

# PENÍNSULA AROEIRAS

PLANEJADO. INESPERADO.





**Todos nós temos planos. Quais são os seus?**

Ver as crianças brincando com liberdade?  
O nosso é vê-las se divertirem com segurança.

Seu plano é ter qualidade de vida todos os dias?  
O nosso é trazer novas experiências pra bem perto de você.

Seu plano é morar em um lugar contemporâneo, moderno?  
O nosso é cercar a sua vida de novidades surpreendentes.

Bem-vindo ao Península Aroeiras. Um lugar planejado para os seus planos.

Uma nova região que vai transformar a Serra, com um projeto ousado, impactante e de alto padrão. Novidades urbanísticas inspiradas nas cidades mais avançadas do mundo.

Um lugar encantador, cheio de comodidades, facilidades e muito respeito pelas pessoas.

Perfeito para todas as famílias que buscam bem-estar, criar conexões fortes e desejam ter mais espaço de convivência em suas moradias.

Se você acha que sua família ainda não encontrou um lar perfeito, aqui você, finalmente, vai se sentir em casa.

**Península Aroeiras. Planejado. Inesperado.**









PLANE  
JADO.

INESPE  
RADO.

SEU PLANO É MORAR EM UM  
LUGAR CONTEMPORÂNEO?  
O NOSSO É CERCAR A SUA VIDA  
DE NOVIDADES SURPREENDENTES.



