

FAZENDA LUMIAR – ETAPA 2 - FICHA TÉCNICA COMERCIAL

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Fazenda Lumiar, GO-020 Km 28, zona rural, Bela Vista de Goiás/GO.

REALIZAÇÃO

Sousa Andrade Urbanismo

Sobrado Urbanismo

INCORPORAÇÃO

Sousa Andrade Urbanismo

Humanae Incorporadora

CONSTRUÇÃO

Sobrado Urbanismo

PROJETOS

Projeto Urbanístico: Grupo Quatro (Luiz Fernando Cruvinel Teixeira / Sergio Matia Leite)

Projeto Arquitetônico: CostaVeras Arquitetura

Projeto Paisagístico: Yara Hasegawa Arquitetura

PREVISÃO DE LANÇAMENTO E ENTREGA

Junho/2026 - Maio/2030

ÁREAS TOTAIS

- Área do Terreno: 547.680,00m²;
- Área Parcelável: 547.680,00m²;
- Área de Lote: 347.155,86m²;
- Área Verde: 81.162,40m².

TIPOLOGIAS

Lotes Residenciais de 600m² a 1255,19m², com área média de 675,40m² por lote.

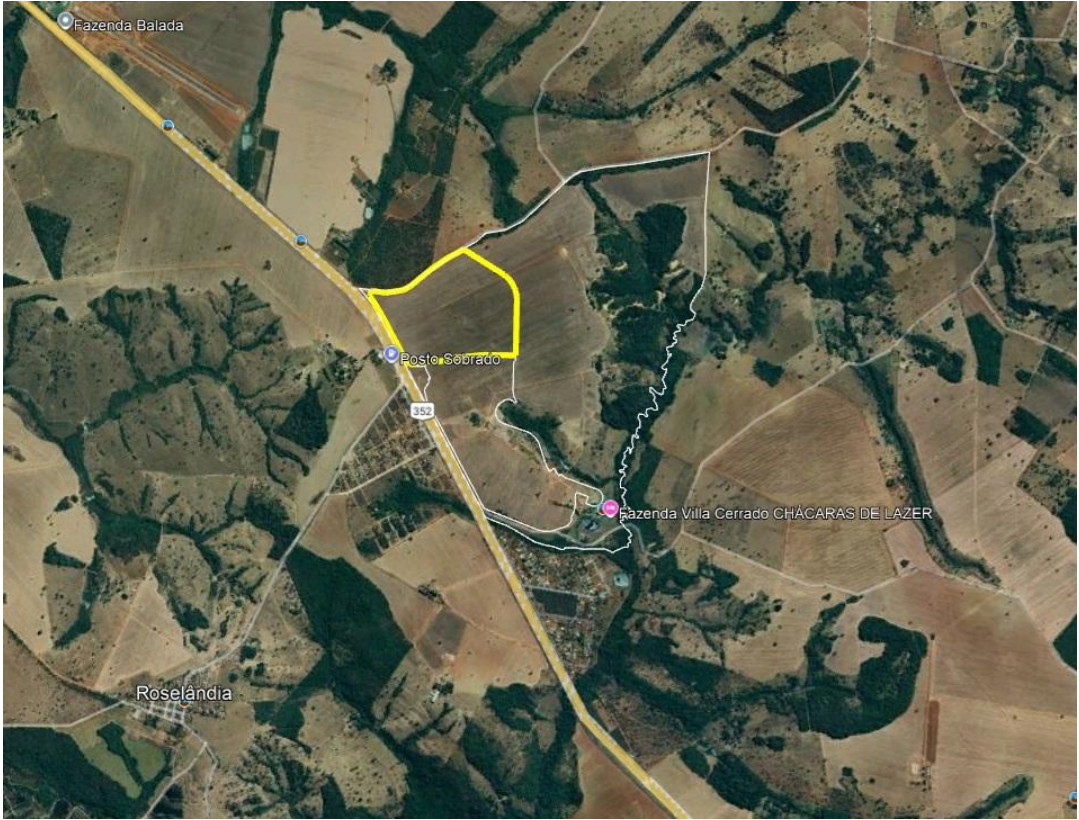
QUANTIDADES DE UNIDADES E TIPOLOGIAS

514 unidades residenciais, sendo:

- 264 unidades com áreas entre 600 m² e 650 m²;
- 109 unidades com áreas entre 650 m² e 700 m²;
- 39 unidades com áreas entre 700 m² e 750 m²;
- 82 unidades com áreas entre 750 m² e 850 m²;
- 20 unidades com áreas superiores a 850 m².

