/2028 mais 180 dias de tolerância) e, se nos primeiros 180 dias não forem vendidos ao menos 28 lotes, a empresa pode desistir devolvendo tudo, corrigido.

Quanto é a taxa de condomínio?

Cerca de € 110 por mês por chalé (estimativa), para pessoal, segurança e manutenção das áreas verdes e dos serviços comuns, rateados entre os proprietários conforme a convenção do condomínio. Luz e água do seu chalé são cobradas à parte, com medidores individuais.

Posso alugar o chalé quando eu não estiver lá?

Sim, de duas formas: por conta própria, respeitando a convenção do condomínio, ou pela administração do resort, que cuida de reservas, check-in e limpeza mediante comissão. Nenhum rendimento é garantido.

Quando poderei usar?

A entrega está prevista para dezembro de 2027 (data estimativa, ligada ao ritmo das vendas; o contrato fixa um prazo máximo). No modelo 3D você acompanha as três fases da obra no painel «Andamento das obras».

Como chegar?

Pelo aeroporto de Aracaju (~70 km, cerca de 1 hora de carro) ou pelo de Salvador (~255 km, cerca de 3 h 20, com voos diretos de Lisboa). O resort fica na Rodovia Ayrton Senna, em Estância.

Posso visitar o terreno?

Sim, com agendamento. Fale conosco pelo WhatsApp +39 339 348 7414 e organizamos a visita.

Respostas informativas: valem as condições do contrato preliminar e da convenção do condomínio.

ANEXO TÉCNICO 1

Terreno e loteamento

Novo terreno de 52 × 570 m na Rodovia Ayrton Senna · 82 lotes de 140 m² ao longo da passarela central, viveiro em arco, entrada, muro e portão.

8 pranchas

Pranchas técnicas do projeto preliminar; medidas e especificações a confirmar no projeto executivo.

DADOS GERAIS

Titular	Oasi Oro Verde Ltda, que adquire o terreno por promessa irrevogável registrada (art. 32 «a» da Lei 4.591/1964); obras e chalés terceirizados
Localização	Rodovia Airton Senna, Estância (SE) · CEP 49200-000 · posição a georreferenciar com o levantamento
Forma e medidas	Retângulo: 52,00 m de frente (lado lagoa e lado rodovia) × 570,00 m de profundidade
Área	29.640 m² (2,96 ha)
Orientação	Água (lagoa) a OESTE · Rodovia Airton Senna a LESTE, com acesso direto pelo portão · Avenida Maruim nas proximidades
Lotes à venda	82 lotes de 7,00 × 20,00 = 140 m², 41 por fila dos lados da passarela central
Área dos lotes	82 × 140 = 11.480 m² (38,7% do terreno)
Casas-sede	2 edifícios bifamiliares na cabeceira das filas, vista lagoa, NÃO à venda (Anexo 2)
Passarela central	3,00 m em eucalipto tratado em autoclave, da praia ao clube (~405 m); viveiro em arco entre os lotes 21 22 e 62 63
Faixa de APP	100 m da margem mantidos como parque-praia (só estruturas leves). Ver TAV. L06
Clube	Restaurante, spa + academia, piscina com deck, bar ½+½ no fim da passarela (Anexo 3)
Acesso	Portal com logo, portão automático + pedestres, portaria, ~54 vagas; intertravado na faixa, vagas e caminhos, restante em saibro; mercadinho
Muro	Frente da rodovia: mureta revestida h 0,85 m + postes de eucalipto (≈ 60 m) · laterais norte e sul: postes de eucalipto, tela e cerca viva tropical
Faixas de preço	30 frente laguna € 67.000 · 20 centrali € 54.000 · 32 verso l'ingresso € 59.000 (lotto + chalé 52 m²)

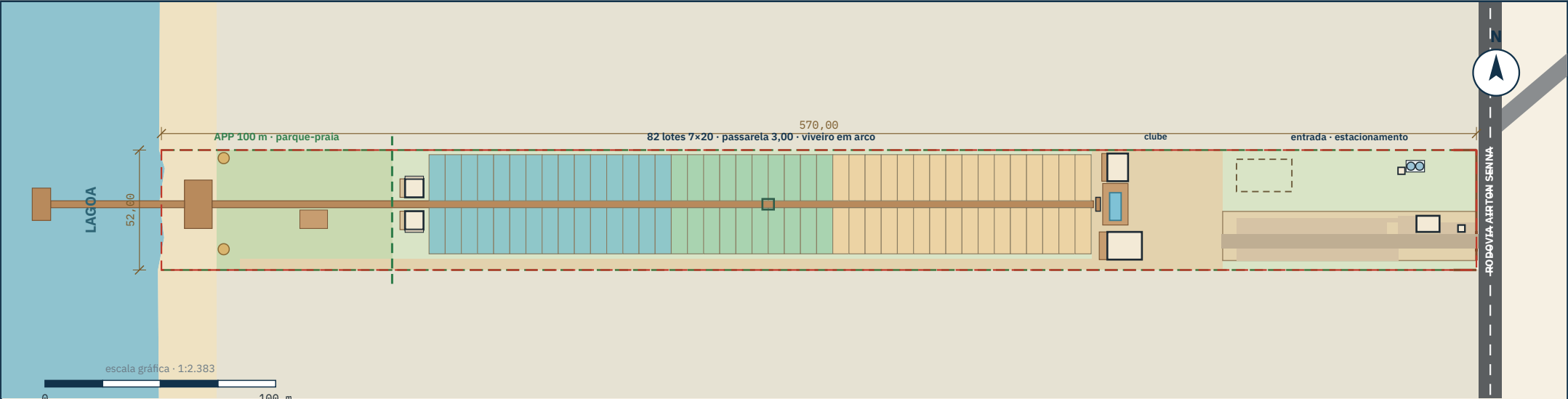
LISTA DE PRANCHAS

- L01Implantação geral e quadro de áreas
- L02Loteamento: 82 lotes e faixas
- L03Acesso, estacionamento e portaria
- L04Módulo típico e corte transversal
- L05Lista de lotes e preços
- L06Restrições: APP e distâncias
- L07Muro e portal de entrada

NOTA SOBRE O NOVO TERRENO

Forma, medidas e posição do terreno serão confirmadas pelo levantamento georreferenciado e pela matrícula.

A geometria interna (lotes, clube, acesso) é a mesma do modelo 3D atualizado.



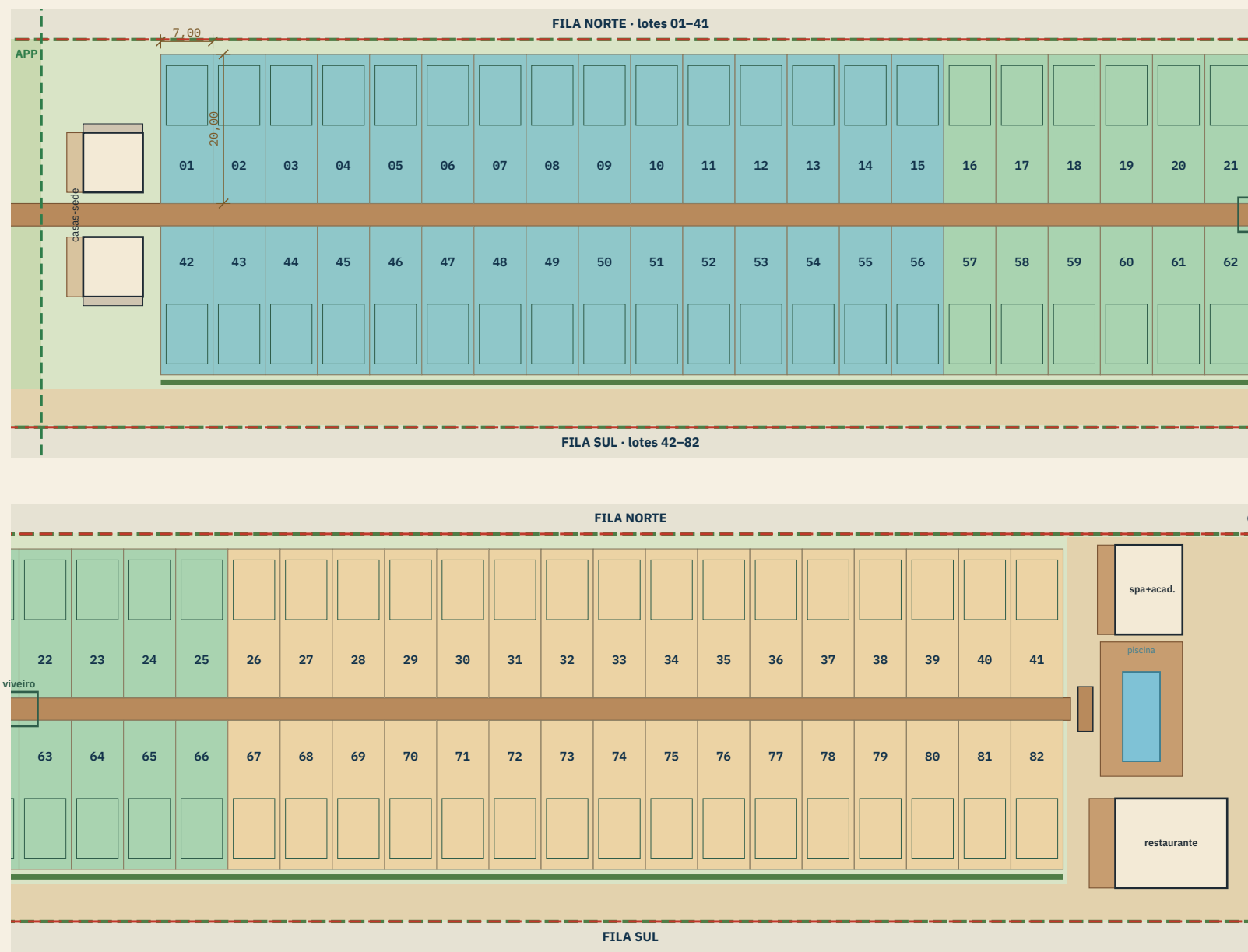
QUADRO DE ÁREAS

Zona	m²	%
Parque-praia e faixa de APP (0–100 m da margem)	5.200	17,5%
Casas-sede e áreas anexas (100–116 m)	832	2,8%
82 lotes × 140 m² (7,00 × 20,00)	11.480	38,7%
Passarela central 3,00 m (trecho dos lotes)	861	2,9%
Faixas verdes, cercas vivas e passeio ao longo dos lotes	2.583	8,7%
Clube: restaurante, spa+academia, piscina, bar (403–460 m)	2.964	10,0%
Acesso: pátio pavimentado, estacionamento, recepção, área verde técnica	5.720	19,3%
TOTAL TERRENO	29.640	100%

