

A dense, lush background of various tropical plants, including large monstera leaves with characteristic splits and smaller ferns, all in shades of green.

PLANO DIRETOR

Quinta da Baroneza

BEM-VINDOS!

Combinados:

- *1h30 de apresentação + 1h30 de perguntas*
- *Perguntas preferencialmente enviadas por QR Code*
- *Necessário se identificar com nome completo*



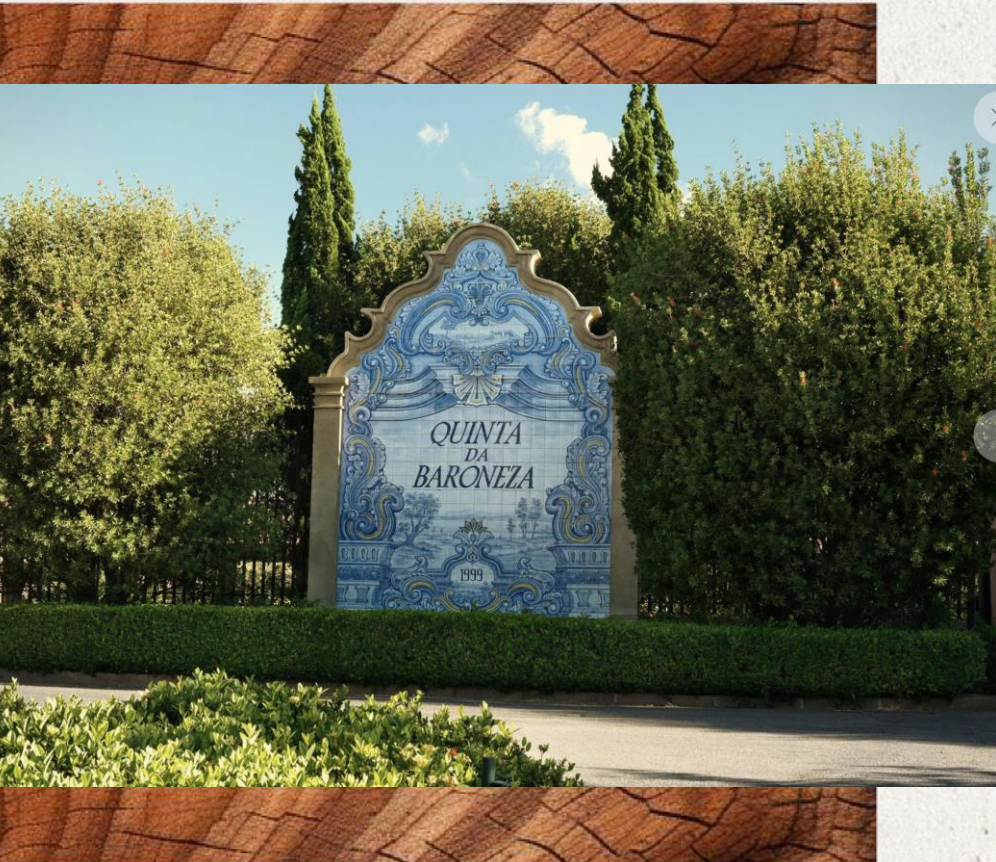


PLANEJANDO O NOSSO FUTURO

Quinta da Baroneza

POR QUE ESTAMOS AQUI?

B



— Fenômenos da pandemia:

- 80% de ocupação da Baroneza
- Venda acelerada de terrenos

— Nova realidade

— Previsibilidade da consolidação da Baroneza

— Planejamento de intervenções e benfeitorias para o curto e longo prazo

— Contratação da Future Brand, CTE, DEF e M2

— Trabalho profundo ao longo dos últimos dois anos

— Processo participativo

— O Plano Diretor é dos proprietários da Baroneza

— Organismo vivo

— Uniformizar o conhecimento e propiciar uma troca de ideias

O QUÊ



Contexto:

- *Crescimento dado*
- *Concorrência aumentando*

Momento de **apontar para uma direção** que:

- *Atenda às necessidades do crescimento*
- *Seja consistente e coerente com a identidade da Baroneza*
- *Traga melhorias e inovações que protejam valor*



*“Temos nosso **crescimento definido**, temos nova **concorrência chegando**, e queremos identificar o que é **necessário** fazer para **manter a QB atrativa e valorizada**”*

Fatores externos

Tendências que podem afetar nosso "residencial"
Benchmarks positivos e negativos
Concorrência e pressões que podem trazer



- Crescimento e Utilização** – análise demográfica
- Posicionamento/Identidade/Valores** – traz norte às escolhas
- Diferenciais** – mantêm a QB atrativa e valorizada
- Visão/Manifesto** – texto que descreva a QB que queremos manter e evoluir
- Situação Física Atual** – ocupação dos lotes e áreas disponíveis



Fatores internos

Análise de dados internos disponíveis
Pesquisas com proprietários e funcionários
SWOT (Fortalezas, Fraquezas, Oportunidades, Ameaças)



1 - Diagnósticos

Fatores externos

Tendências que podem afetar nosso “residencial”
Benchmarks positivos e negativos
Concorrência e pressões que podem trazer



- Crescimento e Utilização – análise demográfica
- Posicionamento/Identidade/Valores – traz norte às escolhas
- Diferenciais – mantêm a QB atrativa e valorizada
- Visão/Manifesto – texto que descreva a QB que queremos manter e evoluir
- Situação Física Atual – ocupação dos lotes e áreas disponíveis



Fatores internos

Análise de dados internos disponíveis
Pesquisas com proprietários e funcionários
SWOT (Fortalezas, Fraquezas, Oportunidades, Ameaças)

2 - Diretrizes

Utilidades

Água, energia, gás, telefonia, internet

Mobilidade e Acessibilidade

Circulação interna, hierarquia das vias, trilhas e passeios

Serviços

Serviços, produtos, experiências

Esporte e Lazer

Esportes, eventos, entretenimento

Identidade Visual

Padrões arquitetônicos, paisagísticos, comunicação da marca

ESG
Meio ambiente, social, governança





COM QUEM



*Escritório de **arquitetura e urbanismo** atuante no mercado nacional e internacional*



cte

centro de tecnologia
de edificações

*Empresa de consultoria e gerenciamento especializada em **qualidade, tecnologia, gestão, sustentabilidade e inovação** para o setor da construção.*

FutureBrand

*Consultoria global de **branding** que transforma marcas por meio da conexão entre propósito e experiência*



EME DOIS
DESENVOL
VIMENTOS

*Empresa de consultoria e planejamento especializada em **estruturação imobiliária, orçamentos, planos de negócios e gerenciamento de projetos.***

COM QUEM



FutureBrand



cte

centro de tecnologia
de edificações



EME DOIS
DESENVOL
VIMENTOS

QB

CONJUNTO DE INFORMAÇÕES

- **Dados cadastrais da população atual e dados da projeção de crescimento esperado (754 casas)**
- **Dados de uso real dos equipamentos existentes e extrapolação para ocupação total**
- **Pesquisas de SET/2021 com 372 associados e de OUT E NOV/2022 com 290 associados**
- **Base de cadastros municipais, cartorárias e internas a própria QB**
- **20 entrevistas individuais em profundidade**
- **18 visitas técnicas ao residencial**
- **6 entrevistas técnicas com gestores**
- **3 momentos de conversa com presidência e diretoria dos clubes para levantamento de necessidades e validação: tenis, beach tenis, golf, hípica e outros esportes**
- **+60 reuniões com o Grupo de Trabalho, cada uma com 12 pessoas**
- **+40 pessoas envolvidas diretamente, além do grupo de trabalho**
- **+700 horas de trabalho técnico especializado**
- **6 versões desenvolvidas até o momento, já contemplando feedbacks de associados através dos canais oficiais**