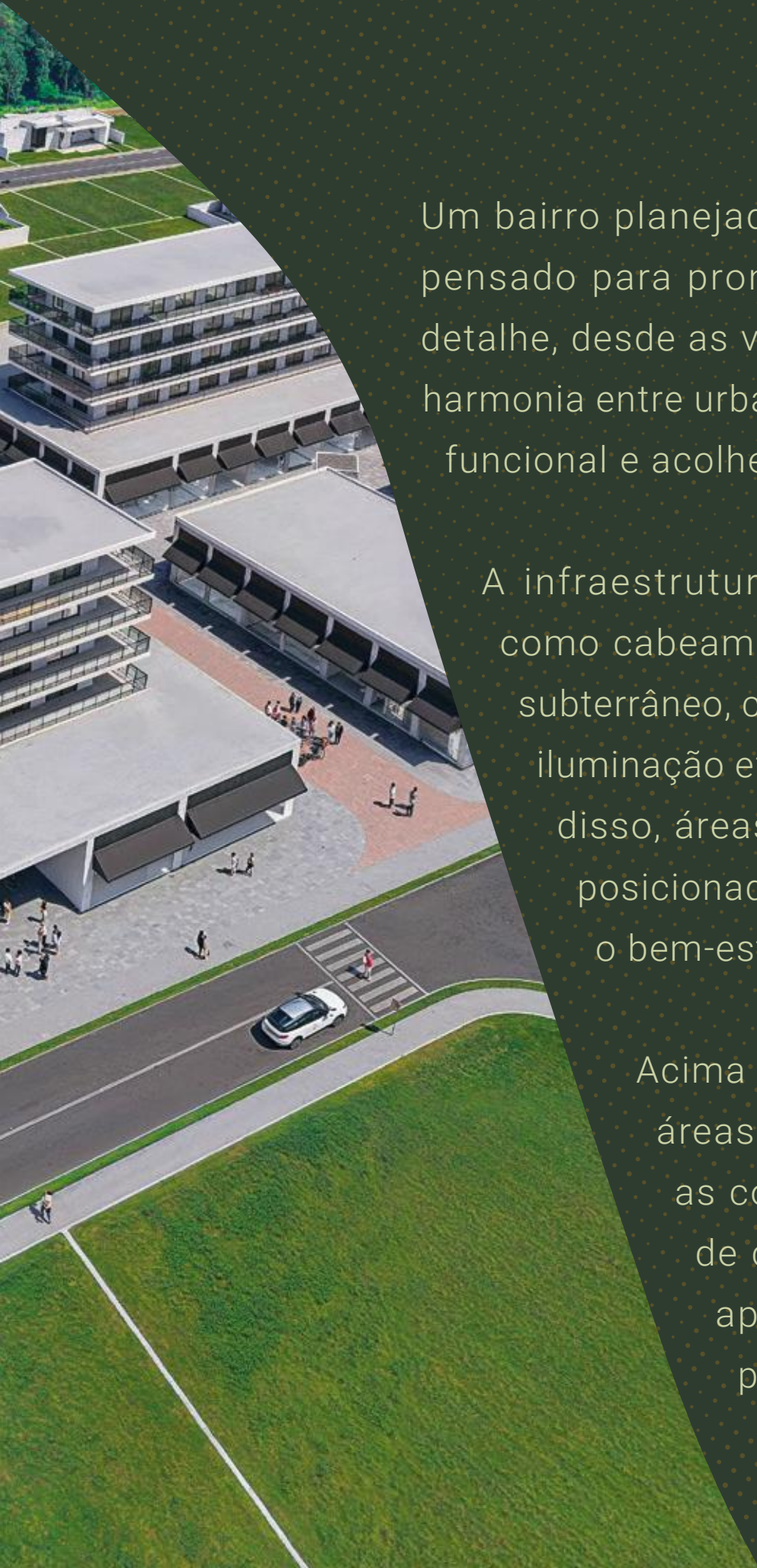
# Bairros Planejados

## Criando Vínculos e Valores

Um bairro planejado é mais do que ruas e casas. É um espaço pensado para promover qualidade de vida e integração. Cada detalhe, desde as vias até as áreas verdes, é projetado para criar harmonia entre urbanismo e natureza, resultando em um ambiente funcional e acolhedor.

A infraestrutura é outro diferencial. Sistemas modernos, como cabeamento de dados (TV, internet e telefonia) 100% subterrâneo, cabeamento elétrico parcialmente subterrâneo e iluminação eficiente, combinam praticidade e estética. Além disso, áreas comerciais e de serviços, estrategicamente posicionadas, facilitam o dia a dia, valorizando o tempo e o bem-estar dos moradores.

Acima de tudo, é um lugar de pertencimento. Praças, áreas de lazer e espaços comunitários fortalecem as conexões entre as pessoas, criando um senso de coletividade. Viver em um bairro planejado é aproveitar um estilo de vida que une cuidado, propósito e qualidade.



# ESSÊNCIA

## Viver em um bairro acolhedor e vibrante



### **Diversidade e Inclusão: Um Bairro para Todos**

Um bairro precisa ter vida, movimento e diversidade. O Península Aroeiras oferece desde locais para casas, prédios de apartamentos, até espaços comerciais e institucionais, garantindo opções para variados perfis, incentivando um ambiente diverso, onde diferentes estilos convivem em harmonia.

### **Conexão com a Cidade: Aberto e Integrado ao Entorno**

O Península Aroeiras é um bairro aberto e integrado ao entorno, promovendo acessibilidade, mobilidade e um fluxo urbano contínuo. Suas ruas e praças conectam moradores e visitantes, criando um ambiente mais dinâmico.



### **Centralidade e Placemaking: O Coração do Bairro**

Toda cidade tem um ponto de encontro vibrante. O Espaço Central reúne comércio, serviços, lazer e gastronomia, incentivando a convivência e facilitando o dia a dia dos moradores. Aqui, tudo está ao seu alcance.

### **Caminhabilidade: Um Incentivo para Pedestres**

Ruas planejadas para serem seguras e agradáveis para quem prefere caminhar. Calçadas largas, arborização e espaços de descanso garantem conforto e incentivam um estilo de vida mais saudável e sustentável, permitindo deslocamentos curtos entre moradia, lazer e serviços essenciais.