FAIXA DE LOTES FAZENDA LUMIAR 2		
FAIXA	ETAPA 2	
	QTD.	%
600 – 650m ²	264	51,36%
651 – 700m ²	109	21,21%
701 – 750m ²	39	7,59%
751 – 850m ²	82	15,95%
850m ² +	20	3,89%
Total	514	100%

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO TERRENO 2ª ETAPA



IMPLANTAÇÃO



SOBRE O PRODUTO:

Localização

Situado na mais consolidada região de condomínios, a GO-020, eixo de expansão de alto padrão mais valorizado de Goiânia, o empreendimento oferece localização estratégica, com acesso rápido e a apenas 20 minutos do Shopping Flamboyant.

Conceito do Empreendimento

Preservação da alma da Fazenda: Lotes privilegiados voltados para áreas verdes, integrados a 5 grandes praças temáticas: Praça Wellness, Praça Kids, Praça das Águas, Praça Agrofloresta e Praça Pomar dos Sonhos. O condomínio contará ainda com um parque linear de 1,2 km de alamedas para caminhada, que abraça o empreendimento e amplia a privacidade dos lotes próximos ao muro, criando uma conexão contínua entre natureza, lazer e bem-estar.

Espaços planejados para proporcionar mais privacidade, qualidade de vida e contato permanente com a paisagem natural.

A infraestrutura foi concebida de forma inteligente, com drenagem ecológica, ruas asfaltadas e vias acalmadas em blocos intertravados, solução que favorece a drenagem superficial, o conforto visual e a identidade paisagística do conjunto, unindo sustentabilidade, durabilidade e sofisticação urbana.

Como diretriz de projeto, buscou-se maximizar a relação dos lotes com os espaços naturais, resultando em unidades voltadas para áreas verdes, com maior privacidade, valorização imobiliária e uma experiência de moradia integrada à natureza.

Acesso ao Empreendimento

O acesso à Fazenda Lumiar Etapa 2 será realizado por meio do sistema viário previsto para a Etapa 1, utilizando-se o mesmo acesso principal, o qual ainda será implantado, com conexão direta à GO-020. Tal solução garante continuidade urbanística, racionalização das intervenções viárias e integração funcional entre as fases do empreendimento.

Clube Privativo

- Portaria social com 1.560 m2 de área
- Portaria exclusiva de eventos para o clube social
- Wine Bar com mais 200m2 debruçado sobre o lago
- Salão de festas com mais de 350m2
- Complexo de Esporte de mais de 1.000m2 com quadra poliesportiva, parede de escalada, ping pong, pebolim, brinquedoteca e vestiários
- Espaço Gourmet do clube com mais de 64m2
- Quiosque Gourmet das quadras com mais de 140m2
- Espaço Piquenique
- Pontos de redário
- Mirante para contemplação
- Espaço Zen: Com spa, sala de massagem, sauna úmida, ofurô com vista para o lago
- Academia com mais de 200m2 e vista para o lago
- Empório Colonial às margens do Lago
- Deck para pescaria
- Praça multiuso no clube
- Horta
- Fazendinha
- Parque Aquático Infantil
- Piscina adulta com borda infinita e vista
- Fire Place no clube e lago de pesca
- Playgrounds
- Pet Place com fechamento
- Ponto de carregamento para carros elétricos no club social
- Espaço Feirinha: com mais de 1.600m2
- Quadras de areia: 15x24m
- Quadra Poliesportiva
- Campos futebol: 40x22 m
- Quadras de tênis: 36x18m
- Espaço para mercadinho autônomo
- Pit stop com calibrador de pneus para carros, motos e bicicletas

