

LAGOA PARK

Urbanismo sensível, engenharia resiliente e arquitetura integrada à paisagem.





SOBRE A EMPRESA

Feitos de história, experiência e propósito. A **FGR Investimentos Imobiliários** atua há nove anos desenvolvendo projetos que valorizam a qualidade de vida, o bem-estar e a integração entre cidade e natureza.

No **Rio Grande do Sul**, nossa trajetória é marcada por mais de 1,2 milhão de m² urbanizados, 35 mil m² edificadas e um landbank superior a 1,5 milhão de m².

Cada empreendimento nasce da compreensão de que urbanizar é criar ambientes **duradouros, eficientes e humanizados**, capazes de gerar valor para as pessoas e para as cidades.

9 anos
de atuação

1,2 milhão m²
urbanizados

35 mil m²
edificadas

1,5 milhão m²
em landbank



MARAU

Rio Grande do Sul

NATUREZA DO CASO

Marau, no norte do Rio Grande do Sul, vive um processo acelerado de crescimento urbano impulsionado pelo desenvolvimento econômico e pela atração de novos moradores.

Esse avanço trouxe desafios relacionados à mobilidade, infraestrutura, segurança e qualidade dos espaços de convivência, exigindo soluções urbanas mais qualificadas e responsáveis.

Somado a isso, os eventos climáticos extremos recentes evidenciaram a necessidade de projetos capazes de conciliar expansão urbana, segurança hídrica e resiliência ambiental.

Nesse cenário, o Lagoa Park Residence surge como uma resposta concreta às novas demandas da cidade.



OPORTUNIDADE E DESAFIO

o identificar o potencial de Marau para um novo modelo de moradia, a FGR Investimentos Imobiliários decidiu romper com o padrão tradicional de loteamentos urbanos.

Inspirado em empreendimentos internacionais de alto padrão, o projeto propôs a implantação de um condomínio horizontal completo, integrando lazer, paisagismo, segurança e infraestrutura de excelência.

O principal desafio foi viabilizar essa proposta em uma área originalmente agrícola, sem recursos hídricos naturais, exigindo soluções técnicas avançadas para a criação de lagos artificiais e sistemas eficientes de drenagem e controle de cheias.



DIAGNÓSTICO

Comercial

A partir de uma pesquisa estruturada junto ao mercado local, foram identificados os principais atributos valorizados pela **população** de Marau quando se trata de qualidade de vida:

Valor

Segurança

Localização

Infraestrutura

Natureza

Exclusividade

Técnico

Do ponto de vista técnico, a área apresentava desafios relevantes relacionados à **drenagem, risco de alagamentos, abastecimento de água, esgotamento sanitário e acessos viários**, demandando soluções integradas de engenharia.

SOLUÇÃO



Surge o Lagoa Park

Um condomínio horizontal de alto padrão, com **209 mil m² de área urbanizada**, composto por **187 lotes privativos**, áreas de uso comum qualificadas e áreas de preservação ambiental cuidadosamente integradas ao projeto.





