

RESERVA DOS IPÊS



ONDE O RARO FLORESCE

As raízes chamam. O corpo entende.
Tudo volta a fazer sentido.
O tempo é da terra
e o agora, um privilégio.

Cheiro de mato.
Barulho de rio.
Silêncio que ecoa
o que realmente importa.

O verdadeiro luxo:
sentir-se presente,
seguro para ser livre.

Uma vida autêntica, do seu jeito.
Porque, assim como o que é valioso,
você não está onde todos estão.



EXCLUSIVA POR NATUREZA



RESERVA
DOS IPÊS

CACHOEIRAS DE MACACU: O CAMPO ENCONTRA NOVAS POSSIBILIDADES



O Reserva dos Ipês está em uma área valorizada de Cachoeiras de Macacu, território de natureza exuberante, cercado por rios, matas e pela força dos ipês, símbolos da região.

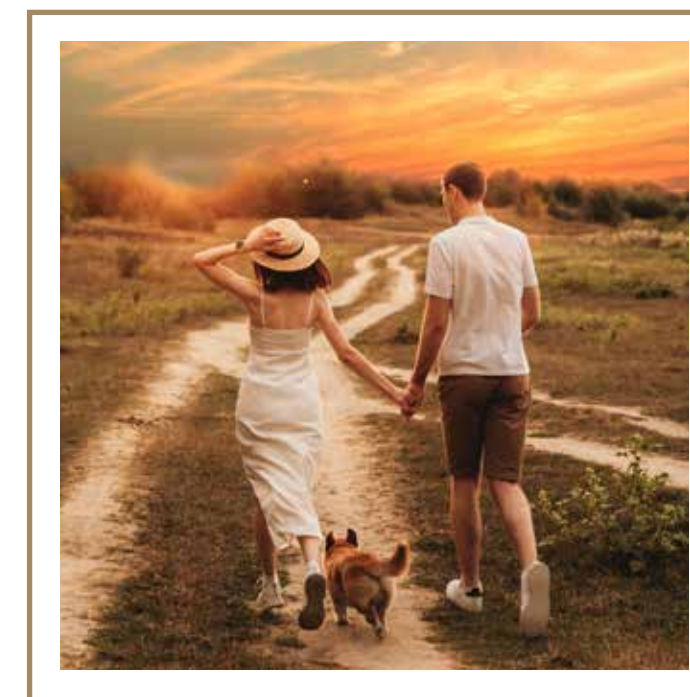
Aqui, o passado nobre do campo se encontra com o presente. O resultado é um cenário de desenvolvimento qualificado, onde a tranquilidade, a segurança e a liberdade rural se unem ao conforto urbano. Um lugar que preserva memórias, mas aponta para o futuro.



A CAPITAL ECOLÓGICA DO ESTADO DO RIO

Cercada por montanhas, rios e pelo Parque Estadual dos Três Picos – o maior do estado – Cachoeiras de Macacu combina riqueza natural, clima agradável e infraestrutura.

Mais do que um título, ser capital ecológica é uma vocação: um equilíbrio sofisticado entre conservação, turismo consciente e qualidade de vida, onde a natureza não é cenário, é protagonista.