LEGENDA

- Lagoa
- Praia
- Parque-praia na faixa de APP
- Lotes frente lagoa (30)
- Lotes centrais (20)
- Lotes junto ao acesso (32)
- Passarela, deck e píer de madeira
- Faixa, vagas e caminhos em intertravado
- Passeio, praça e bordas do pátio em saibro
- Divisa do terreno
- Limite APP 100 m da margem
- Muro na frente da rodovia: mureta revestida + postes
- Laterais: postes de eucalipto, tela e cerca viva

- Frente para a água: 52 m, toda a testada do terreno.
- Acesso único pela Rodovia Airton Senna.
- Passeio público em saibro ao longo do lado sul: visitantes chegam ao parque-praia sem passar entre os lotes.



Fronte laguna · € 67.000 · 30 lotti

Centrali · € 54.000 · 20 lotti

Verso l'ingresso · € 59.000 · 32 lotti

Chalé A-frame 5,55 × 8,00 no fundo do lote · jardim de entrada voltado à passarela

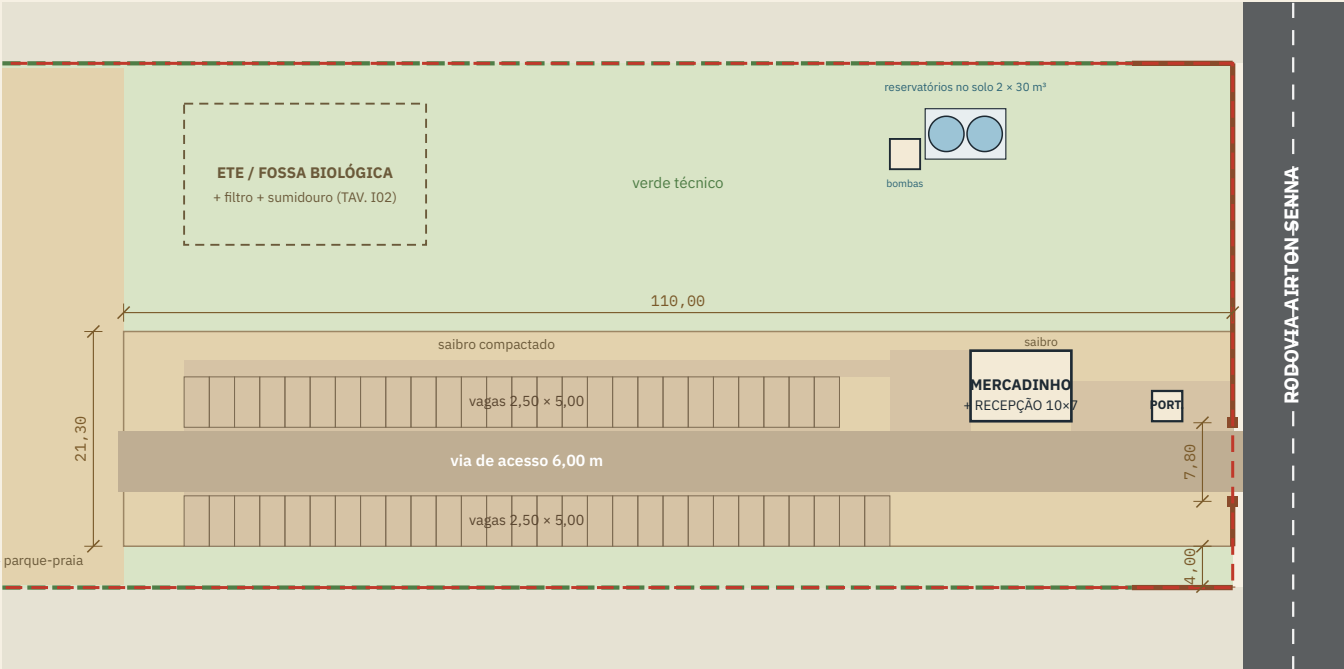
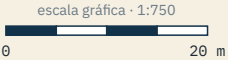


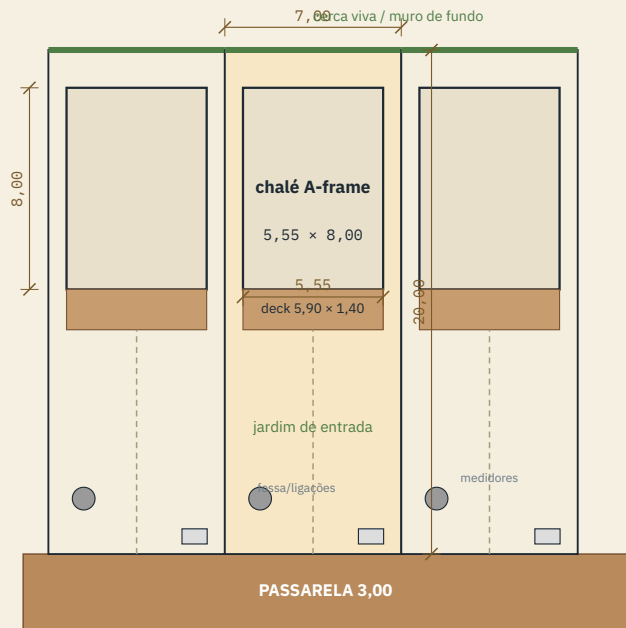
DADOS

Item	Quantidade
Intertravado (faixa, vagas, caminhos)	~1.650 m²
Saibro compactado (bordas)	~700 m²
Vagas 2,50 x 5,00	54
Faixa de acesso	6,00 m
Portão de veículos	7,80 m
Pedestre (passeio)	4,00 m
Mercadinho + recepção	70 m²
Portaria	9 m²
Reservatórios no solo	2 x 30 m³

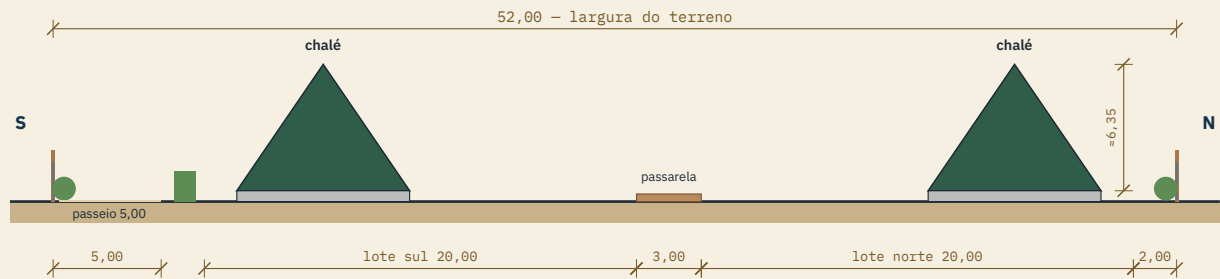
NOTAS

- Intertravado como na foto (blocos em fiada, tons areia, bege e marrom, 8 cm) só onde passam carros e pessoas: faixa, vagas e caminhos principais.
- Bordas, áreas de serviço e entorno das instalações em saibro compactado com meio-fio: mesma tonalidade, custo bem menor.
- Caimentos para canaletas e caixas; nenhum lançamento na lagoa.
- Portal simplificado: 2 pilares revestidos, viga de eucalipto e letreiro com logo (PRANCHA L07).