DESAFIOS





ANÁLISES E CONCLUSÕES DA FUTUREBRAND

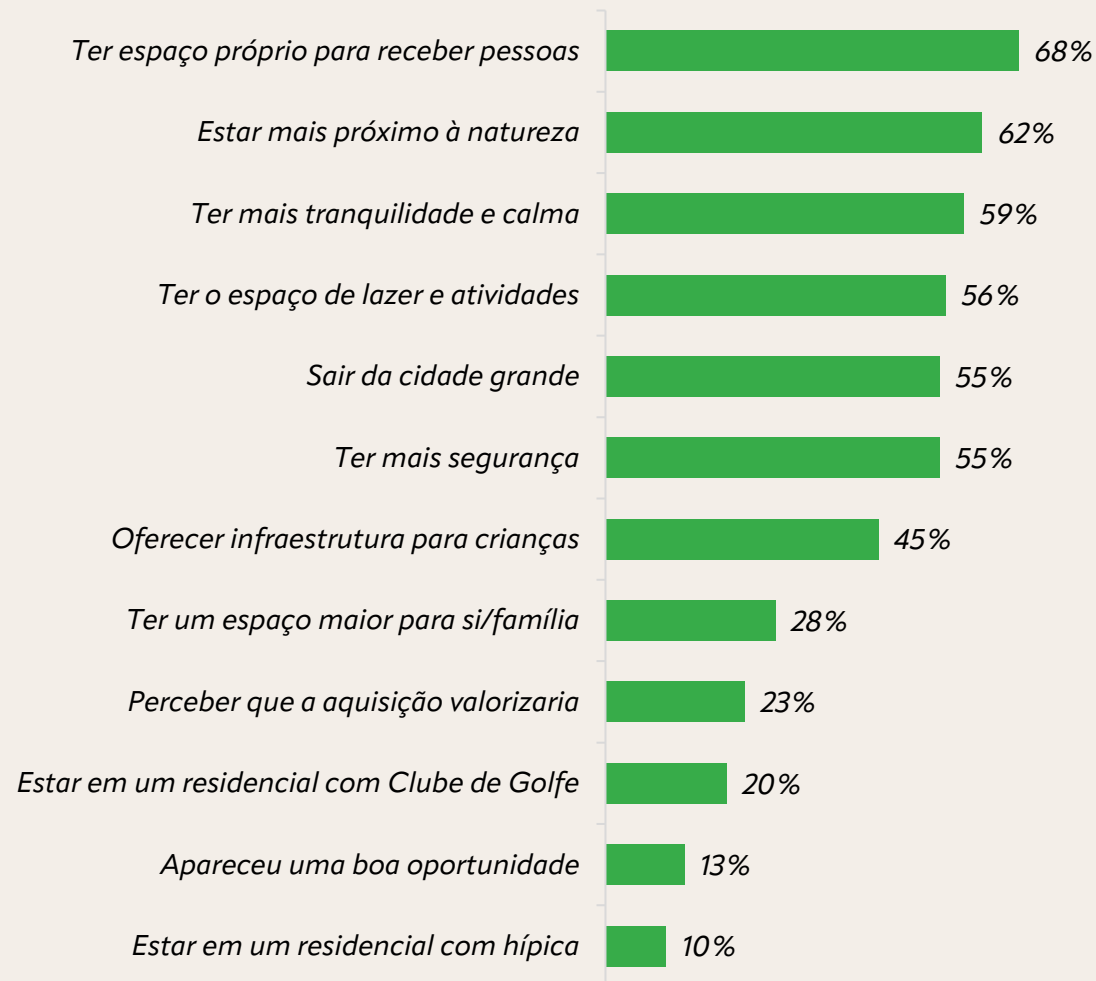
O QUE TORNA A BARONEZA ÚNICA

Quais são as conclusões do
trabalho da FutureBrand?

Em nossa pesquisa quantitativa, vimos que mesmo os benefícios *funcionais* como *espaço, segurança e atividades de lazer* servem, na Quinta da Baroneza, como gatilhos emocionais porque eles têm uma *dimensão afetiva: a liberdade de se movimentar e fazer coisas diferentes, a tranquilidade de deixar as crianças na 'rua' e a felicidade de se divertir em família.*

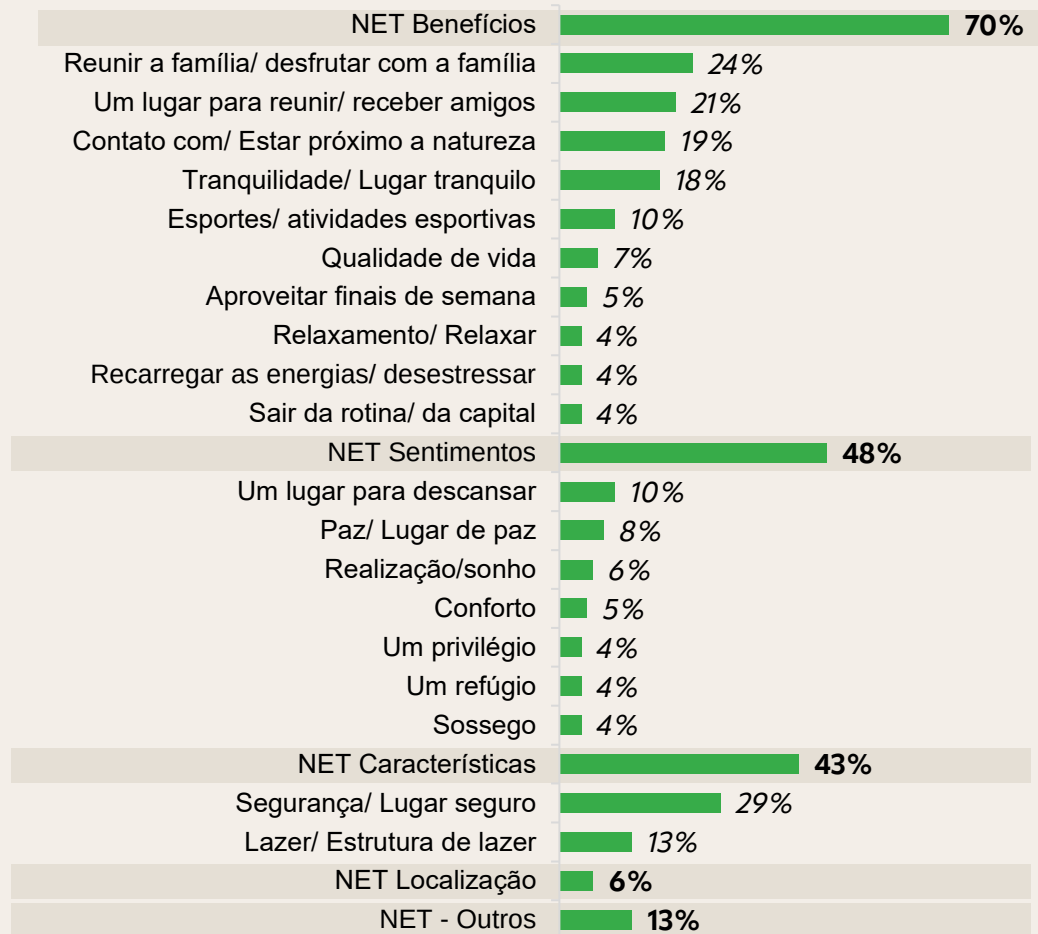
290 respondentes

Motivos para comprar um lote na Quinta da Baroneza:



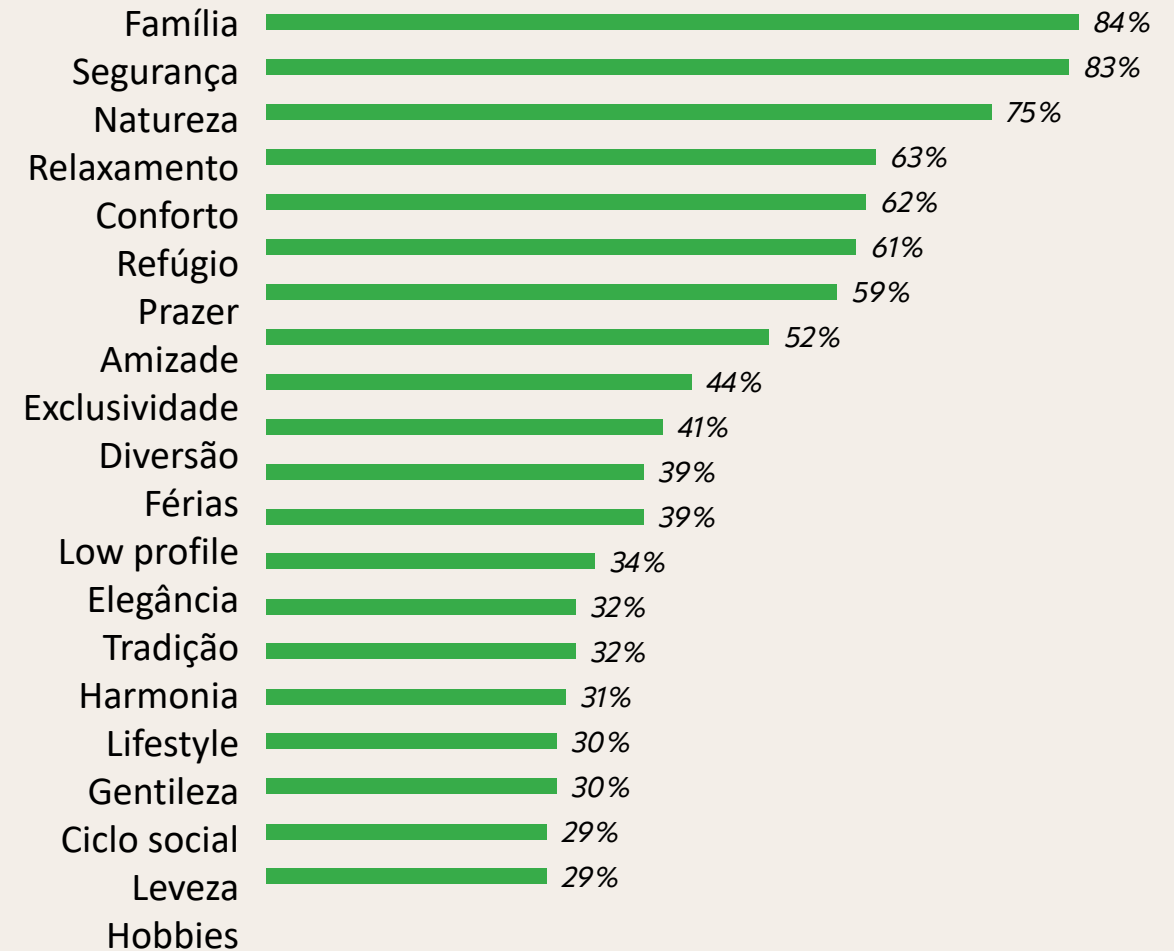
*Também constatamos que as propriedades estão atreladas à **benefícios intangíveis e emocionais** e as **possibilidades oferecidas dentro do residencial**.*

O que representa sua propriedade na Quinta da Baroneza para você?



*Além disso, **família, segurança e natureza** foram as palavras mais associadas à Baroneza.*

Palavras que representam a Quinta da Baroneza



Portanto, apesar de não identificarmos ainda um propósito formalizado, vimos que a percepção sobre a nossa essência já era uma espécie de senso comum:

// A gente não precisa criar um posicionamento novo. Já temos um DNA muito claro e enraizado. O que precisamos é traduzir isso para uma plataforma com proposta de valor, propósito etc.”

(Entrevistas internas)

Enquanto eles:



Estilo de vida
glamouroso e status.



FAZENDA DA GRAMA

Residencial com
infraestrutura de resort



Pompa e tradição das grandes
fazendas brasileiras

Nós:

Quinta da Baroneza

Um lugar high end e low profile.

Acolhedor Agradável

Integrado Qualidade Elaborado

*Confortável **Alto padrão** Alto nível*

Lifestyle Expertise Degustar Adequação

Capricho Sensação

*Também entendemos quais os atributos **contrários** e **ligados** aos espaços do futuro.*

Datado Poluído Unilateral

Cheio Artificial Invasivo

Retrógrado Mediano

Limitado

OS ATRIBUTOS QUE
COMPÕEM O NOSSO
DNA PODEM SER
TRADUZIDOS EM:

*Poder ser
você mesmo*



*Natureza
Exuberante*



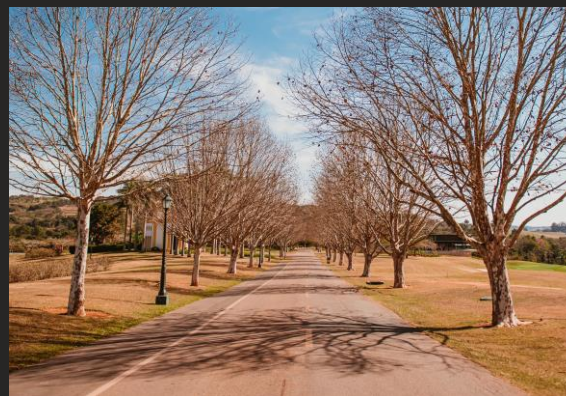
*Conforto com
sofisticação*



*Esporte e
bem-estar*



*Refúgio de paz e escape
da loucura da cidade*



*Curtição com
amigos e família*





PROPO- SITO

*Uma crença, uma vocação,
uma causa que conecta
a marca a um contexto
mais amplo.*

*Corresponde à essência
do residencial e inspira
a sua atuação e esforços.*



A Quinta da Baroneza tem como propósito

SER O LUGAR ONDE PODEMOS SER

Mais do que ter, mais do que estar

A Quinta da Baroneza é o lugar onde podemos ser

Conectamos com a natureza, com as pessoas, com nós mesmos

Vivenciamos encontros genuínos

Colecionamos boas memórias

Sempre com segurança e tranquilidade

Para vivermos autenticamente todas as faces do ser

SER O LUGAR ONDE PODEMOS SER

AUTÊNTICOS

B

SER O LUGAR ONDE PODEMOS SER

FELIZES



SER O LUGAR ONDE PODEMOS SER

MELHORES



SER O LUGAR ONDE PODEMOS SER

HUMANOS



SER O LUGAR ONDE PODEMOS SER

NÓS MESMOS.

B

Estruturamos um posicionamento que resume os principais atributos da Baroneza em uma plataforma de marca.

