



RESORT & LAGUNA · ESTÂNCIA (SE) · BRASILE

OASI ORO VERDE

Fascicolo completo di progetto

NUOVO TERRENO

52 x 570 M · 29.640 M²

RODOVIA AIRTON SENNA

82 CHALÉ · 82 FIORI DEL BRASILE

82 lotti con chalé — case padronali — polo servizi — escursioni nella zona — impianti e cronoprogramma 2027

EDIZIONE CLIENTI

Revisione · ottobre 2026

01	Il luogo e la sicurezza aeroporti, distanze, sicurezza in Sergipe	3
02	La zona Estância, Praia do Saco, Aracaju, Xingó	4
03	Escursioni dal resort Lagoa dos Tambaquis, isole in motoscafo, Croa do Goré, São Cristóvão, foce del São Francisco	5
04	La nuova posizione Rodovia Ayrton Senna · 52 × 570 m	6
05	La laguna oggi immagini reali	7
06	Il progetto vista generale e infrastrutture	8
07	Il resort in immagini modello 3D	9
08	Il prodotto — lotto + chalé cosa è incluso	10
09	Mappa lotti e prezzi tre fasce di prezzo	11
10	82 capanne, 82 fiori il nome di ogni capanna	12
11	Prezzi, pagamento e tempi su progetto al prezzo di lancio, +5% a ogni fase, consegna dicembre 2027	13
12	Domande frequenti	14
13	Allegato 1 — Sito e lottizzazione 8 tavole tecniche	15
14	Allegato 2 — Casa padronale vista laguna 7 tavole tecniche	24
15	Allegato 3 — Polo servizi 9 tavole tecniche	32
16	Allegato 4 — Impianti e cronoprogramma 3 tavole tecniche	42
17	Contatti WhatsApp +39 339 348 7414	46

Edizione in italiano. Disponibile anche in portoghese e in inglese.

Il luogo e la sicurezza

Il Sergipe è il più piccolo stato del Brasile, tra i meno toccati dal turismo di massa. A Estância, sul litorale sud, il terreno si affaccia sulla laguna con accesso diretto dalla Rodovia Airton Senna.

AEROPORTO DI ARACAJU (AJU)

~70 km · 1 h

voli diretti: São Paulo, Rio, Brasília, Belo Horizonte, Recife

AEROPORTO DI SALVADOR (SSA)

~255 km · 3 h 20

voli diretti TAP da Lisbona

ESTÂNCIA (SE)

Cidade Jardim

~65.000 abitanti · Rio Piauí

SICUREZZA

N° 1

tasso di morti violente più basso del Nordeste nel 2024
(Ministério da Justiça)

-75%

omicidi nel 1° semestre 2025 rispetto al 2016 (CEACrim/SSP-SE)

Secondo gli indicatori del Ministero della Giustizia e della Sicurezza Pubblica, nel 2024 il Sergipe ha avuto il tasso di morti violente più basso del Nordeste. Secondo la Segreteria di Sicurezza Pubblica dello stato, nel primo semestre 2025 gli omicidi sono stati il 75% in meno rispetto allo stesso periodo del 2016 e giugno 2025 è stato il mese con meno omicidi dal 2003.

DISTANZE DAL RESORT

Destinazione	Distanza	Nota
Laguna e spiaggia del resort	0	fronte del terreno
Praia do Abaís · Costa das Dunas	pochi min	lungo la SE-100
Lagoa dos Tambaquis	Estância	sulla SE-100
Praia do Saco · Ilha da Sogra	comune di Estância	gite in motoscafo
Mangue Seco (BA)	15 min in barca	dalla Praia do Saco
São Cristóvão	~55 km · ~50 min	Patrimonio UNESCO
Aracaju (capitale) e aeroporto AJU	~70 km · ~1 h	BR-101, senza pedaggio
Salvador e aeroporto SSA	~255 km · ~3 h 20	voli diretti da Lisbona
Foce del São Francisco	~180 km · ~2 h 45	Brejo Grande
Cânion do Xingó	~280 km · ~4 h	Canindé de São Francisco

Fonti: Ministério da Justiça; CEACrim/SSP-SE (dati 2025); enti turistici e guide di viaggio. Distanze e tempi indicativi.

Estância è sul litorale sud del Sergipe, tra spiagge oceaniche, lagune e l'estuario del Rio Real, al confine con la Bahia.

Estância, la «Cidade Jardim»

Città di circa 65.000 abitanti sul litorale sud del Sergipe, attraversata dal Rio Piauí. A giugno è la capitale del «barco de fogo», i fuochi d'artificio del São João riconosciuti patrimonio culturale dello stato.

Praia do Saco, Ilha da Sogra e Mangue Seco

Dune, piscine naturali e gite in barca nel comune di Estância. L'Ilha da Sogra è un banco di sabbia che emerge con la bassa marea e si raggiunge in barca; a 15 minuti di navigazione c'è Mangue Seco (Bahia), il villaggio tra le dune del romanzo «Tieta» di Jorge Amado.

Praia do Abaís e la Costa das Dunas

Lunghe spiagge oceaniche del litorale sud, frequentate per surf e kitesurf, a pochi minuti dal resort lungo la SE-100.

Aracaju, la capitale

A ~70 km: l'Orla de Atalaia, il lungomare con ristoranti e locali, le gite in barca alla Croa do Goré e all'Ilha dos Namorados, ospedali, centri commerciali e l'aeroporto.

Cânion do Xingó

Il quinto canyon navigabile più grande del mondo, sul Rio São Francisco a Canindé de São Francisco (~213 km da Aracaju, ~280 km dal resort: meglio con un pernottamento): 65 km di pareti di arenaria alte fino a 50 m, gite in catamarano e bagni nelle piscine naturali.

Escursioni dal resort

Gite di mezza giornata o di un giorno, organizzabili con agenzie locali che offrono transfer, guida e barca. Distanze e tempi dal resort sono indicativi.

Lagoa dos Tambaquis

Estância • SE-100 • vicino

Nel comune di Estância, sulla SE-100 tra Aracaju e Praia do Saco: una laguna d'acqua limpida dove i tambaqui, grandi pesci d'acqua dolce, nuotano tra i bagnanti e mangiano dalle mani. Ristoranti con amache e tavoli sulla sabbia, kayak, stand-up paddle e scivoli con ingresso day-use.

Praia do Saco in lancha: le isole

Praia do Saco • Estância

Giro in motoscafo dalla Praia do Saco tra le isole e i banchi di sabbia dell'estuario — tra cui l'Ilha da Sogra — con soste per il bagno in acque calme, e possibilità di proseguire fino alle dune di Mangue Seco (Bahia). In zona anche gite in buggy sulle dune.

Croa do Goré e Ilha dos Namorados

~50 km • ~1 h

Partendo dalla Orla Pôr do Sol del Mosqueiro, all'estremo sud di Aracaju: la Croa do Goré è un banco di sabbia che affiora dal Rio Vaza-Barris solo con la bassa marea, circa sei ore al giorno, con bar galleggianti e piscine naturali. Accanto, l'Ilha dos Namorados, popolata da centinaia di aironi bianchi; spesso il giro si chiude al tramonto.

São Cristóvão

~55 km • ~50 min

Fondata nel 1590, è la quarta città più antica del Brasile. La Praça São Francisco è Patrimonio dell'Umanità UNESCO dal 2010, e qui sorge il primo Cristo Redentor del Paese (1926, cinque anni prima di quello di Rio), con un belvedere famoso per il tramonto. La sera il centro storico si riempie di locali e della cucina tipica sergipana.

Foz do São Francisco (Brejo Grande)

~180 km • ~2 h 45

Gita di un giorno a Brejo Grande, a ~110 km da Aracaju: in barca si scende il «Velho Chico» tra mangrovie e restinga fino al punto in cui il fiume incontra l'oceano, al confine con l'Alagoas. Sosta sulla spiaggia tra dune che il vento ridisegna ogni giorno, accanto ai resti di un antico faro inghiottito dal mare.

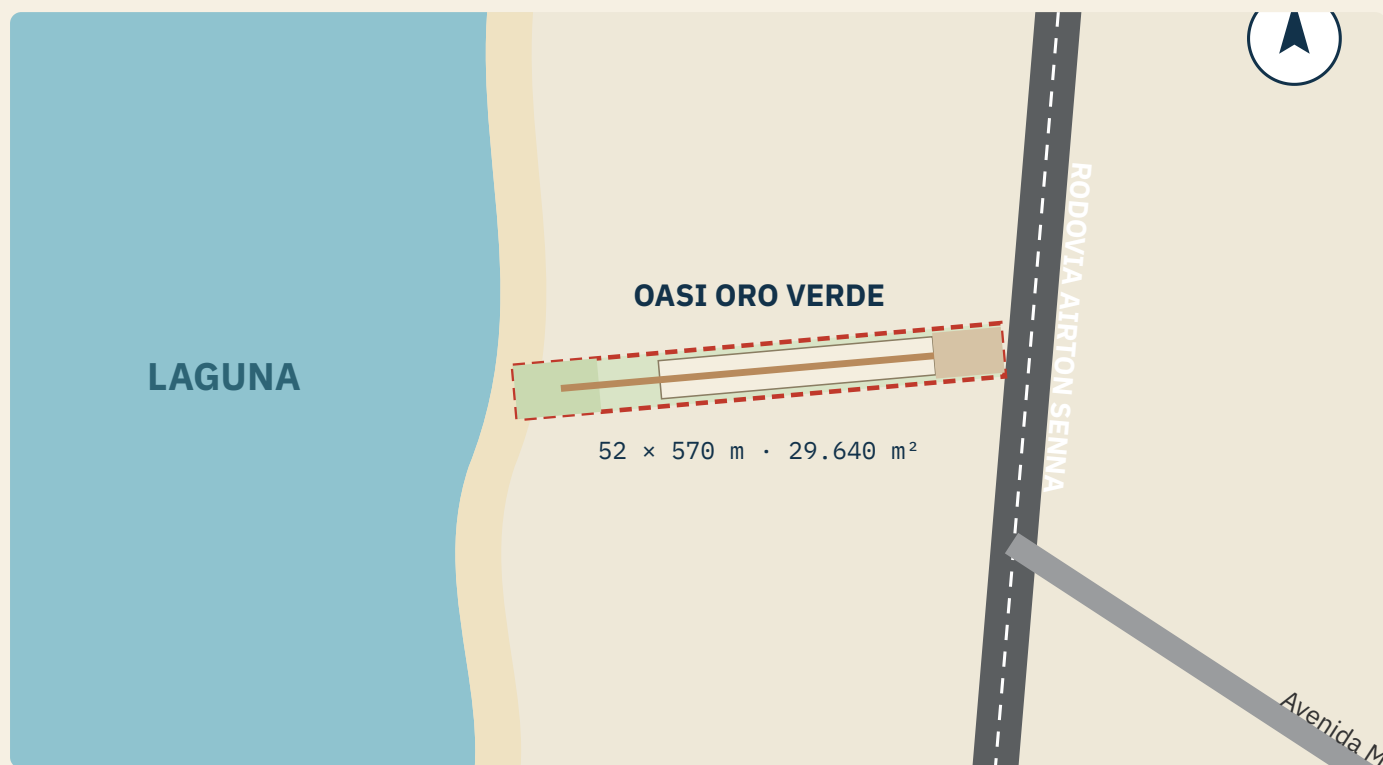
Organizzate dal resort

reception • concierge

La reception potrà prenotare le gite con agenzie locali autorizzate, con transfer in van dal resort, guida e barca. Prezzi e orari dipendono dalla marea e dalla stagione.

Distanze e tempi indicativi dal resort. Fonti: Gazeta SP, Quanto Custa Viajar, Melhores Destinos, Civitatis, comuni ed enti turistici.

La nuova posizione



Il terreno è un rettangolo di **52 m di fronte per 570 m di profondità** (29.640 m²). Il lato ovest si affaccia sulla laguna, con spiaggia propria; il lato est è sulla Rodovia Airton Senna, dove si trova il cancello con il logo.

Dalla spiaggia alla strada: parco-spiaggia e pontile, le due case padronali, gli 82 lotti lungo la passerella centrale, il club (ristorante, spa, accademia, piscina) e l'ingresso con parcheggio e reception.



Oggi: il terreno prima dei lavori (modello 3D).



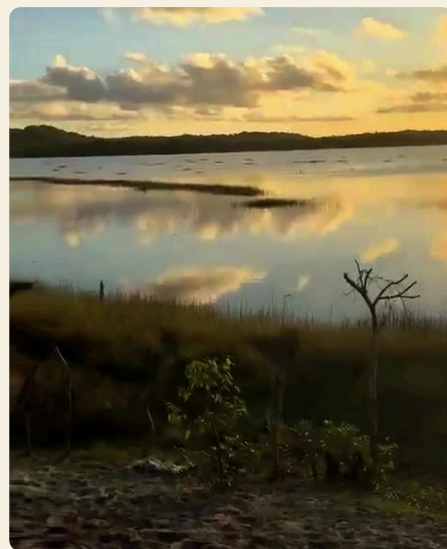
L'ingresso dalla Rodovia Airton Senna: portineria, parcheggio e reception.

Posizione approssimativa, da confermare con rilievo georeferenziato.

Un santuario naturale

La laguna oggi

immagini reali



Spiaggia di sabbia bianca · acqua limpida · tramonto sulla laguna — fotogrammi dei video girati sul posto (2026).

Acque calme e limpide, sabbia bianca e alberi sulla riva. Il sole tramonta sulla laguna, proprio davanti alle case e al parco-spiaggia.

