vivajuara

ÁGUIA IMOBILIÁRIA

APRESENTAÇÃO OFICIAL

Apresentação Viva Juara

Lotes, tabela de pagamento, regras do condomínio e lazer: tudo para escolher o seu lote no condomínio fechado na Serra/ES

Fale com a Imobiliária Águia

👆 Este botão é clicável: toque ou clique nele para abrir o WhatsApp. Ou aponte a câmera do celular para o QR code.

👆 **Clique aqui · WhatsApp**

ANTES DE COMEÇAR

Comprar um lote é o primeiro capítulo da sua casa

Quem escolhe construir em vez de comprar pronto quer uma coisa: **uma casa do seu jeito**, no lugar certo, com segurança para a família. Mas essa escolha começa bem antes da obra. Começa no lote.

Esta apresentação reúne, em 7 passos, o que vale olhar antes de assinar: localização, medidas, regras do condomínio, formas de pagamento e o planejamento da obra. Em cada passo, mostramos como isso funciona na prática no **Viva Juara**, o novo condomínio fechado de lotes do bairro Porto Dourado, em Serra.

1. Estilo de vida
2. Localização
3. Medidas do lote
4. Regras do condomínio
5. Pagamento
6. Infraestrutura e lazer
7. Planejamento da obra

Fale com a Imobiliária Águia

👆 Este botão é clicável: toque ou clique nele para abrir o WhatsApp. Ou aponte a câmera do celular para o QR code.

👆 Clique aqui · WhatsApp

PASSO 1

Comece pelo jeito que você quer viver

Antes de olhar metragem e preço, responda com a família: **como vai ser a rotina na casa nova?** As respostas mostram o tipo de lote e de condomínio que fazem sentido.

Perguntas para fazer em casa

- Quantos quartos precisamos hoje e daqui a 10 anos?
- Queremos piscina, área gourmet ou quintal grande no próprio lote?
- Alguém trabalha de casa e precisa de escritório?
- As crianças vão brincar na rua? Temos pet?
- Quanto tempo aceitamos gastar no trânsito por dia?

No Viva Juara

- Lotes de **250 m² a 761,96 m²**
- É permitido construir **piscina e lazer particular** no lote, dentro das regras construtivas
- **4 playgrounds** e **2 espaços pet**
- Condomínio **exclusivamente residencial**

Fale com a Imobiliária Águia

👆 Este botão é clicável: toque ou clique nele para abrir o WhatsApp. Ou aponte a câmera do celular para o QR code.

👆 Clique aqui · WhatsApp

PASSO 2

Localização: o que não muda depois

Você pode reformar a casa quantas vezes quiser. A localização, não. Por isso ela pesa tanto na qualidade de vida e no valor do imóvel ao longo dos anos.

Checklist de localização

- ✓ Acesso rápido às vias principais da região
- ✓ Escolas, mercados e serviços de saúde por perto
- ✓ Distância até a praia e áreas de lazer da cidade
- ✓ Bairro em crescimento, com infraestrutura chegando
- ✓ Visite o local em horários diferentes (manhã e fim de tarde)

O Viva Juara fica na Avenida Dourada, bairro Porto Dourado, na Serra/ES, perto da Lagoa Juara, da praia de Jacaraípe e do Contorno de Jacaraípe.

Fale com a Imobiliária Águia

👆 Este botão é clicável: toque ou clique nele para abrir o WhatsApp. Ou aponte a câmera do celular para o QR code.

👆 Clique aqui · WhatsApp

PASSO 3

Medidas, formato e topografia do lote

Dois lotes com a mesma área podem render casas bem diferentes. A **testada** (largura de frente) define quanto a casa pode "abrir" para a rua, e a **profundidade** define o espaço para quintal e piscina.

Lote	Medidas	Para quem
250 m²	10 × 25 m	Casa térrea ou sobrado compacto
300 m²	12 × 25 m	Mais frente para garagem e jardim
Até 761,96 m²	15,95 × 48,32 m	Casa ampla, piscina e quintal grande

Topografia

No Viva Juara há lotes **planos, em declive e em aclive**. Lote plano costuma simplificar a obra. Declive e aclive podem render projetos com vista e mais pavimentos, mas pedem atenção ao projeto de fundação. Converse com um arquiteto antes de escolher.

