VEXTA LAND APRESENTA

TEASER

Morro dos Milagres
São Pedro da Aldeia / RJ



Uma nova frente de desenvolvimento planejado.

Escala territorial, vocação urbana e qualidade de vida para estruturar um produto residencial conectado ao lugar.

“Onde a inteligência do futuro encontra a segurança do lar.”

MORRO DOS MILAGRES · REGIÃO DOS LAGOS · RJ

Uma área com escala para criar um novo bairro

A gleba matriz analisada reúne dimensão suficiente para uma operação com identidade própria, integrada à ocupação existente e à paisagem do Morro dos Milagres.

109.971,50	≈ 11 ha	A1B
M² REGISTRADOS NA ÁREA A1	ESCALA TERRITORIAL DA GLEBA	SUBÁREA COM CERTIDÃO URBANÍSTICA

Tese de oportunidade: transformar uma área de transição entre a malha residencial e a paisagem natural em produto residencial planejado, com lazer, áreas verdes e conveniências de bairro.

Base documental fornecida: Matrícula nº 25.831; Certidão de Zoneamento nº 118/2021 para a subárea A1B. A imagem aérea é referencial e não substitui levantamento atualizado.

LEITURA AÉREA

MORRO DOS MILAGRES



Polígono indicado na imagem recebida pelo proprietário. A delimitação final deve ser confirmada em levantamento topográfico e georreferenciado.

São Pedro da Aldeia combina moradia e vocação de lazer

A cidade reúne uma base populacional relevante e uma identidade territorial ligada à lagoa, à orla e ao turismo — combinação que dá sentido a um produto residencial com qualidade de vida.

104.029

HABITANTES

Censo 2022, conforme dado exibido pela Prefeitura com referência ao IBGE.

358,66

KM²

Extensão territorial aproximada informada pela Prefeitura.

3 frentes

VOCAÇÃO ECONÔMICA

Turismo, pesca artesanal e extração de sal marinho.



A Lagoa de Araruama é apresentada pela Prefeitura como cenário de pesca artesanal, esportes náuticos e lazer familiar.

Um município com paisagem, serviços e repertório turístico para sustentar uma narrativa de bairro conectado ao lugar.

Fontes: Prefeitura de São Pedro da Aldeia — Dados Gerais; Portal de Turismo; Secretaria de Turismo. [1] [2] [3]

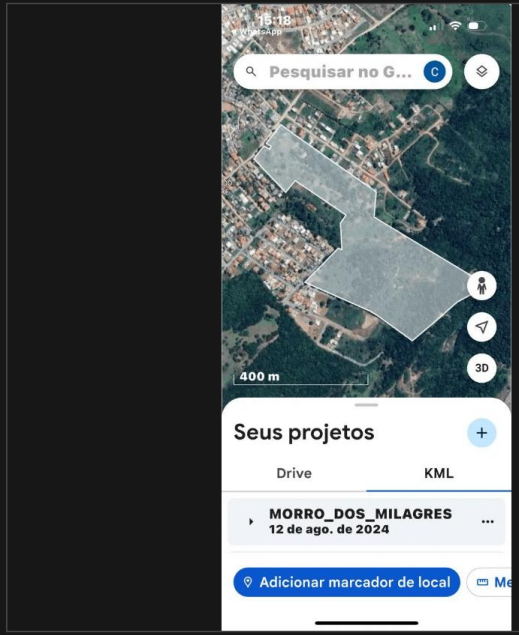
A localização favorece uma leitura de expansão ordenada

O terreno se conecta ao entorno já ocupado e tem referência de acesso pela **Estrada Morro do Milagre**, conforme os memoriais e registros apresentados.

A imagem aérea fornecida evidencia a proximidade entre ocupação residencial existente, áreas abertas e vegetação, formando uma frente adequada à implantação planejada por etapas.

> A estratégia recomendada é priorizar integração viária, drenagem, paisagismo e espaços de convivência, preservando a leitura ambiental do lugar.

Rodapé: Imagem aérea e arquivos técnicos fornecidos pelo proprietário. A delimitação exibida é referencial e deve ser conferida em levantamento topográfico e georreferenciado atualizado.



Conexão visual entre a gleba e a malha urbana consolidada.

Há base urbanística para discutir um produto de bairro

A certidão municipal apresentada posiciona a Área A1B na Região Norte, em Zona de Expansão Urbana.

Zona de Centro de Bairro (ZCB)

Por possuir frente para via coletora, a subárea foi enquadrada como ZCB, segundo a Lei Municipal nº 2.800/2018 citada na certidão.

Usos Permitidos

O enquadramento informado admite usos residenciais, recreacionais, comerciais e de serviços, permitindo raciocinar em um produto misto de escala de bairro.

Expansão Urbana

A classificação originária como Zona Residencial 02 (ZR 02) em área de expansão confirma a vocação de crescimento ordenado do vetor norte do município.

