

Comissão de Planejamento de Áreas e Melhorias Plano de Ação – Residencial Villaggio Paradiso



Contextualização Geral

Datado o seu Habite-se em 2002, o loteamento residencial “Villaggio Paradiso”, foi concebido com foco na convivência harmônica entre moradia e natureza. Com ampla área verde, lagos, trilhas e espaços de lazer, consolidou-se como um lugar de bem-estar, qualidade de vida e valorização ambiental.

2002 – Habite-se do Residencial.

Estrutura entregue pela incorporadora foi projetada para suportar ~ **40% de ocupação**.

2020 – Já ultrapassávamos esse limite, com **42% dos lotes habitados**.

Mesmo assim, a infraestrutura interna continuava a mesma.

2025 – Hoje estamos com **quase 80% de ocupação**, resultado do crescimento acelerado durante a pandemia e do aumento das obras.

→ **Problema:** áreas internas e infraestrutura **não acompanharam o crescimento**

Diante disso, a atual diretoria propõe a criação de um **Plano Diretor** e de um **Plano de Ação**, com o objetivo de reestruturar os ambientes, qualificar os serviços internos e alinhar a operação à nova realidade do Villaggio Paradiso.

Contextualização Geral



Estrutura Interna Atual

O Residencial Villaggio Paradiso conta atualmente com uma estrutura operacional composta por **equipes próprias e terceirizadas**, responsáveis por atender às rotinas de **manutenção predial e construções, conservação e jardinagem, segurança e portaria 24h**, além de **limpeza e apoio logístico em diversas áreas**.

- I. **Administração sem espaço** para novos colaboradores.
- II. **Refeitório da segurança**: apenas 4m² para 6 pessoas/turno.
- III. **Ausência de área de descanso** adequada (uso de banheiros/vestiários).
- IV. **Setor de entregas improvisado** na portaria.
- V. **Prédio administrativo sem acessibilidade**.
- VI. **Normas trabalhistas e sanitárias**: falta de espaços adequados para atendimento as normas
 - I. NR-24 (Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de Trabalho) exige **instalações dimensionadas conforme número de trabalhadores**.

- a. Equipes próprias e terceirizadas em **ambientes improvisados**.
- b. Falta de refeitórios, vestiários, acessibilidade e áreas de descanso.
- c. Conflito de uso: **lazer x operações técnicas**.

➡ Impacto direto em **produtividade, segurança e convivência**.

Patrimônio Conquistado e Oportunidade

Em decorrência de negociações conduzidas pela diretoria, a AMVP obteve a posse definitiva de importantes ativos, que agora integram o patrimônio do Residencial:

- **Lote da área de lazer (Q22 L01)**, incluindo: quadras, campo, salão de festas, barracão de manutenção, abrigo do gerador e lixeira
- **Lotes externos ao residencial (Q21 L01 a 03 e Q47 L01A)**, anteriormente sob posse da Assumere
- **Stand de Vendas da incorporadora**, estrategicamente localizado ao lado da portaria social

A consolidação desses espaços como propriedade da associação oferece uma base física valiosa para a implementação do novo projeto estrutural, sem necessidade de novas aquisições ou dependência de terceiros.

➡ **Base física garantida** para reestruturação, sem necessidade de novas aquisições.

Proposta de Investimento

Diante do crescimento acelerado do residencial e da sobrecarga das estruturas atuais, apresentamos um projeto de investimento que reorganiza os espaços, amplia a capacidade operacional e moderniza a administração. A proposta aproveita os ativos já conquistados pela associação, garantindo soluções estruturais duradouras, sem necessidade de novas aquisições de terrenos.

1. Novo Centro Operacional

Centralização de manutenção, jardinagem e almoxarifado.

Refeitório amplo, vestiários e área de descanso.

Liberação da área de lazer hoje sobrecarregada.

2. Requalificação do Stand de Vendas

Novo Centro Administrativo e Logístico.

Setor de entregas isolado, sala de controle, coworking e atendimento aos moradores.

3. Área de segurança

Atual administração → base da segurança e novos vestiários.

Atual área de segurança → readequação dos espaços existentes.

Barracão atual → academia para moradores.

4. Ampliação do lazer – academia

Ampliação do atual barracão, para comportar uma academia para os moradores.

Atual barracão → reforma para criação de banheiros, brinquedoteca, área de vivência e café.