PLANTA – 3 LOTES DA FILEIRA NORTE



CORTE TRANSVERSAL A-A (sul → norte) · sem escala, alturas x1

Dado do módulo	Valor
Lote	$7,00 \times 20,00 = 140 \text{ m}^2$
Chalé A-frame (2 níveis)	$52 \text{ m}^2 \cdot 5,55 \times 8,00$
Recuo da passarela	$\approx 10,50 \text{ m}$ (jardim)
Frente do lote para a passarela	7,00 m
Lotes à venda	82
Área total dos lotes	11.480 m ²

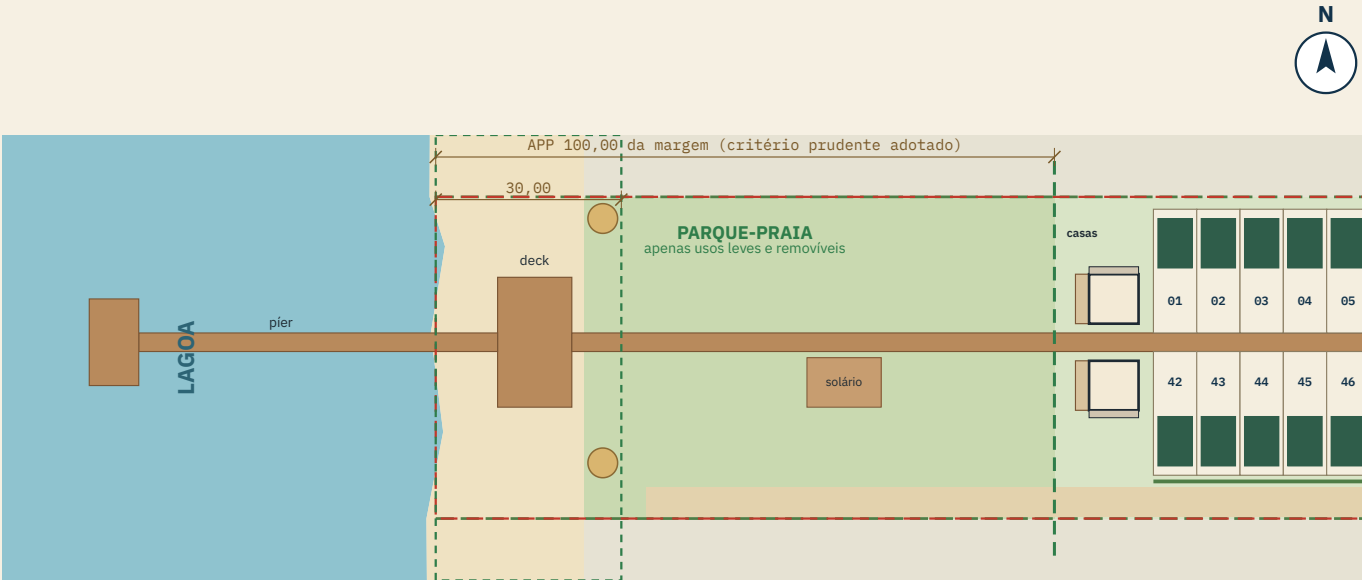
- Cada lote tem acesso de pedestres pela passarela; nenhum carro entre os lotes.
- Ligações de água, luz e esgoto na frente da passarela (rede sob a passarela).
- Cerca viva contínua entre o passeio público (lado sul) e os lotes.

Lote	Fila	Faixa	Área	Preço	Lote	Fila	Faixa	Área	Preço	Lote	Fila	Faixa	Área	Preço	Lote	Fila	Faixa	Área	Preço
Lote 01	Norte	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 22	Norte	Centrais	140 m²	€ 54.000	Lote 43	Sul	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 64	Sul	Centrais	140 m²	€ 54.000
Lote 02	Norte	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 23	Norte	Centrais	140 m²	€ 54.000	Lote 44	Sul	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 65	Sul	Centrais	140 m²	€ 54.000
Lote 03	Norte	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 24	Norte	Centrais	140 m²	€ 54.000	Lote 45	Sul	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 66	Sul	Centrais	140 m²	€ 54.000
Lote 04	Norte	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 25	Norte	Centrais	140 m²	€ 54.000	Lote 46	Sul	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 67	Sul	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000
Lote 05	Norte	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 26	Norte	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000	Lote 47	Sul	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 68	Sul	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000
Lote 06	Norte	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 27	Norte	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000	Lote 48	Sul	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 69	Sul	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000
Lote 07	Norte	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 28	Norte	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000	Lote 49	Sul	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 70	Sul	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000
Lote 08	Norte	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 29	Norte	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000	Lote 50	Sul	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 71	Sul	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000
Lote 09	Norte	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 30	Norte	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000	Lote 51	Sul	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 72	Sul	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000
Lote 10	Norte	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 31	Norte	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000	Lote 52	Sul	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 73	Sul	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000
Lote 11	Norte	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 32	Norte	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000	Lote 53	Sul	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 74	Sul	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000
Lote 12	Norte	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 33	Norte	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000	Lote 54	Sul	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 75	Sul	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000
Lote 13	Norte	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 34	Norte	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000	Lote 55	Sul	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 76	Sul	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000
Lote 14	Norte	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 35	Norte	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000	Lote 56	Sul	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 77	Sul	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000
Lote 15	Norte	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 36	Norte	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000	Lote 57	Sul	Centrais	140 m²	€ 54.000	Lote 78	Sul	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000
Lote 16	Norte	Centrais	140 m²	€ 54.000	Lote 37	Norte	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000	Lote 58	Sul	Centrais	140 m²	€ 54.000	Lote 79	Sul	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000
Lote 17	Norte	Centrais	140 m²	€ 54.000	Lote 38	Norte	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000	Lote 59	Sul	Centrais	140 m²	€ 54.000	Lote 80	Sul	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000
Lote 18	Norte	Centrais	140 m²	€ 54.000	Lote 39	Norte	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000	Lote 60	Sul	Centrais	140 m²	€ 54.000	Lote 81	Sul	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000
Lote 19	Norte	Centrais	140 m²	€ 54.000	Lote 40	Norte	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000	Lote 61	Sul	Centrais	140 m²	€ 54.000	Lote 82	Sul	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000
Lote 20	Norte	Centrais	140 m²	€ 54.000	Lote 41	Norte	Lado da entrada	140 m²	€ 59.000	Lote 62	Sul	Centrais	140 m²	€ 54.000					
Lote 21	Norte	Centrais	140 m²	€ 54.000	Lote 42	Sul	Frente lagoa	140 m²	€ 67.000	Lote 63	Sul	Centrais	140 m²	€ 54.000					

Totale: 82 lotti · 11.480 m² · 30 fronte laguna (€ 67.000) + 20 centrali (€ 54.000) + 32 verso l'ingresso (€ 59.000) = € 4.978.000

As 2 casas-sede na cabeceira das fileiras não estão à venda. Disponibilidade atualizada no modelo 3D (ficha de cada lote).

câmbio BCE de 23/10/2026 – indicativo: Frente lagoa € 67.000 ≈ R\$ 378.000 · US\$ 75.000 · £ 56.100 — Centrais € 54.000 ≈ R\$ 305.000 · US\$ 60.400 · £ 45.200 — Lado da entrada € 59.000 ≈ R\$ 333.000 · US\$ 66.000 · £ 49.400



DISTÂNCIAS PRINCIPAIS

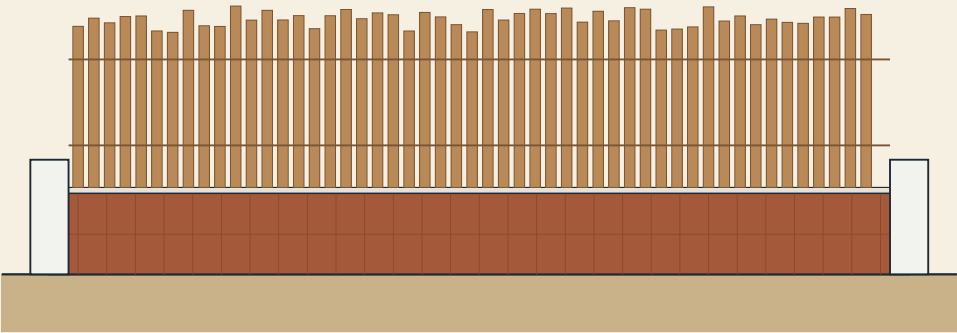
Elemento	Distância da margem	Resultado
Casas-sede (varanda)	103,40 m	fora da APP 100 m
Primeiro lote (nº 01 / 42)	116,00 m	fora da APP
ETE / fossa biológica	≈ 466 m	fora da APP, ≥ 30 m do poço
Poço artesiano	≈ 534 m	≥ 30 m de fossas e sumidouro
Quiosques, deck, píer	na faixa	estruturas leves, sujeitas a licença

PRESCRIÇÕES

- O projeto deixa livre uma faixa de 100 m da margem: é a medida exigida em zona rural para lagoas acima de 20 ha (Código Florestal, art. 4).
- Em zona URBANA a faixa mínima para lagoas naturais é de 30 m (art. 4, II, b) e o município pode fixá-la pela Lei 14.285/2021. O terreno consta como urbano: se confirmado, a faixa obrigatória pode ser menor. Os 100 m continuam sendo uma opção de projeto.
- Na faixa de APP só praia, área verde, mata ciliar, deck, píer e quiosques removíveis. Nenhum lote, alvenaria ou fossa.

LICENÇAS

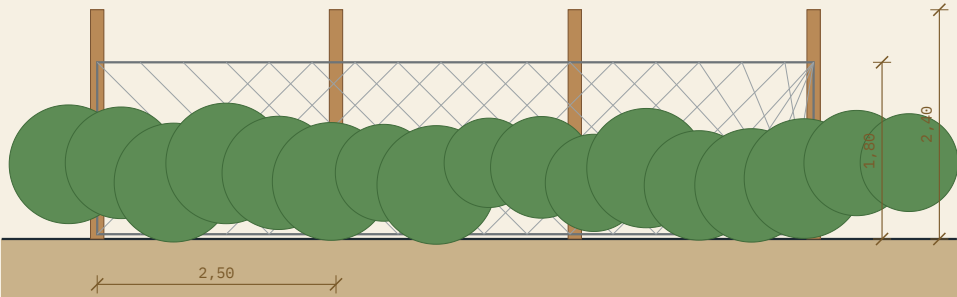
- Píer, deck e estruturas leves na faixa de proteção estão sujeitos às licenças do órgão ambiental (ADEMA/SE) e da prefeitura.