## **Térreos Inteligentes: Conforto e Interação**

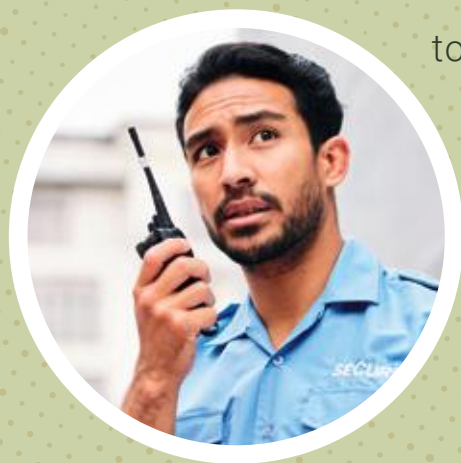
Fachadas dos estabelecimentos comerciais convidativas, ativas e acessíveis, tornando as ruas mais vivas e estimulantes. A proposta é ter espaços abertos e interativos, criando uma relação mais fluida entre o público e o privado.

## **Governança e Zeladoria: Cuidado Contínuo com as Pessoas e o Bairro**

Um bairro planejado precisa de manutenção e gestão eficiente para ser um excelente lugar para viver. No Península Aroeiras, a **ASPEN** (Associação de Moradores) garantirá que as áreas comuns, espaços públicos e serviços essenciais sejam constantemente cuidados e aprimorados, garantindo valorização contínua do bairro e a satisfação dos moradores.

## **Segurança e Convivência: Sem Muros Altos, Mas com Proteção**

Desenho urbano com um único acesso promove segurança natural. Ruas ativas, iluminação eficiente e um planejamento cuidadoso tornam o bairro um ambiente acolhedor para todos. A segurança será reforçada pela ASPEN, que cuidará da gestão dos espaços públicos e da manutenção da infraestrutura de segurança.





P L A N E  
J A D O.  
I N E S P E  
R A D O.



 PENÍNSULA  
AROEIRAS PLANEJADO.  
INESPERADO.

BEM-VINDO AO SEU PLANO  
DE VIVER PLENAMENTE

# SEU ESTILO DE VIDA REIMAGINADO

O QUE VOCÊ PLANEJA PARA O FUTURO?

Se o seu sonho é viver em um lugar onde a modernidade encontra a natureza, onde há espaço para se conectar, conviver e crescer, o Península Aroeiras é o seu lugar. Bem-vindo a um projeto que não só entende seus planos, mas os coloca no centro de tudo.







# Segurança, Convivência e Qualidade de Vida

## Um Bairro Planejado para Pertencer e se Orgulhar

O Península Aroeiras está localizado em uma das regiões mais promissoras e valorizadas da cidade, com o melhor IDH e um forte crescimento no valor dos imóveis.

Este é um projeto pensado para as pessoas, onde segurança, lazer e convivência se unem para criar uma comunidade vibrante e acolhedora.

Com espaços bem distribuídos, praças, áreas de lazer e ambientes compartilhados, este é um local que incentiva encontros, promovendo um dia a dia mais leve e prazeroso, aliado a uma infraestrutura moderna, segurança planejada e um traçado urbano que favorece o caminhar.

No Península Aroeiras, cada detalhe foi projetado para garantir bem-estar, pertencimento e qualidade de vida, criando um lugar onde as pessoas não apenas vivem, mas se orgulham de fazer parte.



# ATRIBUTOS DO PROJETO

## Para Construir o Seu Sonho

Estes são espaços projetados para qualidade de vida, infraestrutura completa e valorização contínua.

- **Lotes com frente mínima de 12 metros** – Liberdade para projetos que valorizam a fachada e melhoram a ventilação e iluminação natural.
- **Infraestrutura pronta para construir** – Disposição de energia, água e ligação de esgoto na calçada, facilitando a instalação.
- **Estrutura para cabeamento lógico** – Conectividade estruturada para internet e telecomunicações com dutos subterrâneos.
- **Preservação do conceito do bairro** – As diretrizes da ASPEN asseguram a manutenção do planejamento original, garantindo a harmonia visual e a valorização do empreendimento.
- **Cuidado contínuo com o ambiente** – Os terrenos não ocupados são mantidos gramados e conservados pela ASPEN, assegurando um bairro sempre organizado e bem apresentado.