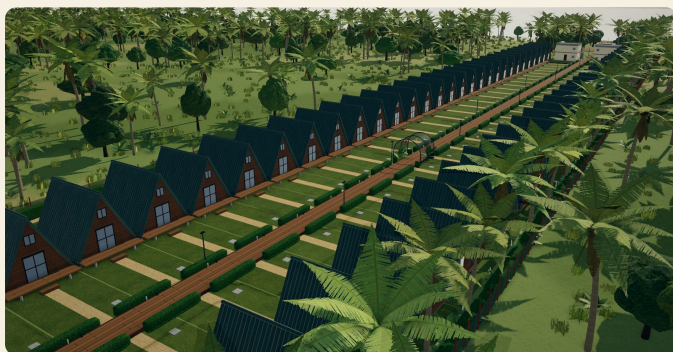


A sinistra il parco-spiaggia di progetto, con pontile di 48 m, chioschi e deck; a destra lo stato attuale.

Il progetto



Vista aerea del progetto sul nuovo terreno (modello 3D, illustrazione di studio).



Passerella tra i chal   - polo servizi con piscina.



INFRASTRUTTURE

- ✓ Parco-spiaggia: pontile, 2 chioschi, deck, solarium
- ✓ Club: ristorante, spa, accademia, piscina, bar
- ✓ Muretto e pali di eucalipto sul fronte; rete e siepe sui lati
- ✓ Pozzo, serbatoi, fognatura comune ed ETE
- ✓ Passerella centrale di 3 m con voliera ad arco
- ✓ Cancelli con logo, portineria, videosorveglianza, Starlink
- ✓ Parcheggio in autobloccanti
- ✓ Mata ciliar preservata (APP)

Il resort



Case padronali



Passerella e voliera



Cancello con logo



Ingresso e parcheggio



Lotti e chalé



Dalle case alla spiaggia

Immagini del modello 3D (studio). Finiture e vegetazione illustrative.

Cosa acquisti



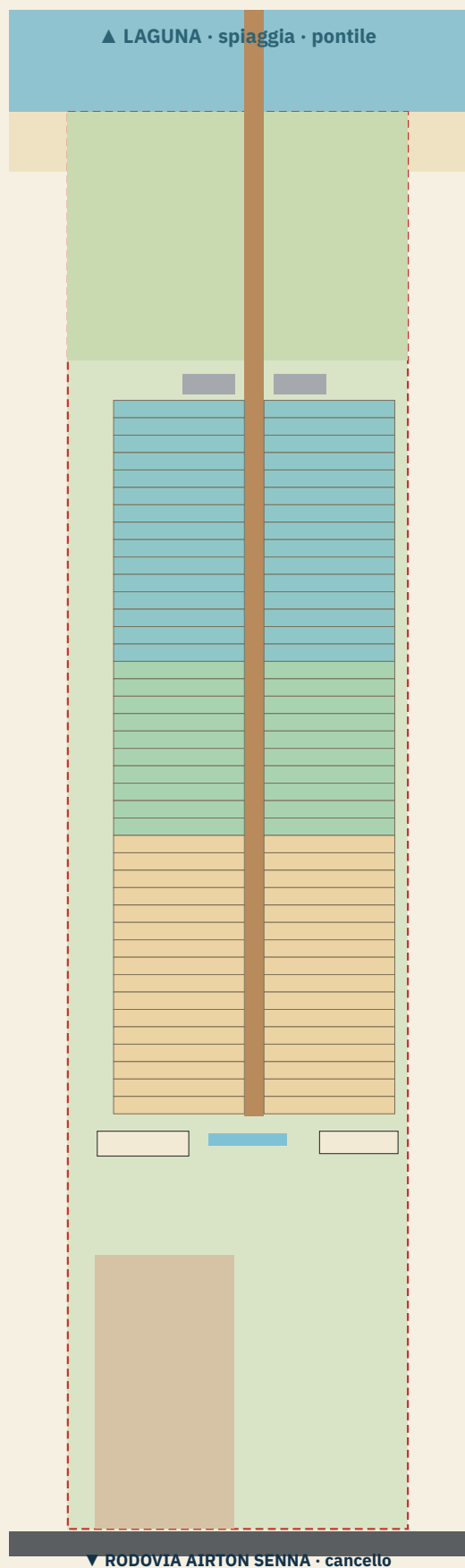
Chalé «Bromélia», lotto 08 · soggiorno · mezzanino · spaccato — render del modello 3D.

Prezzo unico: lotto di 140 m² (7 × 20 m) + chalé A-frame di 52 m² chiavi in mano, su due livelli, allacciato a luce, acqua e alla fognatura comune sotto la passerella centrale.

INCLUSO

- ✓ Allacci luce, acqua e fognatura
- ✓ Bagno con WC e doccia
- ✓ Cucina con mobile e lavello
- ✓ 2 livelli: piano terra + mezzanino
- ✓ Aree comuni: spiaggia, pontile, piscina, passerelle e parco
- ✓ Accesso alla spa del club: idromassaggio e sauna
- ✓ Un nome: ogni chalé è un fiore del Brasile
- Arredo ed elettrodomestici

Mappa lotti e prezzi



FASCE DI PREZZO

€ 67.000
30 lotti · Fronte laguna
lotti 01–15 e 42–56

€ 54.000
20 lotti · Centrali
lotti 16–25 e 57–66

€ 59.000
32 lotti · Verso l'ingresso
lotti 26–41 e 67–82

2 case padronali riservate · non in vendita

OGNI LOTTO

- ✓ 140 m² (7 × 20 m)
- ✓ Chalé A-frame 52 m² · 2 livelli
- ✓ Luce · acqua · fognatura
- ✓ Bagno · cucina
- ✓ Nome di un fiore del Brasile

Lotto 1 = il più vicino alla laguna (fila nord 01–41, fila sud 42–82). Mappa schematica; posizione e misure da confermare nel progetto esecutivo e nel picchettamento.

82 capanne, 82 fiori del Brasile

Ogni chalé porta il nome di un fiore nativo o coltivato in Brasile. Il nome accompagna lo chalé sulla targa, nel contratto e nelle prenotazioni – e ogni fiore ha un significato, descritto nel catalogo «Gli 82 fiori del Brasile».

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

Su progetto	€	R\$	\$	£
Fronte laguna	€ 67.000	≈ R\$ 378.000	≈ \$ 75.000	≈ £ 56.100
Centrali	€ 54.000	≈ R\$ 305.000	≈ \$ 60.400	≈ £ 45.200
Verso l'ingresso	€ 59.000	≈ R\$ 333.000	≈ \$ 66.000	≈ £ 49.400

cambio BCE del 23/10/2026 – indicativo · 1 € = R\$ 5,6485 · \$ 1,1193 · £ 0,8373. Prezzo di riferimento in euro. Gli importi in altre valute sono indicativi e calcolati al cambio del giorno (fonte: Banca Centrale Europea).

Prezzi, pagamento e tempi

Posizione	Lotti	Su progetto	Fase 1 · gen 2027	Fase 2 · mag 2027	Fase 3 · ott 2027
Fronte laguna (15 + 15)	30	€ 67.000	€ 70.350	€ 73.700	€ 77.050
Centrali (10 + 10)	20	€ 54.000	€ 56.700	€ 59.400	€ 62.100
Verso l'ingresso (16 + 16)	32	€ 59.000	€ 61.950	€ 64.900	€ 67.850

Su progetto	€	R\$	\$	£
Fronte laguna	€ 67.000	≈ R\$ 378.000	≈ \$ 75.000	≈ £ 56.100
Centrali	€ 54.000	≈ R\$ 305.000	≈ \$ 60.400	≈ £ 45.200
Verso l'ingresso	€ 59.000	≈ R\$ 333.000	≈ \$ 66.000	≈ £ 49.400
Condominio (stima, al mese)	€ 110	≈ R\$ 620	≈ \$ 120	≈ £ 90

cambio BCE del 23/10/2026 – indicativo · 1 € = R\$ 5,6485 · \$ 1,1193 · £ 0,8373. Prezzo di riferimento in euro. Gli importi in altre valute sono indicativi e calcolati al cambio del giorno (fonte: Banca Centrale Europea).

Lotto + chalé di 52 m² chiavi in mano, tutto compreso. Su progetto: prezzo di lancio, con pagamento in un'unica soluzione prima dell'inizio dei lavori. Poi +5% a ogni fase del cantiere. Valori in euro; controvalore in R\$ alla data del contratto.

PAGAMENTO

SU PROGETTO

Il prezzo più vantaggioso: prezzo di lancio, con pagamento in un'unica soluzione prima dell'inizio dei lavori.

+5% A OGNI FASE

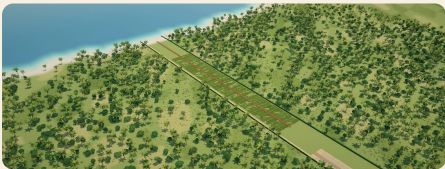
Il prezzo cresce con l'avanzare del cantiere e con il valore del resort: chi sceglie prima risparmia di più.

PREFERISCI A RATE?

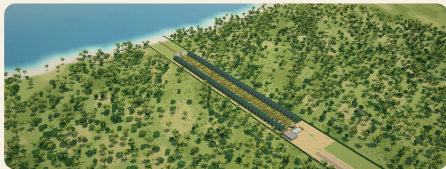
Si può: un piano di rate su misura, da concordare direttamente con l'impresa costruttrice. Ti mettiamo in contatto noi.

Atto pubblico (escritura) al Cartório di Estância alla consegna dello chalé. ITBI, notaio e registro a carico dell'acquirente. Somme versate protette dal regime di patrimônio de afetação. Condizioni delle rate definite con l'impresa costruttrice e scritte nel contratto.

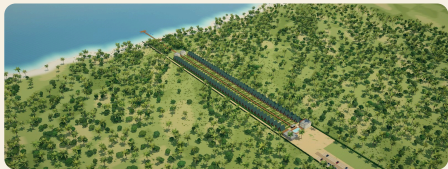
CRONOPROGRAMMA 2027



Fase 1 · gen-apr
infrastrutture, recinzione, cancello, parcheggio, passerella



Fase 2 · mag-set
chalé, case padronali, ristorante, piscina



Fase 3 · ott-dic
spa, accademia, pontile, spiaggia, voliera, verde

CONSEGNA PREVISTA

dicembre 2027

Date indicative, soggette a licenze e autorizzazioni.

Domande frequenti

Cosa compro esattamente?

Il lotto di 140 m² (7,00 × 20,00 m) con il suo chalé A-frame di 52 m² su due livelli, consegnato costruito e allacciato a luce, acqua e alla rete fognaria comune che corre sotto la passerella centrale, con bagno completo e cucina di base. Il prezzo comprende lotto e chalé. Arredo ed elettrodomestici sono esclusi. Con il lotto diventi comproprietario delle aree comuni del resort: spiaggia, piscina, pontile, passerelle e parco. Puoi inoltre usare la spa del club (idromassaggio e sauna); ristorante, spa e accademia restano della società che li gestisce, e i trattamenti con personale specializzato sono a pagamento.

Chi è il venditore?

Oasi Oro Verde Ltda, società brasiliana che acquista il terreno con una promessa di acquisto irrevocabile e registrata, e vi realizza il resort. È la società che firma il contratto con te e che affida in subappalto le opere all'impresa costruttrice e la costruzione degli chalé al produttore. I dati completi della società sono riportati nel contratto preliminare.

Come si paga?

Scegli tu il momento più conveniente. Acquistando su progetto, prima dell'inizio dei lavori, blocchi il prezzo di lancio, il più vantaggioso, con un pagamento in un'unica soluzione sul conto della società. Con l'avanzare del cantiere il prezzo cresce insieme al valore del resort: +5% durante la fase 1 (da gennaio 2027), +10% durante la fase 2 (da maggio 2027) e +15% nella fase finale (da ottobre 2027). Preferisci dilazionare? Puoi concordare un piano di rate su misura direttamente con l'impresa costruttrice: ti mettiamo in contatto noi. I tuoi pagamenti sono protetti dal patrimônio de afetação. Alla consegna firmi l'atto pubblico (escritura) davanti al notaio (Cartório) di Estância, con registrazione a tuo nome; imposta di trasferimento (ITBI), notaio e registro sono a carico dell'acquirente.

Posso comprare se non vivo in Brasile?

Sì. Il terreno è indicato come area urbana (da confermare con i documenti del terreno): in area urbana uno straniero può acquistare senza limitazioni e senza residenza in Brasile. Serve soltanto il CPF, il codice fiscale brasiliano, che si richiede al consolato del Brasile; puoi firmare anche a distanza tramite procura.

Cosa succede se i lavori ritardano?

Il progetto adotta il regime del patrimônio de afetação: per legge le somme versate dai clienti formano un patrimonio separato da quello della società, destinato solo alla costruzione del resort e non aggredibile da altri creditori. I lavori sono previsti da gennaio a dicembre 2027, ma le date sono indicative perché le opere si finanziano con le vendite: il contratto fissa un termine massimo di consegna (31/12/2028 più 180 giorni di tolleranza) e, se nei primi 180 giorni non si vendono almeno 28 lotti, la società può rinunciare restituendo tutto, rivalutato.

Quanto costano le spese condominiali?

Circa € 110 al mese per chalé (stima), per personale, sicurezza, manutenzione del verde e dei servizi comuni, ripartite tra i proprietari secondo il regolamento condominiale. Luce e acqua del tuo chalé sono a parte, con contatori individuali.

Posso affittare lo chalé quando non ci sono?

Sì, in due modi: in autonomia, rispettando il regolamento del condominio, oppure affidandolo alla gestione del resort, che si occupa di prenotazioni, check-in e pulizie in cambio di una commissione. Nessun rendimento è garantito.

Quando potrò usarlo?

La consegna è prevista per dicembre 2027 (data indicativa, legata all'andamento delle vendite; il contratto fissa un termine massimo). Nel modello 3D puoi seguire le tre fasi dei lavori dal pannello «Avanzamento lavori».

Come si arriva?

Dall'aeroporto di Aracaju (~70 km, circa 1 ora in auto) oppure da quello di Salvador (~255 km, circa 3 ore e 20, con voli diretti da Lisbona). Il resort è sulla Rodovia Ayrton Senna, a Estância.