- Trilha de caminhada ecológica
- Pista de cooper em concreto (mais de 1 km de extensão)
- Pergolados e bancos próximos às áreas de lazer do clube (quadras, pet places, playgrounds)
- Capela (*novos equipamentos adicionados no clube social*)
- Bike Break (*novos equipamentos adicionados no clube social*)

Principais Equipamentos e Áreas Construídas da Etapa 2

- Portaria
- Estar Contemplativo
- Pista de Corrida
- Estação Calistenia
- Bicicletário
- Espelho d'água
- Estar de Descanso
- Futmesa
- Campinho de Futebol
- Quadra Streetball
- Praça com Quiosque
- Bike Break
- Quiosque
- Parque Infantil Aventura
- Gramado Brincadeiras Lúdicas
- Lago Contemplativo
- Agrofloresta
- Espaço Piquenique
- Quiosque Horta/Pomar
- Horta
- Pomar
- Alamedas
- Estacionamento
- Pista de Caminhada
- Rua Acalmada
- Rua Asfaltada
- Pet Place

Áreas Comuns

No que se refere aos equipamentos de lazer, além das estruturas previstas para implantação nesta etapa, a Etapa 2 do empreendimento será plenamente integrada a Etapa 1 e ao clube de lazer do complexo, permitindo aos futuros moradores o acesso às áreas comuns já existentes ou planejadas, de forma a garantir a utilização compartilhada dos equipamentos recreativos, esportivos e de convivência social.

Infraestrutura

- Pavimentação interna: CBUQ nas avenidas e blocos intertravados de concreto nas ruas;
- Rede elétrica compacta, com iluminação viária em LED interna, externa e de praças;
- Rede de água tratada;
- Drenagem ecológica que permite a absorção da água pelo solo e reabastecimento do lençol freático;
- Sinalização viária (horizontal e vertical);
- Estacionamento nas principais áreas de lazer;
- Fechamento perimetral com muro de bloco de concreto e gradil metálico;
- Circuito fechado de TV (CFTV) com câmeras ao longo do perímetro.

MEMORIAL DESCRITIVO FAZENDA LUMIAR – ETAPA 2

O Empreendimento Fazenda Lumiar – Etapa 2 será composto de 18 (dezoito) quadras e 10 (dez) áreas públicas municipais verdes, descritas abaixo:

RESUMO DE QUANTIDADES DE LOTES - FAZENDA LUMIAR 2					
Quadras	600 – 650m ²	650,01 – 700m ²	700,01 – 750m ²	750,01 – 850m ²	850,01m ² +
29	13	1	0	0	0
30	15	0	0	0	0
31	13	0	0	0	1
32	22	0	4	0	1
33	19	2	0	1	0
34	4	18	8	2	0
35	11	14	4	5	0
36	9	17	3	12	3
37	33	3	4	4	3
38	11	5	1	0	2
39	21	1	0	0	1
40	0	0	1	22	1
41	3	11	6	10	1
42	3	8	7	15	4
43	19	20	0	6	1
44	7	3	0	2	1
45	34	3	1	3	0
46	27	3	0	0	1
Total	264	109	39	82	20



QUADRA RESIDENCIAL – Q29

Composta por 14 unidades residenciais, sendo:

- 13 unidades com áreas entre 600 m² e 650 m²;
- 01 unidade com áreas entre 650 m² e 700 m².

QUADRA RESIDENCIAL – Q30

Composta por 15 unidades residenciais, sendo

- 15 unidades com áreas entre 600 m² e 650 m².

QUADRA RESIDENCIAL – Q31

Composta por 14 unidades residenciais, sendo

- 13 unidades com áreas entre 600 m² e 650 m²;
- 01 unidade com áreas superiores a 850 m².