No Península Aroeiras, cada detalhe foi pensado para que seu investimento tenha solidez e seu dia a dia seja marcado por tranquilidade e bem-estar.



- Comércio ativo
- Bares • Restaurantes • Lojas
- Prédios comerciais
- Escritórios



# CONFIGURAÇÃO DO BAIRRO

## Utilidades Públicas Prontas para Uso



- **Pórtico de Entrada**

Monitoramento de entrada de pedestres e veículos

- **Áreas Públicas Centrais**

Mais facilidade de locomoção, menos desgaste em climas extremos, menor mobilidade para serviços

- **Vias com Pisos Intertravados**

Maior resistência, mais conforto térmico, melhor permeabilidade, redução da velocidade dos carros

- **Travessias Elevadas**

Muito mais segurança nas travessias e diminuição da velocidade média de trânsito

- **Ciclovia / Pista de Caminhada**

2Km, com possibilidade de uso por skate, patins, patinetes, próximo a área verde

- **Cercamento Total**

Segurança com permeabilidade visual mantendo o contato com a natureza, sem bloqueios da circulação de ar








## Segurança é a Base Tranquilidade, Estrutura e Proteção

A segurança é prioridade e foi planejada para garantir tranquilidade e bem-estar a todos os moradores. Com uma estrutura moderna e eficiente, o bairro contará com vigilância 24 horas, rondas regulares e sistemas de câmeras inteligentes para monitoramento constante.

Essas medidas asseguram um ambiente protegido, onde a liberdade de viver bem se une à proteção necessária para a rotina familiar.

A atuação da **ASPEN** será um diferencial na gestão da **segurança**. Sendo ativa, ela garantirá a manutenção dos serviços, o aprimoramento contínuo das estratégias de proteção e o diálogo constante com os residentes e as autoridades públicas, estabelecendo um vínculo direto que permitirá atendimentos mais ágeis e eficientes, fortalecendo ainda mais a sensação de segurança no bairro.



# ASPEN - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES PENÍNSULA AROEIRAS

## Compromisso coletivo, cuidado contínuo

A criação da **ASPEN** reflete o compromisso do Península Aroeiras com a excelência, a organização e a participação ativa de seus moradores. Estruturada e entregue em pleno funcionamento, a Associação será o pilar da gestão comunitária e da boa convivência, garantindo que o bairro mantenha sua proposta de qualidade, segurança e harmonia ao longo do tempo.

Todos os proprietários de lotes terão um vínculo indissolúvel com a **ASPEN**, tornando-se automaticamente associados. Essa obrigatoriedade é o que assegura que todos participem das decisões, compartilhem responsabilidades e contribuam para um bairro bem cuidado, com regras claras, ordem e equilíbrio para todos.

A **ASPEN** será responsável pela gestão das áreas comuns, pelo diálogo com a administração pública e pela manutenção dos terrenos ainda não construídos, mantendo todos os lotes com o gramado aparado e em bom estado, preservando a estética e valorização do bairro.

Além disso, a Associação promoverá ações culturais, eventos comunitários, projetos de segurança e atividades que fortaleçam o senso de pertencimento e o espírito coletivo.

Com uma estrutura administrativa transparente e acessível, a **ASPEN** será um pilar de suporte para os residentes, cuidando das questões coletivas e facilitando o convívio harmonioso.

É a garantia de que cada morador do Península Aroeiras encontrará um ambiente bem cuidado e organizado, oferecendo qualidade de vida.









# PRAÇA DAS ARTES

## Boas-Vindas do Península Aroeiras

Localizada logo no início do bairro, a Praça das Artes é um refúgio cultural que celebra a arte, a criatividade e a diversidade. Esse espaço vibrante e acolhedor é projetado para inspirar e conectar as pessoas por meio da arte e da cultura, oferecendo uma plataforma para artistas locais e internacionais exibirem suas obras e se conectarem com o público.