Posso visitare il terreno?

Sì, su appuntamento. Scrivici su WhatsApp al +39 339 348 7414 e organizziamo la visita.

Risposte informative: valgono le condizioni del contratto preliminare e del regolamento del condominio.

ALLEGATO TECNICO 1

Sito e lottizzazione

Nuovo terreno di 52 × 570 m sulla Rodovia Ayrton Senna · 82 lotti da 140 m² lungo la passerella centrale, voliera ad arco, ingresso, recinzione e portale.

8 tavole

Tavole tecniche del progetto preliminare; misure e specifiche da confermare nel progetto esecutivo.

DATI GENERALI

Titolare	Oasi Oro Verde Ltda, che acquista il terreno con promessa irrevocabile registrata (art. 32 «a» Lei 4.591/1964); opere e chalé affidati in subappalto
Ubicazione	Rodovia Airton Senna, Estância (SE) · CEP 49200-000 · posizione da georeferenziare con il rilievo
Forma e misure	Rettangolo: 52,00 m di fronte (lato acqua e lato strada) × 570,00 m di profondità
Superficie	29.640 m² (2,96 ha)
Orientamento	Acqua (laguna) a OVEST · Rodovia Airton Senna a EST, con accesso diretto dal cancello · Avenida Maruim nelle vicinanze
Lotti in vendita	82 lotti da 7,00 × 20,00 = 140 m², 41 per fila ai lati della passerella centrale
Superficie lotti	82 × 140 = 11.480 m² (38,7% del terreno)
Case padronali	2 edifici bifamiliari in testa alle file, vista laguna, NON in vendita (Allegato 2)
Passerella centrale	3,00 m in eucalipto trattato in autoclave, dalla spiaggia al club (~405 m); voliera ad arco tra i lotti 21 22 e 62 63
Fascia APP	100 m dalla riva mantenuti a parco-spiaggia (solo strutture leggere). Vedi TAV. L06
Club	Ristorante, spa + accademia, piscina con deck, bar ½+½ in fondo alla passerella (Allegato 3)
Ingresso	Portale con logo, cancello automatico + pedonale, portineria, ~54 stalli; autobloccanti su corsia, stalli e percorsi, resto in saibro; minimarket +
Recinzione	Fronte strada: muretto piastrellato h 0,85 m + pali di eucalipto (≈ 60 m) · lati nord e sud: pali di eucalipto, rete e siepe tropicale (≈ 1.120 m)
Fasce di prezzo	30 fronte laguna € 67.000 · 20 centrali € 54.000 · 32 verso l'ingresso € 59.000 (lotto + chalé 52 m²)

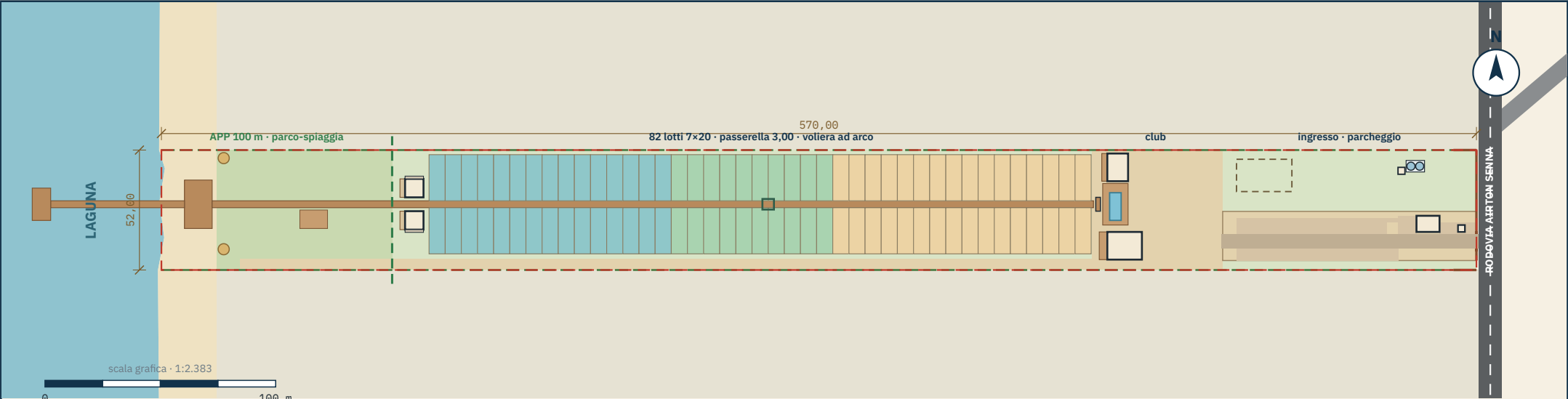
ELENCO TAVOLE

- L01
- Planimetria generale e quadro aree
- L02
- Lottizzazione: 82 lotti e fasce
- L03
- Ingresso, parcheggio e portineria
- L04
- Modulo tipo e sezione trasversale
- L05
- Elenco dei lotti e prezzi
- L06
- Vincoli: APP e distanze
- L07
- Recinzione e portale d'ingresso

NOTA SUL NUOVO TERRENO

Forma, misure e posizione del terreno saranno confermate dal rilievo georeferenziato e dalla matrícula.

La geometria interna (lotti, club, ingresso) è la stessa del modello 3D aggiornato.

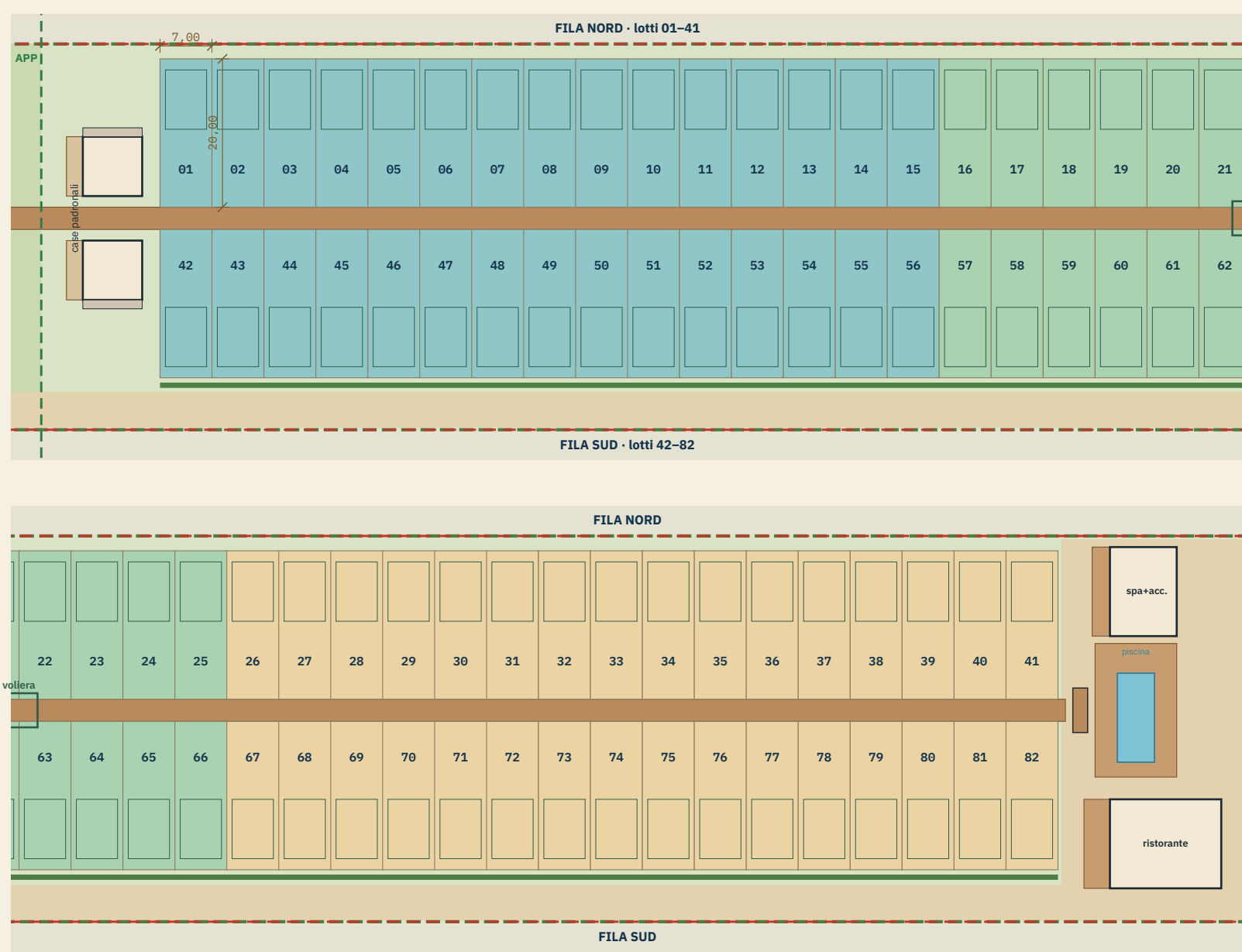


QUADRO DELLE AREE

Zona	m²	%
Parco-spiaggia e fascia APP (0–100 m dalla riva)	5.200	17,5%
Case padronali e loro pertinenze (100–116 m)	832	2,8%
82 lotti × 140 m² (7,00 × 20,00)	11.480	38,7%
Passerella centrale 3,00 m (tratto lotti)	861	2,9%
Fasce verdi, siepi e passeio lungo i lotti	2.583	8,7%
Club: ristorante, spa+accademia, piscina, bar (403–460 m)	2.964	10,0%
Ingresso: piazzale pavimentato, parcheggio, reception, verde tecnico	5.720	19,3%
TOTALE TERRENO	29.640	100%

LEGENDA

- Laguna
- Spiaggia
- Parco-spiaggia in fascia APP
- Lotti fronte laguna (30)
- Lotti centrali (20)
- Lotti verso l'ingresso (32)
- Passerella, deck e pontile in legno
- Corsia, stalli e percorsi in autobloccanti
- Passeio, piazzetta e margini del piazzale in saibro
- Confine del terreno
- Limite APP 100 m dalla riva
- Recinzione sul fronte strada: muretto piastrellato + pali
- Lati lunghi: pali di eucalipto, rete e siepe
- Fronte sull'acqua: 52 m, tutta la testata del terreno.
- Accesso unico dalla Rodovia Airton Senna.
- Passeio pubblico in saibro lungo il lato sud: gli esterni raggiungono il parco-spiaggia senza passare tra i lotti.



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 sul fondo del lotto · giardino d'ingresso verso la passerella

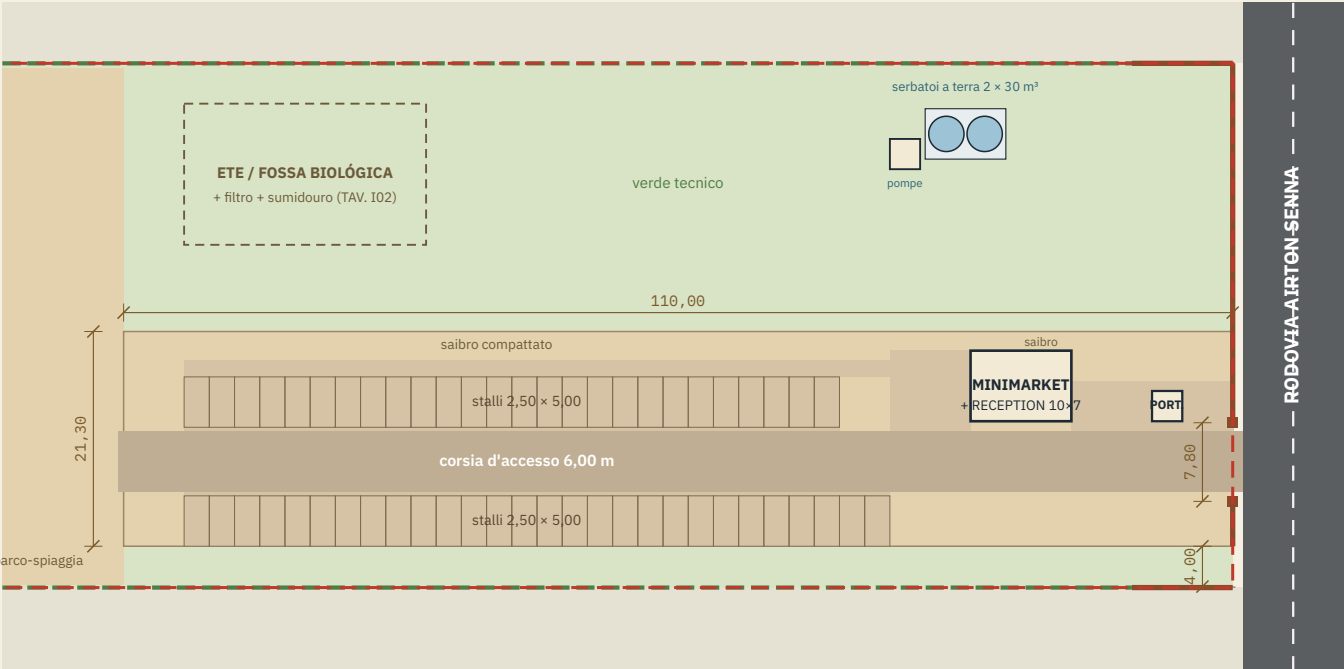
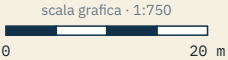