QUADRA RESIDENCIAL – Q32

Composta por 27 unidades residenciais, sendo

- 22 unidades com áreas entre 600 m² e 650 m²;
- 04 unidades com áreas entre 700 m² e 750 m²;
- 01 unidade com áreas superiores a 850 m².

QUADRA RESIDENCIAL – Q33

Composta por 22 unidades residenciais, sendo

- 19 unidades com áreas entre 600 m² e 650 m²;
- 02 unidades com áreas entre 650 m² e 700 m²;
- 01 unidade com áreas entre 750 m² e 850 m².

QUADRA RESIDENCIAL – Q34

Composta por 32 unidades residenciais, sendo

- 04 unidades com áreas entre 600 m² e 650 m²;
- 18 unidades com áreas entre 650 m² e 700 m²;
- 08 unidades com áreas entre 700 m² e 750 m²;
- 02 unidades com áreas entre 750 m² e 850 m².

QUADRA RESIDENCIAL – Q35

Composta por 34 unidades residenciais, sendo

- 11 unidades com áreas entre 600 m² e 650 m²;
- 14 unidades com áreas entre 650 m² e 700 m²;
- 04 unidades com áreas entre 700 m² e 750 m²;
- 05 unidades com áreas entre 750 m² e 850 m².

QUADRA RESIDENCIAL – Q36

Composta por 44 unidades residenciais, sendo

- 09 unidades com áreas entre 600 m² e 650 m²;
- 17 unidades com áreas entre 650 m² e 700 m²;
- 03 unidades com áreas entre 700 m² e 750 m²;
- 12 unidades com áreas entre 750 m² e 850 m²;
- 03 unidades com áreas superiores a 850 m².

QUADRA RESIDENCIAL – Q37

Composta por 47 unidades residenciais, sendo

- 33 unidades com áreas entre 600 m² e 650 m²;
- 03 unidades com áreas entre 650 m² e 700 m²;
- 04 unidades com áreas entre 700 m² e 750 m²;
- 04 unidades com áreas entre 750 m² e 850 m²;
- 03 unidades com áreas superiores a 850 m².

QUADRA RESIDENCIAL – Q38

Composta por 19 unidades residenciais, sendo

- 11 unidades com áreas entre 600 m² e 650 m²;
- 05 unidades com áreas entre 650 m² e 700 m²;
- 01 unidade com áreas entre 700 m² e 750 m²;
- 02 unidades com áreas superiores a 850 m².

QUADRA RESIDENCIAL – Q39

Composta por 23 unidades residenciais, sendo

- 21 unidades com áreas entre 600 m² e 650 m²;
- 01 unidade com áreas entre 650 m² e 700 m²;
- 01 unidade com áreas superiores a 850 m².

QUADRA RESIDENCIAL – Q40

Composta por 24 unidades residenciais, sendo

- 01 unidade com áreas entre 700 m² e 750 m²;
- 22 unidades com áreas entre 750 m² e 850 m²;
- 01 unidade com áreas superiores a 850 m².

QUADRA RESIDENCIAL – Q41

Composta por 31 unidades residenciais, sendo

- 03 unidades com áreas entre 600 m² e 650 m²;
- 11 unidades com áreas entre 650 m² e 700 m²;
- 06 unidades com áreas entre 700 m² e 750 m²;
- 10 unidades com áreas entre 750 m² e 850 m²;
- 01 unidade com áreas superiores a 850 m².

QUADRA RESIDENCIAL – Q42

Composta por 37 unidades residenciais, sendo

- 03 unidades com áreas entre 600 m² e 650 m²;
- 08 unidades com áreas entre 650 m² e 700 m²;
- 07 unidades com áreas entre 700 m² e 750 m²;
- 15 unidades com áreas entre 750 m² e 850 m²;
- 04 unidades com áreas superiores a 850 m².

QUADRA RESIDENCIAL – Q43

Composta por 46 unidades residenciais, sendo

- 19 unidades com áreas entre 600 m² e 650 m²;
- 20 unidades com áreas entre 650 m² e 700 m²;
- 06 unidades com áreas entre 750 m² e 850 m²;
- 01 unidade com áreas superiores a 850 m².