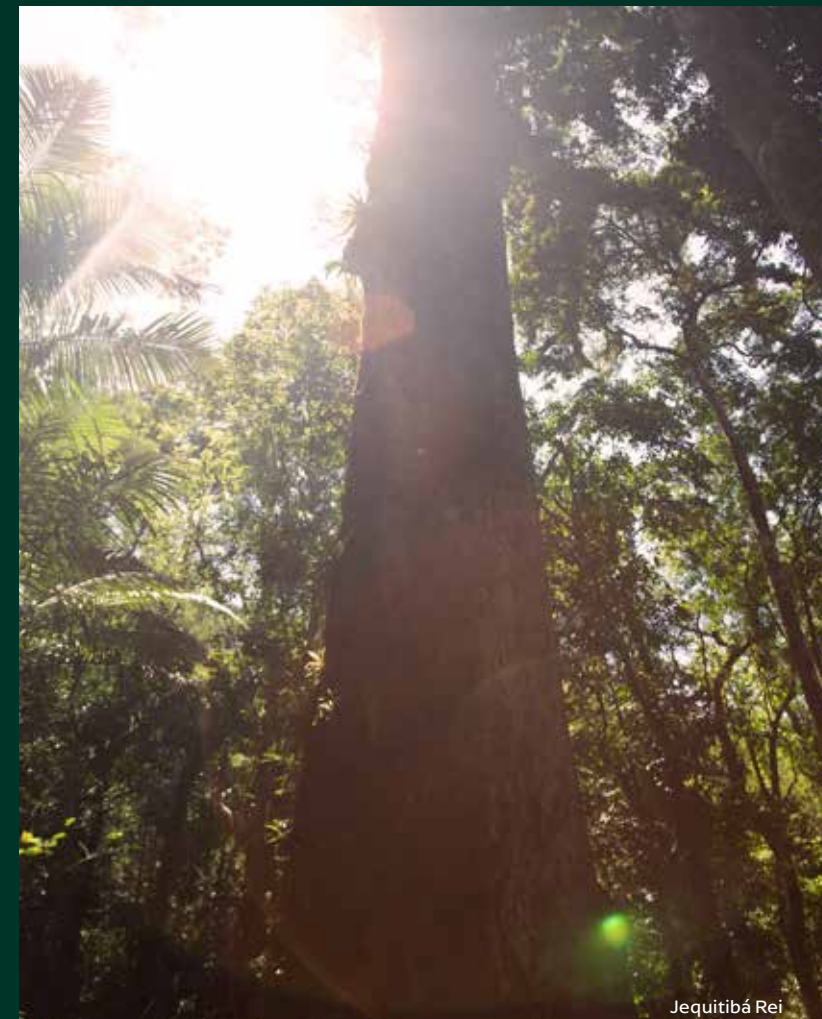




Cachoeira Sete Quedas

Reconhecida por seu potencial em ecoturismo e turismo de aventura, a cidade abriga trilhas, cachoeiras, fazendas históricas, rica gastronomia e uma cultura acolhedora. É o ponto de partida para quem deseja explorar a Rota dos Parques, com fácil acesso a Nova Friburgo, Teresópolis e Itaboraí.

Além do potencial turístico, o município vem se estruturando com boa malha viária, comércio em crescimento e rede de serviços completa. Investir em Cachoeiras de Macacu é escolher onde tranquilidade e desenvolvimento andam lado a lado.



Jequitibá Rei



Parque da Cidade



BR 114



Rodoviária





O NOVO VALOR DO INTERIOR

Diante de uma nova realidade, viver perto da natureza deixou de ser um sonho de fim de semana. Cada vez mais famílias têm escolhido cidades menores para morar em busca de espaço, segurança e qualidade de vida.

Cachoeiras de Macacu segue essa tendência: a apenas 1h30 do Rio e próxima de Friburgo, Nova Friburgo, Itaboraí e Niterói, é o refúgio ideal para quem quer viver a tranquilidade e essência do interior, sem se afastar da cidade.

Na Reserva dos Ipês, investir é fazer parte desse novo ciclo de crescimento sustentável. Um novo jeito de morar em que o campo é sinônimo de futuro.

VOCÊ ESTÁ MUITO PERTO
DE UMA NOVA ROTINA

NOVA FRIBURGO	38,3 km	47 min
ITABORAÍ	46,3 km	49 min
TERESÓPOLIS	66,4 km	1h 12 min
SÃO GONÇALO	78,2 km	1h 15 min
CAXIAS	102 km	1h 29 min
RIO DE JANEIRO	103 km	1h 32 min