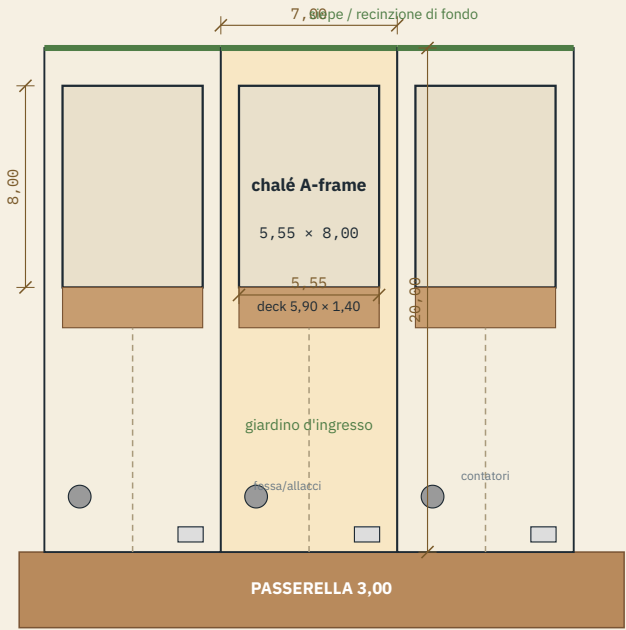
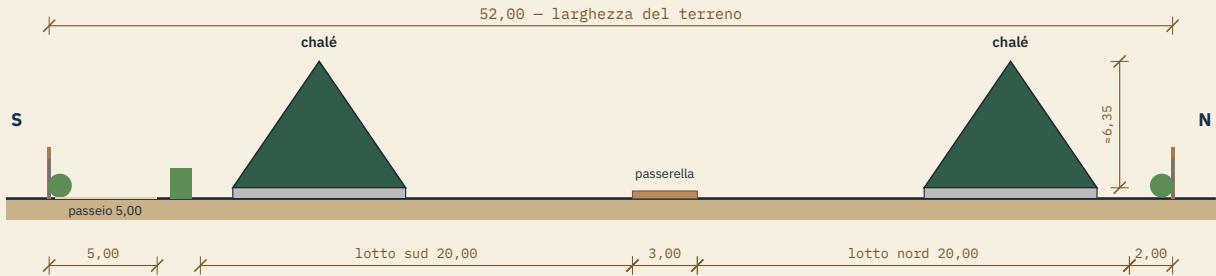
DATI

Voce	Quantità
Autobloccanti (corsia, stalli, percorsi)	~1.650 m²
Saibro compattato (margini)	~700 m²
Stalli auto 2,50 × 5,00	54
Corsia d'accesso	6,00 m
Cancello carrabile	7,80 m
Pedonale (passeio)	4,00 m
Minimarket + reception	70 m²
Portineria	9 m²
Serbatoi a terra	2 × 30 m³

NOTE

- Autobloccanti come da foto (masselli a correre in tonalità sabbia, beige e marrone, 8 cm) solo dove passano auto e persone: corsia, stalli e percorsi principali.
- Margini, aree di servizio e intorno degli impianti in saibro compattato con cordoli: stessa tonalità, costo molto minore.
- Pendenze verso canalette e pozzetti; nessuno scarico in laguna.
- Portale semplificato: 2 pilastri rivestiti, trave in eucalipto e insegna con logo (TAV. L07).





SEZIONE TRASVERSALE A-A (sud → nord) · scala libera, altezze x1

Dato del modulo	Valore
Lotto	7,00 × 20,00 = 140 m²
Chale A-frame (2 livelli)	52 m² · 5,55 × 8,00
Arretramento dalla passerella	≈ 10,50 m (giardino)
Fronte del lotto sulla passerella	7,00 m
Lotti in vendita	82
Superficie totale lotti	11.480 m²

- Ogni lotto ha accesso pedonale dalla passerella; nessuna auto tra i lotti.
- Allacci di acqua, luce e fognatura sul fronte passerella (rete sotto la passerella).
- Siepe continua tra il passeio pubblico (lato sud) e i lotti.

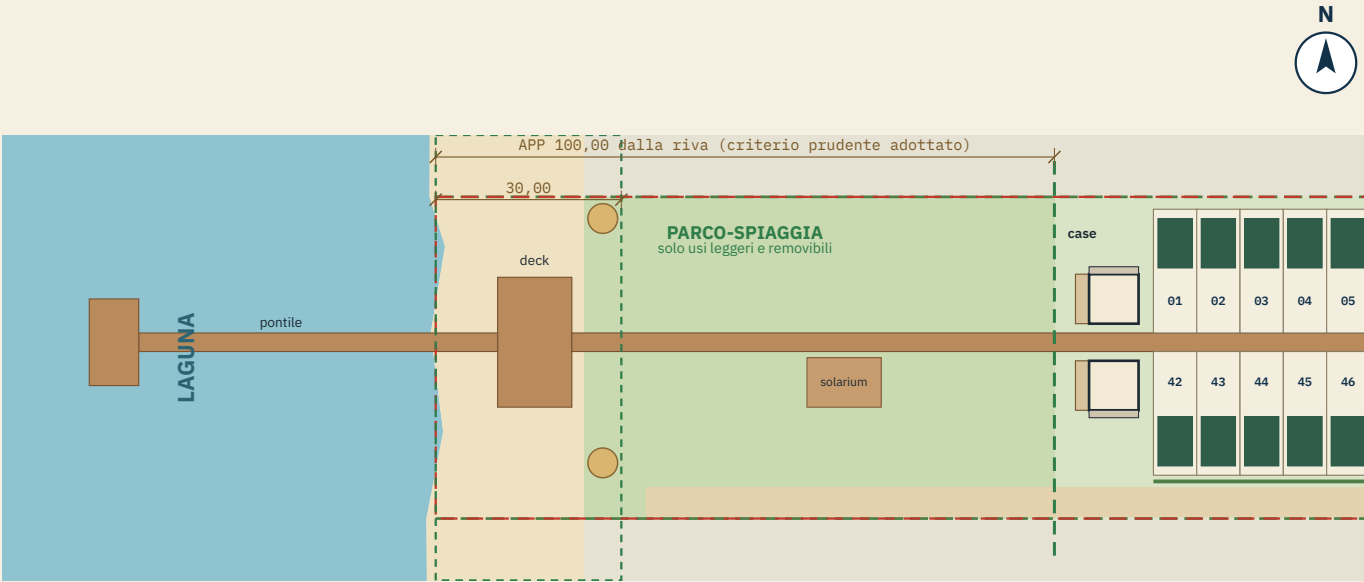
PIANTA — 3 LOTTI DELLA FILA NORD

Lotto	Fila	Fascia	Area	Prezzo	Lotto	Fila	Fascia	Area	Prezzo	Lotto	Fila	Fascia	Area	Prezzo	Lotto	Fila	Fascia	Area	Prezzo
Lotto 01	Nord	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 22	Nord	Centrali	140 m²	€ 54.000	Lotto 43	Sud	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 64	Sud	Centrali	140 m²	€ 54.000
Lotto 02	Nord	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 23	Nord	Centrali	140 m²	€ 54.000	Lotto 44	Sud	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 65	Sud	Centrali	140 m²	€ 54.000
Lotto 03	Nord	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 24	Nord	Centrali	140 m²	€ 54.000	Lotto 45	Sud	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 66	Sud	Centrali	140 m²	€ 54.000
Lotto 04	Nord	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 25	Nord	Centrali	140 m²	€ 54.000	Lotto 46	Sud	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 67	Sud	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000
Lotto 05	Nord	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 26	Nord	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000	Lotto 47	Sud	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 68	Sud	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000
Lotto 06	Nord	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 27	Nord	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000	Lotto 48	Sud	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 69	Sud	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000
Lotto 07	Nord	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 28	Nord	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000	Lotto 49	Sud	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 70	Sud	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000
Lotto 08	Nord	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 29	Nord	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000	Lotto 50	Sud	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 71	Sud	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000
Lotto 09	Nord	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 30	Nord	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000	Lotto 51	Sud	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 72	Sud	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000
Lotto 10	Nord	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 31	Nord	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000	Lotto 52	Sud	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 73	Sud	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000
Lotto 11	Nord	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 32	Nord	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000	Lotto 53	Sud	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 74	Sud	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000
Lotto 12	Nord	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 33	Nord	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000	Lotto 54	Sud	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 75	Sud	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000
Lotto 13	Nord	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 34	Nord	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000	Lotto 55	Sud	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 76	Sud	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000
Lotto 14	Nord	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 35	Nord	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000	Lotto 56	Sud	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 77	Sud	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000
Lotto 15	Nord	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 36	Nord	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000	Lotto 57	Sud	Centrali	140 m²	€ 54.000	Lotto 78	Sud	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000
Lotto 16	Nord	Centrali	140 m²	€ 54.000	Lotto 37	Nord	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000	Lotto 58	Sud	Centrali	140 m²	€ 54.000	Lotto 79	Sud	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000
Lotto 17	Nord	Centrali	140 m²	€ 54.000	Lotto 38	Nord	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000	Lotto 59	Sud	Centrali	140 m²	€ 54.000	Lotto 80	Sud	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000
Lotto 18	Nord	Centrali	140 m²	€ 54.000	Lotto 39	Nord	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000	Lotto 60	Sud	Centrali	140 m²	€ 54.000	Lotto 81	Sud	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000
Lotto 19	Nord	Centrali	140 m²	€ 54.000	Lotto 40	Nord	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000	Lotto 61	Sud	Centrali	140 m²	€ 54.000	Lotto 82	Sud	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000
Lotto 20	Nord	Centrali	140 m²	€ 54.000	Lotto 41	Nord	Verso l'ingresso	140 m²	€ 59.000	Lotto 62	Sud	Centrali	140 m²	€ 54.000					
Lotto 21	Nord	Centrali	140 m²	€ 54.000	Lotto 42	Sud	Fronte laguna	140 m²	€ 67.000	Lotto 63	Sud	Centrali	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

Le 2 case padronali in testa alle file non sono in vendita. Disponibilità aggiornata nel modello 3D (scheda di ogni lotto).

cambio BCE del 23/10/2026 – indicativo: Fronte laguna € 67.000 ≈ R\$ 378.000 · \$ 75.000 · £ 56.100 — Centrali € 54.000 ≈ R\$ 305.000 · \$ 60.400 · £ 45.200 — Verso l'ingresso € 59.000 ≈ R\$ 333.000 · \$ 66.000 · £ 49.400



scala grafica · 1:1.222
0 20 m

DISTANZE PRINCIPALI

Elemento	Distanza dalla riva	Esito
Case padronali (veranda)	103,40 m	fuori APP 100 m
Primo lotto (n. 01 / 42)	116,00 m	fuori APP
ETE / fossa biológica	≈ 466 m	fuori APP, ≥ 30 m da pozzo
Pozzo artesiano	≈ 534 m	≥ 30 m da fosse e sumidouro
Chiringuiti, deck, pontile	in fascia	strutture leggere, soggette a licenza

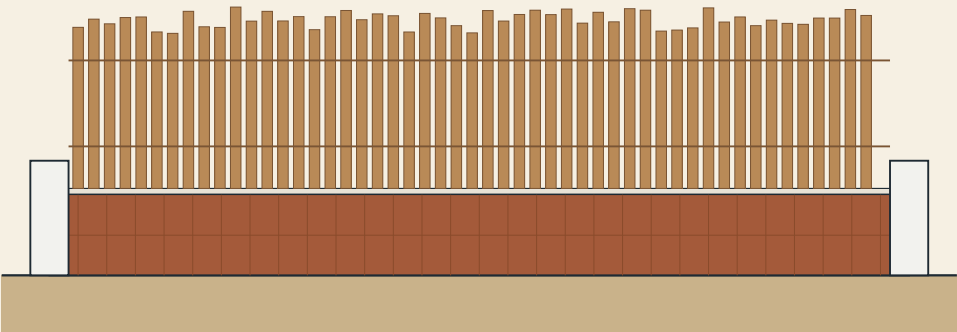


PRESCRIZIONI

- Il progetto lascia libera una fascia di 100 m dalla riva: è la misura richiesta in zona rurale per lagune oltre 20 ha (Código Florestal, art. 4).
- In zona URBANA la fascia minima per lagune naturali è di 30 m (art. 4, II, b) e il comune può fissarla con la Lei 14.285/2021. Il terreno è indicato come urbano: se confermato, la fascia obbligatoria potrebbe essere minore. I 100 m restano una scelta di progetto.
- In fascia APP solo spiaggia, verde, mata ciliar, deck, pontile e chiringuiti removibili. Nessun lotto, muratura o fossa.

LICENZE

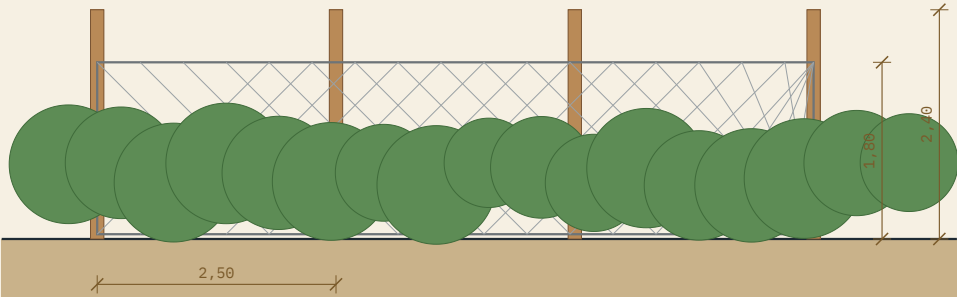
- Pontile, deck e strutture leggere nella fascia di rispetto sono soggetti alle licenze dell'órgão ambiental (ADEMA/SE) e del comune.