Aqui, cada momento ganha um cenário especial. A Praça das Artes foi pensada para inspirar, conectar e surpreender, criando um espaço público voltado para a arte e a cultura com instalações permanentes, mas também com previsão para exposições temporárias e complementações culturais e artísticas.

Com elementos artísticos, paisagismo envolvente e um ambiente que convida à criatividade, é o local para contemplação e expressões culturais. Um ponto de encontro para quem valoriza beleza, cultura e momentos que ficam na memória sendo, assim, o cenário perfeito para boas-vindas no Península Aroeiras.

# PRAÇA DOS ENCONTROS

## O coração do nosso bairro

A Praça dos Encontros é o ponto de convergência do Península Aroeiras. Próxima aos principais comércios e serviços, ela se tornará o cartão de visitas do Península, um espaço para conectar pessoas, celebrar momentos e viver experiências.

Ampla, convidativa e bem estruturada, a praça contará com um anfiteatro aberto, perfeito para eventos culturais e apresentações ao ar livre organizados pela ASPEN, um Playground Infantil com piso emborrachado, e o PetPlay, para momentos de lazer entre cuidadores e cães. Além disso, fontes e um espelho d'água trarão frescor e beleza, criando um ambiente agradável para contemplação e lazer.

Com bancos e gentilezas urbanas, áreas de descanso e um paisagismo planejado para oferecer conforto, a Praça dos Encontros será um convite diário ao convívio e à diversão. Aqui, o Península Aroeiras ganha vida, reforçando o espírito comunitário e criando um espaço onde moradores se encontram, se conectam.







# GENTILEZAS URBANAS e ARQUITETURA INCLUSIVA

## Detalhes que facilitam e convidam

Urbanismo inteligente e arquitetura inclusiva são a base para uma vida mais harmoniosa e conectada. O conceito de gentilezas urbanas se traduz em espaços bem planejados, que incentivam a mobilidade, a convivência e o bem-estar. Calçadas amplas e acessíveis, alamedas sombreadas, mobiliário urbano confortável e áreas de descanso são elementos que tornam o bairro mais acolhedor e convidativo.



Essas intervenções impactam diretamente a qualidade de vida. Bebedouros estrategicamente posicionados, pisos e traçados que estimulam a caminhada, iluminação eficiente e espaços de convivência bem distribuídos tornam o percurso mais agradável.

O desenho arquitetônico do bairro encurta distâncias e favorece deslocamentos a pé, permitindo que as pessoas se sintam parte de um ambiente integrado, onde tudo foi pensado para facilitar o dia a dia.

Mais do que um projeto urbano, o Península Aroeiras é um convite à vida em comunidade.

# ESPAÇOS ESPORTIVOS

## Saúde, Movimento e Conexão

No Península Aroeiras, a atividade física será parte essencial do cotidiano, promovendo bem-estar e interação social. Com espaços planejados para incentivar uma vida ativa, o bairro combina infraestrutura moderna, criando um ambiente inspirador para todas as idades.

### Equipamentos Esportivos:

- 2km de Ciclovias e Pistas de Caminhada
- Quadras de Beach Tênis e Futevolei
- Quadras de Street Basket e Picketball
- Academia ao ar livre
- Área para treinos ao ar livre (funcional e calistênico)
- Playground esportivo para crianças
- Espaços para yoga e alongamento
- Street Skate

O bairro foi planejado para ser um convite a quem busca saúde e lazer, com ambientes que estimulam tanto o desempenho físico quanto a convivência.







# ESTILO DE VIDA COMPLETO

Vibrante, dinâmico e convidativo

No Península Aroeiras, morar, trabalhar e aproveitar fazem parte de um mesmo conceito – é um bairro cosmopolita, onde a vida acontece. Espaços residenciais envolvem o comércio, lazer e serviços, criando um ambiente completo.

As áreas comerciais são estrategicamente distribuídas para garantir um fluxo constante de pessoas e oportunidades. Lojas, escritórios, restaurantes, cafés e serviços diversos estarão presentes transformando o bairro em um polo atrativo para todos. As praças e áreas públicas, sempre ativas e bem cuidadas, convidam à visitação e se tornam em um destino para viver, trabalhar e aproveitar.