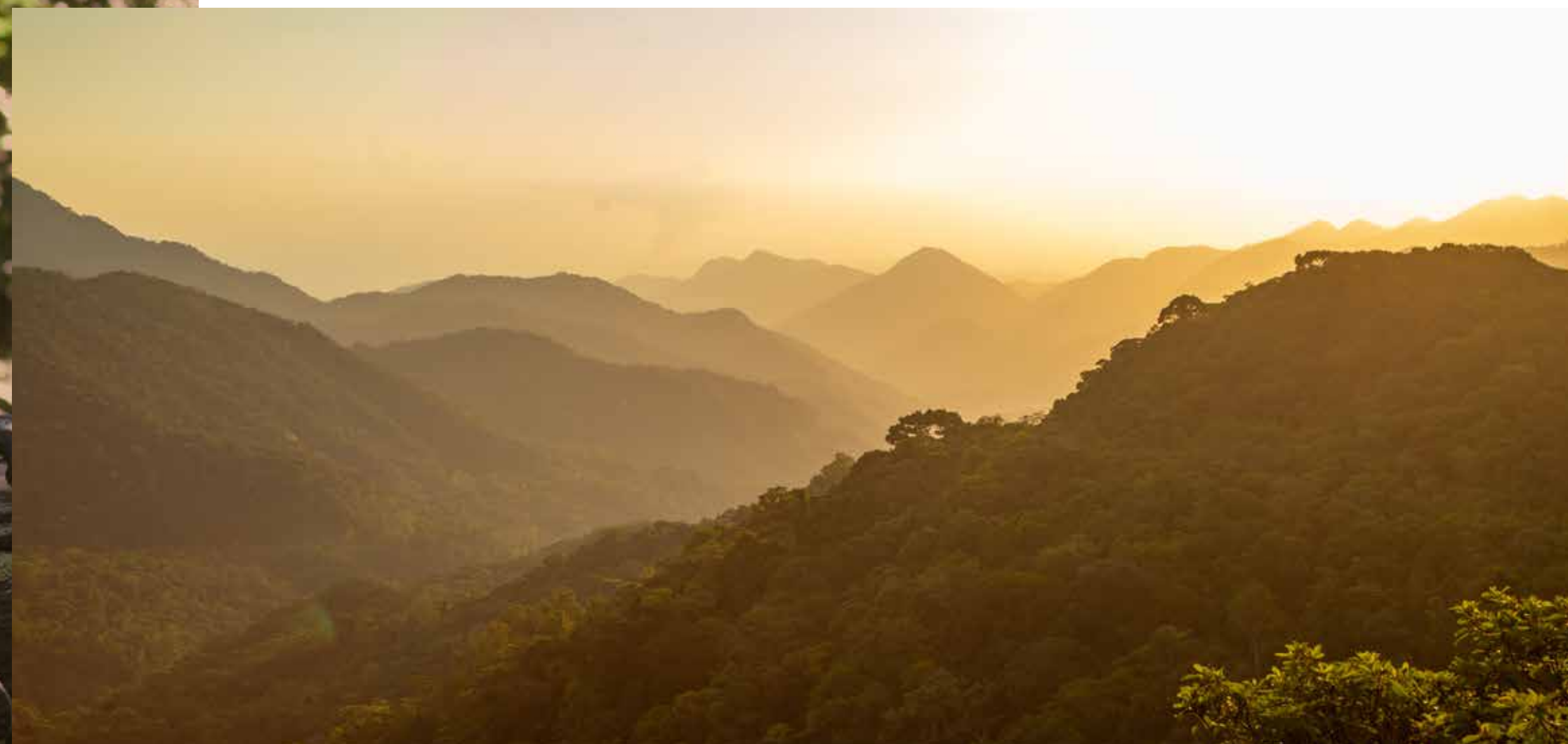




VIVER CERCADO PELA NATUREZA É CUIDAR DELA

Entre a Serra dos Órgãos e o Parque dos Três Picos, Cachoeiras de Macacu se firma como um dos destinos de ecoturismo mais autênticos do Rio de Janeiro. Um lugar onde natureza e qualidade de vida andam juntas.

O Reserva dos Ipês nasce comprometido com esse mesmo propósito: um projeto que valoriza o território, preserva áreas naturais e adota práticas sustentáveis em cada detalhe.



RIO MACACU: A NATUREZA COMO VIZINHA

Nos fundos do empreendimento, o Rio Macacu corre livre, cercado por área de preservação ambiental.

Os moradores do Reserva dos Ipês terão contato direto com esse ecossistema vivo, onde a água, a mata e a fauna se mantêm protegidas.

Um encontro que é um privilégio raro.