PROPÓSITO

*Ser o lugar onde
podemos ser*

FILOSOFIA

*Sobre a vida
Sobre o encontro
Sobre o legado*

RAZÕES PARA AMAR

*Liberdade de ser autêntico
Segurança e tranquilidade
Baroneza rima com natureza
Encontros genuínos
Memórias afetivas*

QUALIDADES

*Primorosa
Acolhedora
Descontraída
Humana*

MANI FESTO

*Uma mensagem profunda
onde a marca manifesta
sua visão de mundo, suas
crenças e sua promessa.*

MANIFESTO



*Quando atravessamos os portões
Avistamos as matas e nossos jardins
Contornamos o lago,
Brincamos na prainha
Marcamos um encontro no clube
E praticamos as atividades que amamos
Encontramos o lugar que chamamos de casa*

*E, principalmente, nos encontramos
Na tranquilidade do bem-estar
Na segurança do estar bem
Na desconexão da cidade
E na conexão real com a natureza*

*Aqui, somos mais felizes
Vivenciamos encontros genuínos
Conhecemos outras pessoas
E nos conhecemos*

*Aqui, somos mais humanos
Deixamos um legado sustentável para nossa família
Criamos memórias afetivas
Cuidamos do presente, pensando no futuro*

*Aqui, somos nós mesmos
Para usufruir das coisas que dão beleza à vida
De forma descontraída
Com mais liberdade para sermos autênticos*

*Para ser o lugar onde podemos, simplesmente, ser
Aqui, na Quinta da Baroneza.*



PLANO DE INTERVENÇÕES DE OBRAS DE LONGO PRAZO

CTE / DEF $u+a$

ESG

Conclusões do trabalho da CTE

Sustentabilidade é uma das prioridades para o futuro na Baroneza



Diretrizes ESG

Síntese do relatório da CTE



Sustentabilidade é uma das prioridades para o futuro na Baroneza



Diretrizes ESG

Síntese do relatório da CTE



Nosso espaço

Diagnóstico físico

Masterplan

Placemaking

A BARONEZA

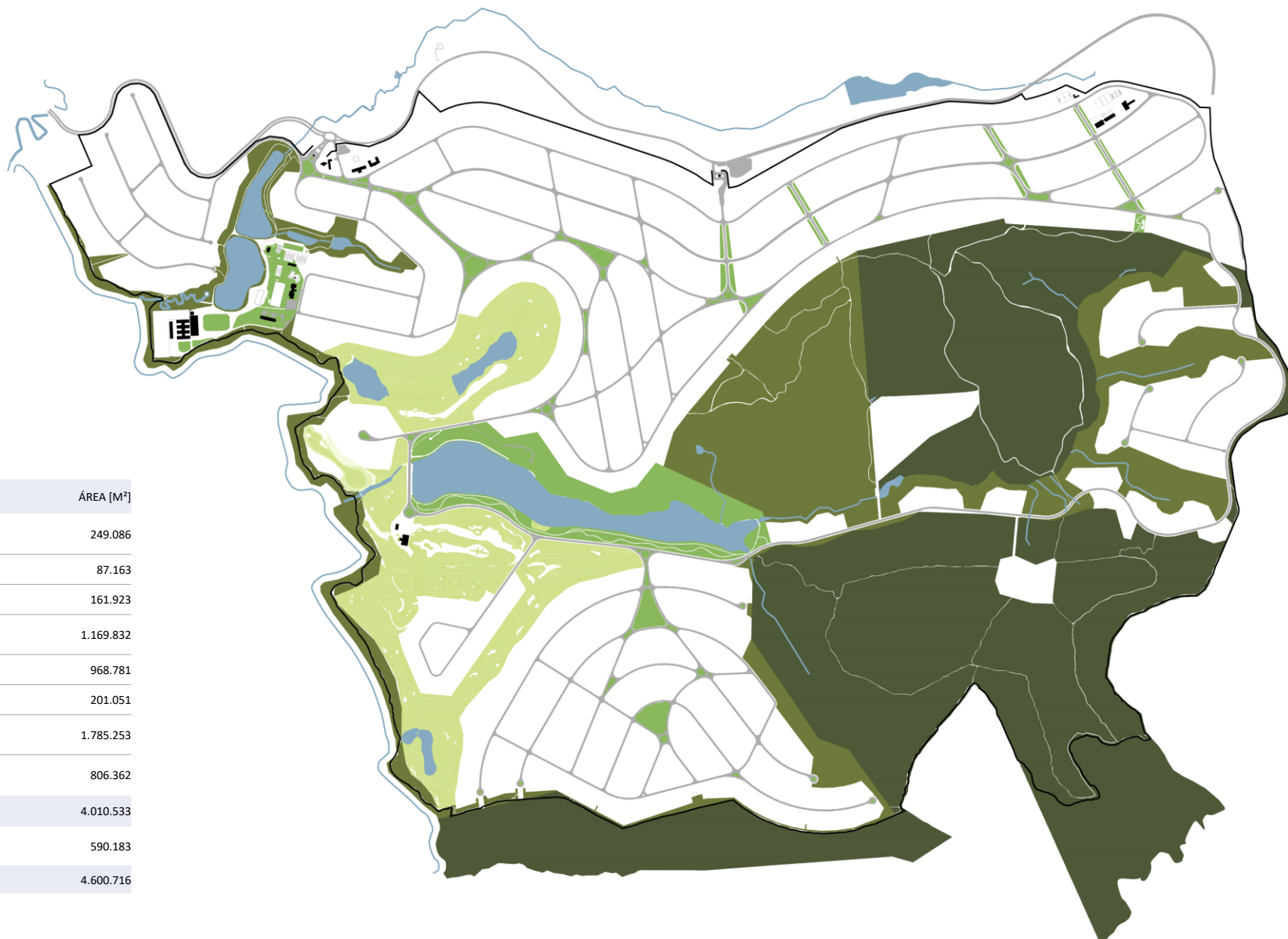
Análise Física
Síntese do relatório da DEF



RPPN e Áreas Verdes

B

totalizam
4 milhões
de metros
quadrados.



CATEGORIA	ÁREA [M²]
SISTEMAS DE LAZER [CANTEIROS E PRAÇAS]	249.086
CANTEIROS E PRAÇAS	87.163
ENTORNO DO LAGO DAS PALMEIRAS	161.923
MATAS NATIVAS E ÁREAS DE PRESERVAÇÃO	1.169.832
ÁREAS INTERNAS	968.781
GLEBAS IVa, Ivb E IVc	201.051
RPPN [área interna]	1.785.253
CAMPO DE GOLFE [GLEBA]	806.362
TOTAL	4.010.533
RPPN [área externa]	590.183
TOTAL GERAL	4.600.716

An aerial architectural rendering of a park named Lago das Palmeiras. The park features a large, winding lake with greenish water. A paved path runs along the left side of the lake, bordered by a dense line of trees. On the right side of the lake, there is a sandy beach area with several people relaxing. A small wooden structure, possibly a kiosk or restroom, is located near the beach. A paved road with a red-paved shoulder runs along the bottom right of the lake, with several cars parked or driving. The road is lined with palm trees and other lush vegetation. In the top right corner, there is a stylized white logo that looks like a cursive 'B'.

