

Comissão de Planejamento de Áreas e Melhorias Plano Diretor e 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.

Por muitos anos, essa estrutura atendeu satisfatoriamente aos moradores. No entanto, o cenário mudou significativamente após a pandemia. O período acelerou a ocupação do residencial, que passou de cerca de **42% de lotes habitados antes de 2020 para quase 80% atualmente**.

Apesar do expressivo crescimento, **não houve expansão proporcional no quadro funcional**, seja nas áreas administrativas, operacionais ou de infraestrutura física. Isso gerou sobrecarga em equipes e espaços, evidenciando a necessidade urgente de modernização e redimensionamento.

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.

Equipe e 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**.

Essas frentes de trabalho são essenciais para o funcionamento contínuo do residencial, especialmente diante do crescimento da ocupação e da ampliação das demandas internas.

No entanto, essas equipes operam em **ambientes compartilhados e pouco adequados**, com espaços que não foram projetados para a complexidade e o volume atual de serviços.

A ausência de infraestrutura específica, como **refeitórios dimensionados, vestiários apropriados, áreas de descanso e armazenamento**, somada à **falta de acessibilidade** em espaços administrativos, impacta diretamente a produtividade, o conforto das equipes e a qualidade da convivência com os moradores.

Esse cenário reforça a necessidade de **reorganizar os espaços internos e redimensionar a estrutura física**, com foco em eficiência operacional e valorização das pessoas que atuam diariamente no Villaggio Paradiso.

Dores e Desafios Atuais

- **Conflito de uso na área de lazer:** espaço utilizado simultaneamente por moradores e por tratores e caminhões da equipe operacional, gerando riscos e desconforto.
- **Administração sem possibilidade de expansão:** a estrutura atual não comporta novos colaboradores, arquivos ou equipamentos, dificultando a organização e o crescimento da gestão.
- **Refeitório da segurança com espaço insuficiente:** com pouco mais de 4m², não acomoda os 6 colaboradores que almoçam no mesmo horário, comprometendo o conforto e a ergonomia.
- **Ausência de área de descanso adequada:** funcionárias da portaria, limpeza e entregas utilizam vestiários e banheiros como espaço de pausa, sem privacidade ou estrutura mínima.
- **Sala de reuniões usada como área de descanso:** a equipe administrativa não possui local específico para pausa, utilizando o único espaço de reuniões para essa finalidade.
- **Prédio administrativo sem acessibilidade:** o acesso à administração se dá apenas por escadas, impossibilitando o uso por pessoas com mobilidade reduzida.
- **Portaria social com limitações estruturais:** não há banheiro ou espaço dedicado à organização interna, impactando a logística e o bem-estar da equipe.
- **Setor de entregas improvisado e acumulado:** localizado junto à portaria social, compromete a organização, a segurança e a separação de funções essenciais.

➡ Consequência geral:

A sobreposição de funções e a carência de infraestrutura adequada geram desgaste operacional, afetam a produtividade das equipes e comprometem a qualidade dos serviços oferecidos aos moradores.

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.

Importante: Exceto pelos lotes incorporados durante essas negociações, a associação **não possui outros terrenos disponíveis para construções**. Isso reforça a relevância estratégica desses ativos recém-integrados ao patrimônio comum.

Esses ativos representam uma oportunidade concreta para viabilizar as melhorias necessárias de forma planejada, sustentável e com maior autonomia administrativa.

Proposta - Novo Barracão Operacional Externo

Propõe-se a construção de um **novo barracão externo**, moderno e funcional, destinado exclusivamente ao apoio das equipes de **manutenção, construção, jardinagem, almoxarifado**.

Esse novo espaço permitirá centralizar a operação técnica em um ambiente adequado e bem estruturado, contemplando:

- Área de **alojamento e organização de ferramentas, máquinas, insumos e veículos**.
- Refeitório amplo e funcional**, com capacidade compatível com a equipe
- Vestiários e banheiros** masculinos e femininos
- Almoxarifado** para o estoque geral de materiais
- Espaço de descanso** para os funcionários

Com a implementação desse novo centro operacional, será possível **desonerar a área de lazer**, hoje parcialmente ocupada por atividades operacionais, e **organizar de forma mais eficiente a logística da equipe técnica**, promovendo maior segurança, conforto e produtividade.

Proposta - Aproveitamento do Stand de Vendas e lotes.

Requalificação do Stand de Vendas como Novo Centro Administrativo e Logístico

- **Setor de Entregas:** Isolamento estratégico da portaria para maior eficiência e segurança (redução acesso na portaria serviços).
- **Espaço de Coworking:** Área exclusiva para uso dos associados, (situações de queda de energia).
- **Quiosque de Lazer:** Ambiente externo voltado para o descanso e convivência.

Nova Sede Administrativa:

- **Sala de Reuniões:** Equipamentos audiovisuais modernos para reuniões eficazes e apresentações.
- **Arquivo Técnico e Documental:** Área dedicada para o armazenamento organizado e acessível de documentos importantes.
- **Sala de Controle (Segurança):** Espaço para vigilância e gestão em tempo real das operações do residencial.
- **Espaços de Atendimento e Gestão:** Locais destinados à interação com os moradores e à administração geral.