AQUI, A INFÂNCIA VOLTA A SER LIVRE

Uma vida sem grades, onde as crianças correm soltas e os pais têm a tranquilidade de vê-las crescer em um ambiente saudável. O contato com a terra se torna parte da rotina: trilhas, hortas e espaços para conviver com animais reforçam a conexão genuína com o campo.

Além disso, o condomínio reúne uma estrutura de lazer de clube, com piscina, sauna, quadras e academia. Um lugar onde segurança, liberdade e natureza se encontram para criar memórias inesquecíveis.



UM FAZENDA MODERNA COM ESTRUTURA DE CLUBE

LOTES DE 240 a 650m²

Aqui, você encontra o equilíbrio entre vida prática e experiência de campo, em um cenário que combina sustentabilidade, conforto e valorização.

Espaços naturais, Wellness



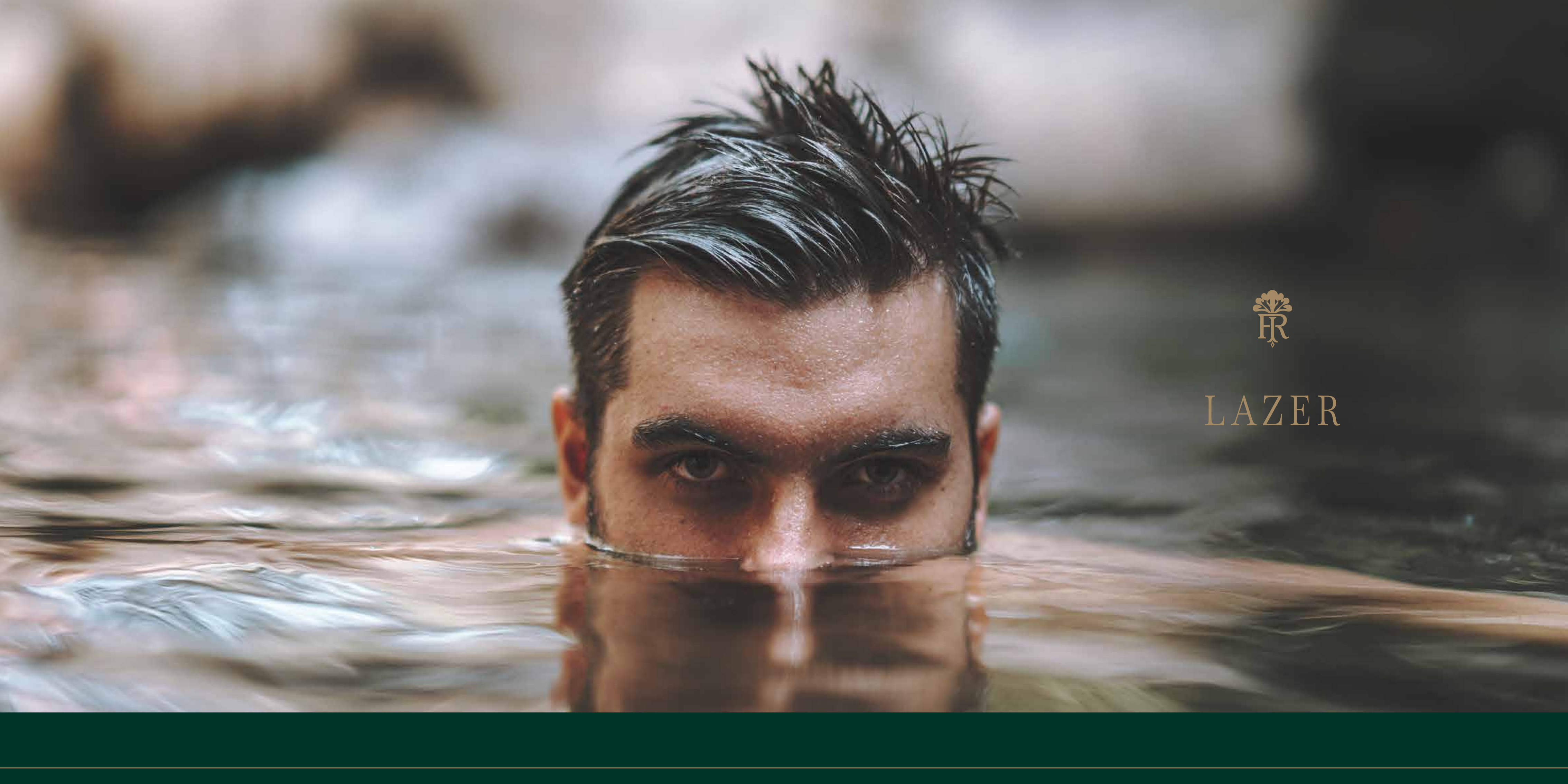


RESERVA
DOS IPÊS



RESERVA
DOS IPÊS





LAZER









BAR







SAUNA



MINIMARKETING



































ESTUFAS

As estufas ampliam as possibilidades de cultivo, experimentação e educação ambiental. Um ambiente dedicado à produção responsável, ao aprendizado e à valorização da agricultura local.

VIVEIROS DE MUDAS

Os viveiros são espaços de preservação, renovação e educação ambiental. Aqui nascem espécies que fortalecem a paisagem, recuperam áreas verdes e despertam consciência ecológica nos moradores.

ALAMEDA VERDE

No Reserva dos Ipês você caminha entre árvores. Os passos entre a natureza acalmam os pensamentos e reconectam com o essencial. Exercício para o corpo, descando para a mente.

TRILHAS ECOLÓGICAS

As trilhas conduzem por um estado de presença. Integradas à vegetação, elas estimulam a contemplação e o contato direto com a natureza.

HORTA COMUNITÁRIA

A horta comunitária é um espaço de cultivo coletivo, troca de saberes e aproximação entre moradores. Plantar, cuidar e colher juntos fortalece laços e resgata uma relação mais simples, saudável e consciente com a terra.

ÁREA DE PRESERVAÇÃO

As áreas protegidas do Reserva dos Ipês mantêm a vegetação nativa e a biodiversidade local, garantindo equilíbrio ecológico e paisagens vivas. Um compromisso real com o meio ambiente e com o futuro.