LAGO DAS PALMEIRAS

LAGO DAS PALMEIRAS



- Aumentar a faixa da praia e tornar o “quiosque” um bar da Praia e aterro para melhoria da declividade da Prainha;
- Criação de Mirante do Pôr-do-sol;
- Melhoria do estacionamento;
- Deck no lago para yoga, dança e meditação;
- Criação do Apoio Salva-vidas;
- Rever a demarcação da raia de natação;
- Criação de espaços de lazer na borda do lago;
- Criação de Restaurante;
- Criação de caminhos na borda do lago para caminhada e cavalgadas;
- Criação de bicicletário;
- SPA.



*As perspectivas apresentadas referem-se a estudos volumétricos ilustrativos. Todos os projetos passarão por aprovações internas e dos órgãos competentes e poderão sofrer ajustes.



LAGO DAS PALMEIRAS



B

LAGO DAS PALMEIRAS

B

CLUBE HÍPICO



CLUBE HÍPICO



- *Ampliação e atualização da Academia;*
- *Criação do Clubhouse de tênis, com lounge e espaço para o headpro;*
- *Renovação das Saunas e Vestiários;*
- *A piscina atual será preservada, recebendo apenas alterações de materiais e ambiência paisagística;*
- *Criação de acesso facilitado à borda do Lago;*
- *Criação de espaços de lazer outdoor na borda do lago;*
- *Ampliação do número de quartos da Pousada Baroneza de 12 para 21 quartos;*
- *Criação de bicicletário;*
- *Espelho d'água lúdico para criança.*

**As perspectivas apresentadas referem-se a estudos volumétricos ilustrativos. Todos os projetos passarão por aprovações internas e dos órgãos competentes e poderão sofrer ajustes.*



CLUBE HÍPICO

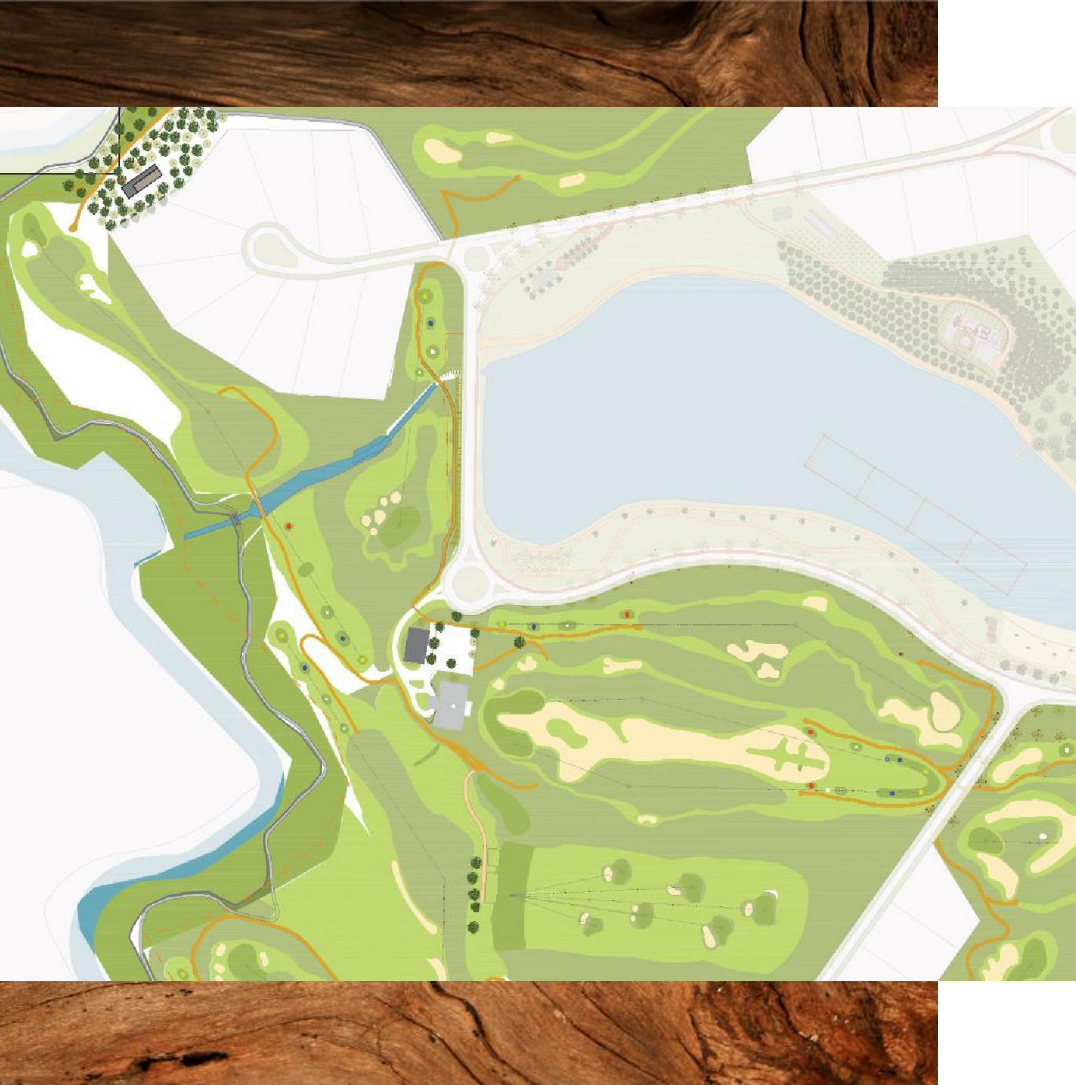
B



CLUBE HÍPICO



CLUBE DE GOLFE



CLUBE DE GOLFE

- *Área de apoio ao campo de golfe (ampliação e reforma);*
- *Depósito de equipamentos e apoio de caddies (demolição de edificação existente e construção de nova edificação);*
- *Melhorias no driving range, com a criação de espaço para simulador*