A) FRENTE DA RODOVIA E RETORNOS DE 10 m AO LADO DO PORTAL · mureta + postes (≈ 60 m)

DADOS E JUSTIFICATIVA

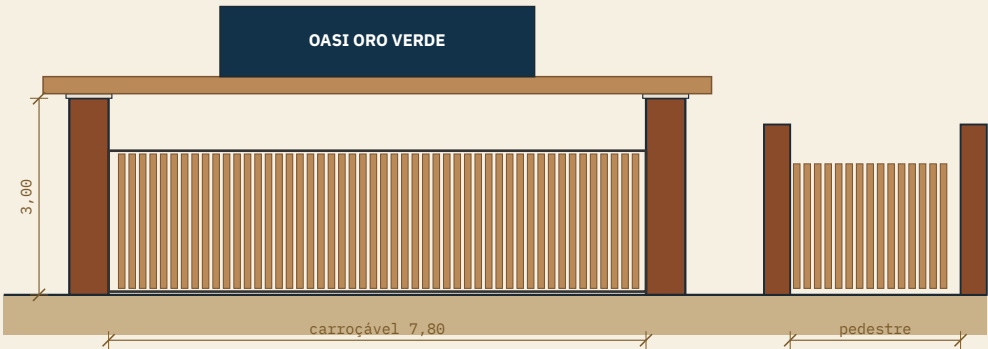
- Mureta revestida e postes juntos só onde mais se vê: frente da rodovia e primeiros 10 m das laterais junto ao portal (≈ 60 m).
- Laterais norte e sul (≈ 1.120 m): postes roliços de eucalipto tratado em autoclave Ø 12–14 cm a cada 2,50 m, tela metálica plastificada h 1,80 com fios de tensão, cerca viva tropical (ixora, hibisco, pingo-de-ouro) plantada com 3 mudas por metro no lado interno.
- A cerca viva fecha a vista em 12–18 meses; a tela garante a segurança desde o início.
- Frente para a lagoa aberta.



B) LATERAIS NORTE E SUL · postes de eucalipto a cada 2,50 m + tela plastificada + cerca viva tropical (≈ 1.120 m)

PORTAL DE ENTRADA SIMPLIFICADO (vista da rodovia)

- 2 pilares 0,60 × 0,60 revestidos com cerâmica marrom, viga de eucalipto Ø 25 cm e letreiro iluminado com o logotipo.
- Portão de correr automatizado com quadro de aço e postes de eucalipto verticais; portão de pedestres separado para o passeio público.



ANEXO TÉCNICO 2

Casa-sede vista lagoa

Edifício bifamiliar com 2 unidades independentes, laje plana, voltado para oeste (lagoa). Duas casas gêmeas na cabeceira das fileiras, fora da APP.

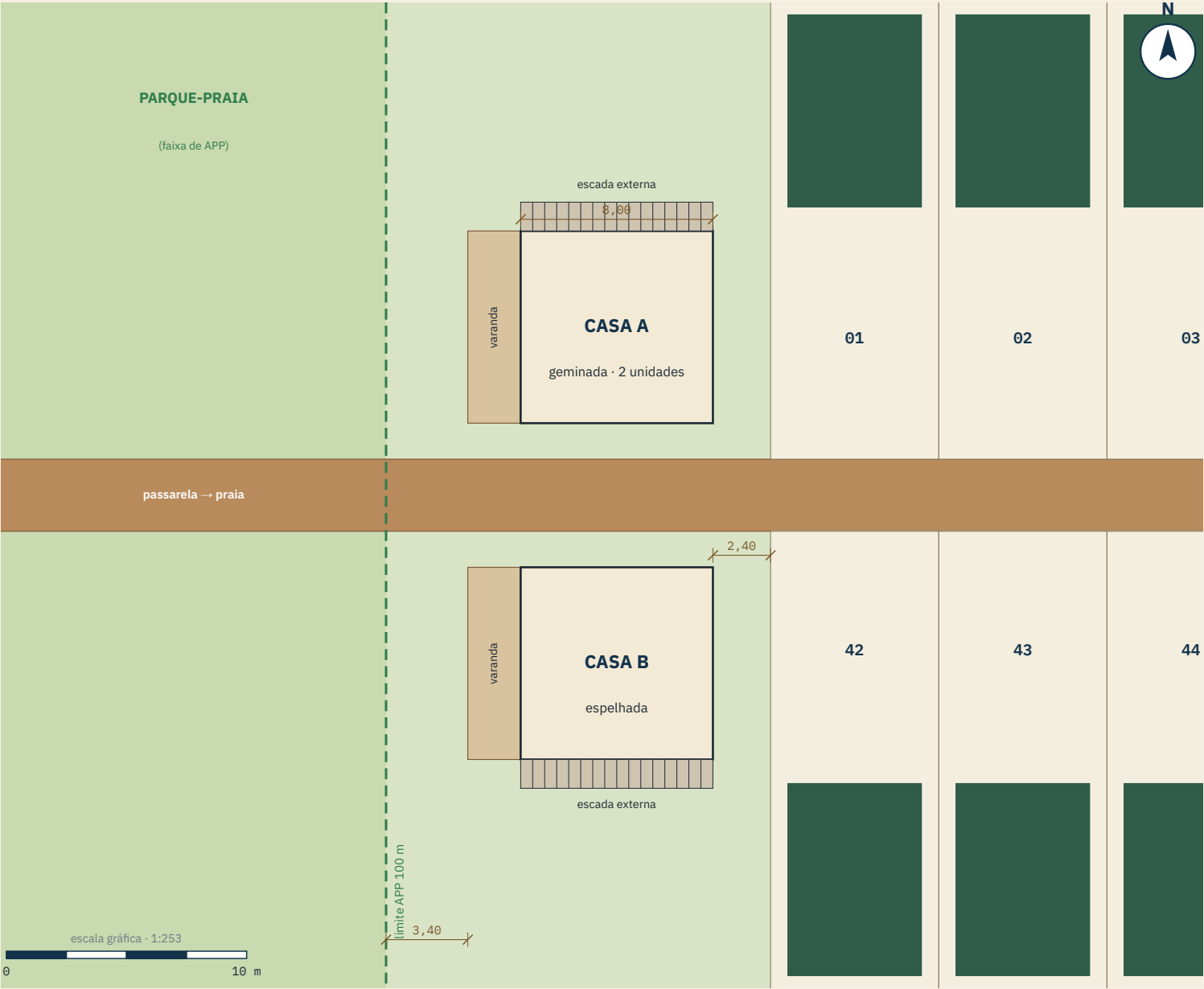
7 pranchas

Pranchas técnicas do projeto preliminar; medidas e especificações a confirmar no projeto executivo.

Tipologia	Bifamiliar: 2 unidades independentes sobrepostas (térreo + superior autônomos)
Unidade	2 unidades por casa × 2 casas gêmeas = 4 unidades
Localização (novo terreno)	Na cabeceira das duas fileiras de lotes, dos lados da passarela, a 103–114 m da margem (fora da faixa de APP de 100 m)
Orientação	Varandas e sacadas voltadas a OESTE para a lagoa · pôr do sol sobre a água
Acessos	Térreo pela passarela · pavimento superior só pela ESCADA EXTERNA no lado externo · sem ligação interna
Área por unidade	≈ 64 m² (estar/jantar/cozinha + 2 quartos + banheiro + circulação)
Construído por casa	128 m² + varanda térreo 17,6 m² + sacada sup. 14,4 m²
Projeção	8,00 × 8,00 m + varanda/sacada na frente da lagoa
Estrutura	Radier, alvenaria/estrutura, revestimento externo em madeira, cobertura em laje plana impermeabilizada
Instalações	Medidores separados por unidade · ligação à rede de esgoto coletiva do condomínio · água quente por boiler elétrico/gás (sem painéis solares)
Área total 2 casas	256 m² construídos (4 unidades)