SOLUÇÃO

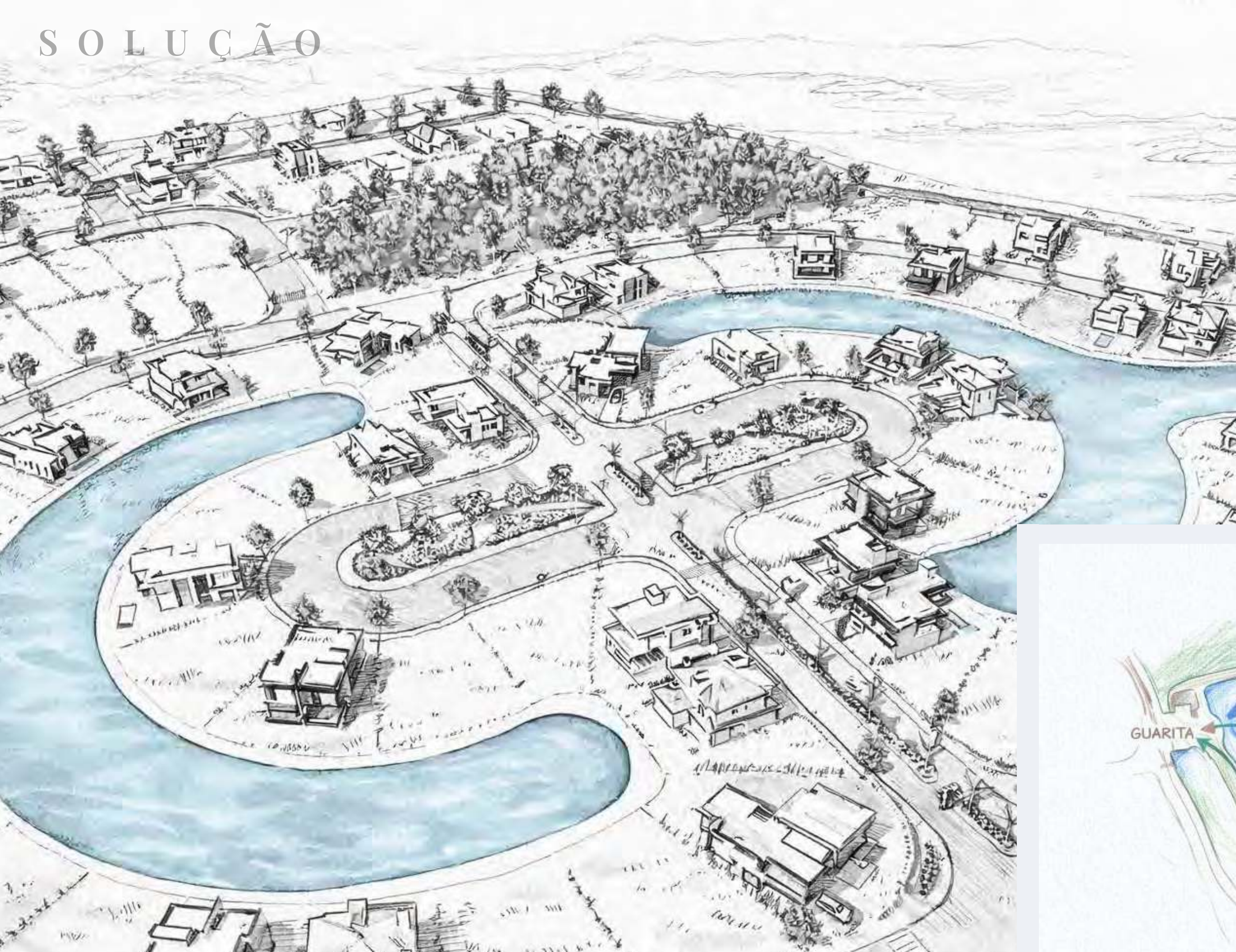
Natureza

Implantado em um ambiente privilegiado, o empreendimento preserva e valoriza as áreas verdes existentes, reforçando a conexão entre moradia e natureza.

A presença de um curso d'água ao longo da divisa do terreno contribui para a composição paisagística e para o bem-estar dos moradores, criando um cenário harmônico entre urbanismo e meio ambiente.