Objetivo: O novo centro será a base estratégica para a organização, gestão e inovação do Residencial Villaggio Paradiso.

Espaço contíguo para eventos associativos: Utilização do espaço remanescente e estrutura criada, para eventos comuns da associação (festas, reuniões, palestras, treinamentos).

Proposta - Redesignação de Espaços Existentes

Com as novas estruturas, os atuais espaços serão requalificados:

•Atual prédio da administração:

- Nova base da segurança (organização)
- Ampliação dos vestiários (adequação)
- Novo refeitório funcional (melhoria)
- Centro de monitoramento (melhoria)
- Sala para servidores, NVDs e racks (proteção)

•Barracão de manutenção atual:

- Academia do residencial, incentivando saúde e bem-estar

Cronograma Proposto (Linha do Tempo)

Fase	Atividade	Prazo Estimado	Data Final
1	Projeto Comissão e aprovação pela assembleia (AGE em 30/08/2025)	2 meses	30/08/2025
2	Contratações externas (arquitetura e engenharia) Projeto arquitetônico e complementares - Prefeitura e alvarás Contratações externas (caso realizado com equipe terceirizada)	3 meses	26/11/2025
3	Obras no stand de vendas (requalificação)	3,5 meses	09/03/2026
4	Construção do novo barracão externo e reforma da antiga casa	5,5 meses	23/08/2026
5	Transferência da administração, setor de entregas e manutenção/jardinagem	1 mês	23/09/2026
6	Reforma do prédio do barracão para academia	3 meses	21/12/2026
7	Implantação da academia	1,5 mês	05/01/2027
8	Reforma do prédio da atual administração	2 meses	03/03/2027

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

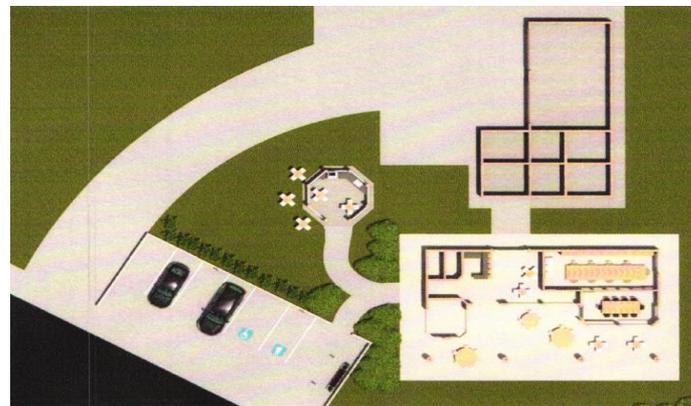
A atual construção do stand de vendas, casa antiga, quiosque, ocupam os lotes 1 e 2.

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

Modelo Proposto



Maquete 3D



Locação

Layout Adm e centro operativo



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



Maquete 3D

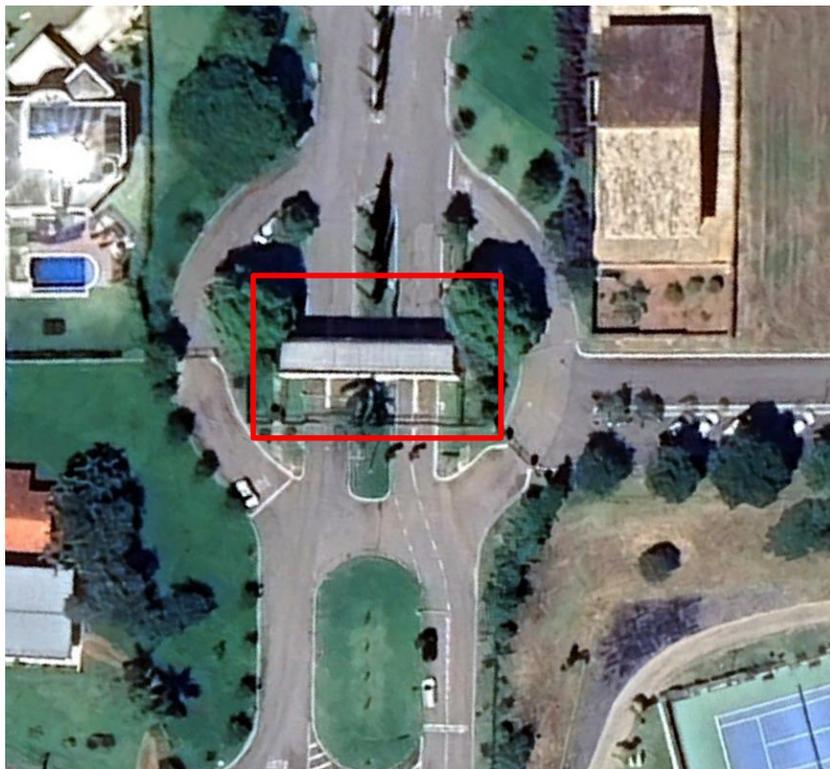


Locação

Layout Academia



Projetos e Informações - Lotes Externos (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.