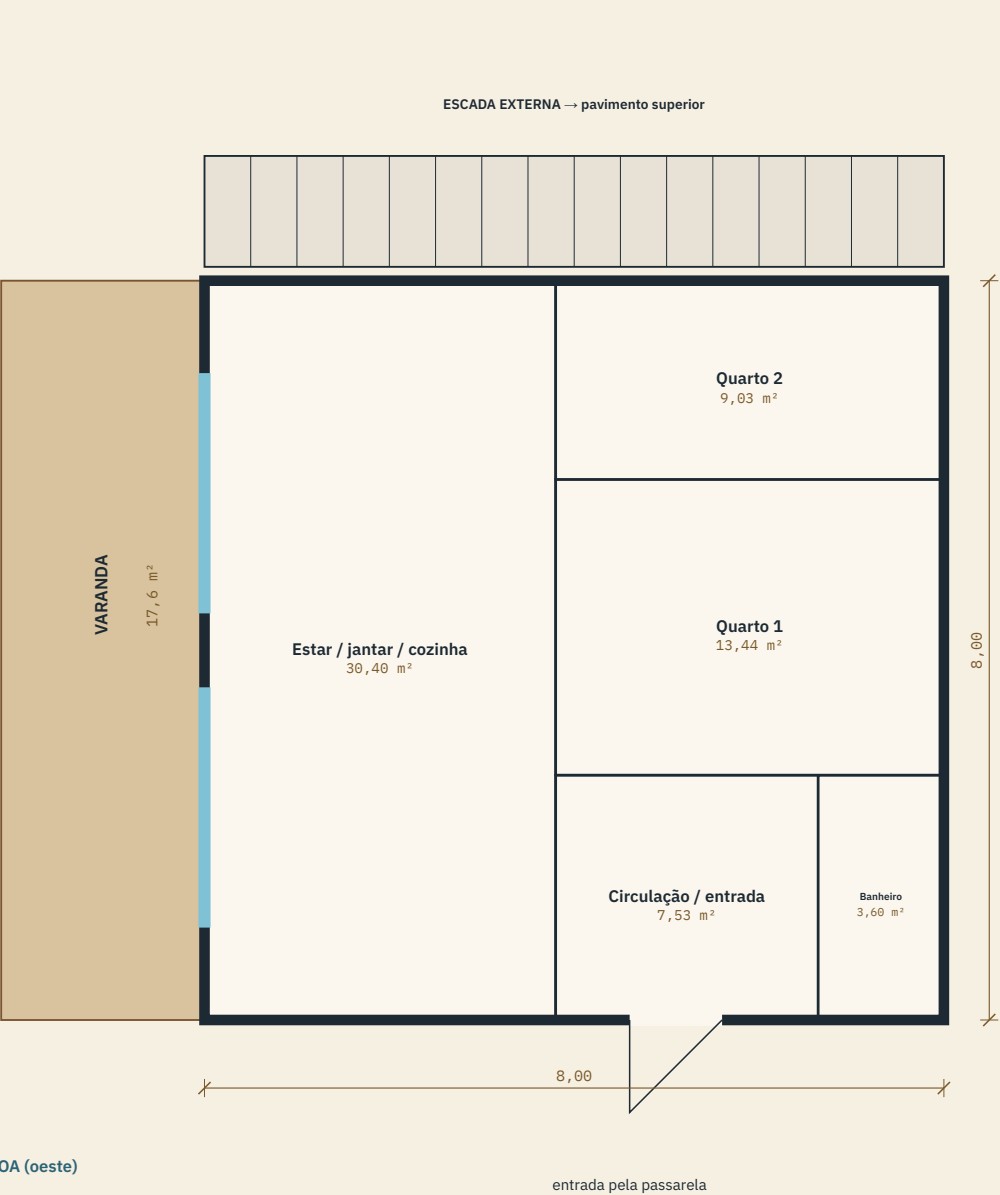
LISTA DE PRANCHAS

- C01Implantação no novo terreno
- C02Planta pavimento térreo
- C03Planta pavimento superior
- C04Fachadas
- C05Corte A-A e cobertura
- C06Instalações e quadro de áreas



NOTAS DE IMPLANTAÇÃO

- As 2 casas ocupam a cabeceira das fileiras, antes do lote 01 (norte) e 42 (sul). Não estão à venda.
- Fachadas, varandas e sacadas a OESTE, para o parque-praia e a lagoa.
- A escada externa fica no lado externo de cada casa; a entrada do térreo é pela passarela.
- Varanda a 103,40 m da margem: fora da faixa de APP de 100 m.
- Cotas e afastamentos indicativos, a confirmar com o levantamento.



AMBIENTES — PAVIMENTO TÉRREO

Ambiente	Área
Estar / jantar / cozinha	30,4 m²
Circulação / entrada	7,5 m²
Banheiro	3,6 m²
Quarto 1	13,4 m²
Quarto 2	9,0 m²
Varanda coberta	17,6 m²
Construído unidade	≈ 64 m²

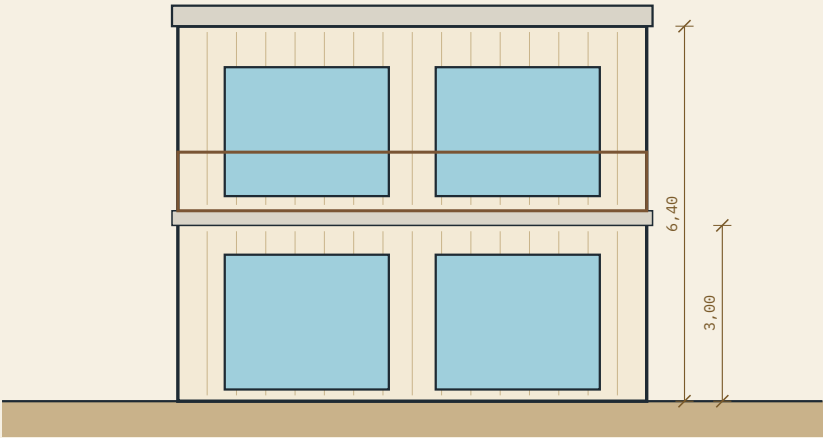
- Casa A (norte). A casa B é espelhada.
- Grandes vidraças na fachada oeste; varanda 8,00 × 2,20.
- A escada externa atende SOMENTE o pavimento superior.



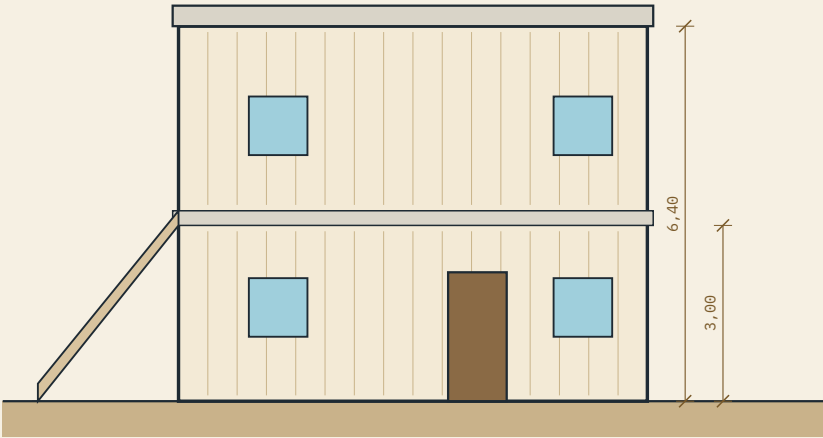
AMBIENTES — PAVIMENTO SUPERIOR

Ambiente	Área
Estar / jantar / cozinha	30,4 m²
Quarto 2	9,0 m²
Quarto 1	13,4 m²
Circulação / entrada	7,5 m²
Banheiro	3,6 m²
Sacada	14,4 m²
Construído unidade	≈ 64 m²

- Unidade autônoma acessada por escada externa com patamar coberto; entrada no lado norte.
- Sem ligação interna com o térreo.
- Total da casa ≈ 128 m².



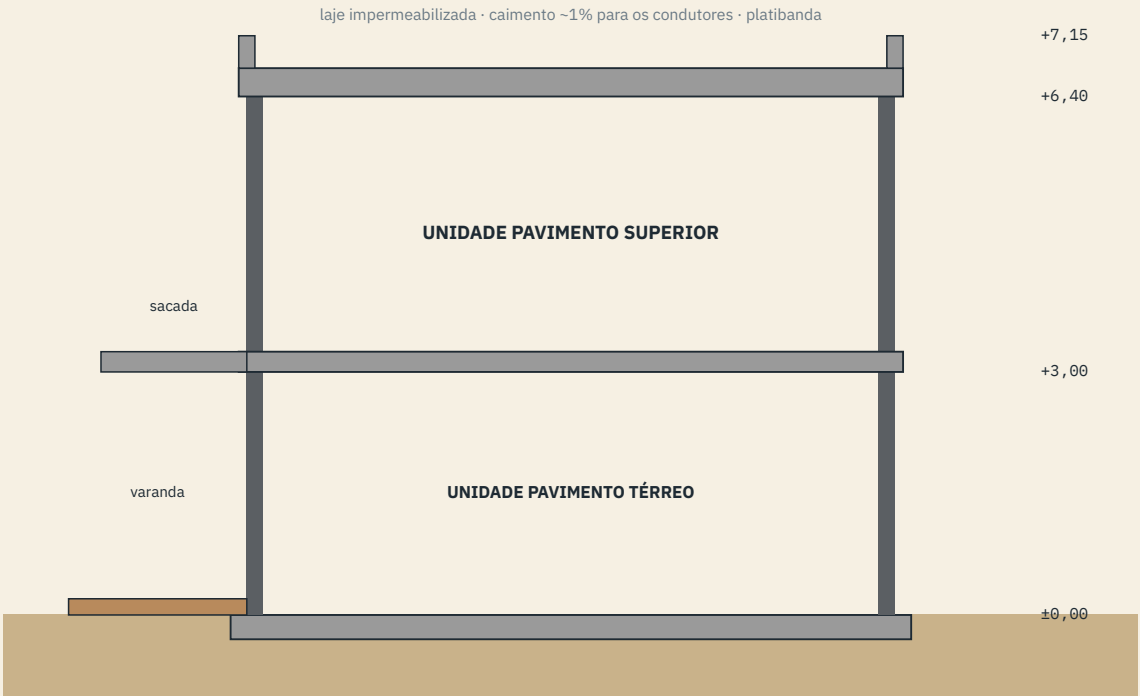
FACHADA OESTE — FRENTE LAGOA (varanda e sacada)



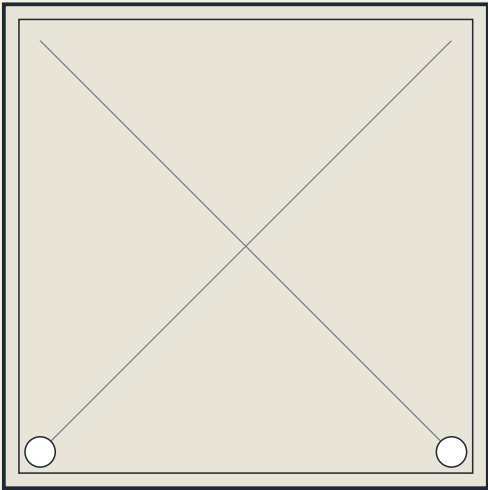
FACHADA LESTE — PARA OS LOTES (porta do térreo, escada externa)

NOTAS

- Revestimento externo em ripas de madeira; cobertura plana (laje impermeabilizada) com platibanda.
- Varanda no térreo e sacada no pavimento superior em toda a fachada oeste (8,00 m).
- Escada externa no lado externo (norte na casa A, sul na casa B).
- Nenhum painel solar na cobertura (decisão de outubro de 2026).