Rodapé: Certidão de Zoneamento nº 118/2021, Processo nº 7828/2020. O enquadramento deve ser revalidado pela Prefeitura antes de qualquer aprovação ou lançamento.

Parâmetros apontam flexibilidade de ocupação

ITEM	INFORMAÇÃO DA CERTIDÃO PARA ZCB
Lote unifamiliar mínimo	**360 m², com testada mínima de 12 m**
Lote multifamiliar mínimo	**450 m², com testada mínima de 15 m**
Taxa de ocupação máxima	**70%**
Taxa de permeabilidade mínima	**20%**
Índice de aproveitamento máximo	**5**
Gabarito máximo	**25 m**

A leitura destes parâmetros indica flexibilidade para calibrar o produto entre loteamento residencial, núcleo de comércio e serviços e eventuais tipologias multifamiliares, sempre condicionadas ao projeto, à aprovação municipal e ao licenciamento ambiental.

Rodapé: Certidão de Zoneamento nº 118/2021. Não constitui aprovação de projeto ou garantia de parâmetros vigentes.

Conceito de produto: morar, conviver e resolver o dia a dia

Residencial planejado

Lotes com dimensão compatível com o parâmetro unifamiliar identificado e com a demanda de moradia de baixa densidade qualificada.

Centro de bairro

Frente comercial e de serviços de conveniência nas áreas de maior visibilidade e acesso, conforme a compatibilidade de uso apontada na certidão.

Infraestrutura com identidade

Ruas arborizadas, drenagem eficiente, áreas de lazer, espaços de permanência e linguagem paisagística conectada à Região dos Lagos.

Implantação faseada

Projeto estruturado para lançar por etapas, reduzindo exposição de capital e permitindo ajuste à absorção de mercado.

Conceito indicativo de produto; quantitativos, mix, VGV e cronograma dependem de estudo de viabilidade técnica, ambiental, jurídica e comercial.

Oportunidade para o loteador: escala, produto e opcionalidade

Escala territorial	A gleba matriz de aproximadamente 11 hectares oferece massa crítica para uma operação com identidade própria.
Vocação urbana identificada	A certidão fornecida registra expansão urbana e uso de centro de bairro para a Área A1B, abrindo caminho para aprofundar a modelagem urbanística.
Entorno em consolidação	A proximidade da ocupação residencial existente cria ponto de partida para absorção e serviços de proximidade.
Tese de qualidade de vida	São Pedro da Aldeia combina um município de mais de 100 mil habitantes com atributos de orla, lagoa, turismo e lazer familiar.

Fontes: documentos fornecidos; Prefeitura de São Pedro da Aldeia. [1] [2] [3]

A estrutura recomendada começa pela validação de viabilidade

ETAPA 1

Auditoria e base territorial

Atualizar matrícula, ônus, cadeia dominial, certidões fiscais, perímetro, topografia e sobreposição ambiental.

ETAPA 2

Diretrizes e anteprojeto

Revalidar o zoneamento com a Prefeitura; obter diretrizes de sistema viário, saneamento, drenagem, áreas públicas e licenciamento.

ETAPA 3

Produto e mercado

Definir mix, tamanho de lotes, fases, infraestrutura, ticket-alvo, estratégia comercial e cronograma de lançamento.

ETAPA 4

Estruturação da parceria

Formalizar condições da permuta, governança, responsabilidades, garantias e marcos de aprovação.

Condição preliminar: A condição comercial informada no material recebido é de 100% permuta, sujeita à validação e negociação entre as partes.

Base documental: ativos comprovados e pontos a atualizar

DIMENSÃO	BASE DISPONÍVEL	SITUAÇÃO PARA AVANÇO
Área matriz	Matrícula nº 25.831; Área A1 com 109.971,50 m²	**Atualizar certidão de inteiro teor e ônus reais**
Subárea urbanística	Matrícula nº 27.108; Área A1B com 23.864,92 m²	**Confirmar relação com a gleba de projeto e poligonal final**
Zoneamento	Certidão nº 118/2021, Processo nº 7828/2020	**Revalidar parâmetros e diretrizes junto ao Município**
Base técnica	Memoriais, georreferenciamento e arquivos DWG fornecidos	**Realizar levantamento topográfico e altimétrico vigente**
Ambiente e infraestrutura	Não comprovados integralmente nos documentos recebidos	**Executar diagnósticos ambientais e consultas às concessionárias**

Rodapé: A nomenclatura nos documentos alterna “Morro do Milagre” e “Morro dos Milagres”; conferir a denominação oficial aplicável no processo de aprovação.