B

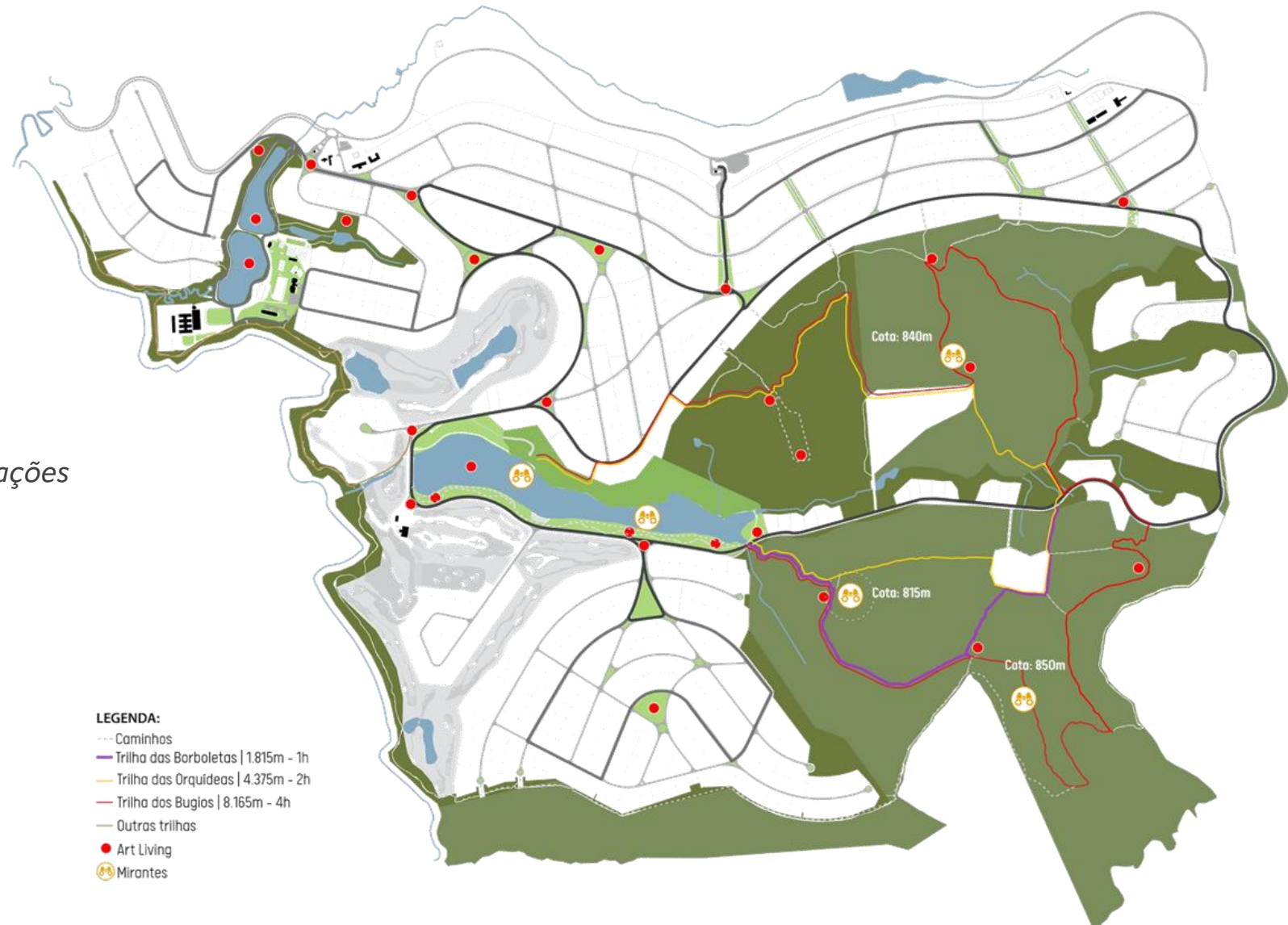
CLUBE DE GOLFE



ÁREA VERDE BARONEZA

PERCURSO DE TRILHAS

- **AMPLIAÇÃO:**
+11 pontos de encontro
+6 pontos de acesso
- **TRILHAS EXISTENTES:**
Demarcação e revitalização das sinalizações
- **MIRANTES:**
Criação de 3 novos mirantes na mata



*As perspectivas apresentadas referem-se a estudos volumétricos ilustrativos. Todos os projetos passarão por aprovações internas e dos órgãos competentes e poderão sofrer ajustes.

A long, single-story equestrian building with a red-tiled roof and yellow walls. It features a series of green doors and windows with green shutters. A covered walkway with white columns runs along the right side of the building. The foreground is a light-colored paved area, and the background shows a green field and trees under a blue sky with clouds.

VILA HÍPICA

VILA HÍPICA



- *Ampliação de 80 para 92 baias;*
- *Construção de novas arquibancadas na pista principal e na pista da Escolinha;*
- *Construção de novo bicicletário e ampliação do estacionamento;*
- *Expansão na área de apoio, que terá 350m²;*
- *Reforma da recepção, para que se torne mais confortável e propícia ao convívio dos associados;*
- *Criação de novos piquetes;*
- *Melhoria dos corredores internos para melhor armazenamento dos materiais e dinâmica.*







B

B

CLUBE DA MATA



CLUBE DA MATA

- Club House do Tênis;
- 6 quadras de tênis;
- 7 quadras de beach tennis;
- Beach club;
- Ampliação da academia;
- Hamburgueria e 2 quadras de squash;
- Centro de reabilitação esportiva;
- 2 quadras de paddle tennis;
- 2 quadras de pickleball;
- Boliche e apoio às quadras;
- Reocupação da alameda;
- Ampliação da quantidade de vagas;
- Cobertura da piscina;
- Quadra poliesportiva;
- Campinho de futebol.



*As perspectivas apresentadas referem-se a estudos volumétricos ilustrativos. Todos os projetos passarão por aprovações internas e dos órgãos competentes e poderão sofrer ajustes.





CLUBE DA MATA



B

CLUBE DA MATA

B

CAMPO DE FUTEBOL

QUADRA POLIESPORTIVA

CLUBE DOS CASEIROS
A= 315m²

PRAÇA DE LAZER DOS CASEIROS

PRAÇA DE LAZER DOS CASEIROS



- Ampliação da área construída, com criação de espaço para convivência, academia e esportes;
- Criação de espaço para desenvolvimento profissional;
- Área externa com campo de futebol e quadra poliesportiva;
- Brinquedoteca e playground para os filhos de caseiros.



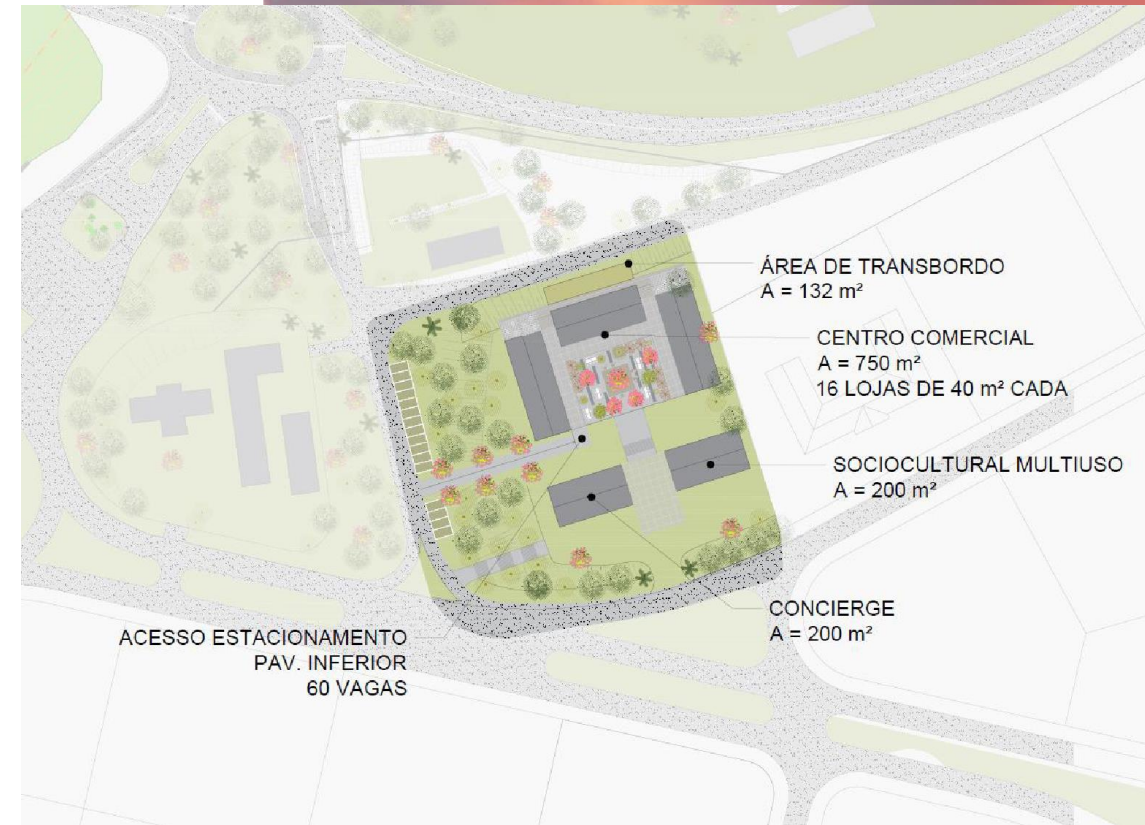
*As perspectivas apresentadas referem-se a estudos volumétricos ilustrativos. Todos os projetos passarão por aprovações internas e dos órgãos competentes e poderão sofrer ajustes.