COMPOSTAGEM

A área de compostagem integra práticas sustentáveis ao cotidiano, transformando resíduos orgânicos em vida para o solo. Um gesto simples que educa, reduz impactos e fecha o ciclo natural de forma inteligente.

POMAR

O pomar oferece verduras frescas ao longo do ano e cria um espaço de convivência intergeracional. Um lugar onde crianças aprendem, adultos desaceleram e a natureza ensina seu próprio ritmo.

A TERRA COMO PONTO DE ENCONTRO

O Reserva dos Ipês propõe uma relação mais inteligente com os recursos naturais. As práticas de permacultura estão integradas ao dia a dia do empreendimento.

Não se trata apenas de preservar, mas de ensinar, envolver e transformar hábitos. Participe de um ecossistema onde bem-estar, natureza e comunidade caminham juntos.





PLANTAS



FICHA TÉCNICA

1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Nome:
Condomínio de Lotes Reserva dos Ipês

Localização:
Rodovia Presidente João Goulart (RJ-116),
km 37, Cachoeiras de Macacu – RJ

Tipo:
Condomínio de Lotes Residenciais

Uso:
Exclusivamente residencial

Incorporadora / Proprietária:
ABOVYAN PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ:
42.876.865/0001-66

2. DADOS DO TERRENO

Matrícula:
nº 6.273 – 1º Ofício de Justiça de Cachoeiras de Macacu/RJ

Área total do terreno:
350.216,68 m²

Inscrição Municipal:
01.08.042.2010.001

3. CONFIGURAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Número total de lotes:
584

Áreas dos lotes:
de 240,00 m² a 798,29 m²

Área de lazer e áreas comuns:
9.038,19 m²

4. SISTEMA VIÁRIO

Vias internas nomeadas
(Ruas A a V e vias coletoras)

Largura das vias:
7,50 m a 20,00 m

5. INFRAESTRUTURA PREVISTA

Rede de água potável
Rede de esgoto sanitário
Rede de drenagem pluvial
Rede elétrica e iluminação
Pavimentação asfáltica ou intertravada

6. ÁREAS COMUNS E LAZER

Piscinas adulto e infantil
Quadras esportivas (Futebol, tênis e beach tênis)
Academia
Academia ao ar livre
Fire Pit
Praça Pet
Redário
Salão de festas/Coworking
Sauna
Brinquedoteca
Mini market
Churrasqueira
Praças e parquinho infantil

7. ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL

Síndico eleito em assembleia
Conselho consultivo
Rateio conforme fração ideal

8. SITUAÇÃO LEGAL

Empreendimento estruturado conforme Leis
4.591/1964 e 13.465/2017
Documentação técnica e jurídica consolidada

9. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Eng. Alessandro Carvalho de Miranda
CREA-RJ 2017107780

ARQUITETURA

Temos um vínculo profundo com Cachoeiras de Macacu, um refúgio natural incrustado na Serra do Mar, onde a natureza se impõe com beleza e força e inspira cada detalhe do **Condomínio Reserva dos Ipês**.

É desse ambiente vivo e preservado que nasce um projeto concebido com respeito, sensibilidade e admiração pela paisagem que o envolve.

Uma fazenda contemporânea, onde o ritmo dos dias é ditado pela proximidade entre o ser humano e meio ambiente preservado.

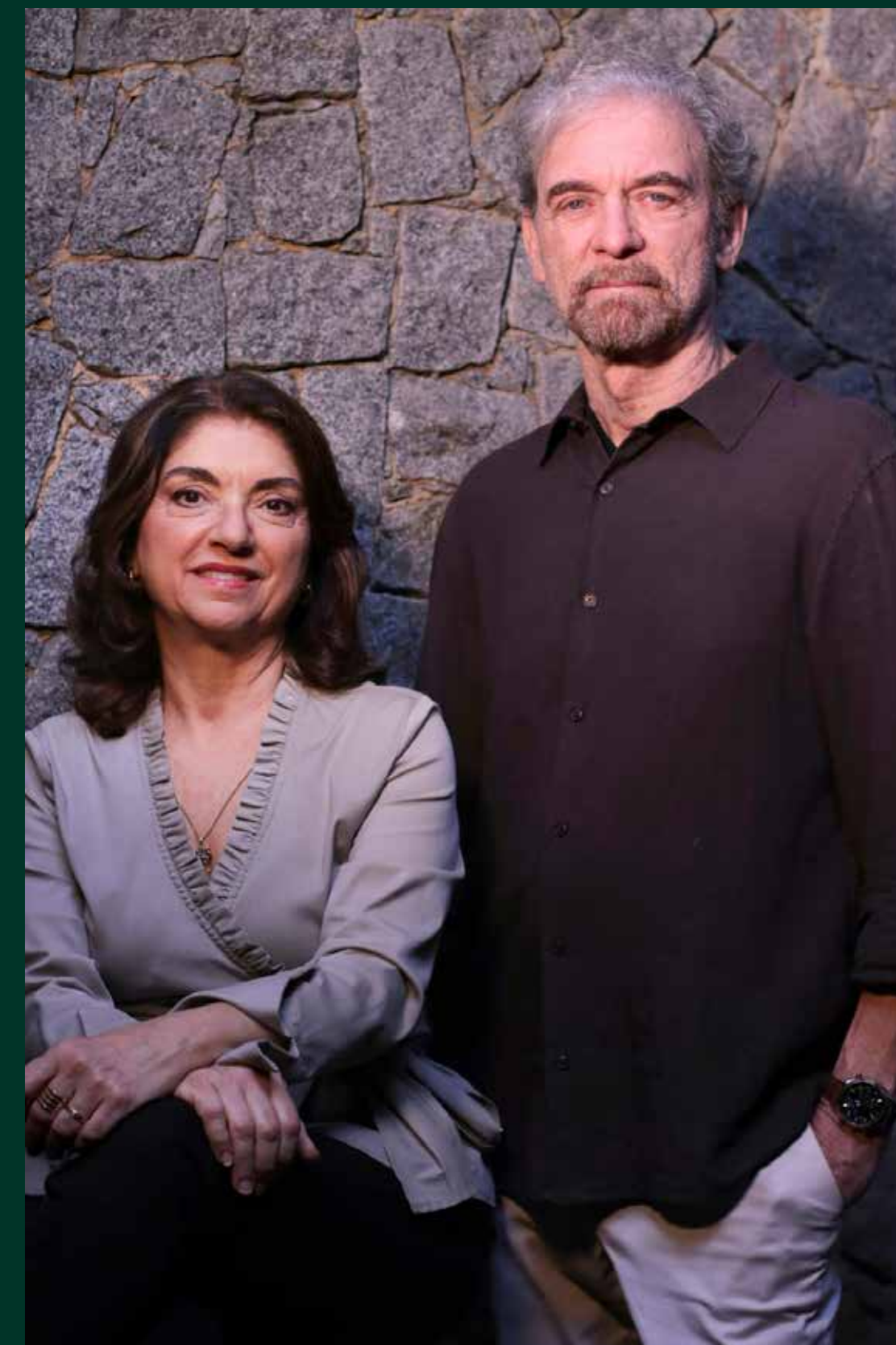
Um condomínio de lotes cuidadosamente inserido em uma **paisagem exuberante**, pensado para quem busca mais do que um endereço: busca pertencimento, bem-estar e reconexão com o essencial.