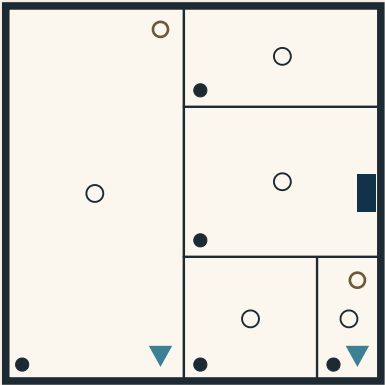


CORTE A-A

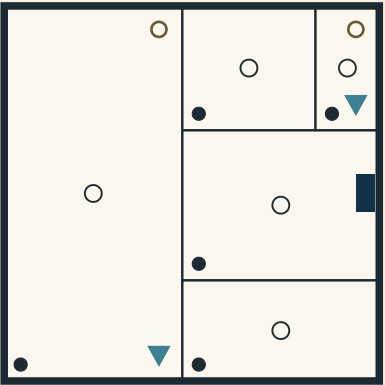


PLANTA DE COBERTURA · condutores no lado oeste

- Fundação em radier de concreto armado após sondagem do solo.
- Laje intermediária com isolamento acústico.
- Cobertura com isolamento térmico; possível terraço utilizável (opcional).



INSTALAÇÕES — PAVIMENTO TÉRREO



INSTALAÇÕES — PAVIMENTO SUPERIOR

- Ponto de luz
- Tomada
- Quadro elétrico (1 por unidade)
- ▲

Ponto de água
- Esgoto → rede coletiva

QUADRO DE ÁREAS CONSTRUÍDAS (por casa)

Item	m²
Unidade pav. térreo (construída)	64
Unidade pav. superior (construída)	64
TOTAL CONSTRUÍDO	128
Varanda térreo (coberta)	17,6
Sacada pav. sup.	14,4
Total coberto + varandas	≈ 160

NOTAS TÉCNICAS

- Duas unidades autônomas, cada uma com 2 quartos, sala/cozinha e banheiro.
- Instalações e medidores de luz e água separados por unidade.
- Esgoto para a rede coletiva do condomínio (ETE na área de entrada, longe da lagoa) — não mais fossas próprias perto da margem.
- Água quente por boiler elétrico ou a gás: sem painéis solares.
- Esquadrias de vidro na frente da lagoa; varanda e sacada com vista para a lagoa.

ANEXO TÉCNICO 3

Área de clube

Restaurante, spa, academia, piscina com deck e bar $\frac{1}{2}+\frac{1}{2}$ no fim da passarela; mercadinho e recepção na entrada.

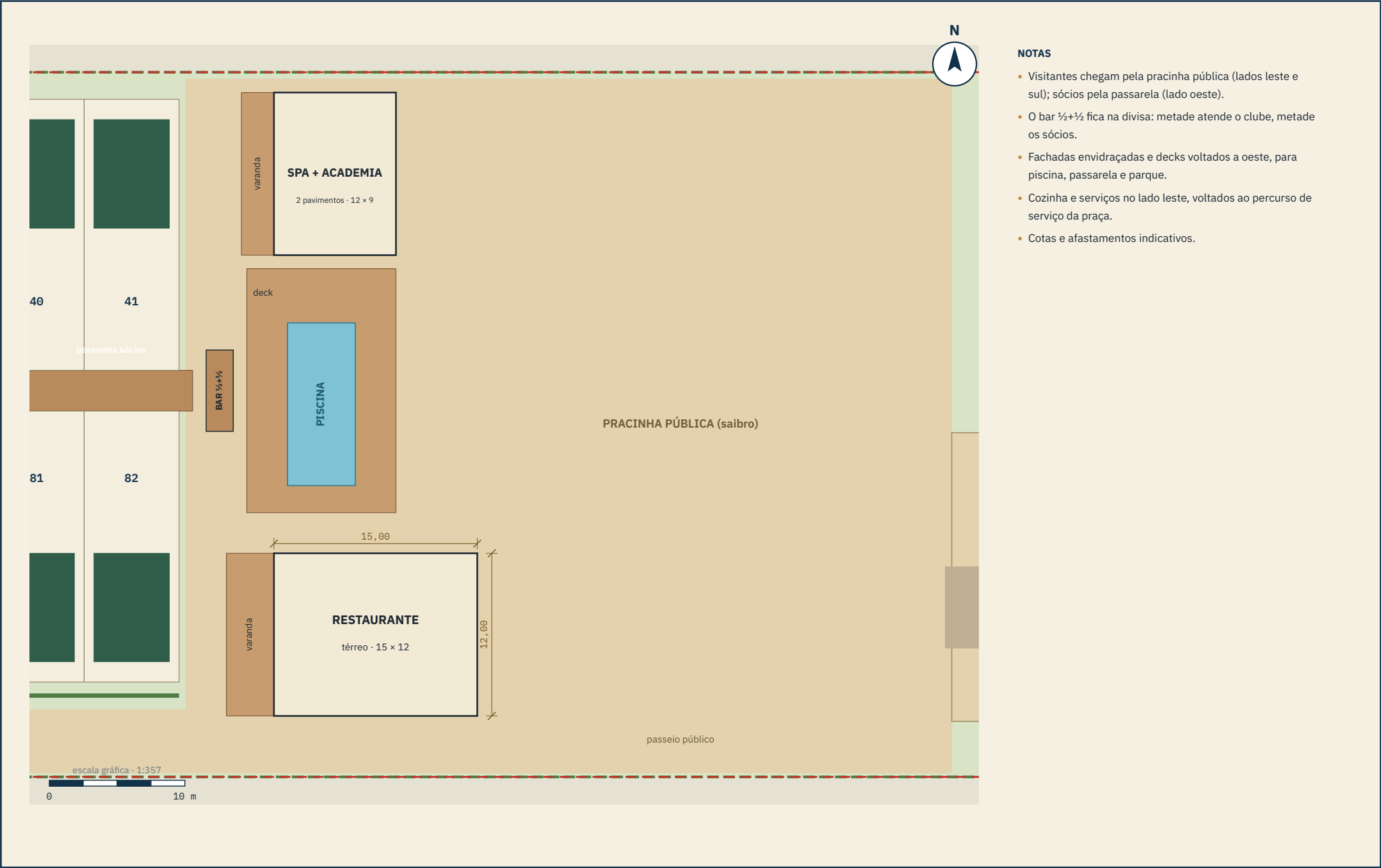
9 pranchas

Pranchas técnicas do projeto preliminar; medidas e especificações a confirmar no projeto executivo.

Localização (novo terreno)	Clube no fim da passarela (403–460 m da margem); mercadinho + recepção na praça de entrada na Rodovia
Restaurante (térreo)	Salão, bar/caixa, cozinha, despensa/depósito, sanitários M/F/PCD, vestiário de funcionários · 15,00 × 12,00 = 180 m² + varanda coberta 3,50 × 12,00
Spa (térreo)	Recepção, saunas seca/vapor, 2 salas de massagem, ofurô/hidro, vestiários M/F · 12,00 × 9,00 = 108 m²
Academia (pavimento superior)	Musculação, sala de aulas/funcional, vestiário, recepção, depósito · 108 m² (sobre o spa)
Piscina + deck + bar	Piscina de fibra 12,00 × 5,00 com prainha · deck 18,00 × 11,00 · bar ½+½ 6,00 × 2,00 na divisa clube/sócios
Mercadinho + recepção	10,00 × 7,00 = 70 m², integrada à portaria e ao controle CFTV
Vista	Fachadas envidraçadas a oeste (passarela, parque e lagoa ao longe). A lagoa fica a ~410 m: os terraços não têm mais «vista lagoa» direta
Cobertura	Laje plana impermeabilizada, caimento ~1% para os condutores, platibanda, isolamento térmico
Água quente / energia	Cozinha a gás (central de GLP); aquecedores a gás ou elétricos; nenhum painel solar
Total edificações	≈ 484 m² cobertos + varanda 42 m² + piscina 60 m² de espelho d'água + decks/solário ~200 m²

LISTA DE PRANCHAS

- S01Implantação do clube
- S02Restaurante · planta
- S03Restaurante · fachadas e corte
- S04Spa · pavimento térreo
- S05Academia · pavimento superior
- S06Mercadinho + recepção
- S07Piscina, deck e bar ½+½
- S08Fachadas e quadro de áreas

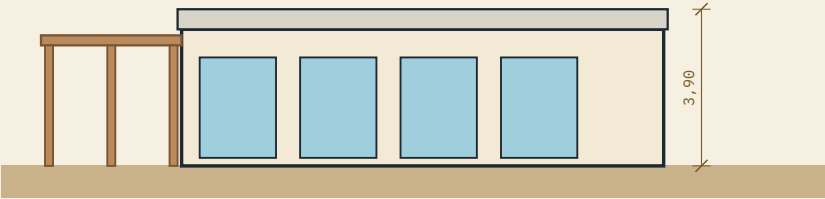




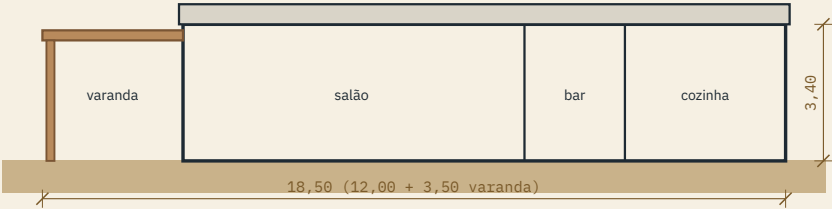
Ambiente	m²
Salão de refeições	102,0
Banheiros M/F/PCD	12,5
Bar / caixa	17,5
Cozinha	30,0
Despensa / depósito	10,0
Vest. funcion.	4,0
Resíduos / serviço	4,0
Varanda coberta	42,0
Construído	≈ 180

- Pavimento único: sem escadas nem elevador, acessível em todos os ambientes; estrutura mista (pilares de concreto / madeira) com grandes vãos envidraçados a oeste.
- Cozinha a gás (central de GLP externa) com caixa de gordura antes da ligação à rede de esgoto.
- Entrada de serviço a leste, voltada ao caminho que vem do pátio: abastecimento e resíduos não atravessam o salão.
- Banheiro acessível (PCD) e percursos $\geq 1,20$ m.