Próximo passo: transformar potencial em projeto aprovável

45 a 60

DIAS DE CICLO

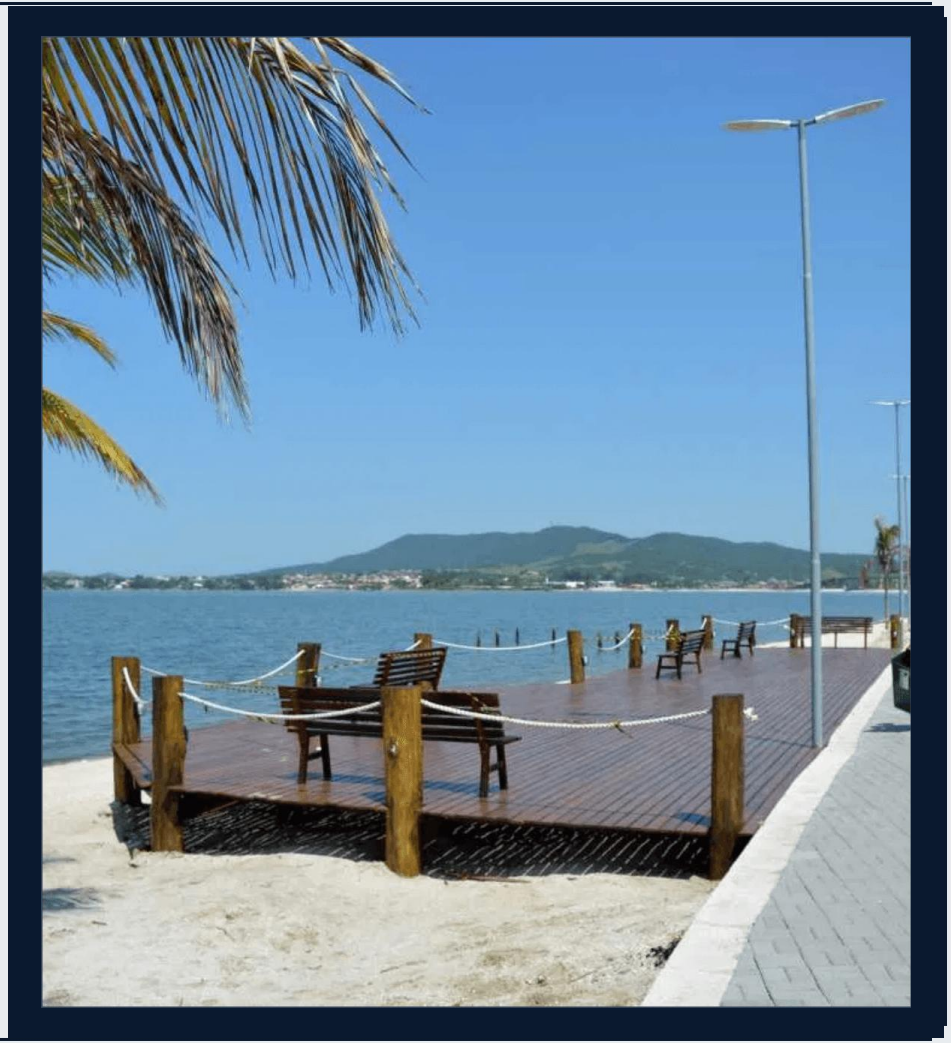
A proposta é iniciar um ciclo estruturado para **due diligence, estudo de massa, checagem ambiental e modelagem preliminar** de parceria.

O resultado esperado é um **dossiê de decisão** com perímetro validado, riscos mapeados, diretrizes públicas, conceito urbanístico, estimativa de infraestrutura e cenários comerciais.

Com essa base, o loteador poderá deliberar sobre entrada na operação, modelo de permuta e cronograma de aprovação com **segurança técnica e jurídica**.

Morro dos Milagres: a próxima frente de desenvolvimento planejado

Escala de área, leitura de expansão urbana e atributos de qualidade de vida para criar um bairro com identidade em São Pedro da Aldeia.



Fontes e premissas

Documentos fornecidos pelo proprietário

- Matrícula nº 25.831 (Área A1)
- Matrícula nº 27.108 (Área A1B)
- Certidão de Zoneamento nº 118/2021
- Escritura pública de compra e venda e certidões correlatas
- Memoriais descritivos e arquivos DWG (topografia/cadastral)
- Imagem aérea referencial da gleba
- Registro de negociação preliminar (condição de permuta)

Fontes públicas consultadas

- [1] Prefeitura de São Pedro da Aldeia, Dados Gerais: pmspa.rj.gov.br/pagina-principal/dados-gerais/
- [2] Prefeitura de São Pedro da Aldeia, Portal de Turismo: pmspa.rj.gov.br/portal-turismo/
- [3] Prefeitura de São Pedro da Aldeia, Secretaria de Turismo: pmspa.rj.gov.br/secretarias-pmspa/secretaria-de-turismo/
- [4] IBGE: Censo Demográfico 2022 (População e extensão territorial)

NOTA DE RESPONSABILIDADE

Esta apresentação é material preliminar de análise e prospecção. Não constitui oferta vinculante, parecer jurídico, ambiental, urbanístico ou garantia de aprovação, retorno, preço ou absorção de mercado. Qualquer decisão imobiliária deve ser precedida de due diligence técnica, jurídica, ambiental e comercial independente.