Na Reserva dos Ipês, o **estilo de vida** ao ar livre se une à **segurança e ao conforto**, permitindo uma rotina sem grades, onde as crianças brincam livres, a natureza está sempre por perto e o tempo volta a ter outro valor. **Os projetos de casas pensados** para respeitar o território, o design e a harmonia da paisagem, criam uma identidade arquitetônica elegante, simples e sofisticada ao mesmo tempo.

Um **refúgio**, ancorado na força do território e na tendência atual da **“fazenda glamping”**: viver com menos excessos e mais significado, onde a vida em comunhão com a natureza se torna o verdadeiro luxo.

A infraestrutura une o melhor dos dois mundos: **Liberdade rural com conforto urbano**. Um **clube completo** oferece piscina, sauna, quadras esportivas e academia, além de espaços pensados para o convívio – áreas para animais, hortas compartilhadas e trilhas internas que convidam a caminhar, respirar e desacelerar.

O projeto resgata a infância livre, a segurança e o bem-estar como pilares de uma vida plena. Um lugar para encantar famílias e inspirar um novo jeito de morar, onde viver bem é viver em conexão com a terra, com o tempo e com as pessoas.



*Eliete Mourão - Arquiteta
Anselmo Rangel - Eng. Civil*



SUGESTÃO DE PROJETO 1





PRIMEIRO PAVIMENTO.



SEGUNDO PAVIMENTO.



SUGESTÃO DE PROJETO 2





PRIMEIRO PAVIMENTO.



SEGUNDO PAVIMENTO.

