



DOCUMENTO EXECUTIVO PARA INVESTIDORES E DIRETORIA

Memorial Descritivo, Benefícios & Infraestrutura

Projeto completo de reestruturação do parcelamento para **382 lotes nobres de 600,00 m² (20m x 30m)**, setorização temática trina (Manhattan, Dubai e Suíça), Clube Central ampliado para 18.000 m², polo hípico/off-road de 25.000 m² e 15,18 hectares de mata nativa intocada.

502.628 m²

GLEBA TOTAL 50,263 ha |
Perímetro 3.265 m

382

LOTES DE 600 M² 20m Frente
x 30m Fundo

18.000 m²

CLUBE RESORT Espelho
d'Água ≥ 800 m²

15,18 ha

MATA PRESERVADA 30,2%
de Reserva Biológica

ELEVATOR PITCH PARA INVESTIDORES

"No mercado de alta renda, a maior demanda é por exclusividade, espaço e experiência. No **Rosa dos Ventos Resort Residence**, reposicionamos estrategicamente uma gleba nobre de 50 hectares no eixo Gravatá/Sairé: eliminamos o modelo adensado de 638 lotes compactos (360 m²) e criamos um condomínio resort de baixíssima densidade com apenas **382 lotes unifamiliares de 600 m² (20m x 30m)**. O projeto combina três setores de desejo (Manhattan, Dubai e Suíça), um Clube Resort de 18.000 m², um Complexo Hípico/Off-Road de 25.000 m² e 15 hectares de reserva intocada. O resultado é um VGV altamente qualificado, ticket médio superior, custos condominiais rateados com eficiência e velocidade comercial elevada no polo de montanha mais valorizado do Nordeste."

1 Visão Geral e Master Plan sobre o Relevo Real



Perspectiva aérea calibrada sobre a topografia real (vid 1.mp4): açude de água doce com bougainvilles na cota baixa, platô Dubai, Clube de 18.000 m² e encostas Suíça na crista da serra.

2 Balanço Técnico de Ocupação do Solo

Destinação do Solo	Original (m²)	Orig. (%)	Reformulado (m²)	Reform. (%)	Impacto & Qualificação Urbanística
Área Privativa dos Lotes	233.913,97 m²	46,54%	233.913,97 m²	46,54%	382 lotes de 600m² (20m x 30m) -40% no adensamento
Área Verde de Preservação & Zen	161.574,18 m²	32,15%	151.848,92 m²	30,21%	15,18 ha de mata atlântica serrana intocada e trilhas
Clube Central & Complexo Aquático	8.274,74 m²	1,65%	18.000,00 m²	3,58%	Expansão de +117,5% (lago, parque aquático, spa, quadras)
Setor Hípico & Paddock Off-Road	0,00 m²	0,00%	25.000,00 m²	4,97%	Baias, picadeiro, garagem de UTVs e saída para trilhas rurais
Área Institucional / Comunitária	35.601,92 m²	7,08%	10.601,92 m²	2,11%	Centro operacional, heliponto homologado e apoio
Sistema Viário e Passeios	60.762,95 m²	12,09%	60.762,95 m²	12,09%	Malha geométrica 100% mantida com blocos permeáveis
Canteiros Centrais & Rotatórias	2.500,04 m²	0,50%	2.500,04 m²	0,50%	Paisagismo nativo preservado em rotatórias
TOTAL DA GLEBA	502.627,80 m²	100,00%	502.627,80 m²	100,00%	50,263 hectares rigorosamente mantidos

3 Setorização Temática e Topográfica



SETOR MANHATTAN (Quadras A e B — 44 Lotes)

Cotas de entrada com arquitetura cosmopolita, conveniência autônoma Grab & Go 24h, café executivo, lockers refrigerados e base de e-bikes compartilhadas.



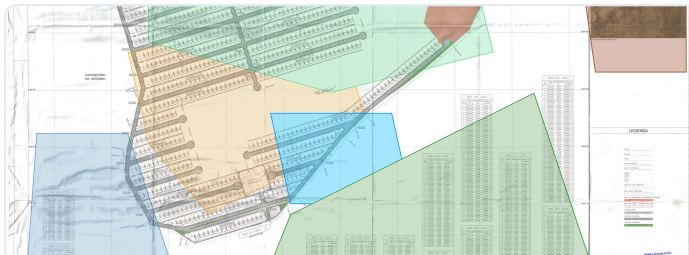
SETOR DUBAI (Quadras C a J — 184 Lotes)

Platô central com declividade suave (< 6%) e insolação máxima. Mansões horizontais de linhas retas, lâminas d'água perimetrais e piscinas de borda infinita.