Apesar de sua vida pulsante e atmosfera cosmopolita, equilibra perfeitamente dinamismo e tranquilidade. Planejado para garantir que a área residencial preserve sua harmonia e conforto, mesmo estando integrada a um bairro com vida ativa. Morar aqui   ter a energia de uma cidade vibrante, sem abrir mão da serenidade.





# Jardim dos Temperos

## Sabores, Conexões e Qualidade de Vida

O Jardim dos Temperos é um espaço especial dentro do Península Aroeiras, onde a natureza e o convívio entre os moradores convergem.

Estimulando o contato com a terra e o cultivo, esse local oferece uma experiência única de voluntariado, aprendizado e integração comunitária.

Mais do que um jardim, este é um convite para uma vida mais saudável e sustentável, onde os moradores podem plantar, colher e compartilhar alimentos, fortalecendo hábitos saudáveis, promovendo o engajamento social e a construção de uma comunidade mais próxima e participativa.

Planejado para inspirar, o Jardim dos Temperos transforma a relação dos moradores com o espaço urbano, criando momentos de conexão.



# JARDIM JAPONÊS / ESPAÇO DA PAZ

## Harmonia, Contemplação e Renovação

Valorizando o bem-estar em todas as dimensões, este é um espaço para reflexão e conexão espiritual. Um local complementar para as áreas destinadas à saúde física, criando um ambiente de harmonia para o corpo e o espírito.

Fortalecendo a tranquilidade, o espaço contará com um Jardim Japonês, cuidadosamente planejado para inspirar serenidade e contemplação.

Elementos como pedras, água e vegetação equilibrados para trazerem leveza, proporcionando uma experiência sensorial única, convidando à reflexão e à paz interior.

Com um design clean e linhas fluidas, é um símbolo de acolhimento e inclusão. Cada detalhe foi pensado para renovar as energias, tornando este um espaço especial dentro do Península Aroeiras.