Cronograma Previsto

Fase	Atividade	Prazo Estimado (em meses)	Data Final
1	Estudos iniciais e elaboração de projeto pela Comissão, aprovada em assembleia (AGO em 26/04/2025)	4	30/08/2025
2	Apresentação do projeto pela Comissão → (06/09 – publicação digital) → (20/09 – reunião presencial tira dúvidas)	0,75	20/09/2025
3	Contratações externas (arquitetura e engenharia) Projeto arquitetônico e complementares - Prefeitura e alvarás Contratações externas (caso realizado com equipe terceirizada)	3	20/12/2025
4	Fechamento com gradis e muros	2	03/06/2026
4	Construção do novo barracão externo e reforma da antiga casa	5,5	03/06/2026
4	Construção da nova área destinada à academia	4	03/06/2026
5	Implantação da academia	1	03/07/2026
6	Obras no stand de vendas (requalificação)	2	02/08/2026
7	Transferência da administração, setor de entregas e manutenção/jardinagem	1	01/09/2026
8	Reforma do prédio do barracão para novas instalações	3	30/11/2026
9	Reforma do prédio da atual administração	2	29/01/2027
9	Instalação da nova micro usina fotovoltaica	2	29/01/2027
10	Obras de infraestrutura - frente do residencial	2	30/03/2027

Investimento - Previsão

Atividades:

- Contratações externas (arquitetura/engenharia)
- Fechamento com gradis e muros
- Construção barracão + reforma antiga casa
- Construção da academia
- Implantação da academia
- Obras no stand de vendas
- Transferência da administração/entregas/manutenção
- Revitalização do barracão
- Instalação da micro usina fotovoltaica
- Reforma da administração
- Obras de infraestrutura na frente do residencial

Previsão Custos e Execuções:

- **Total previsto:** R\$ 2.602.310,21
- **Execução:** Out/2025 → Abr/2027 (19 meses)

Projetos e Informações - Lotes Externos (Q21 L01 a 03)



Áreas:

Lote 1: 1258,93m² - Construção: 317m²

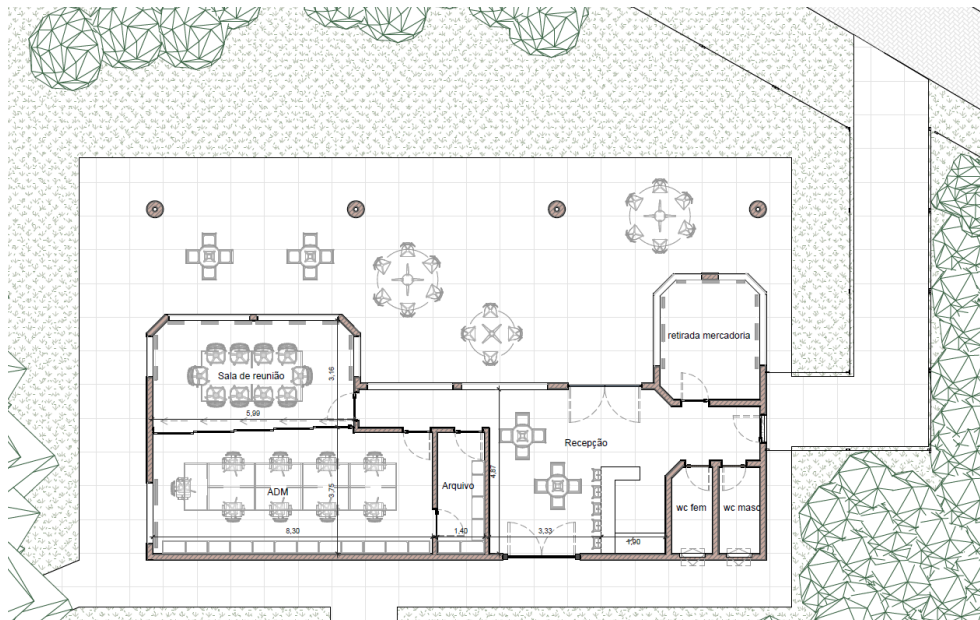
Lote 2: 972,78 m² - Construção: 44,54m²

Lote 3: 1073,15m²

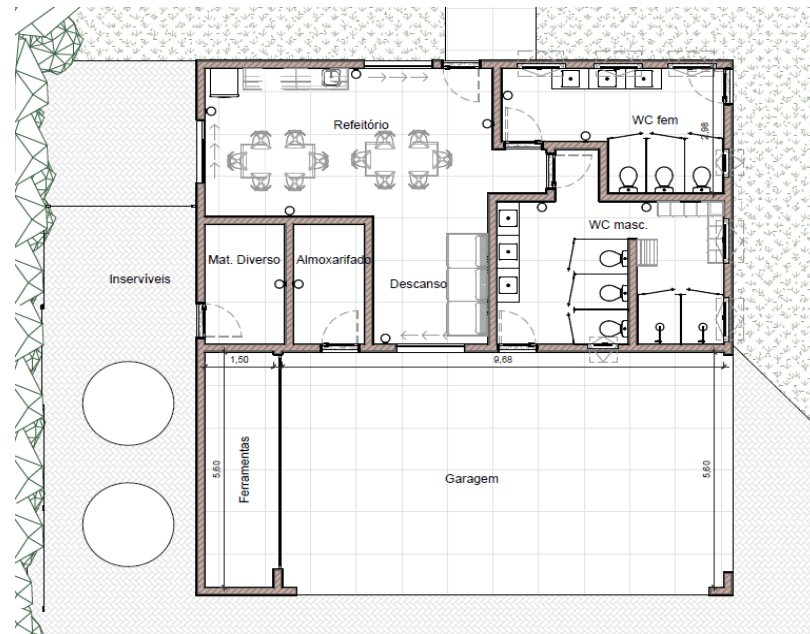
A atual construção do stand de vendas, casa antiga, quiosque, ocupam os lotes 1 e 2.

Projetos e Informações - Lotes Externos (Q21 L01 a 03)

Modelo Proposto