SETOR SUÍÇA (Quadras K a S — 154 Lotes)

Encostas altas e mirantes com declividades de 8% a 18%. Chalés contemporâneos de montanha em pedra moleado, madeira nobre e decks debruçados sobre a mata.



PLANTA PLANIMÉTRICA EXECUTIVA

Geometria viária integralmente preservada de scan0271.pdf, dividida harmonicamente nas 19 quadras redimensionadas para módulos de 600m².

4 Detalhamento Completo da Infraestrutura e Equipamentos

Sistema Viário & Pavimentação Ecológica

Pistas de 7m a 9m pavimentadas em blocos intertravados permeáveis (pavers ecológicos de 8cm / 35 MPa). Calçadas drenantes de 1,5m a 2m (NBR 9050) e faixas ajardinadas com ipês e espécies nativas.

Drenagem Pluvial Sustentável

Galerias celulares dimensionadas para TR de 50 anos, bacias de amortecimento paisagísticas que retêm picos de cheia, recarregam o aquífero e dissipadores de pedra em descidas íngremes.

Energia Solar & Iluminação Cênica Subterrânea

Fiação subterrânea no miolo nobre e vias principais. Postes decorativos LED 3000K anti-ofuscantes. Usina fotovoltaica própria cobrindo 100% do consumo de áreas sociais e iluminação pública.

Abastecimento Hídrico & ETA Própria

03 Poços artesianos profundos outorgados pela CPRH, estação de tratamento de água própria, reservatórios de 300.000 litros (autonomia de 5 dias) e rede em anéis pressurizados.

Saneamento com Reúso de Água (ETE Biológica)

Estação biológica compacta por lodos ativados e desinfecção UV. Efluente Classe 2 atende normas CONAMA e é 100% reaproveitado na irrigação dos 150.000 m² de jardins e áreas comuns.

Conectividade & Fibra Óptica (FTTH)

Rede subterrânea de fibra óptica entregue na testada de cada um dos 382 lotes. Wi-Fi 6 de alta densidade em todo o Clube, coworking, setor hípico e praças centrais.

5 Segurança Máxima e Lazer Resort de Campo

Portaria Blindada Nível III-A & Eclusas Duplas

Controle de acesso por biometria facial, leitura automática de placas veiculares (LPR) e eclusas segregadas para pedestres, visitantes e triagem de encomendas pesadas.



COMPLEXO AQUÁTICO RESORT (≥ 800 m²)

Piscina aquecida de borda infinita debruçada sobre o vale, prainha molhada de 250m² com chaises náuticas, raia semiolímpica de 25m e lago contemplativo integrado.

CFTV com Inteligência Artificial & Drones

48 Câmeras ópticas e térmicas cobrindo todo o perímetro de 3.265 m com cerca inteligente de microdeformação. Drone com decolagem programada para rondas aéreas perimétricas noturnas.



CLUBHOUSE, SPA & GASTRONOMIA

Lounge social com pé-direito de 6m e lareira cênica, saunas seca e a vapor panorâmicas, adega/wine bar com lockers privativos e restaurante internacional com deck sobre a água.



COMPLEXO ESPORTIVO & POLIESPORTIVO

02 Quadras de tênis de saibro oficiais (Norte-Sul) com LED, 04 quadras de beach tennis em areia branca de quartzo, campo society FIFA e academia climatizada de 350 m².



POLO HÍPICO & PADDOCK OFF-ROAD (25.000 m²)

12 Baías de cavalos, picadeiro oficial de areia, garagem de UTVs/quadríciclos com lavador ecológico (SAO) e portão privativo direto para trilhas rurais sem cruzar o residencial.



PET PLAYGROUND & DOG PARK (900 m²)

Divisão para pequeno e médio/grande porte, eclusa dupla anti-fuga, circuito oficial de agility, bebedouros de pressão e ducha pet para higienização.