CENTRO DE CONVENIÊNCIA

CENTRO DE CONVENIÊNCIA

- Remodelação do conjunto para a criação de um novo ambiente que favoreça o uso pelos associados;
- Criação de sala de reunião e “concierge” para o associado;
- Criação do espaço sociocultural multiuso;
- Criação de bicicletário.





B

CENTRO DE CONVENIÊNCIA

ALÉM DISSO...



- *Zeladoria*
- *Praças 01 e 02*

Áreas externas próprias:

- *Gleba IV*
- *Torrezani*



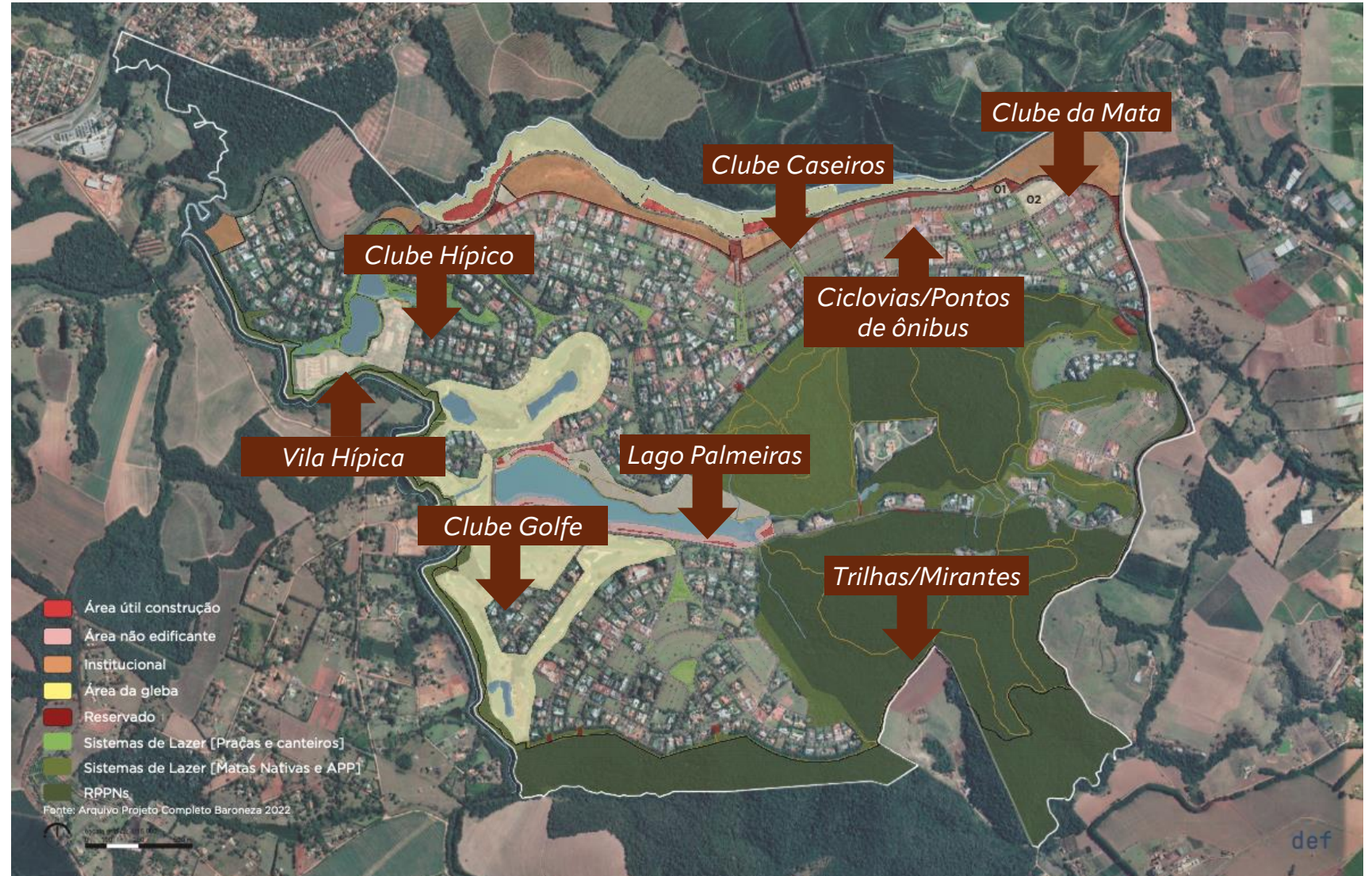
PLANEJAMENTO TRIÊNIO 24/25/26

Projeto
Quinta da Baroneza



Quinta da Baroneza

PLANEJAMENTO TRIÊNIO (24/25/26)

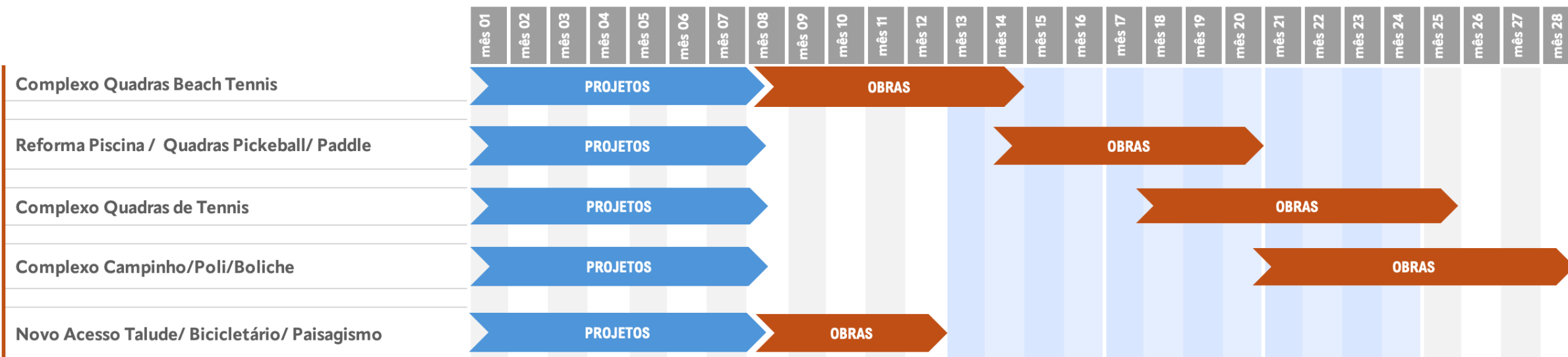


PLANEJAMENTO TRIÊNIO (24/25/26)

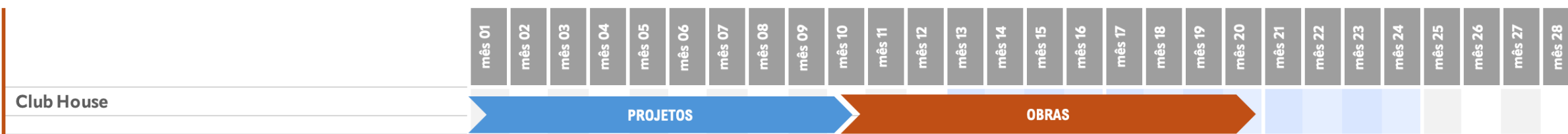


PLANEJAMENTO TRIÊNIO (24/25/26)