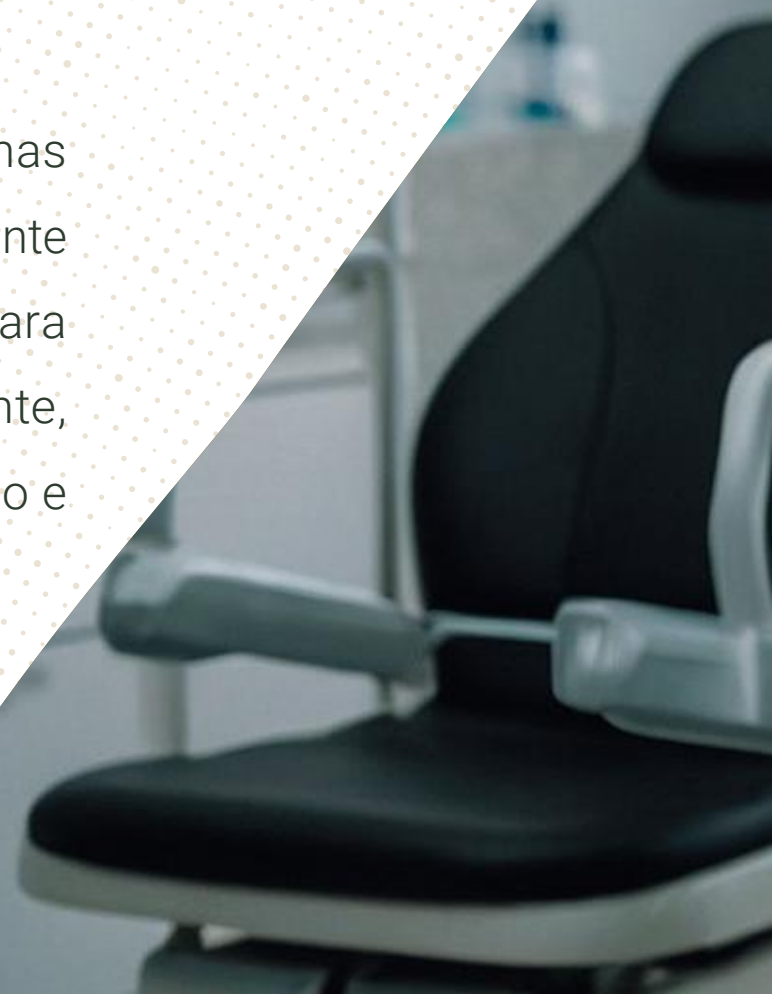
# ESTRUTURA COMERCIAL

## Serviços, Escritórios e Comércio em um bairro vivo

Os centros comerciais do Península Aroeiras foram projetados para oferecer praticidade e dinamismo ao dia a dia. Com lojas no térreo e edifícios comerciais modernos, esses espaços poderão reunir uma ampla gama de serviços e oportunidades de negócios, tornando o bairro um polo econômico e socialmente ativo.

Empresas de diversos segmentos poderão ter lugar no bairro, como consultórios médicos, clínicas odontológicas, escritórios, coworkings, imobiliárias e muito mais. A diversidade de comércios e serviços proporcionará conveniência aos moradores, fazendo do Península Aroeiras um ponto de referência na cidade.

Essa infraestrutura comercial não apenas facilita a rotina, mas também impulsiona a economia local, criando um fluxo constante de pessoas e novas possibilidades. A presença de espaços para trabalho e serviços mantém o bairro sempre ativo e vibrante, consolidando o Península Aroeiras como um local estratégico e bem localizado para morar, trabalhar e investir.









## ESPAÇO PET

### Diversão e conexão com seu melhor amigo

No Península Aroeiras, o cuidado com o bem-estar dos pets também é prioridade. O único espaço dedicado ao lazer dos pets de forma livre, sem guias ou coleiras, para convívio e brincadeiras entre os animais e seus tutores.

Com uma estrutura planejada e segura, esse espaço complementa as áreas de lazer do bairro, promovendo momentos de diversão e interação em um ambiente acolhedor e funcional.

A ASPEN será responsável pelas regras de convivência e zeladoria, além do cuidado e da higiene dos espaços públicos para uma boa relação entre pessoas e animais domésticos em todo o bairro.

# LUCAS WEBER

## Arquitetura e Urbanismo - Meta de Viver Bem

O Península Aroeiras carrega a assinatura de Lucas Weber, um arquiteto reconhecido por sua habilidade em transformar espaços em verdadeiros marcos urbanos.

Com uma carreira marcada por projetos icônicos, Weber trouxe ao Península Aroeiras um conceito de bairro planejado que une inovação, sustentabilidade e qualidade de vida. Sua abordagem cuidadosa e detalhista é evidente em cada elemento do projeto, desde o traçado das ruas até a integração harmoniosa entre urbanismo e natureza.

Inspirado pelas melhores práticas de urbanismo ao redor do mundo, Lucas aplicou ao Península Aroeiras os princípios de funcionalidade e estética, criando um espaço que atende às necessidades contemporâneas sem perder o caráter acolhedor. O uso estratégico de áreas verdes, o desenho das praças e a disposição das áreas residenciais e comerciais demonstram sua visão de um bairro que privilegia a convivência e a conexão humana.

Cada escolha reflete seu compromisso com a criação de um lugar onde viver é sinônimo de bem-estar.





P I A N E

J A D O .

N E S P E

R A D O .

## Uma história de visão e legado: a trajetória da família Martins

Uma história de sucesso se constrói com visão de futuro, planejamento urbano, inovação e amor por uma região agraciada pela natureza.

Esses pilares definem a trajetória da família Martins, que há quatro gerações transforma o mercado imobiliário do Espírito Santo.

Esta jornada começa em 1953, com o Sr. Ceciliano Abel de Almeida – um verdadeiro visionário – que se encantou pela vila de Manguinhos e criou o primeiro loteamento da região: o Loteamento Atapoã. Localizado em uma área privilegiada de Serra/ES, o projeto destacou-se pelo pioneirismo e tornou-se um marco no desenvolvimento urbano da época.