A) FRONTE STRADA E RITORNI DI 10 m AI LATI DEL PORTALE · muretto + pali (≈ 60 m)

DATI E MOTIVAZIONE

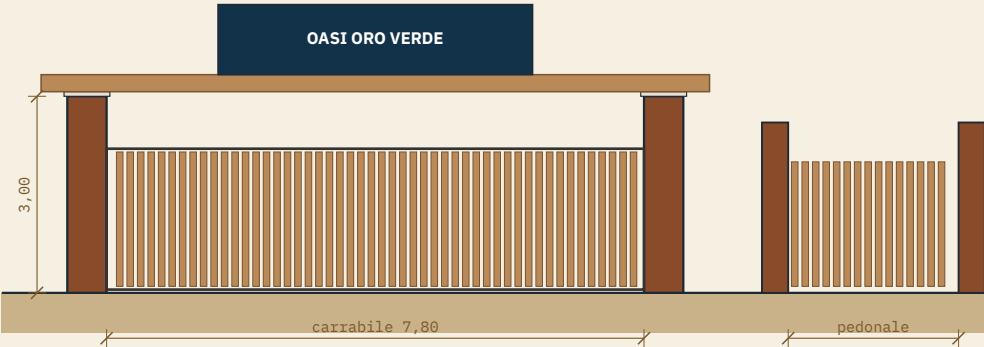
- Muretto piastrellato e pali fitti solo dove si vede di più: fronte sulla Rodovia e primi 10 m dei lati vicino al portale (≈ 60 m).
- Lati lunghi nord e sud (≈ 1.120 m): pali tondi di eucalipto trattato in autoclave Ø 12–14 cm ogni 2,50 m, rete metallica plastificata h 1,80 con fili di tensione, siepe tropicale (ixora, ibisco, pingo-de-ouro) piantata a 3 per metro sul lato interno.
- La siepe chiude la vista in 12–18 mesi; la rete garantisce subito la sicurezza.
- Fronte laguna aperto.



B) LATI LUNGHI NORD E SUD · pali di eucalipto ogni 2,50 m + rete plastificata + siepe tropicale (≈ 1.120 m)

PORTALE D'INGRESSO SEMPLIFICATO (vista dalla Rodovia)

- 2 pilastri 0,60 × 0,60 rivestiti in piastrella marrone, trave in eucalipto Ø 25 cm e insegna con il logo illuminata.
- Cancelli scorrevoli automatizzati con telaio in acciaio e pali di eucalipto verticali; pedonale separato per il passeio pubblico.



ALLEGATO TECNICO 2

Casa padronale vista laguna

Edificio bifamiliare con 2 alloggi indipendenti, solaio piano, rivolto a ovest (laguna). Due case gemelle in testa alle file, fuori dalla fascia APP.

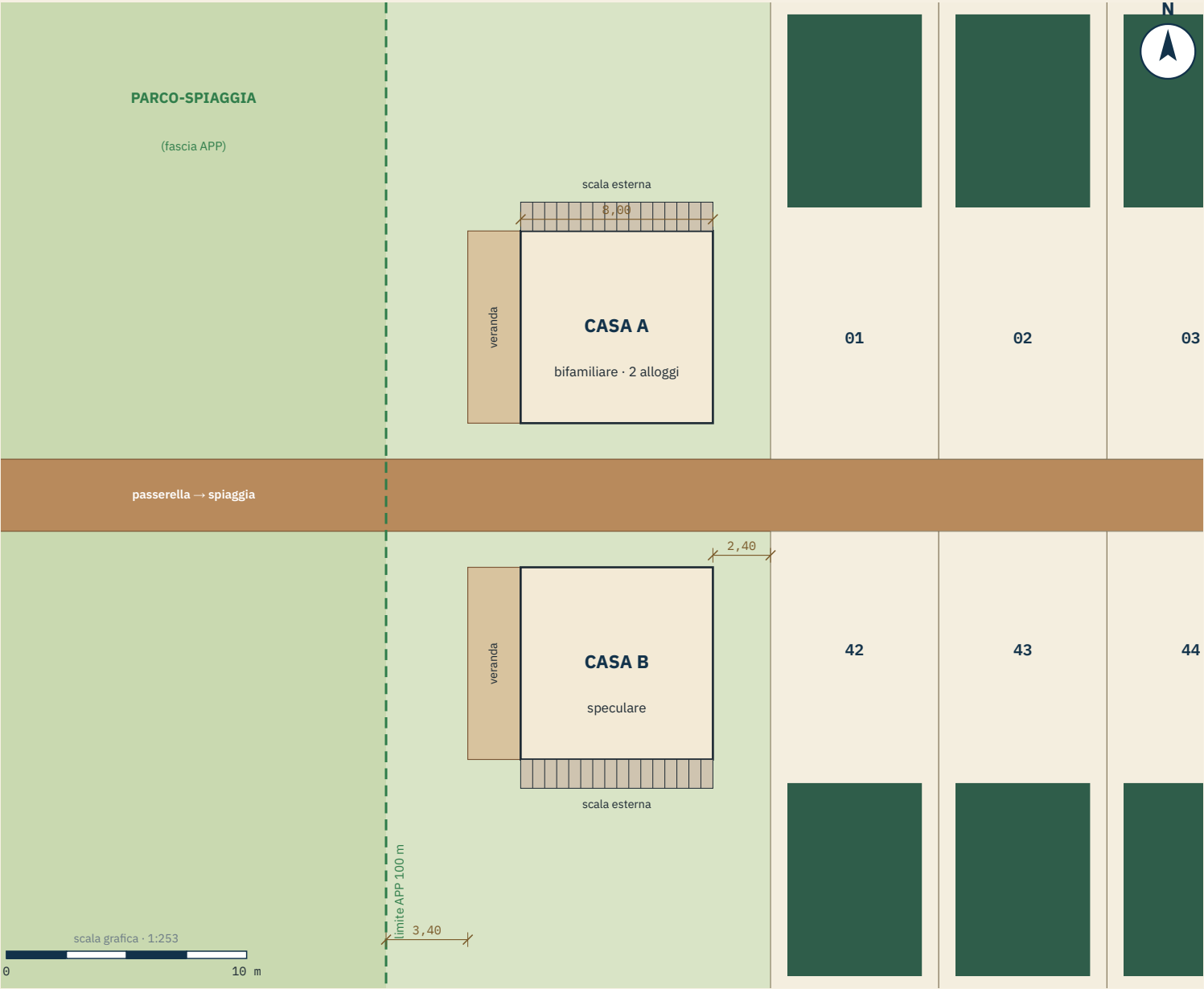
7 tavole

Tavole tecniche del progetto preliminare; misure e specifiche da confermare nel progetto esecutivo.

Tipologia	Bifamiliare: 2 alloggi indipendenti sovrapposti (piano terra + piano superiore autonomi)
Unità	2 alloggi per casa × 2 case gemelle = 4 alloggi
Posizione (nuovo sito)	In testa alle due file di lotti, ai lati della passerella, a 103–114 m dalla riva (fuori fascia APP 100 m)
Orientamento	Verande e balconi rivolti a OVEST verso la laguna · tramonto sull'acqua
Accessi	Piano terra dalla passerella · piano superiore solo da SCALA ESTERNA sul lato esterno · nessun collegamento interno
Superficie per alloggio	≈ 64 m² (soggiorno/pranzo/cucina + 2 camere + bagno + disimpegno)
Costruito per casa	128 m² + veranda P.T. 17,6 m² + balcone P.S. 14,4 m²
Sedime	8,00 × 8,00 m + veranda/balcone sul fronte laguna
Struttura	Platea (radier), murature/telaio, rivestimento esterno in legno, copertura in laje plana impermeabilizzata
Impianti	Contatori separati per alloggio · allaccio alla rete fognaria collettiva del condominio · acqua calda con boiler elettrico/gas (niente pannelli solari)
Superficie totale 2 case	256 m² costruiti (4 alloggi)

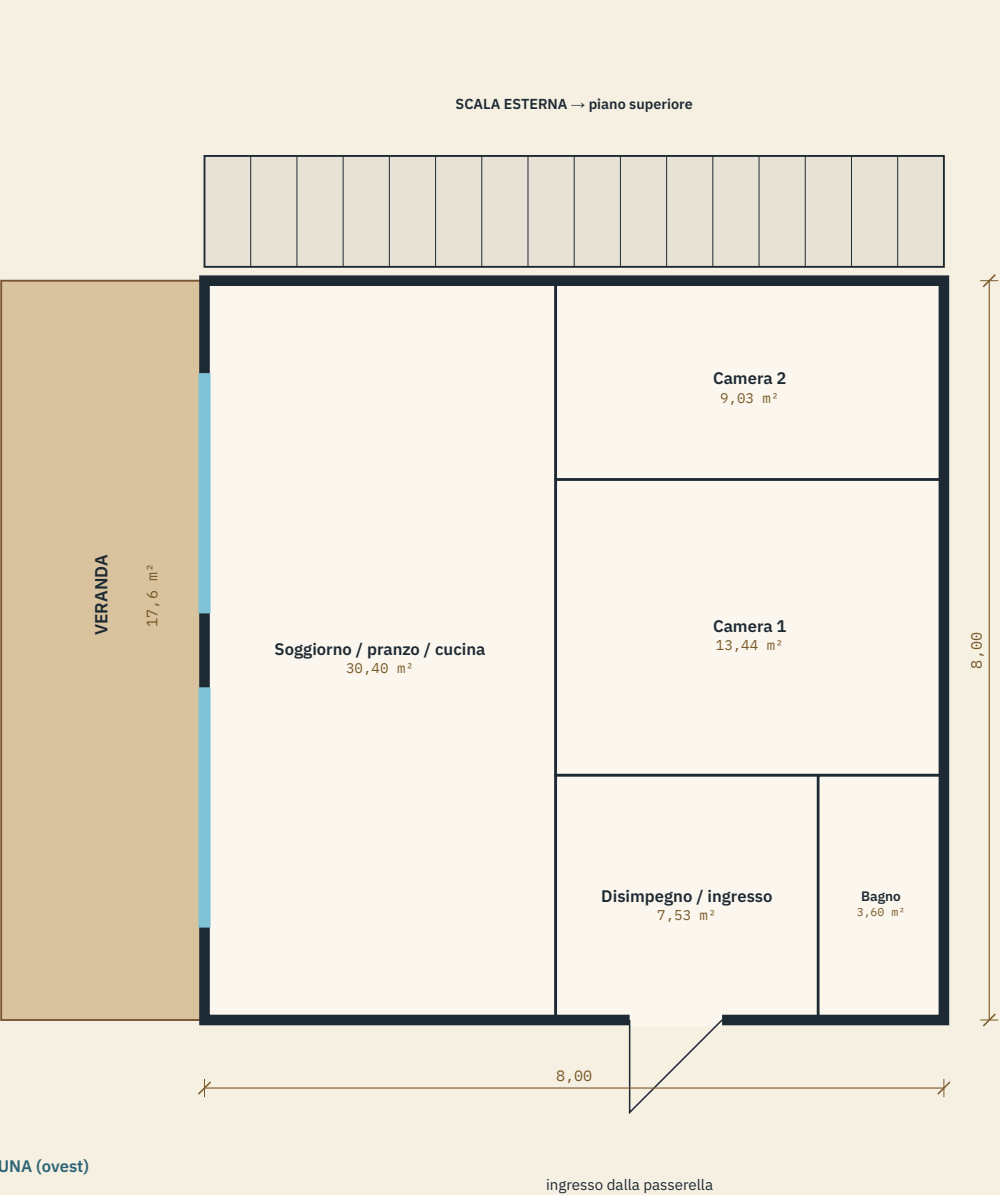
ELENCO TAVOLE

- C01Implantação sul nuovo sito
- C02Pianta piano terra
- C03Pianta piano superiore
- C04Prospetti
- C05Sezione A-A e copertura
- C06Impianti e quadro aree



NOTE DI IMPLANTAÇÃO

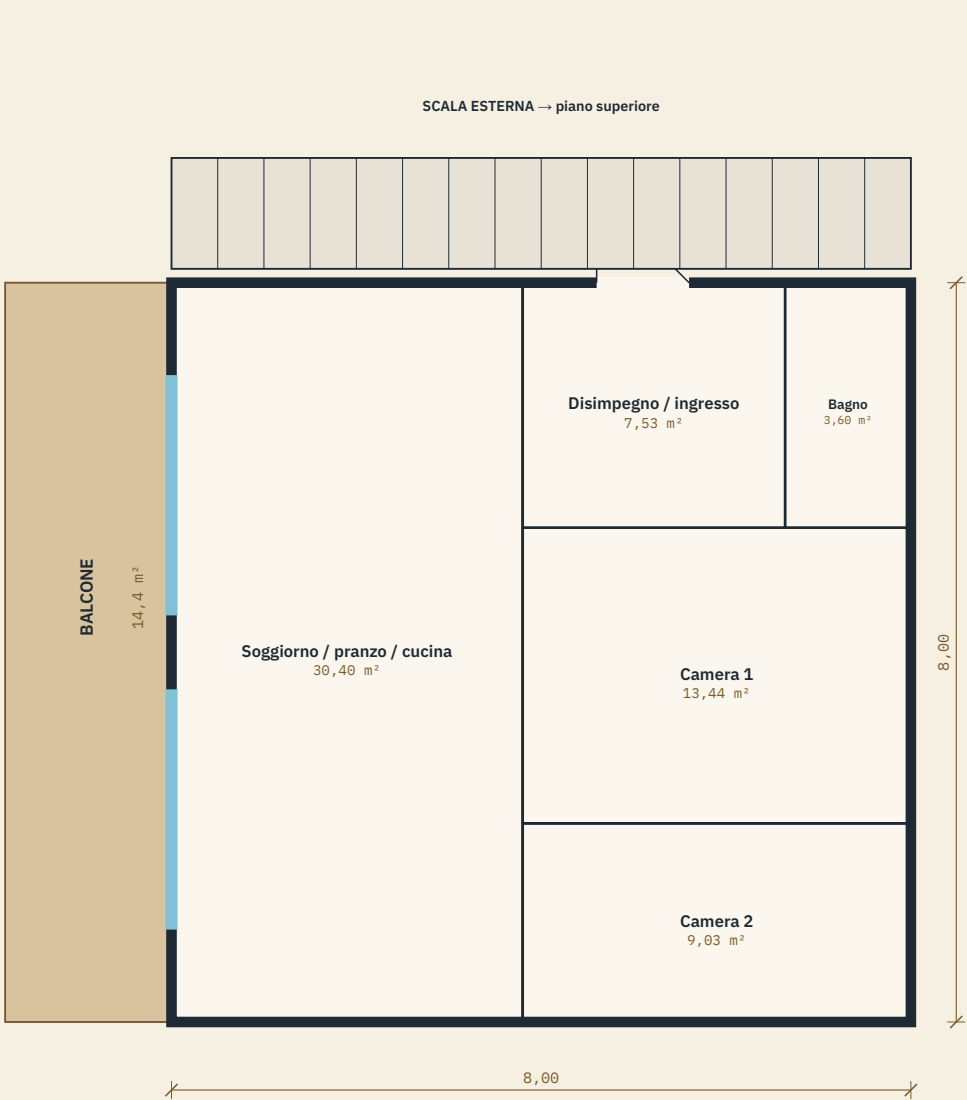
- Le 2 case occupano la testata delle file, prima del lotto 01 (nord) e 42 (sud). Non sono in vendita.
- Fronti, verande e balconi a OVEST, verso parco-spiaggia e laguna.
- La scala esterna sta sul lato esterno di ogni casa; l'ingresso al piano terra è dalla passerella.
- Veranda a 103,40 m dalla riva: fuori dalla fascia APP di 100 m.
- Quote e distacchi indicativi, da confermare con il rilievo.