PISTA DE COOPER & RESERVA ECOLÓGICA

- **Pista de Cooper Contínua de 3,2 km:** Asfalto polimérico drenante anti-impacto (2,20m de largura), marcação a cada 100m e totens SOS IP.
- **15,18 Hectares de Mata Atlântica Serrana:** Preservação permanente com trilhas ecológicas sombreadas e mirantes de contemplação do pôr do sol.

6 Planilha Analítica das 19 Quadras (Módulos de 600 m²)

Quadra	Setor	Área Total (m²)	Lotes Antigos (360m²)	Novos Lotes (600m²)	Área Média/Lote	Tipologia Construtiva e Padrão Sugerido
Quadra A	MANHATTAN	10.963,05 m²	30	18	609,06 m²	Residências Contemporâneas / Acesso & Portaria
Quadra B	MANHATTAN	15.698,90 m²	42	26	603,80 m²	Residências Contemporâneas / Térreo Ativo & E-Bikes
Quadra C	DUBAI	13.910,21 m²	38	23	604,79 m²	Mansões Horizontais / Lâminas d'Água
Quadra D	DUBAI	14.520,00 m²	40	24	605,00 m²	Mansões Horizontais / Frente Clube Resort
Quadra E	DUBAI	18.240,15 m²	50	30	608,01 m²	Mansões Horizontais / Miolo Nobre Dubai
Quadra F	DUBAI	12.890,30 m²	35	21	613,82 m²	Mansões Horizontais / Piscinas de Borda Infinita
Quadra G	DUBAI	16.450,80 m²	45	27	609,29 m²	Mansões Horizontais / Alamedas Boulevard
Quadra H	DUBAI	11.230,40 m²	31	18	623,91 m²	Mansões Horizontais / Centro do Platô
Quadra I	DUBAI	13.480,00 m²	37	22	612,73 m²	Mansões Horizontais / Face Sul Panorâmica
Quadra J	DUBAI	11.560,00 m²	32	19	608,42 m²	Mansões Horizontais / Frente Parque Central
Quadra K	SUIÇA	10.870,50 m²	30	18	603,92 m²	Chalé Mountain Resort / Transição Encosta
Quadra L	SUIÇA	14.320,00 m²	39	23	622,61 m²	Chalé Mountain Resort / Vista Vale
Quadra M	SUIÇA	12.650,20 m²	34	21	602,39 m²	Chalé Mountain Resort / Pedra Moledo & Madeira
Quadra N	SUIÇA	8.940,00 m²	24	14	638,57 m²	Chalé Mountain Resort / Encosta Alta Serra
Quadra O	SUIÇA	4.184,24 m²	12	7	597,75 m²	Chalé Mountain Resort / Decks Suspensos
Quadra P	SUIÇA	8.667,37 m²	24	14	619,10 m²	Chalé Mountain Resort / Face Verde Nativa
Quadra Q	SUIÇA	17.419,19 m²	48	29	600,66 m²	Chalé Mountain Resort / Cota Alta Panorâmica
Quadra R	SUIÇA	12.102,93 m²	34	20	605,15 m²	Chalé Mountain Resort / Topo de Morro Exclusivo
Quadra S	SUIÇA	5.846,91 m²	16	10	584,69 m²	Chalé Mountain Resort / Limite Reserva Zen
TOTAIS	3 Setores	233.913,97 m²	638 lotes	382 lotes	612,34 m²	Redução de 40% no Adensamento Padrão 600m²

PARÂMETROS URBANÍSTICOS E REGRAS CONSTRUTIVAS DOS LOTES

- **Módulo:** 600,00 m² (20,00 m testada x 30,00 m profundidade).
- **Recuos Obrigatórios:** Frontal mínimo de 5,00 m | Laterais mínimos de 2,00 m a 2,50 m em ambos os lados (sem geminação) | Fundos mínimo de 4,00 m.
- **Taxa de Ocupação Máxima:** 50% (300,00 m² de projeção construída máxima).
- **Permeabilidade Mínima:** 30% da área do lote (180,00 m² em jardim permeável com grama ou espécies nativas).
- **Altura Máxima:** Até 2 pavimentos (térreo + superior) com gabarito de 8,50 m na cumeeira, permitindo subsolo/sótão aproveitável.
- **Muros e Fechamentos:** Vedado o uso de muros cegos em alvenaria na fachada frontal; permitido apenas gradis arquitetônicos de até 1,40m ou cercas-vivas vegetais com iluminação embutida.