Fale com a Imobiliária Águia

👆 Este botão é clicável: toque ou clique nele para abrir o WhatsApp. Ou aponte a câmera do celular para o QR code.

👆 Clique aqui · WhatsApp

PASSO 4

Conheça as regras do condomínio antes de comprar

Condomínio fechado de lotes tem regras para manter o padrão do bairro, e isso protege o seu investimento. Peça para ver os documentos antes de fechar.

Os projetos de casa precisam ser aprovados?
Sim. As normas estão no Manual de Obras, no Regimento Interno e na Convenção de Condomínio.

Posso ter piscina no meu lote?
Sim, dentro das regras construtivas.

Posso construir mais de uma casa no lote?
Não. A compra conjunta é permitida, mas é uma casa por lote.

Pode Airbnb ou aluguel por temporada?
Não. O condomínio é exclusivamente residencial.

Pode ter animais?
Sim, é permitido.

Quando começo a pagar condomínio?
Só depois da entrega do condomínio. A previsão da taxa, orçada em agosto/2026, é de R$ 1,50 a R$ 1,80 por m² (num lote de 300 m², cerca de R$ 450 a R$ 540 por mês).

Fale com a Imobiliária Águia
👆 Este botão é clicável: toque ou clique nele para abrir o WhatsApp. Ou aponte a câmera do celular para o QR code.

👆 **Clique aqui · WhatsApp**

PASSO 5

Planeje o pagamento sem apertar o orçamento

Lote é um dos poucos imóveis que dá para comprar **direto com a loteadora**, em parcelas longas, enquanto você junta recursos e planeja a obra. Compare sempre o valor total pago em cada plano.

PLANO CURTO

1 + 17x

Sem juros e sem correção

10% de desconto

PLANO CURTO

1 + 35x

Sem juros, correção anual pelo IGPM

5% de desconto

FINANCIAMENTO

até 1 + 144x

Juros de 0,8% a.m. (Tabela Price) + IGPM anual

Exemplo · lote de R$ 299.000 com entrada de 12%	
Entrada (sinal)	**R$ 35.880,00**
1 + 17x · 10% de desconto	17 × R$ 13.718,82
1 + 35x · 5% de desconto	35 × R$ 7.090,57
120 mensais	120 × R$ 3.419,13
144 mensais	144 × R$ 3.083,99
144 mensais + 11 anuais	144 × R$ 2.383,08 + 11 × R$ 9.148,17

Valores de referência da tabela de outubro/2026, sujeitos a alteração e à disponibilidade de lotes. Parcelas com juros de 0,8% a.m. e correção anual pelo IGPM. Confirme a tabela vigente com a Imobiliária Águia.

Fale com a Imobiliária Águia

👆 Este botão é clicável: toque ou clique nele para abrir o WhatsApp. Ou aponte a câmera do celular para o QR code.

👆 Clique aqui · WhatsApp

PASSO 6

Infraestrutura e lazer: o que vem pronto

Infraestrutura

- Portaria 24h e controle de acesso
- Muro ou gradil de 2,40 m
- Ruas com bloco intertravado
- Água Cesan e energia EDP
- 33.138 m² de área verde preservada