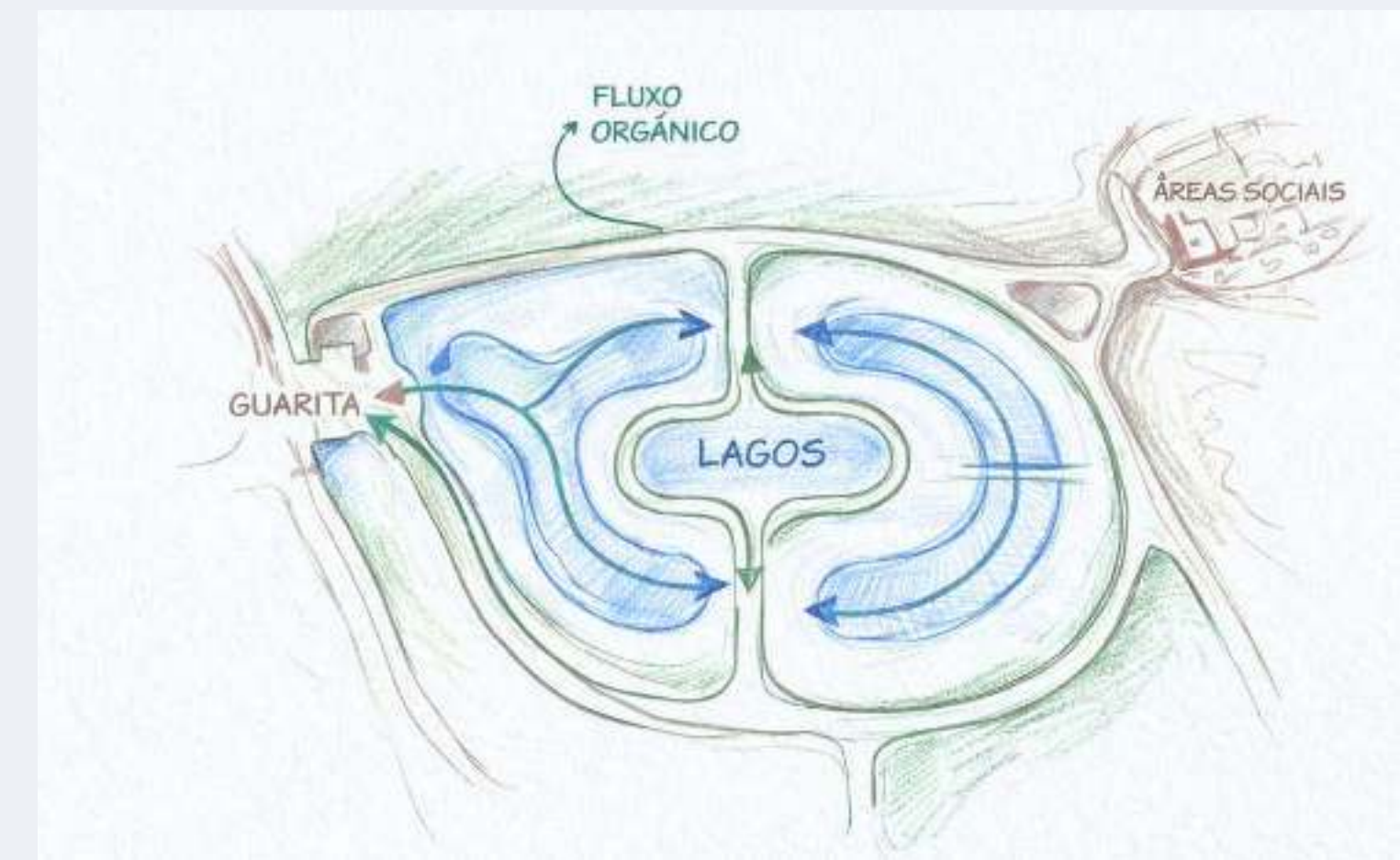
SOLUÇÃO



Linhas Curvas

O projeto urbanístico rompe com o traçado convencional ao adotar formas orgânicas que conferem identidade e fluidez ao conjunto.

As linhas curvas estão presentes no sistema viário, no desenho dos lotes e nos lagos, criando uma paisagem integrada, dinâmica e singular.





Mobilidade Urbana

Desenvolvido para favorecer a circulação segura e eficiente, o sistema viário contempla automóveis, bicicletas e pedestres.

Com vias amplas e 1,5 km de ciclovias, o projeto promove acessibilidade, conforto e mobilidade sustentável para moradores e visitantes.





Lagos Artificiais

Os lagos artificiais foram concebidos como elementos estruturantes do projeto, funcionando como divisas naturais entre os lotes.