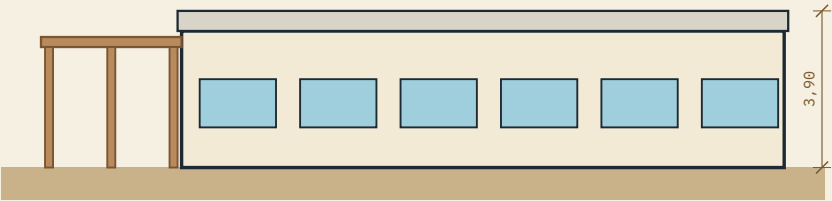
FACHADA OESTE — voltada para varanda, piscina e passarela



CORTE TRANSVERSAL (leste-oeste)

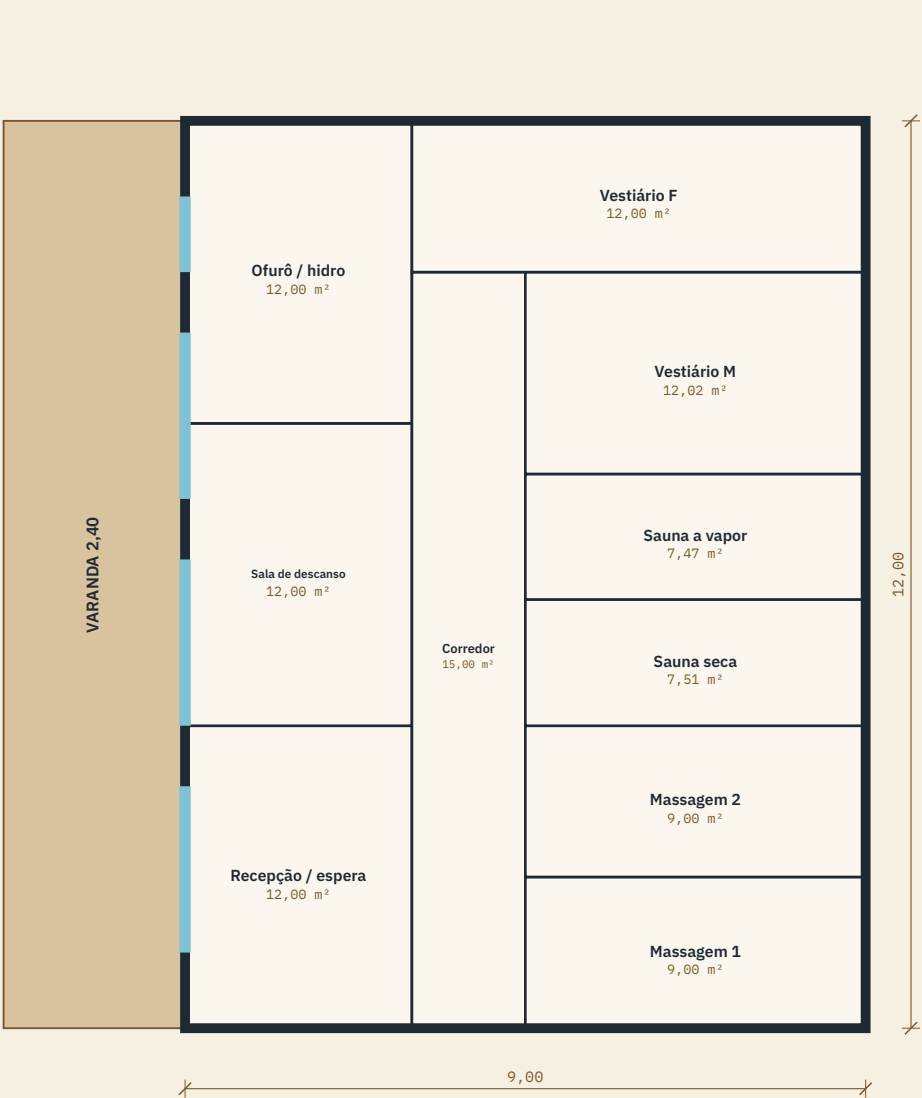


FACHADA SUL — voltada para o passeio público



NOTAS

- Térreo, pé-direito ≈ 3,00 m; laje plana impermeabilizada com platibanda e isolamento térmico.
- Varanda coberta 3,50 × 12,00 em madeira (pilares e vigas) voltada para piscina e passarela: substitui o terraço do antigo pavimento superior.
- Cozinha a gás: coifa com exaustão pela cobertura, central de GLP externa ventilada (afastamentos conforme os Bombeiros).
- Cotas indicativas, a desenvolver no projeto executivo.



AMBIENTES

Ambiente	m²
Recepção / espera	12,0
Sala de descanso	12,0
Ofurô / hidro	12,0
Corredor	15,0
Massagem 1	9,0
Massagem 2	9,0
Sauna seca	7,5
Sauna a vapor	7,5
Vestiário M	12,0
Vestiário F	12,0
Construído spa	≈ 108

- Áreas molhadas com impermeabilização reforçada, ventilação mecânica e caimento para os ralos.
- Sobre o spa fica a academia (TAV. S05).



AMBIENTES

Ambiente	m²
Sala de musculação	42,0
Sala de aulas / funcional	30,0
Recepção	12,0
Vestiário / WC	12,0
Depósito	12,0
Varanda	28,8
Construído academia	≈ 108

- Laje com isolamento acústico e piso técnico antimpacto.
- Acesso por escada interna ou externa.



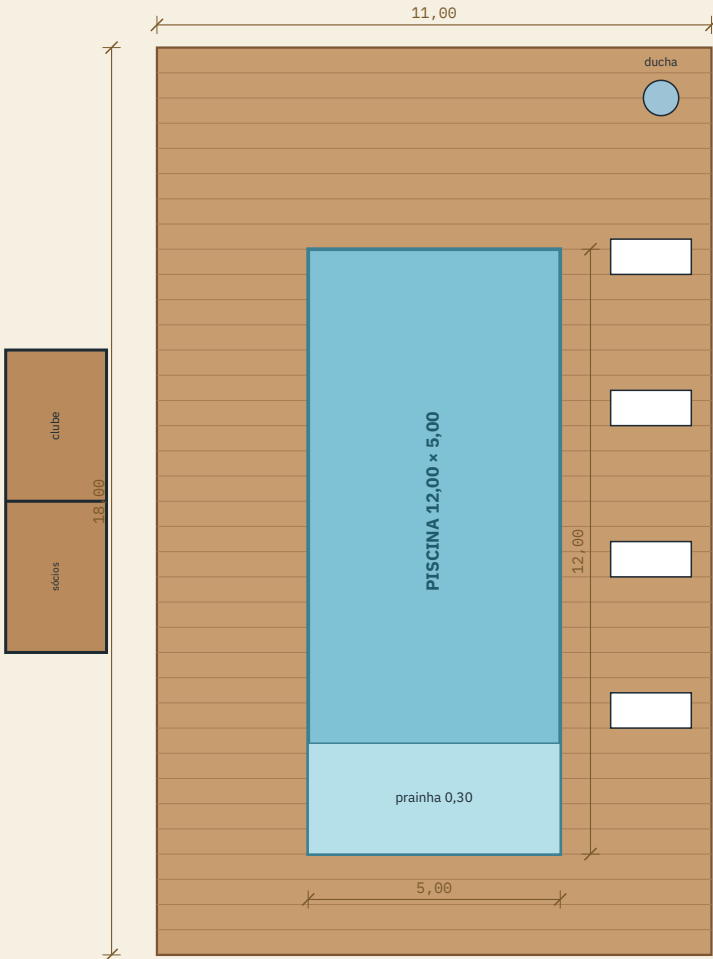
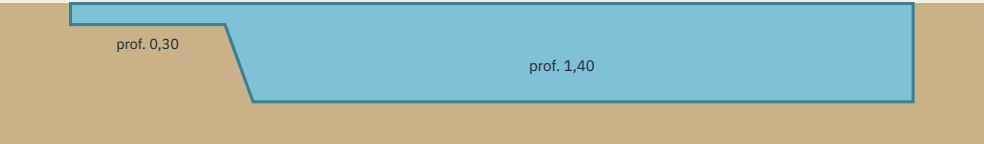
AMBIENTES

Ambiente	m²
Loja	30,1
Caixa	4,0
Depósito	6,0
WC	4,0
Recepção / portaria	14,1
Área comum	11,8
Construído	≈ 70

- Entrada envidraçada no lado oeste, voltada para o estacionamento.
- Recepção ligada à portaria (3 × 3 m) e ao controle CFTV do portão.
- Antena Starlink na cobertura para o Wi-Fi das áreas comuns.

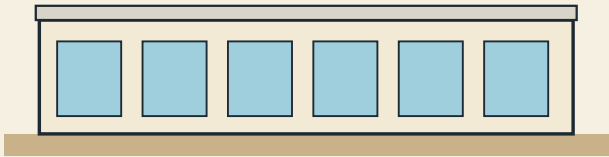


← oeste: passarela / parque

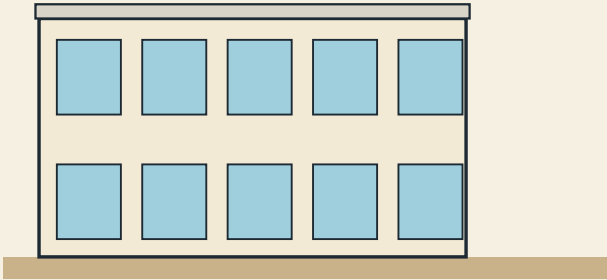


CORTE LONGITUDINAL DA PISCINA

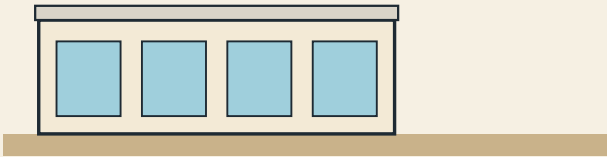
- Piscina de fibra sobre base nivelada; casa de máquinas (filtro e bomba) enterrada ao lado.
- Borda com canaleta de transbordo; deck de madeira com espreguiçadeiras e duchas.
- Bar ½+½ 6,00 × 2,00: metade para o clube (externos), metade para a passarela (sócios).
- Cerca de segurança e portãozinho para crianças a prever no projeto executivo.