AMBIENTI — PIANO TERRA

Ambiente	Superficie
Soggiorno / pranzo / cucina	30,4 m ²
Disimpegno / ingresso	7,5 m ²
Bagno	3,6 m ²
Camera 1	13,4 m ²
Camera 2	9,0 m ²
Veranda coperta	17,6 m ²
Costruito alloggio	≈ 64 m ²

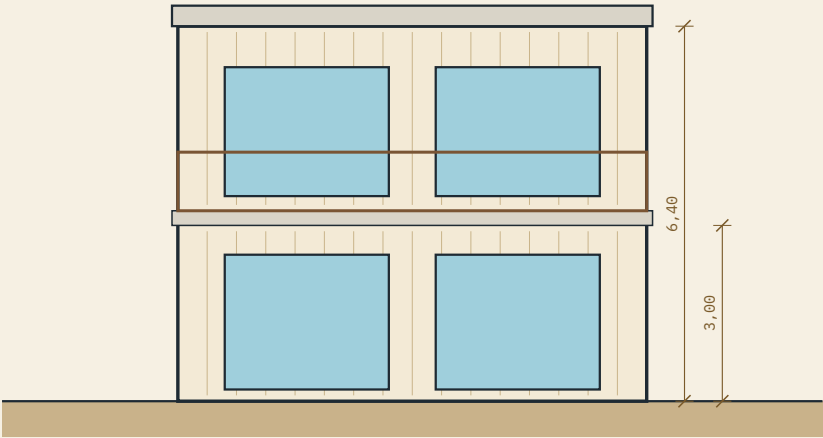
- Casa A (nord). La casa B è speculare.
- Grandi vetrate sul fronte ovest; veranda 8,00 × 2,20.
- La scala esterna serve SOLO il piano superiore.



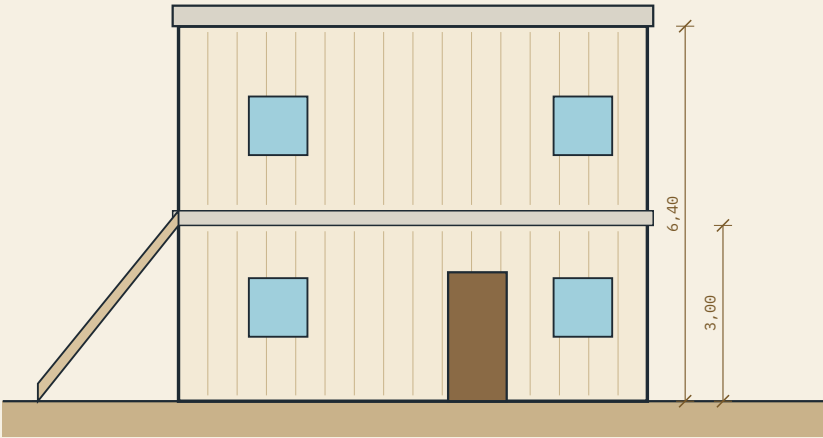
AMBIENTI — PIANO SUPERIORE

Ambiente	Superficie
Soggiorno / pranzo / cucina	30,4 m ²
Camera 2	9,0 m ²
Camera 1	13,4 m ²
Disimpegno / ingresso	7,5 m ²
Bagno	3,6 m ²
Balcone	14,4 m ²
Costruito alloggio	≈ 64 m ²

- Alloggio autonomo raggiunto dalla scala esterna con pianerottolo coperto; ingresso sul lato nord.
- Nessun collegamento interno con il piano terra.
- Totale casa ≈ 128 m².



PROSPETTO OVEST — FRONTE LAGUNA (veranda e balcone)



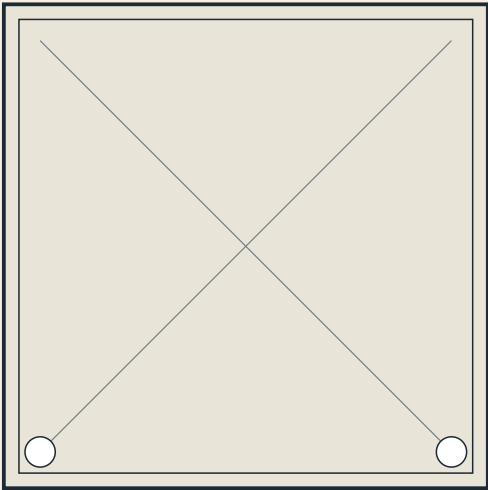
PROSPETTO EST — VERSO I LOTTI (porta piano terra, scala esterna)

NOTE

- Rivestimento esterno in doghe di legno; copertura piana (laje impermeabilizzata) con platibanda.
- Veranda al piano terra e balcone al piano superiore su tutto il fronte ovest (8,00 m).
- Scala esterna sul lato esterno (nord per la casa A, sud per la casa B).
- Nessun pannello solare in copertura (decisione di ottobre 2026).

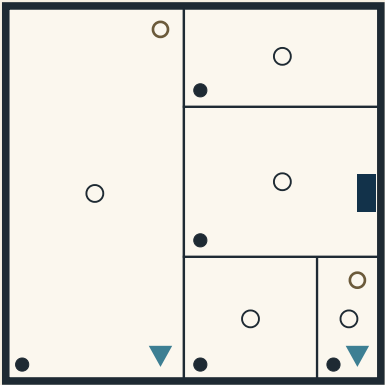


SEZIONE A-A

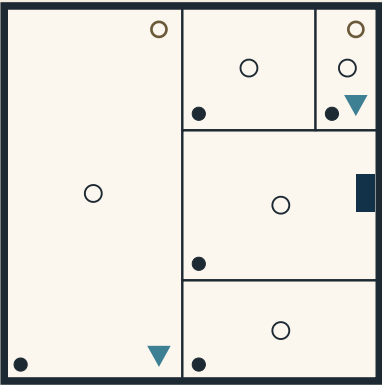


PIANTA COPERTURA · pluviali sul lato ovest

- Fondazione a platea in c.a. dopo sondaggio del terreno.
- Solaio intermedio con isolamento acustico.
- Copertura con isolamento termico; possibile terrazza praticabile (opzione).



IMPIANTI — PIANO TERRA



IMPIANTI — PIANO SUPERIORE

- Punto luce
- Presa
- Quadro elettrico (1 per alloggio)
- ▲ Punto acqua
- Scarico → rete fognaria collettiva

QUADRO DELLE SUPERFICI (per casa)

Voce	m²
Alloggio piano terra (costruito)	64
Alloggio piano superiore (costruito)	64
TOTALE COSTRUITO	128
Veranda P.T. (coperta)	17,6
Balcone P.S.	14,4
Totale coperto + verande	≈ 160

NOTE TECNICHE

- Due alloggi autonomi, ciascuno con 2 camere, soggiorno/cucina e bagno.
- Impianti e contatori di luce e acqua separati per alloggio.
- Scarichi alla rete fognaria collettiva del condominio (ETE nella zona d'ingresso, lontana dalla laguna) — non più fosse dedicate vicino alla riva.
- Acqua calda con boiler elettrico o a gas: nessun pannello solare.
- Serramenti vetrati sul fronte laguna; veranda e balcone vista laguna.

ALLEGATO TECNICO 3

Polo servizi

Ristorante, spa, accademia, piscina con deck e bar $\frac{1}{2}+\frac{1}{2}$ in fondo alla passerella; minimarket e reception all'ingresso.

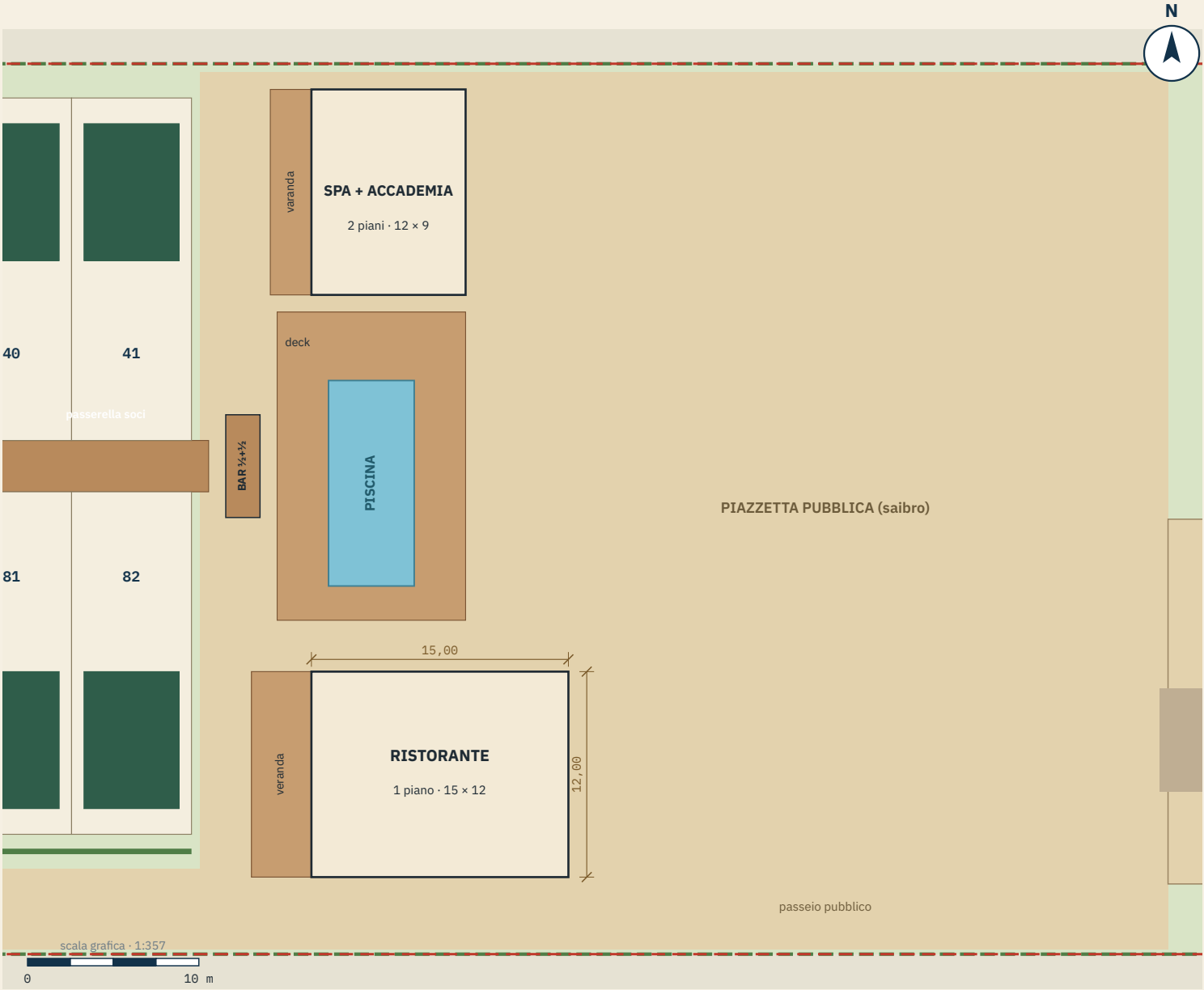
9 tavole

Tavole tecniche del progetto preliminare; misure e specifiche da confermare nel progetto esecutivo.