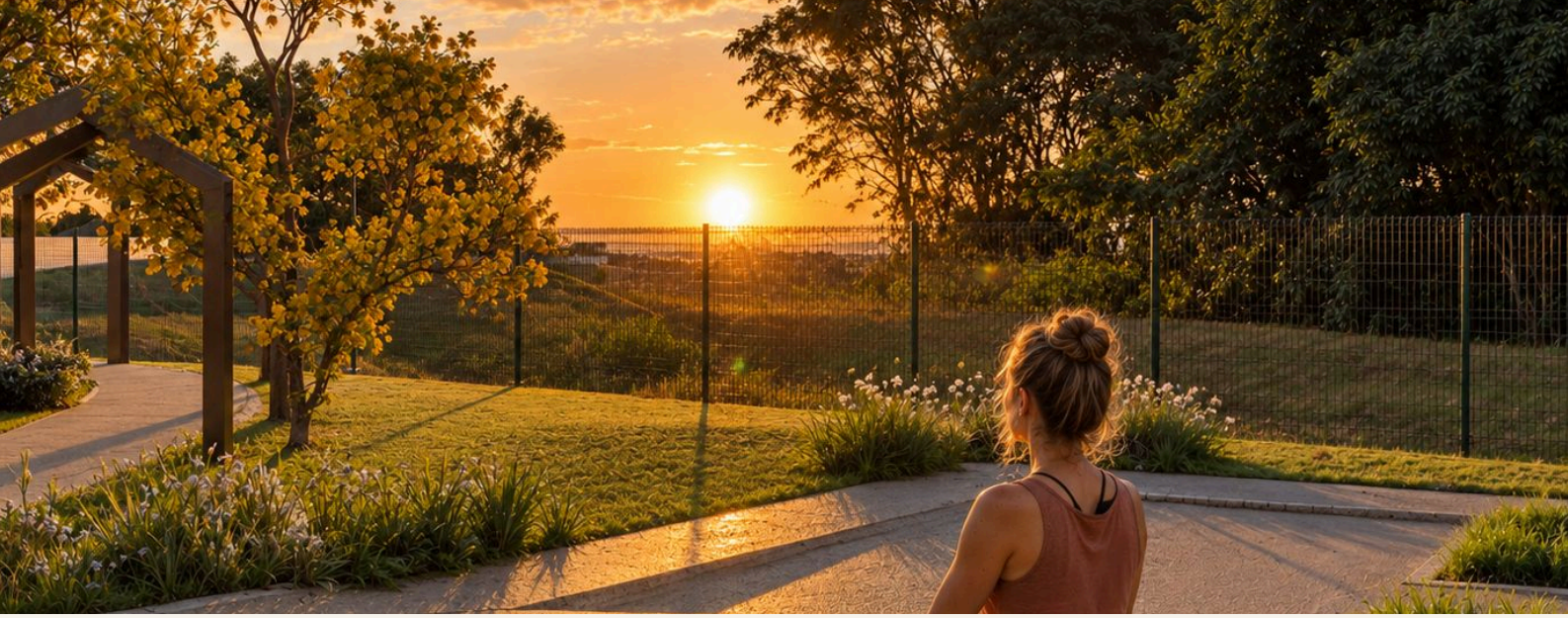
Clube de 6.806 m²

- Piscina adulto e infantil
- 3 espaços gourmet e pub bar lounge
- Academia e campo society
- 2 quadras de beach tennis
- Pista de caminhada e deck sunset
- Mercadinho

Fale com a Imobiliária Águia

👆 Este botão é clicável: toque ou clique nele para abrir o WhatsApp. Ou aponte a câmera do celular para o QR code.

👆 Clique aqui · WhatsApp



PASSO 7

Use o tempo até a entrega para planejar a obra

A previsão de entrega das obras do Viva Juara é **novembro/2030**. Esse período é uma vantagem: dá para pagar o lote e, ao mesmo tempo, preparar a construção com calma.

1. **Programa da casa**
   Liste ambientes, tamanhos e prioridades com a família.
2. **Projeto com arquiteto**
   Desenvolva o projeto seguindo o Manual de Obras do condomínio.
3. **Aprovações**
   Aprove o projeto no condomínio e nos órgãos responsáveis.
4. **Orçamento e cronograma**
   Cote com mais de um construtor e defina etapas.
5. **Obra**
   Com o condomínio entregue, é hora de construir.

Fale com a Imobiliária Águia

👆 Este botão é clicável: toque ou clique nele para abrir o WhatsApp. Ou aponte a câmera do celular para o QR code.

👆 Clique aqui · WhatsApp

CHECKLIST FINAL

Antes de escolher o seu lote

- ✓ Defini o estilo de vida e o tamanho de casa que queremos
- ✓ Visitei a região em horários diferentes
- ✓ Escolhi metragem, testada e topografia do lote
- ✓ Li as regras de construção e a convenção do condomínio
- ✓ Comparei os planos de pagamento e o valor total
- ✓ Conferi infraestrutura, segurança e lazer
- ✓ Montei um plano para o projeto e a obra

vivajuara

Quer conhecer os lotes disponíveis, a planta e a tabela atualizada do **Viva Juara**?

👆 Clique aqui e fale com a Águia no WhatsApp

O botão acima é clicável. Se preferir, aponte a câmera do celular para o QR code ou chame no (31) 9622-7854.

ÁGUIA IMOBILIÁRIA