RESTAURANTE · térreo · laje plana



SPA + ACADEMIA · 2 pavimentos



MERCADINHO + RECEPÇÃO · 1 pavimento

QUADRO DE ÁREAS CONSTRUÍDAS

Edificação / área	m²
Restaurante (térreo)	180
Spa + academia (2 pavimentos)	216
Mercadinho + recepção	70
Bar ½+½	18
TOTAL EDIFICAÇÕES COBERTAS	484
Varanda coberta do restaurante	42
Piscina (espelho d'água)	60
Deck da piscina + decks/varandas	≈ 200

NOTAS TÉCNICAS

- Cobertura em laje plana impermeabilizada (caimento ~1% para os condutores, platibanda) com isolamento térmico.
- Incêndio: saídas, extintores, iluminação de emergência e reserva de água (AVCB).
- Acessibilidade (PCD): rampas, WC acessíveis, percursos ≥ 1,20 m.
- Instalações: medidores e quadros por edifício; água quente com boiler (sem fotovoltaico).
- Esgoto para a rede coletiva → ETE na área de entrada (TAV. I02).

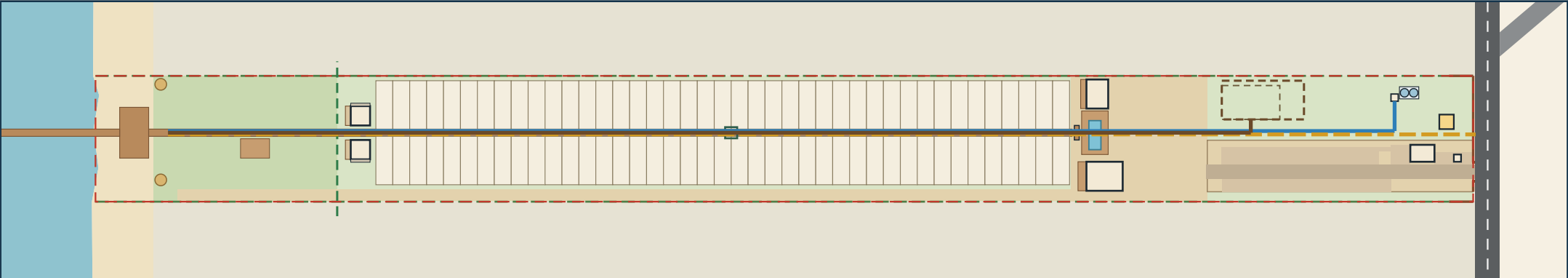
ANEXO TÉCNICO 4

Infraestrutura e cronograma

Água, energia (sem painéis solares), esgoto coletivo com ETE longe da lagoa, conectividade e cronograma de obras 2027.

3 pranchas

Pranchas técnicas do projeto preliminar; medidas e especificações a confirmar no projeto executivo.

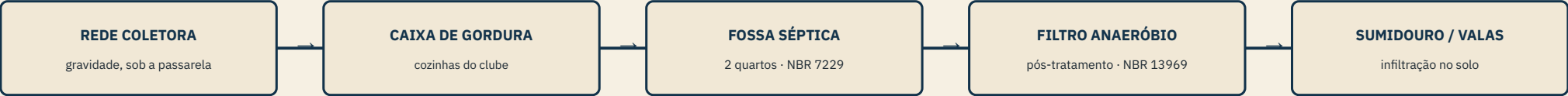


- Água: poço artesiano → reservatórios no solo 2 × 30 m³ (com reserva de incêndio) → pressurização com inversor → rede PEAD sob a passarela → hidrômetro por lote
- Energia: ligação MT pela rodovia → subestação com transformador 150 kVA (preparada para 225) → rede BT subterrânea → medidor por lote · gerador 30 kVA para os serviços essenciais
- Esgoto: rede coletiva por gravidade sob a passarela → ETE (fossa biológica + filtro + sumidouro) na área de entrada, a ~470 m da lagoa
- Conectividade: Starlink + Wi-Fi mesh nas áreas comuns (recepção, clube, praia) · CFTV com gravação na portaria

QUEM PAGA O QUÊ

Elemento	Solução	Quem paga
Chalé do lote, ligações e medidores	entregue chave na mão	Oasi Oro Verde Ltda (incluso no preço)
Esgoto do lote	caixa de ligação → rede comum sob a passarela	Oasi Oro Verde Ltda
Poço, reservatórios no solo, pressurização	rede elétrica (sem solar) + gerador	Oasi Oro Verde Ltda → condomínio
Iluminação da passarela e do pátio	postes LED a cada ~20 m + balizadores baixos	Oasi Oro Verde Ltda → condomínio
Subestação / transformador 150 kVA	a confirmar com a Energisa	Oasi Oro Verde Ltda
Consumo do chalé	medidores individuais	Proprietário
Gestão ordinária (pessoal, manutenção)	taxa condominial	Proprietários por cota

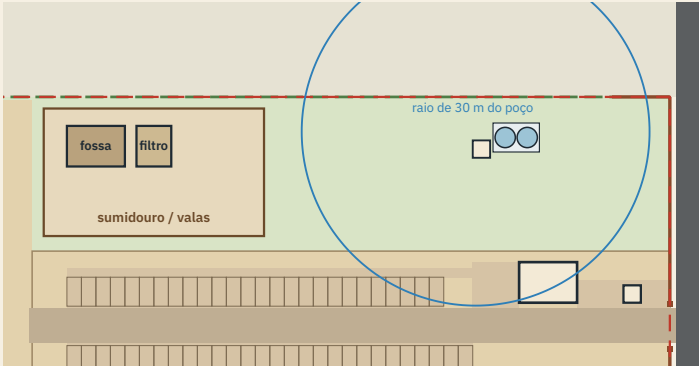
- NOTAS
- Reserva: 2 reservatórios no solo de 30 m³ = 60 m³ (cerca de um dia de pico), com a reserva de incêndio exigida pelos Bombeiros (a definir no PSCIP).
 - Transformador 150 kVA: cálculo da demanda na nota técnica (≈ 146 kVA na ponta), a confirmar com a Energisa.



DIMENSIONAMENTO PRELIMINAR

Parâmetro	Valor
População equivalente N	≈ 360 (82 chalés × 4 + 4 unidades × 4 + clube)
Contribuição C	130 L/hab·dia
Vazão média Q	≈ 46,8 m³/dia
Fossa séptica $V = 1000 + N \cdot (C \cdot T + K \cdot Lf)$	$1000 + 360 \times (65 + 57) \approx 44,9 \text{ m}^3$
Fossa adotada	2 módulos em paralelo 3,00 × 3,80 × 2,40 (útil ≈ 45 m³)
Filtro anaeróbio $V = 1,6 \cdot N \cdot C \cdot T$	≈ 25 m³ (T ≈ 0,33 d)
Sumidouro $A = Q / Ci$	Ci 90 L/m²·d → ~520 m² · Ci 40 → ~1.170 m²

- Distâncias: fora da APP, ≥ 30 m do poço e de qualquer nascente, ≥ 1,5 m de divisas e fundações. No novo terreno a estação fica a ~470 m da lagoa (antes ficava junto à faixa de APP).
- Com a área disponível (~830 m² a mais de 30 m do poço) o sumidouro funciona se o solo infiltrar bem (Ci ≥ 60). Se o teste de infiltração for fraco ou o lençol freático alto: ETE compacta pré-fabricada, ou deslocar o poço para o canto nordeste do lote.
- Escolha definitiva (outubro 2026): uma única rede de esgoto comum a todo o resort, passando sob a passarela central de madeira. Nenhuma fossa nos lotes individuais.



LOCALIZAÇÃO NA ÁREA DE ACESSO

Atividade	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
FASE 1 — INFRAESTRUTURA												
Levantamento, piqueteamento dos lotes, limpeza												
Muro (postes, tela e cerca viva; mureta na frente) e portal com logo												
Poço, reservatórios no solo, redes de água e energia												
Pátio (intertravado e saibro), estacionamento, portaria												
Mercadinho + recepção												
Passarela central em eucalipto tratado												
Rede de esgoto + ETE												
FASE 2 — CHALÉS E SERVIÇOS												
82 chalés A-frame (montagem por lotes)												
2 casas-sede												
Restaurante térreo												
Piscina + deck + bar ½+½												
Cabine / transformador												
FASE 3 — CONCLUSÃO												
Spa + academia												
Pier, praia, quiosques												
Viveiro em arco, cercas vivas, verde, mata ciliar												
Vistorias e entrega												

- As vendas começam com os lotes piqueteados (fim da Fase 1). O 3D mostra as três fases e a situação «hoje».
- As datas dependem de: compra do novo terreno, licenças municipais e ambientais, orçamentos das empresas.



Obrigado pelo interesse no OASI ORO VERDE. Nossa equipe está à disposição para dúvidas sobre lotes, preços e visitas.

OASI ORO VERDE LTDA · WHATSAPP

+39 339 348 7414

Documento ilustrativo. Imagens de estudo; medidas e especificações a confirmar em contrato e no projeto executivo.