Posizione (nuovo sito)	Club in fondo alla passerella (403–460 m dalla riva); minimarket + reception nel piazzale d'ingresso sulla Rodovia
Ristorante (1 piano)	Sala, bar/cassa, cucina, dispensa/deposito, bagni M/F/PCD, spogliatoio personale · 15,00 × 12,00 = 180 m² + veranda coperta 3,50 × 12,00
Spa (piano terra)	Reception, saune secca/vapore, 2 sale massaggi, ofurô/idro, spogliatoi M/F · 12,00 × 9,00 = 108 m²
Accademia (piano superiore)	Sala pesi, sala corsi/funzionale, spogliatoio, reception, deposito · 108 m² (sopra la spa)
Piscina + deck + bar	Piscina in fibra 12,00 × 5,00 con prainha · deck 18,00 × 11,00 · bar ½+½ 6,00 × 2,00 sulla soglia club/soci
Minimarket + reception	10,00 × 7,00 = 70 m², integrati con la portineria e il controllo CFTV
Vista	Fronti vetrati verso ovest (passerella, parco e laguna in lontananza). La laguna è a ~410 m: le terrazze non sono più «vista laguna» diretta
Copertura	Laje plana impermeabilizzata, pendenza ~1% verso i pluviali, platibanda, isolamento termico
Acqua calda / energia	Cucina a gas (centrale GLP); boiler a gas o elettrici; nessun pannello solare
Totale edifici	≈ 484 m² coperti + veranda 42 m² + piscina 60 m² di specchio d'acqua + deck/solarium ~200 m²

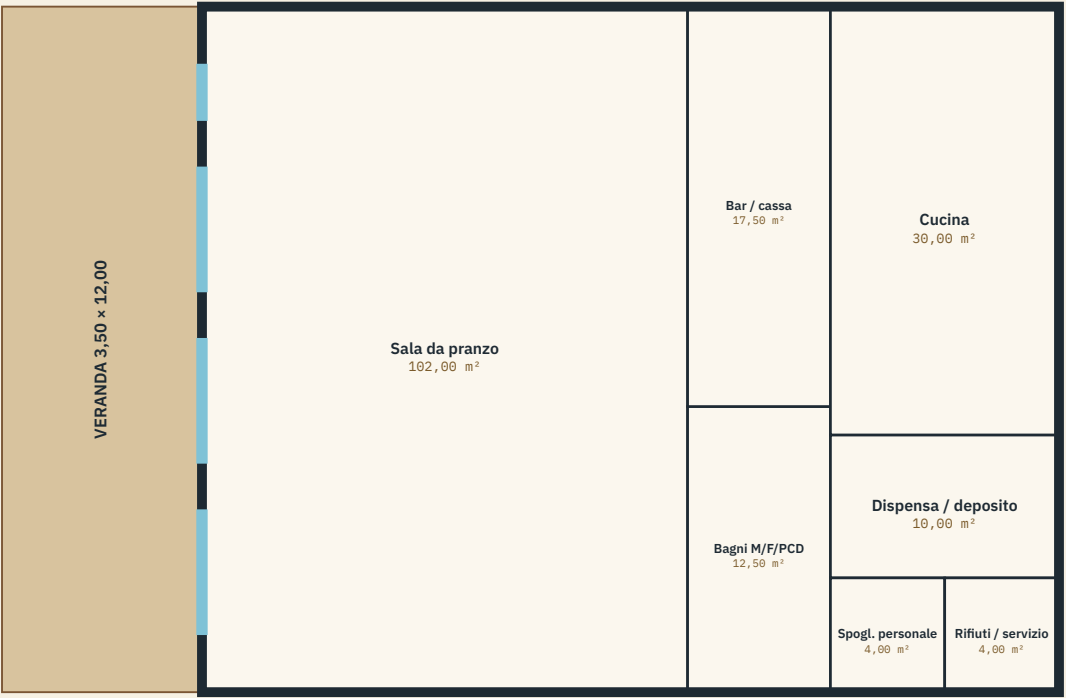
ELENCO TAVOLE

- S01Planimetria del club
- S02Ristorante · pianta
- S03Ristorante · prospetti e sezione
- S04Spa · piano terra
- S05Accademia · piano superiore
- S06Minimarket + reception
- S07Piscina, deck e bar ½+½
- S08Prospetti e quadro aree



NOTE

- Gli esterni arrivano dalla piazzetta pubblica (lato est e sud); i soci dalla passerella (lato ovest).
- Il bar ½+½ sta sulla soglia: metà serve il club, metà i soci.
- Fronti vetrati e deck rivolti a ovest, verso piscina, passerella e parco.
- Cucina e servizi sul lato est, verso il percorso di servizio dal piazzale.
- Quote e distacchi indicativi.



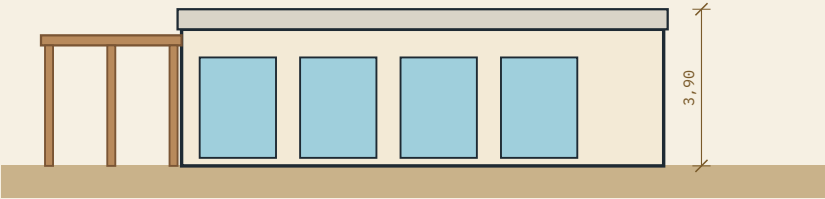
AMBIENTI

Ambiente	m²
Sala da pranzo	102,0
Bagni M/F/PCD	12,5
Bar / cassa	17,5
Cucina	30,0
Dispensa / deposito	10,0
Spogl. personale	4,0
Rifiuti / servizio	4,0
Veranda coperta	42,0
Costruito	≈ 180

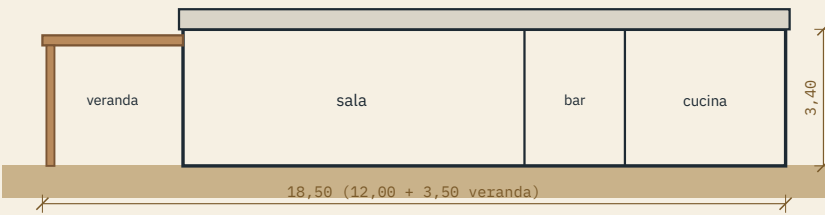
- Un solo piano: niente scale né ascensore, accessibile in tutte le parti; struttura mista (pilastri in c.a. / legno) con grandi vetrate sul fronte ovest.
- Cucina a gas (centrale GLP esterna) con caixa de gordura prima dell'allaccio alla rete fognaria.
- Ingresso di servizio a est, verso il percorso dal piazzale: rifornimenti e rifiuti non attraversano la sala.
- Bagno accessibile (PCD) e percorsi ≥ 1,20 m.

← ovest: passerella / parco

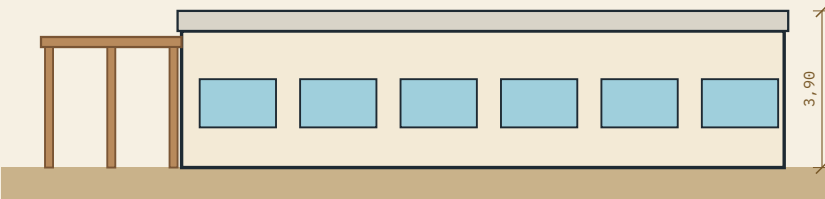
PROSPETTO OVEST — verso veranda, piscina e passerella



SEZIONE TRASVERSALE (est-ovest)

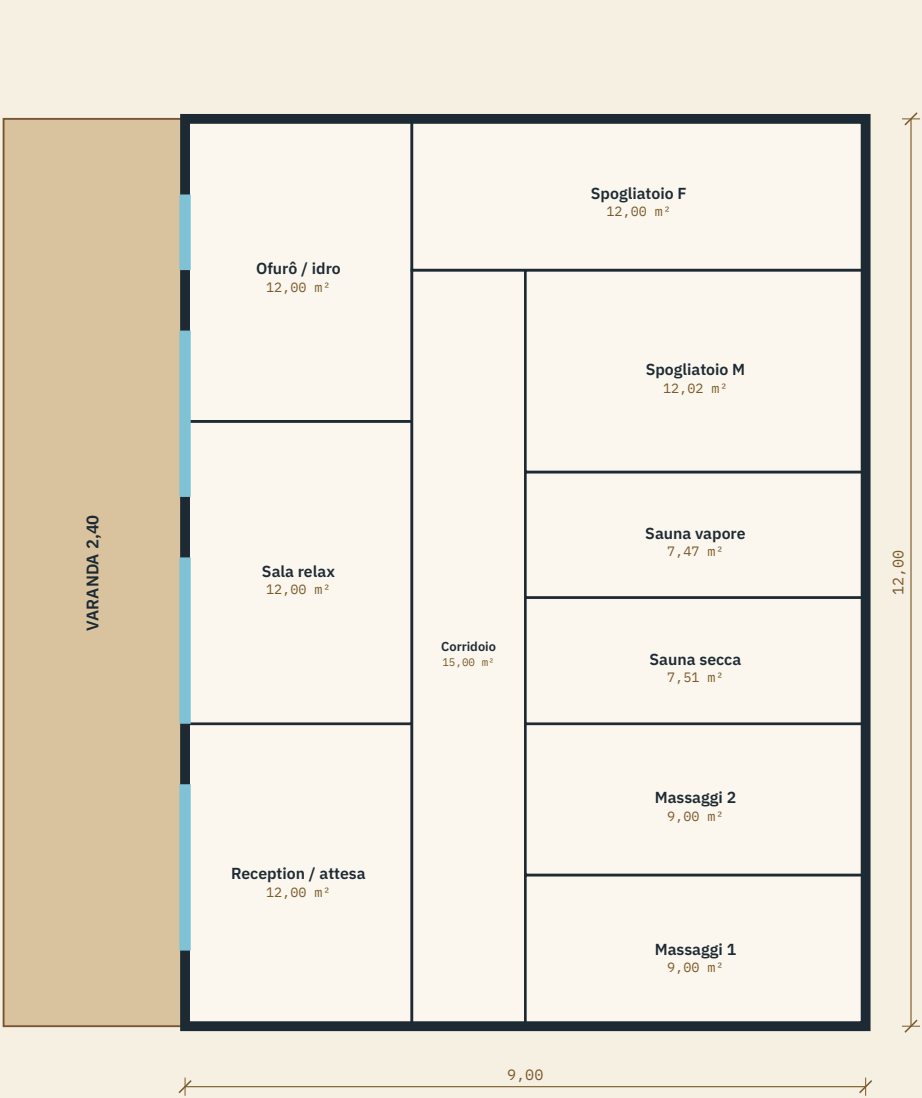


PROSPETTO SUD — verso il passeio pubblico



NOTE

- Un piano, altezza netta $\approx 3,00$ m; laje plana impermeabilizzata con platibanda e isolamento termico.
- Veranda coperta $3,50 \times 12,00$ in legno (pilastrini e travi) verso piscina e passerella: sostituisce la terrazza del vecchio piano superiore.
- Cucina a gas: cappa con estrazione in copertura, centrale GLP esterna ventilata (distanze secondo i Bombeiros).
- Quote indicative, da sviluppare nel progetto esecutivo.



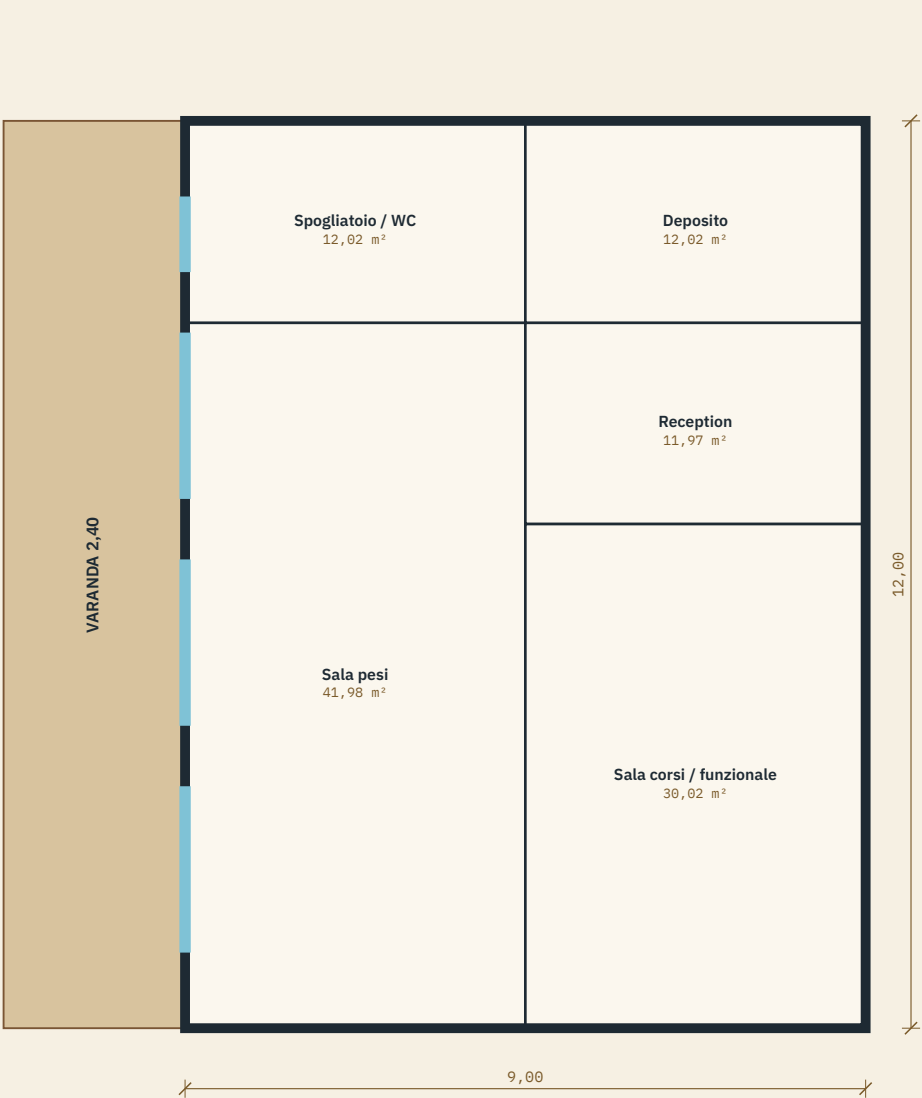
← ovest: passerella / parco



AMBIENTI

Ambiente	m²
Reception / attesa	12,0
Sala relax	12,0
Ofurô / idro	12,0
Corridoio	15,0
Massaggi 1	9,0
Massaggi 2	9,0
Sauna secca	7,5
Sauna vapore	7,5
Spogliatoio M	12,0
Spogliatoio F	12,0
Costruito spa	≈ 108

- Zone umide con impermeabilizzazione rinforzata, ventilazione meccanica e pendenze verso le pilette.
- Sopra la spa c'è l'accademia (TAV. S05).