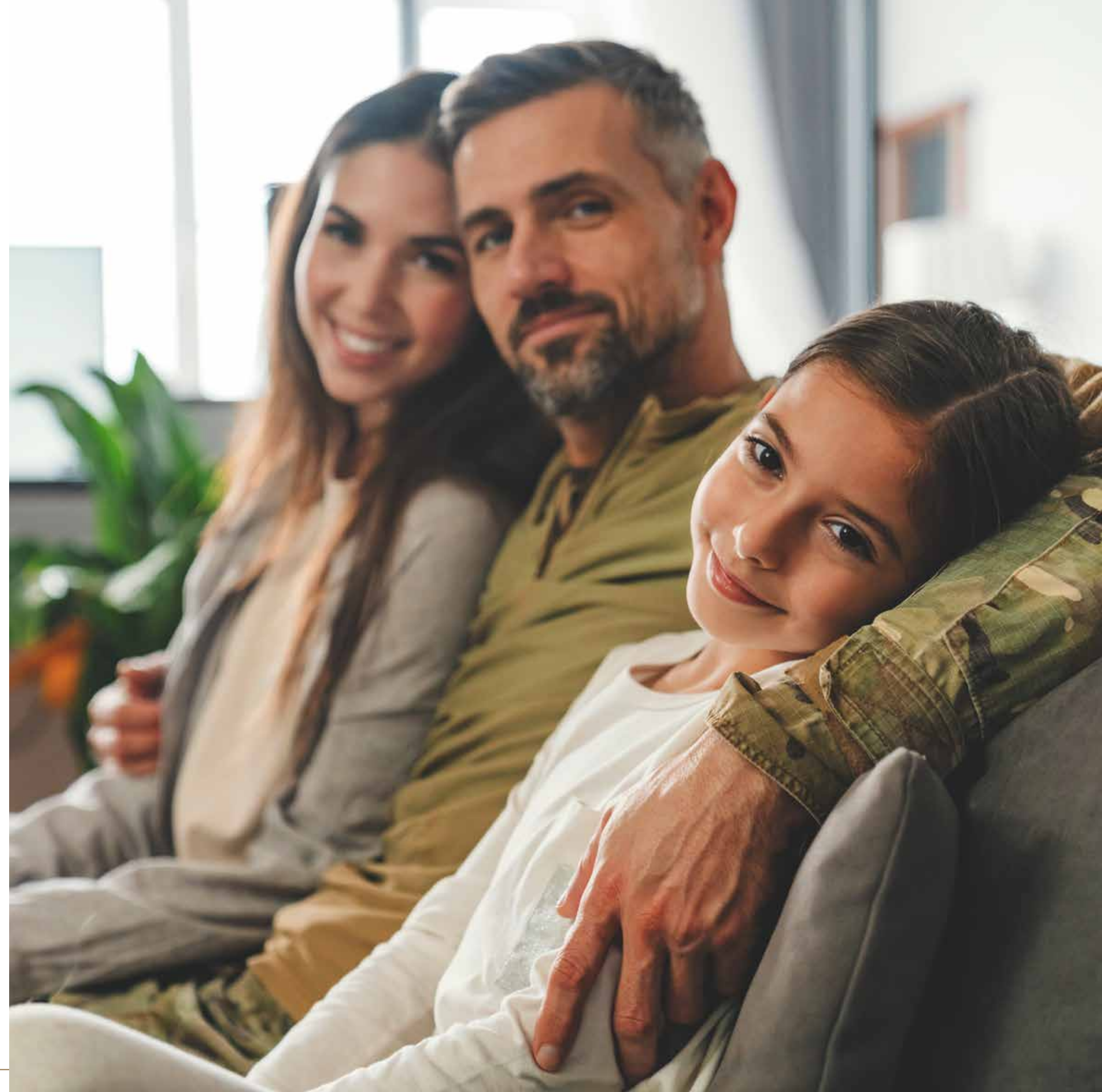


SUGESTÃO DE PROJETO 3





PAVIMENTO TÉRREO.





QUEM SOMOS

O Grupo Aspen tem atuação nacional, atende a clientes públicos e privados e é formado por empresas de diferentes ramos – engenharia civil; serviços de manutenção; locação de mão de obra especializada, máquinas e equipamentos; além do fornecimento de insumos e agregados para obras, dentre outros. O Grupo Aspen também atua no mercado de combustíveis e no desenvolvimento de empreendimentos privados e em projetos de incorporação imobiliária na área da construção civil, incluindo condomínios residenciais e comerciais.

Nossa missão é superar as expectativas dos nossos clientes, prestando um serviço de alta qualidade.

Nossa visão é nos tornar um grupo referência nacional nos setores em que atua.

Nossos valores consistem em atuar em consonância com os princípios de ESG, com ética e transparência, respeitando não apenas nossos clientes, mas também os colaboradores internos, fornecedores, o meio ambiente e a sociedade que nos cerca.



RESERVA DOS IPÊS

Incorporação e Construção:



Lorem Ipsum has been the industry's standard dummy text ever since the 1500s, when an unknown printer took a galley of type and scrambled it to make a type specimen book. It has survived not only five centuries, but also the leap into electronic typesetting, remaining essentially unchanged. It was popularised in the 1960s with the release of Letraset sheets containing Lorem Ipsum passages, and more recently with desktop publishing software like Aldus PageMaker including versions of Lorem Ipsum. Lorem Ipsum has been the industry's standard dummy text ever since the 1500s, when an unknown printer took a galley of type and scrambled it to make a type specimen book. It has survived not only five centuries, but also the leap into electronic typesetting, remaining essentially unchanged. It was popularised in the 1960s with the release of Letraset sheets containing Lorem Ipsum passages, and more recently with desktop publishing software like Aldus PageMaker including versions of Lorem Ipsum.