Nova área administrativa - operacional



Layout da área operacional

Projetos e Informações - Lotes Externos (Q21 L01 a 03)

Modelo Proposto – Maquete 3D



Fachada da área



Conexão das áreas

Projetos e Informações - Lote Interno Lazer (Q22 L01)



Áreas:

Dividido em 4 partes, conta com área total de 90m²

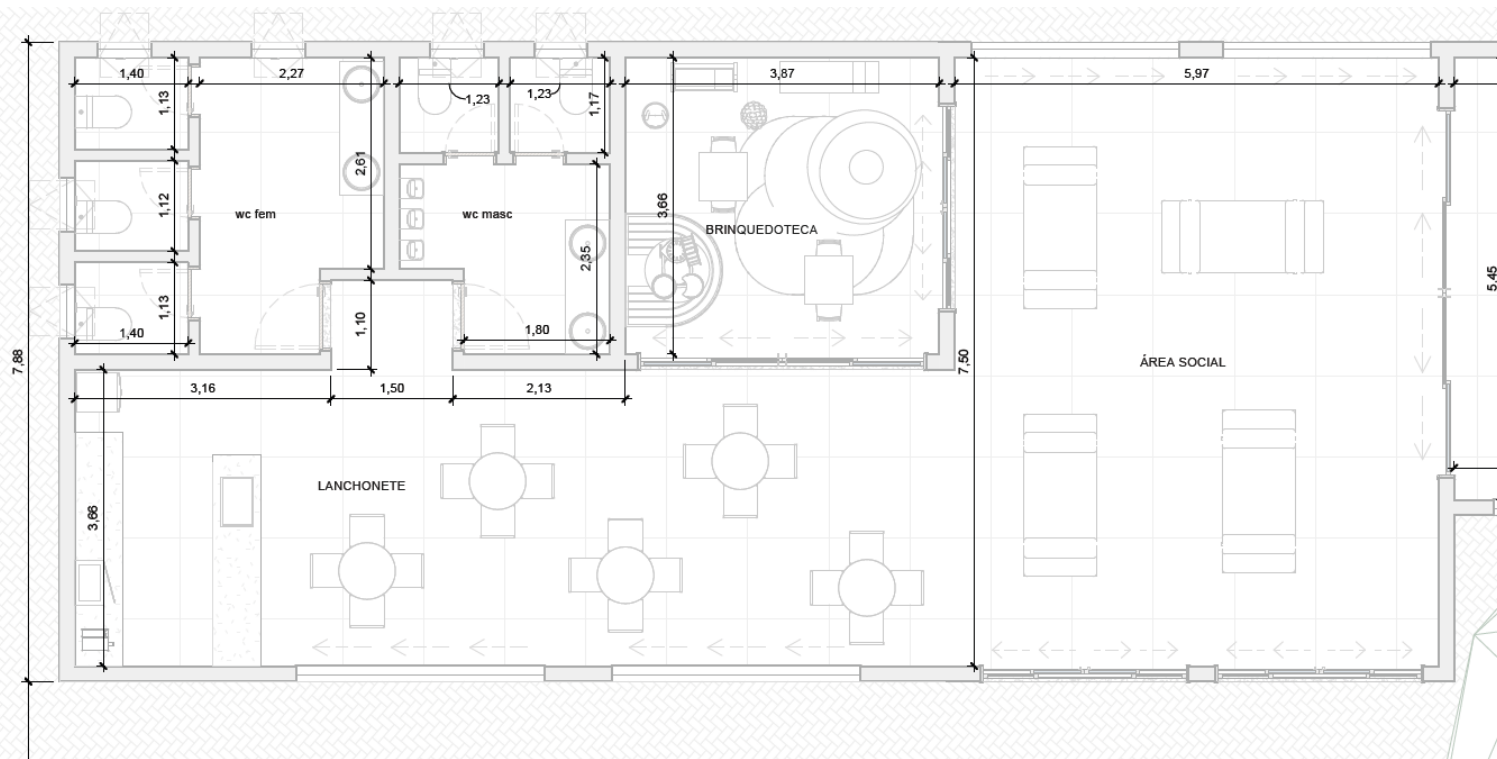
Internamente separados em:

- Alojamento e guarda de ferramentas manutenção;
- Alojamento e guarda de ferramentas jardinagem;
- Refeitório comunitário;
- Vestiário e banheiros;

Possibilidade de ampliação.

Projetos e Informações - Lotes Externos (Q22 L01)

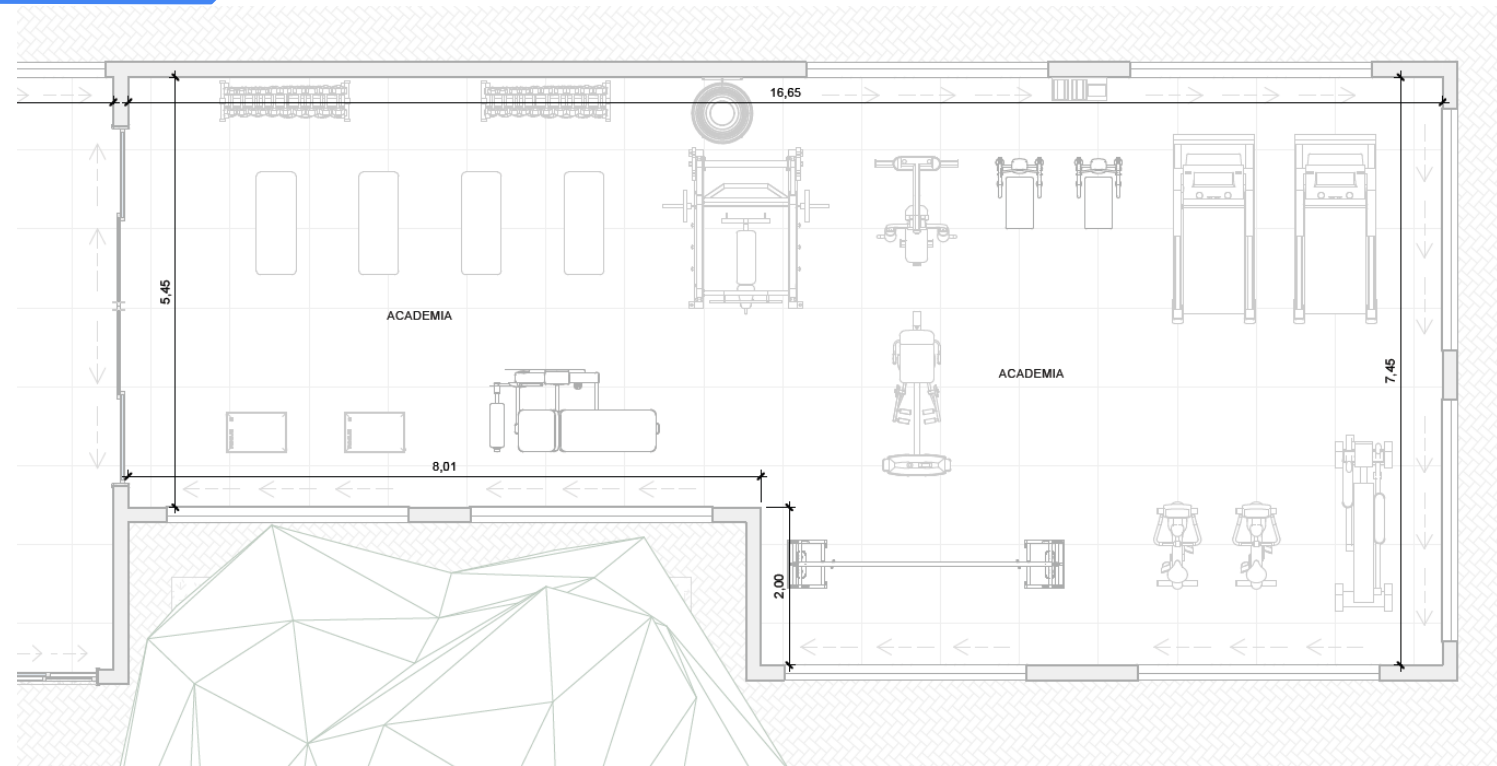
Modelo Proposto



Locação

Projetos e Informações - Lotes Externos (Q22 L01)

Modelo Proposto



Locação

Projetos e Informações - Lotes Externos (Q22 L01)

Modelo Proposto – Maquete 3D



Visão geral das áreas
Café



Visão geral das áreas
Brinquedoteca

Projetos e Informações - Lotes Externos (Q22 L01)

Modelo Proposto – Maquete 3D

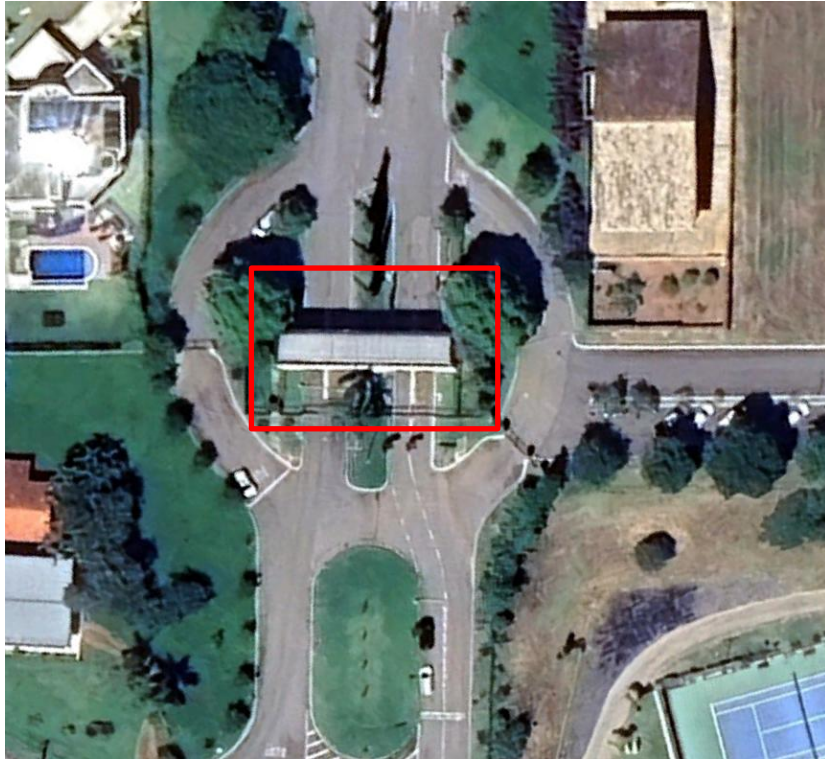


Visão geral das áreas
Academia



Visão geral das áreas
Predio

Projetos e Informações - Lote Interno (Q20 L01)



Áreas:

Área total de 177,60m²

Internamente separados em:

- Banheiro inferior,
- Portaria social,
- Setor Entregas,
- Abrigo dos racks de servidores,
- Alojamento e guarda de materiais da segurança,
- Vestiários e sanitários masculino e feminino,
- Refeitório segurança,
- Administração,
- Sala reunião,
- Banheiro adm,
- Refeitório adm,

Sem possibilidade de ampliação.

Projetos e Informações - Lote Interno (Q20 L01)

Modelo Proposto – Maquete 3D



Visão geral das áreas



Visão geral das áreas