← ovest: passerella / parco



AMBIENTI

Ambiente	m²
Sala pesi	42,0
Sala corsi / funzionale	30,0
Reception	12,0
Spogliatoio / WC	12,0
Deposito	12,0
Varanda	28,8
Costruito accademia	≈ 108

- Solaio con isolamento acustico e pavimento tecnico anti-urto.
- Accesso da scala interna o esterna.



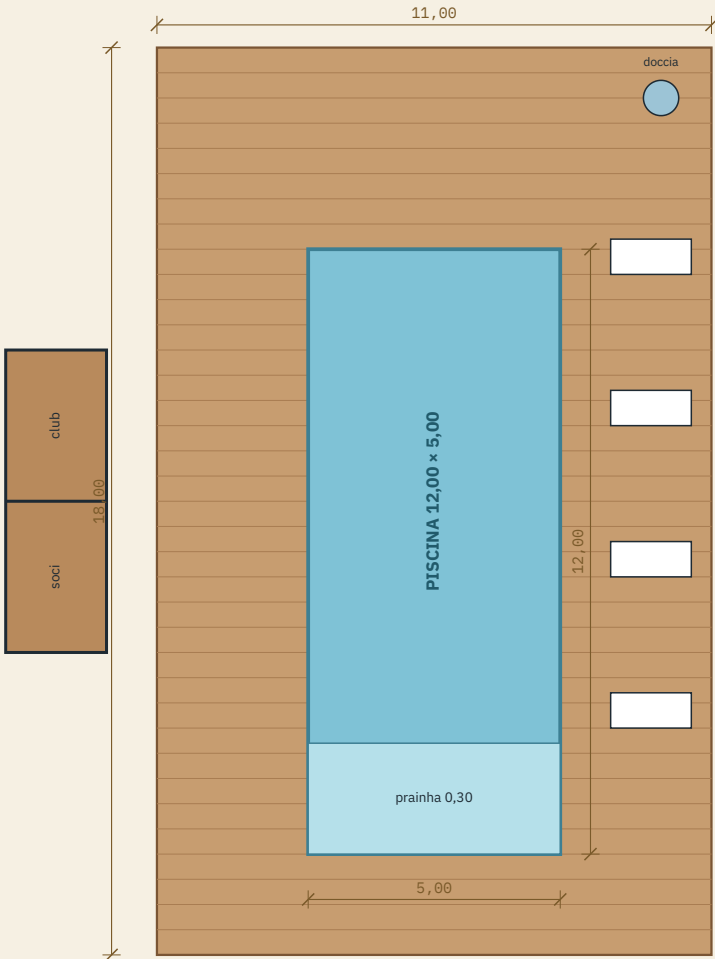
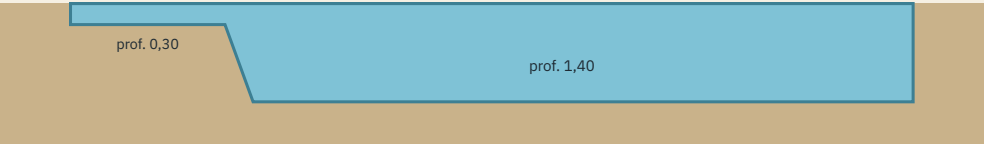
AMBIENTI

Ambiente	m²
Negozio	30,1
Cassa	4,0
Deposito	6,0
WC	4,0
Reception / portineria	14,1
Area comune	11,8
Costruito	≈ 70

- Ingresso vetrato sul lato ovest, verso il parcheggio.
- Reception collegata alla portineria (3 × 3 m) e al controllo CFTV del cancello.
- Antenna Starlink in copertura per il Wi-Fi delle aree comuni.

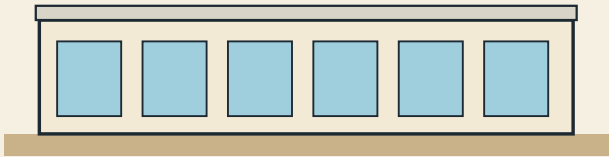


← ovest: passerella / parco

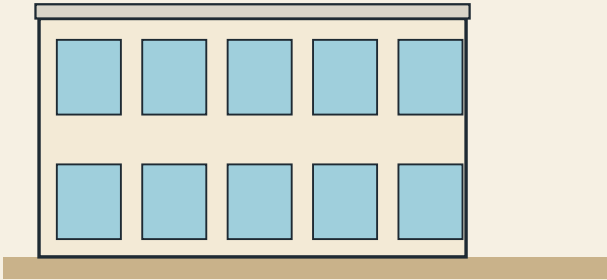


SEZIONE LONGITUDINALE DELLA PISCINA

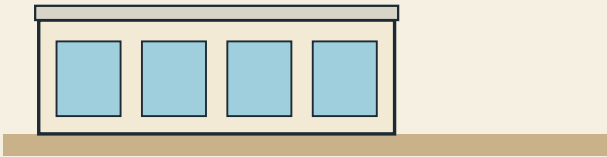
- Piscina in fibra su base livellata; locale tecnico (filtro e pompa) interrato a lato.
- Bordo con canaletta di sfioro; deck in legno con lettini e docce.
- Bar ½+½ 6,00 × 2,00: metà verso il club (esterni), metà verso la passerella (soci).
- Recinzione di sicurezza e cancelletto per i bambini da prevedere in esecutivo.



RISTORANTE · 1 piano · laje plana



SPA + ACCADEMIA · 2 piani



MINIMARKET + RECEPTION · 1 piano

QUADRO DELLE SUPERFICI

Edificio / area	m²
Ristorante (1 piano)	180
Spa + accademia (2 piani)	216
Minimarket + reception	70
Bar ½+½	18
TOTALE EDIFICI COPERTI	484
Veranda coperta ristorante	42
Piscina (specchio d'acqua)	60
Deck piscina + deck/verande	≈ 200

NOTE TECNICHE

- Copertura in laje plana impermeabilizzata (pendenza ~1% verso i pluviali, platibanda) con isolamento termico.
- Antincendio: uscite, estintori, illuminazione d'emergenza e riserva idrica (AVCB).
- Accessibilità (PCD): rampe, WC accessibili, percorsi ≥ 1,20 m.
- Impianti: contatori e quadri per edificio; acqua calda con boiler (niente fotovoltaico).
- Scarichi alla rete fognaria collettiva → ETE nella zona d'ingresso (TAV. I02).

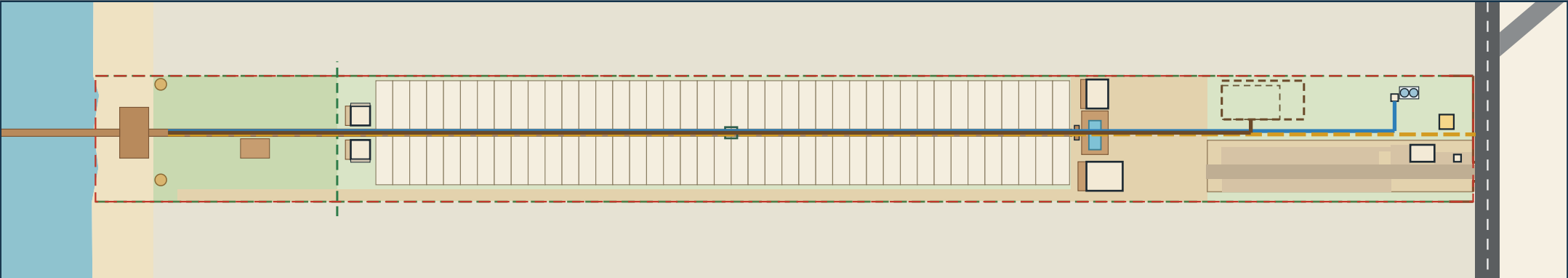
ALLEGATO TECNICO 4

Impianti e cronoprogramma

Acqua, energia (senza fotovoltaico), fognatura collettiva con ETE lontana dalla laguna, connettività e cronoprogramma dei lavori 2027.

3 tavole

Tavole tecniche del progetto preliminare; misure e specifiche da confermare nel progetto esecutivo.



- Acqua: pozzo artesiano → serbatoi a terra 2 × 30 m³ (con riserva antincendio) → pressurizzazione a velocità variabile → dorsale PEAD sotto la passerella → idrometro per lotto
- Energia: allaccio MT dalla Rodovia → cabina con trasformatore 150 kVA (predisposta per 225) → dorsale BT interrata → contatore per lotto · gruppo elettrogeno 30 kVA per i servizi essenziali
- Fognatura: rete collettiva a gravità sotto la passerella → ETE (fossa biológica + filtro + sumidouro) nella zona d'ingresso, a ~470 m dalla laguna
- Connettività: Starlink + Wi-Fi mesh nelle aree comuni (reception, club, spiaggia) · CFTV con registrazione in portineria

CHI PAGA COSA

Elemento	Soluzione	Chi paga
Chalé del lotto, allacci e contatori	consegnato chiavi in mano	Oasi Oro Verde Ltda (nel prezzo)
Fognatura del lotto	pozzetto d'allaccio → rete comune sotto la passerella	Oasi Oro Verde Ltda
Pozzo, serbatoi a terra, pressurizzazione	rete elettrica (niente solare) + gruppo elettrogeno	Oasi Oro Verde Ltda → condominio
Illuminazione passerella e piazzale	pali LED ogni ~20 m + segnapasso bassi	Oasi Oro Verde Ltda → condominio
Cabina / trasformatore 150 kVA	da confermare con Energisa	Oasi Oro Verde Ltda
Consumi del chalé	contatori individuali	Proprietario
Gestione ordinaria (personale, manutenzione)	taxa condominial	Proprietari per quota

NOTE

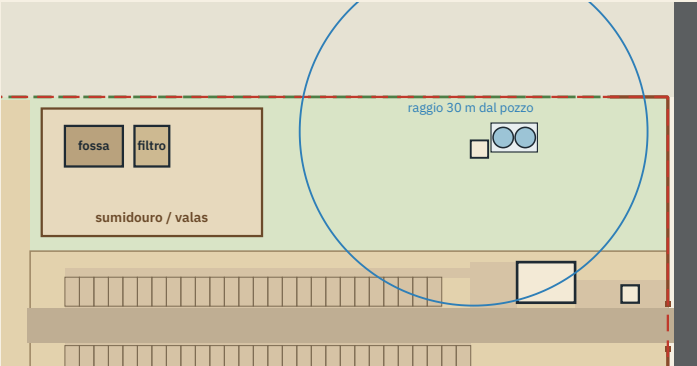
- Riserva: 2 serbatoi a terra da 30 m³ = 60 m³ (circa un giorno di punta), con la quota antincendio richiesta dai Bombeiros (da definire nel PSCIP).
- Trasformatore 150 kVA: calcolo della domanda nella nota tecnica (≈ 146 kVA alla punta), da confermare con Energisa.



DIMENSIONAMENTO PRELIMINARE

Parametro	Valore
Abitanti equivalenti N	≈ 360 (82 chalé × 4 + 4 alloggi × 4 + club)
Contributo C	130 L/ab·giorno
Portata media Q	≈ 46,8 m³/giorno
Fossa séptica V = 1000 + N·(C·T + K·Lf)	1000 + 360 × (65 + 57) ≈ 44,9 m³
Fossa adottata	2 moduli in parallelo 3,00 × 3,80 × 2,40 (utile ≈ 45 m³)
Filtro anaerobio V = 1,6·N·C·T	≈ 25 m³ (T ≈ 0,33 g)
Sumidouro A = Q / Ci	Ci 90 L/m²·g → ~520 m² · Ci 40 → ~1.170 m²

- Distanze: fuori APP, ≥ 30 m dal pozzo e da qualsiasi sorgente, ≥ 1,5 m da confini e fondazioni. Nel nuovo sito l'impianto è a ~470 m dalla laguna (prima era a ridosso della fascia APP).
- Con la superficie disponibile (~830 m² a oltre 30 m dal pozzo) il sumidouro funziona se il terreno filtra bene (Ci ≥ 60). Se il test di infiltrazione è scarso o la falda è alta: ETE compatta prefabbricata, oppure spostare il pozzo nell'angolo nord-est del lotto.
- Scelta definitiva (ottobre 2026): un'unica fognatura comune a tutto il resort, con la rete che corre sotto la passerella centrale in legno. Nessuna fossa sui singoli lotti.



POSIZIONE NELLA ZONA D'INGRESSO

Attività	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
FASE 1 — INFRASTRUTTURE												
Rilievo, picchettamento dei lotti, pulizia												
Recinzione (pali, rete e siepe; muretto sul fronte) e portale con logo												
Pozzo, serbatoi a terra, dorsali acqua ed energia												
Piazzale (autobloccanti e saibro), parcheggio, portineria												
Minimarket + reception												
Passerella centrale in eucalipto trattato												
Rete fognaria + ETE												
FASE 2 — CHALÉ E SERVIZI												
82 chalé A-frame (montaggio a lotti)												
2 case padronali												
Ristorante a un piano												
Piscina + deck + bar ½+½												
Cabina / trasformatore												
FASE 3 — COMPLETAMENTO												
Spa + accademia												
Pontile, spiaggia, chiringuiti												
Voliera ad arco, siepi, verde, mata ciliar												
Collaudi e consegna												

- Le vendite partono con i lotti picchettati (fine Fase 1). Il 3D mostra le tre fasi e lo stato «oggi».
- Le date dipendono da: acquisto del nuovo terreno, licenze comunali e ambientali, preventivi delle imprese.



Grazie per l'interesse verso OASI ORO VERDE. Siamo a disposizione per domande su lotti, prezzi e visite.

OASI ORO VERDE LTDA · WHATSAPP

+39 339 348 7414

Documento illustrativo. Immagini di studio; misure e specifiche da confermare nel contratto e nel progetto esecutivo.