Seu traçado curvo cria cenários variados e perspectivas que se transformam ao longo do dia, reforçando a relação entre arquitetura, paisagem e água.





Estacionamento e Jardim Central

O projeto prevê vagas de estacionamento coletivo estrategicamente localizadas na área central do empreendimento, incluindo vagas destinadas a pessoas com deficiência.

Integrados ao sistema viário, os jardins paisagísticos e espaços de lazer transformam o estacionamento em um ambiente de convivência, reforçando a experiência urbana qualificada e o bem-estar dos usuários.





Esgoto Sanitário

Em função das características do solo e do compromisso ambiental do empreendimento, foi implantada uma Estação de Tratamento de Esgoto própria. Considerando que o rio adjacente é fonte de abastecimento do município, não há lançamento de efluentes no corpo hídrico. Os efluentes tratados são reutilizados internamente por meio de fertirrigação das áreas verdes, promovendo o uso responsável da água e a redução de impactos ambientais.



SOLUÇÃO



Sustentabilidade

Integrado às soluções de saneamento, o projeto adota sistemas que asseguram autonomia e eficiência no uso dos recursos naturais.

O abastecimento de água ocorre por meio de poços profundos, com sistema próprio de cloração e controle de qualidade. As áreas comuns são atendidas por usina fotovoltaica dimensionada para suprir integralmente o consumo energético, reduzindo custos operacionais e impactos ambientais.



SOLUÇÃO

Camada de Rolamento
Asfáltico

Meio-fio

Estrutura do
Pavimento

Rede de
Drenagem
Pluvial

Rede de
Esgoto
Sanitário

Rede de
Abastecimento
de Água

Infraestrutura

A topografia predominantemente plana do terreno exigiu soluções rigorosas de drenagem profunda e controle do escoamento superficial. As vias internas foram projetadas com camadas estruturais reforçadas e revestimento asfáltico, assegurando durabilidade do pavimento, melhor desempenho hidráulico e redução do risco de acúmulo de água.



SOLUÇÃO



Proteção Contra Cheias

Diante dos eventos climáticos extremos registrados no Rio Grande do Sul e da proximidade com o principal rio da região, foram implantadas soluções estruturais de proteção contra cheias, com impacto direto na segurança hídrica do entorno urbano.

Entre elas, destacam-se o dique de contenção com aproximadamente 1 km de extensão e a duplicação, elevação e ampliação da ponte de acesso, ampliando a capacidade de escoamento do rio e contribuindo para a mitigação de riscos hidrológicos não apenas do empreendimento, mas também das áreas adjacentes.



SOLUÇÃO



Paisagismo

A linguagem arquitetônica adota materiais naturais e contemporâneos, como pedra, aço preto e acabamentos em tons amadeirados.

Esses elementos dialogam com o paisagismo e a vegetação nativa, criando uma estética atemporal que reforça a integração entre arquitetura, conforto e natureza.