CLUBE DA MATA

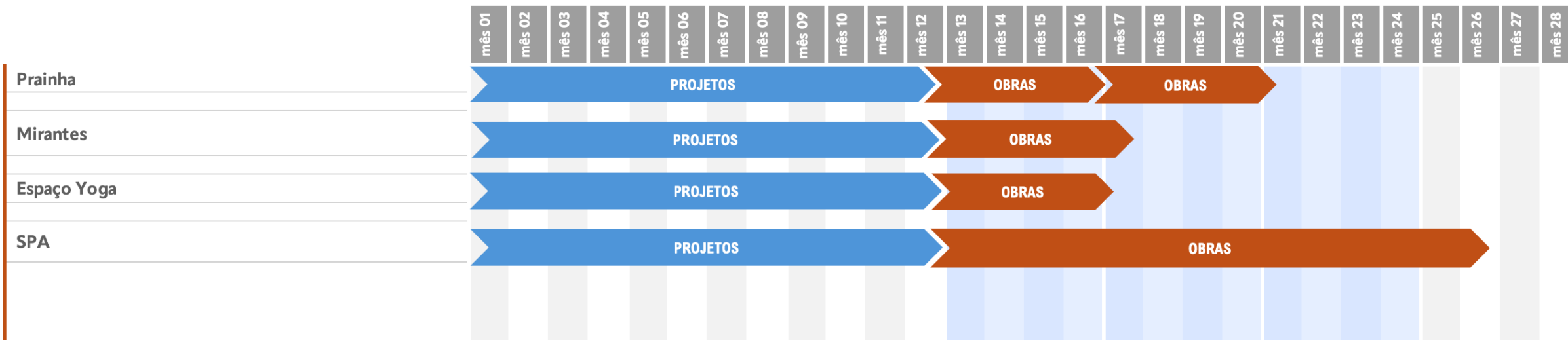


CLUBE HÍPICO



PLANEJAMENTO TRIÊNIO (24/25/26)

LAGO DAS PALMEIRAS

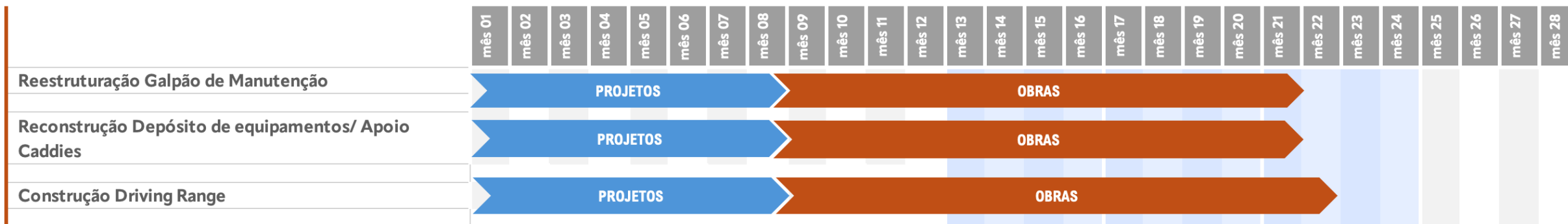


CLUBE CASEIROS

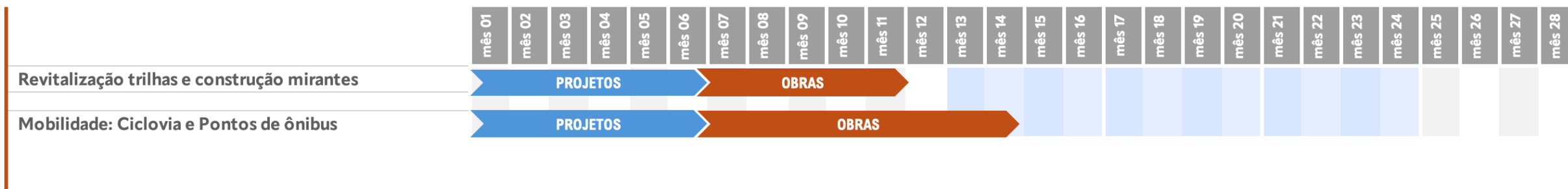


PLANEJAMENTO TRIÊNIO (24/25/26)

CLUBE GOLFE



TRILHAS / MIRANTES / MOBILIDADE



VILA HÍPICA



PLANEJAMENTO TRIÊNIO (24/25/26)

RESUMO:

Previsão de Investimentos estimado para as intervenções 24/25/26 : R\$43.000.000,00

*Rateio **Estimado** por lote para as intervenções 24/25/26: R\$ 1.650,00/Lote durante 30 meses*

Valores estimados para que todos possam compreender o que está sendo proposto.

PLANEJAMENTO TRIÊNIO (24/25/26)

RESUMO:

*Previsão de Investimentos estimado para o PD, como apresentado: R\$ 83M**

Previsão de Investimentos estimado para as intervenções 24/25/26: R\$ 43M

Rateio Estimado por lote para as intervenções 24/25/26: R\$ 1.650,00/Lote durante 30 meses

Valores estimados para que todos possam compreender o que está sendo proposto.

*Valor total de R\$ 83M é estimado e está baseado nos projetos preliminares. Os R\$ 83M consideram todos os períodos de implementação do PD, incluindo o 1º triênio de R\$ 43M.

B

PLANO DIRETOR

Quinta da Baroneza

SESSÃO DE PERGUNTAS

Combinados:

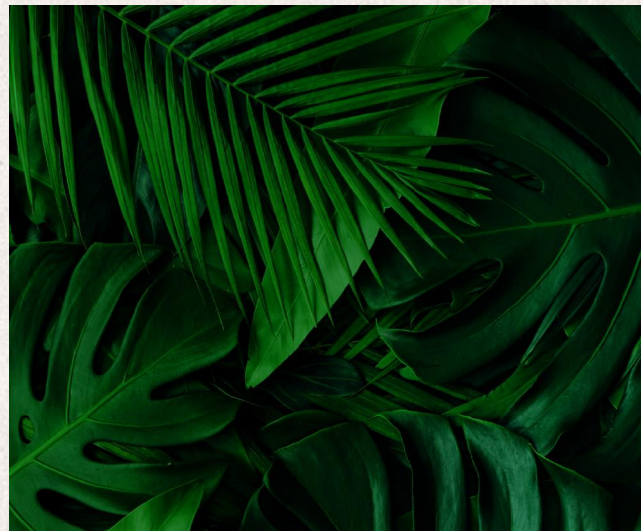
- *1h30 de perguntas*
- *Perguntas preferencialmente enviadas por QR Code*
- *Intercalar perguntas on-line e presenciais*
- *Perguntas no microfone limitadas a 1 minuto*



PRÓXIMOS PASSOS



- *Continuar processo de coleta de sugestões (próx. 30 dias)*
- *Ajustes nos projetos*
- *Orçamentos definitivos*
- *Cronograma para início das obras*



CANAIS DE SUGESTÕES:

E-mail:

planodiretor@quintadabaroneza.com.br

Landing page - Fale conosco:

<https://planodiretor.quintadabaroneza.com.br/>