O empreendimento atraiu diversas famílias tradicionais para o balneário, incluindo a própria família de Ceciliano; seus filhos, genros, noras e netos.

Em 1975, Mario de Souza Martins – genro de Ceciliano e casado com Dinah Almeida de Souza Martins – deu continuidade ao legado com a criação do Loteamento Manguinhos, projetado por sua filha, a arquiteta e urbanista Maria Inês de Souza Martins. O novo projeto impulsionou ainda mais o desenvolvimento da região, reforçando sua vocação como destino de veraneio e segunda residência.

Em fevereiro de 1981, Mario fundou a Marsanto Imóveis Ltda. e, em parceria com a empresa Metron, participou da criação do bairro Morada de Laranjeiras, inicialmente chamado de Laranjeiras II. Nesse período, houve também a transição para a terceira geração, representada principalmente por seu filho, Nilo de Souza Martins.

Em outubro de 1999, essa direção ampliou os horizontes da família ao fundar a Guaxindiba Empreendimentos Ltda., um novo braço voltado para o desenvolvimento urbano.

Em dezembro de 2005, a Marsanto Imóveis lançou o Portal de Manguinhos, um grande loteamento voltado para a classe média de Serra/ES, com foco em primeira moradia e continuidade ao crescimento de Morada de Laranjeiras. O sucesso foi imediato – tanto em vendas quanto em valorização – e o bairro se consolidou como uma das regiões mais desejadas da cidade.

Pouco depois, em junho de 2007, a Guaxindiba Empreendimentos lançou o Arquipélago de Manguinhos, um loteamento fechado destinado à classe média alta, com foco em segurança,

tranquilidade e exclusividade, tornando-se um dos bairros mais valorizados e sofisticados do município.

A quarta geração iniciou-se em 2009, com a chegada de Diogo de Souza Martins – filho de Nilo – à liderança dos negócios. Em junho de 2015, foi lançado o Reserva da Morada, um novo empreendimento localizado em Morada de Laranjeiras que rapidamente se tornou um sucesso absoluto de vendas e reafirmou o prestígio da família Martins no mercado imobiliário capixaba.

Agora, por meio da Península Aroeiras Ltda., a família Martins escreve o próximo capítulo de sua história com o lançamento do Península Aroeiras: o primeiro bairro realmente planejado do Espírito Santo.

Este é um projeto que reúne o melhor de cada empreendimento já realizado pela família, com foco no dia a dia das pessoas, na vida em comunidade e em um urbanismo moderno e funcional.

Inspirado nos mais avançados conceitos urbanísticos do mundo, o Península Aroeiras é mais que um novo bairro: é a celebração de uma jornada construída com visão, inovação e o desejo genuíno de transformar espaços em lares.

A história da família Martins é a prova de que o futuro se constrói com legado e paixão, e o Península Aroeiras é o próximo capítulo dessa trajetória de sucesso.

 **PENÍNSULA  
AROEIRAS** PLANEJADO.  
INESPERADO.





# PENÍNSULA AROEIRAS

PLANEJADO. INESPERADO.

Imagens ilustrativas e perspectivas artísticas. Textura e cores dos materiais dos equipamentos são ilustrativos.

Implantação dos projetos em áreas públicas e privadas sujeitos a aprovação pela prefeitura municipal de Serra/ES. Projeto de parcelamento urbano aprovado pela prefeitura municipal de Serra/ES, decreto nº 7.354, publicado no diário oficial em 16 de Dezembro de 2024. Registrado sob a matrícula número 100.983, no Cartório de Registro Geral de imóveis 1º ofício 2ª Zona de Serra







# PENÍNSULA AROEIRAS

PLANEJADO. INESPERADO.



 [peninsulaaroeiras](#)

 27 9 9232 1223

Av. dos Colibris - Morada de Laranjeiras  
Serra - ES