SOLUÇÃO

Pórtico de Acesso

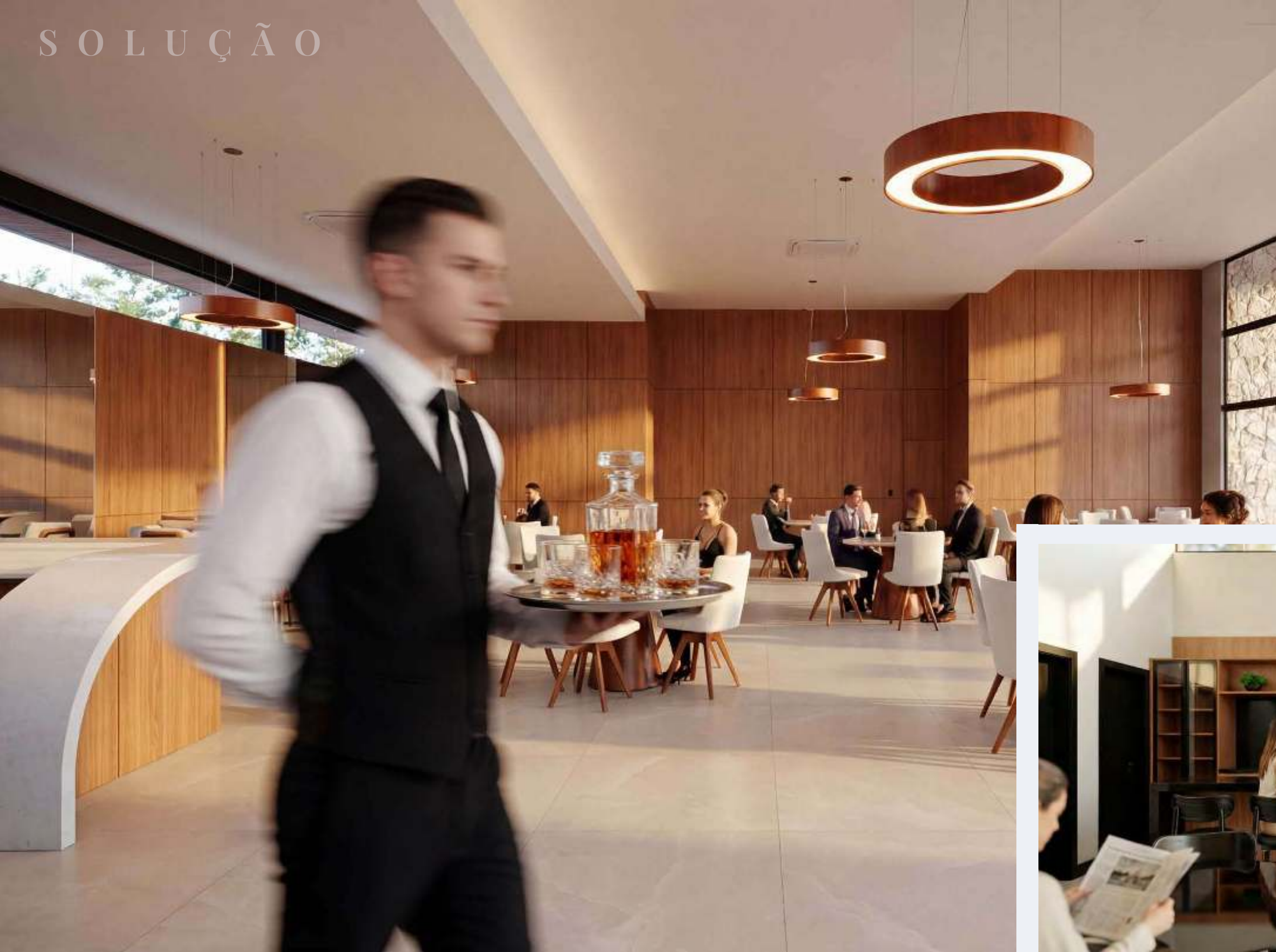
O pórtico de acesso foi projetado para aliar estética, fluidez operacional e elevado padrão de segurança.

O sistema conta com entradas e saídas independentes, acesso exclusivo para serviços e tecnologias integradas de controle, garantindo eficiência no fluxo e tranquilidade aos moradores.



Clubhouse

Sala gourmet e salão de festas integram-se em um conjunto arquitetônico versátil, projetado para encontros informais e celebrações de maior porte. Os ambientes oferecem infraestrutura completa, conforto, fluidez espacial e integração com as áreas externas, valorizando a convivência e diferentes formas de uso ao longo do ano.



SOLUÇÃO



Quiosques

Os quiosques foram projetados para promover integração entre áreas de lazer e esporte.

Com infraestrutura aberta e inserção paisagística, os espaços favorecem encontros informais e a convivência em contato direto com a natureza.





Área de Esportes

Concebida para incentivar a prática esportiva e um estilo de vida ativo, a área esportiva reúne campo de futebol sintético, quadras de areia e quadra de padel.