QUADRA RESIDENCIAL – Q44

Composta por 13 unidades residenciais, sendo

- 07 unidades com áreas entre 600 m² e 650 m²;
- 03 unidades com áreas entre 650 m² e 700 m²;
- 02 unidades com áreas entre 750 m² e 850 m²;
- 01 unidade com áreas superiores a 850 m².

QUADRA RESIDENCIAL – Q45

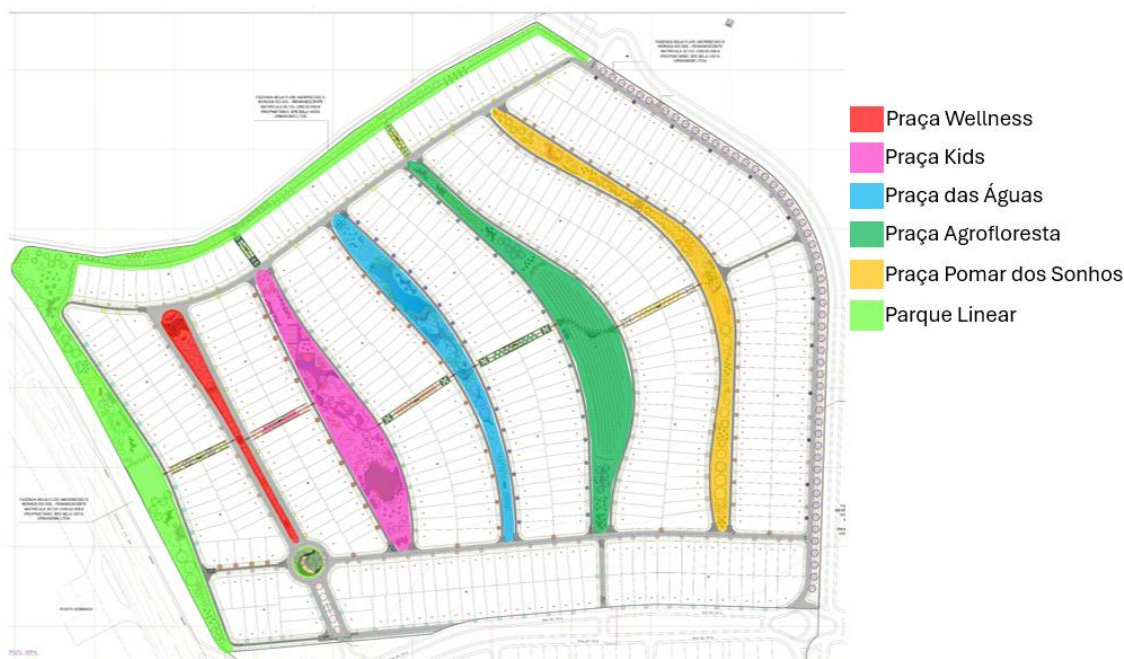
Composta por 41 unidades residenciais, sendo

- 34 unidades com áreas entre 600 m² e 650 m²;
- 03 unidades com áreas entre 650 m² e 700 m²;
- 01 unidade com áreas entre 700 m² e 750 m²;
- 03 unidades com áreas entre 750 m² e 850 m².

QUADRA RESIDENCIAL – Q46

Composta por 31 unidades residenciais, sendo

- 27 unidades com áreas entre 600 m² e 650 m²;
- 03 unidades com áreas entre 650 m² e 700 m²;
- 01 unidade com áreas superiores a 850 m².



PARQUE LINEAR (A.P.M.V. 16 / 17)

Com área verde total de 26.523,76 m², o Parque Linear contempla os seguintes equipamentos:

- Pet Place;
- Estacionamentos;
- Estar Contemplativo;
- Pista de Caminhada.
- 1.200 metros lineares de parque

PRAÇA WELLNESS (A.P.M.V. 18)

Com área verde de 3.315,83 m², a Praça Wellness contempla os seguintes equipamentos:

- Pista de Corrida;
 - o 700 m de extensão
- Estação de Calistenia;
- Bicicletário;
- Espelho D'água;
- Estar de Descanso.