Os espaços foram implantados de forma integrada ao paisagismo e aos percursos de circulação, promovendo conforto, segurança e uso contínuo das áreas comuns.





SOLUÇÃO

Piscina Aquecida

Com design orgânico e linhas curvas, a piscina aquecida foi projetada para ampliar o período de uso ao longo do ano. Integrada às áreas de convivência, proporciona uma experiência de lazer sofisticada, favorecendo o relaxamento e a valorização estética do ambiente.



S O L U Ç ã O



Academia

Espaço projetado para alta performance, equipado com aparelhos modernos, climatização, sonorização e layout ergonômico.

Integrada ao conjunto de lazer, a academia estimula hábitos saudáveis e agrega conveniência ao dia a dia dos moradores.





Vestiários

Localizados estrategicamente para atender às áreas esportivas, piscina e espaços de lazer, os vestiários oferecem apoio funcional aos usuários.

O projeto prioriza eficiência de fluxo, higiene, segurança e durabilidade dos materiais.





Playground Externo

Espaço ao ar livre planejado para estimular o desenvolvimento físico, social e criativo das crianças.

Integrado à natureza, o playground incentiva a convivência familiar e o uso compartilhado dos espaços comuns.



SOLUÇÃO



Espaço Kids Interno

Ambiente interno climatizado e protegido, destinado a atividades lúdicas, educativas e recreativas.

O espaço oferece conforto e segurança, permitindo uso em diferentes condições climáticas e proporcionando tranquilidade às famílias.



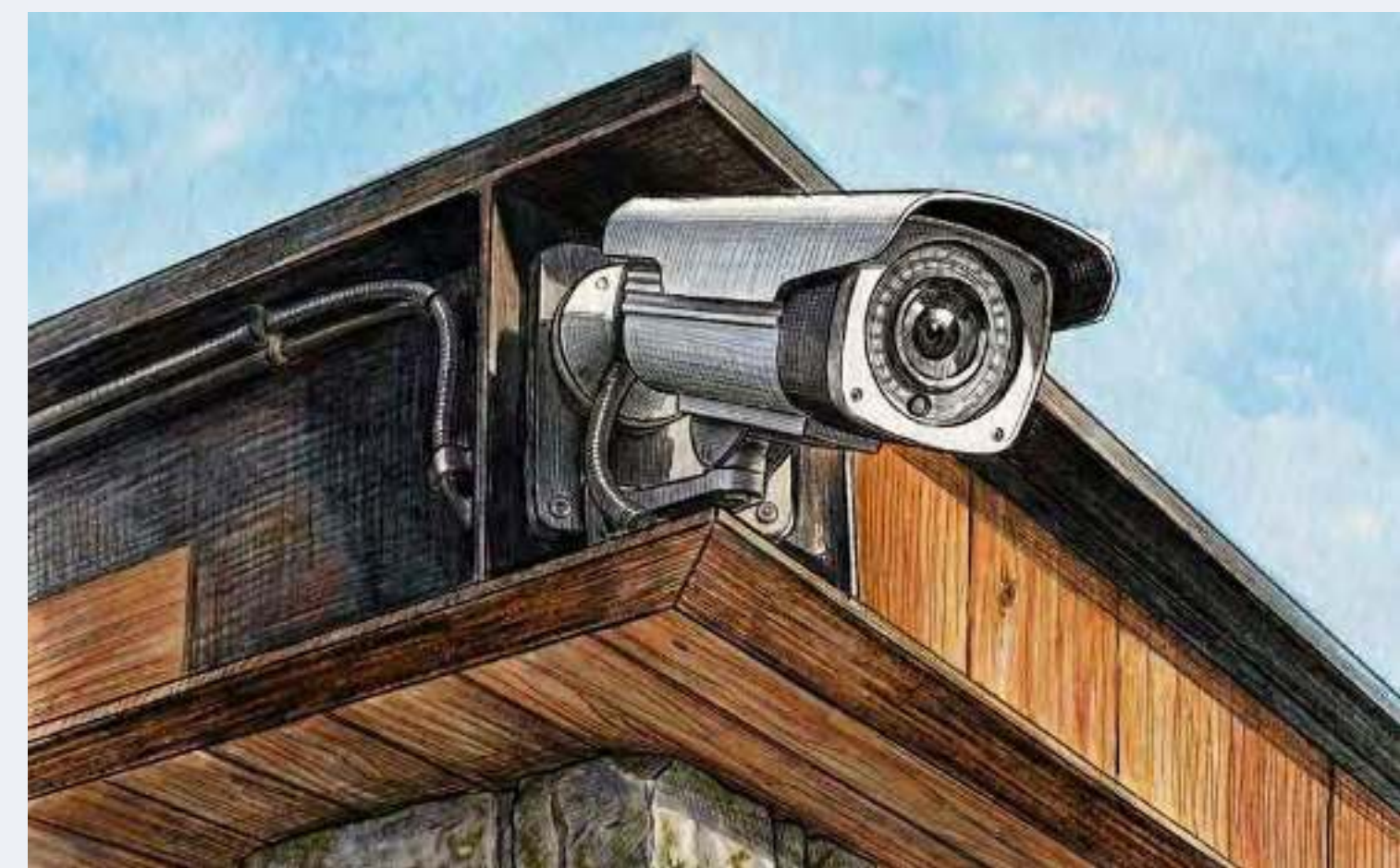
SOLUÇÃO



Monitoramento Integrado

O sistema de segurança do empreendimento foi projetado de forma integrada, garantindo controle, prevenção e tranquilidade.

Com mais de 60 câmeras estrategicamente distribuídas, monitoramento contínuo e sistemas de backup físico e em nuvem, o condomínio assegura elevado padrão de proteção patrimonial.





IMPLEMENTAÇÃO

As obras do Lagoa Park Residence tiveram início em setembro de 2022 e foram concluídas em março de 2024.

O cronograma arrojado, com aproximadamente 30 meses de execução, reflete a eficiência na gestão dos recursos e a assertividade das estratégias adotadas ao longo da implantação.



Infraestrutura

A implantação do empreendimento foi conduzida com atuação simultânea em múltiplas frentes de obra.

Foram executadas terraplenagem, drenagem profunda e pluvial, pavimentação, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água, garantindo elevado padrão técnico e otimização de prazos.