PRAÇA KIDS (A.P.M.V. 20)

Com área verde de 12.712,94 m², a Praça Kids contempla os seguintes equipamentos:

- Futmesa;
- Campinho de Futebol;
- Quadra Streetball;
- Praça com Quiosque;
- Bike Break;
- Quiosque;
- Parque Infantil Aventura;
- Gramado de Brincadeiras Lúdicas;
- Estar Contemplativo;
- Estacionamento.

PRAÇA DAS ÁGUAS (A.P.M.V. 21)

Com área verde de 7.477,67 m², a Praça das Águas contempla os seguintes equipamentos:

- Lago Contemplativo;
 - o 900m²
- Estar Contemplativo;
- Estacionamento.

PRAÇA AGROFLORESTA (A.P.M.V. 22)

Com área verde de 16.425,74 m², a Praça Agrofloresta contempla os seguintes equipamentos:

- Agrofloresta;
- Estar Contemplativo.

PRAÇA POMAR DOS SONHOS (A.P.M.V. 23)

Com área verde de 7.631,83 m², a Praça Agrofloresta contempla os seguintes equipamentos:

- Espaço Piquenique;
- Quiosque Horta/Pomar;
- Horta;
- Pomar;
- Estar Contemplativo;
- Estacionamento.

Dados Gerais

- Área total da 2ª Etapa (parcelável): 547.680 m²
- Fazenda Lumiar 1 e 2 + clube: 1.450.000 m² de área total
- São 200.000 m² de áreas verdes externas (clube).
- Mata nativa preservada: 79.317 m²
- Fazenda Lumiar Etapa 2 tem 81.000 m² de área verde interna
- Fazenda Lumiar 1 e 2 + clube totalizam 350.000 m² de área verde interna
- Fazenda Lumiar conta com 8 lagos no total
 - Sendo 7 lagos no Club Social
 - 1 Lago na 2ª Etapa na Praça das Águas
 - O lago da 2ª Etapa possui mais de 800m²
 - 1 espelho d'água na 2ª Etapa, na Praça Wellness

Quantidade de lotes da Faz. Lumiar 1 e 2

- Fazenda Lumiar Etapa 2 são 514 no total
- Fazenda Lumiar 1 e 2 são 1104 no total

Tamanho dos Lotes a Faz. Lumiar 1 e 2

- Fazenda Lumiar Etapa 2: Tamanhos: 600 m² à 1.250 m²
- Fazenda Lumiar Etapa 1: Tamanhos: 600 m² à 1.560 m²

Acessos

- 01 Portaria, na GO-020
- 01 Portaria exclusiva de eventos para o clube social

Normas Construtivas

1. Área de construção:

- Construção de uma unidade familiar por lote
- Até dois pavimentos, com altura máxima 11m
- A soma da área total construída não poderá ser inferior a 200 m²

2. Recuos:

- **Lotes comuns:**

- Frente: 5,00m
- Laterais e fundos: 2,00m
- Caso o recuo lateral faça divisa com o sistema viário, o afastamento/recuo lateral será de 5,00m

- **Lotes de esquina:**

- Frente: 5,00m

- Laterais: 5,00m
- Fundo: 2,00m

3. Fechamentos

- Construção de muros de divisa lateral e de fundo com altura máxima de 2,50m
- Para lotes que fazem divisa com o sistema viário pode-se utilizar o fechamento com cerca viva, gradil ou vidro

4. Infraestrutura

- Ruas com 7 metros de largura
 - Ruas em blocos intertravados com faixas de grama nos bordos, que harmoniza estética e sustentabilidade.
 - Ruas com CBUQ
- Drenagem ecológica que permite a absorção da água pelo solo e reabastecimento do lençol freático