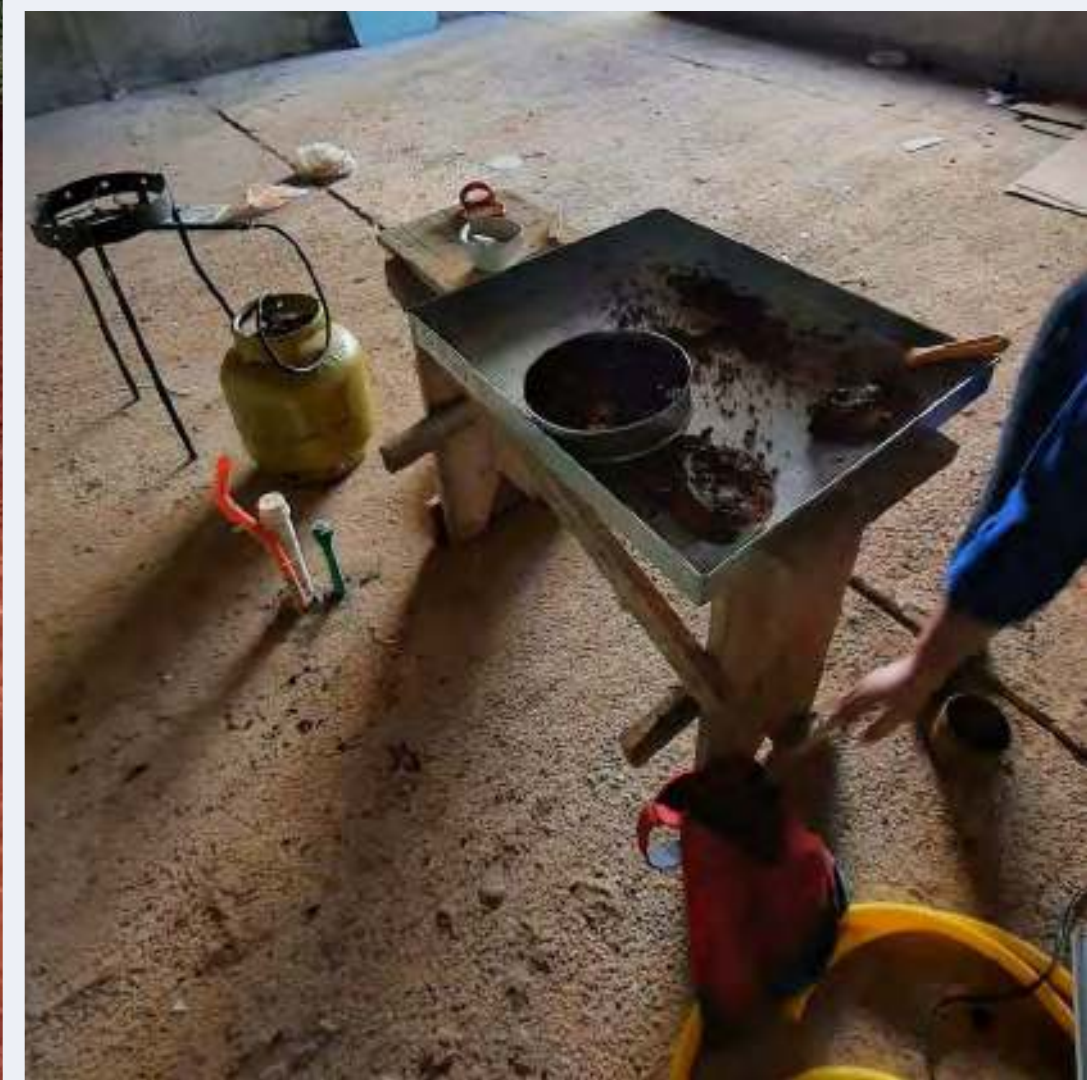


IMPLEMENTAÇÃO

Proteção contra cheias

Foi implantado um dique de contenção com rigoroso controle técnico de compactação e conformação dos taludes.

Complementarmente, a ponte em concreto armado foi dimensionada para ampliar a capacidade de vazão do rio, reduzindo riscos hidráulicos em períodos de cheia.



Lagos Artificiais

Os lagos artificiais foram executados com geomembrana impermeável, garantindo estanqueidade e estabilidade.

O sistema conta com filtragem, ozonização, tratamento por radiação UV, recirculação contínua e microbioma controlado, assegurando equilíbrio biológico e qualidade ambiental.



Integração

A integração entre arquitetura contemporânea, paisagem natural, topografia e baixa densidade urbana confere ao Lagoa Park Residence uma identidade singular.

O conjunto cria um ambiente onde estética, conforto, natureza e qualidade de vida coexistem em harmonia.



IMPLEMENTAÇÃO



Pórtico de Acesso



IMPLEMENTAÇÃO



Sala Gourmet



IMPLEMENTAÇÃO



Salão de Festas



IMPLEMENTAÇÃO



Quiosques



IMPLEMENTAÇÃO



Área de Esportes



IMPLEMENTAÇÃO



Piscina Aquecida



IMPLEMENTAÇÃO



Academia e Vestiários



IMPLEMENTAÇÃO



Playground Externo e Espaço Kids Interno







O Lagoa Park Residence consolidou-se como um dos mais expressivos cases imobiliários do norte do Rio Grande do Sul. Com 90% das unidades comercializadas em apenas três dias e valorização superior a 110% em menos de um ano após a entrega, o empreendimento alcançou resultado financeiro de R\$ 54 milhões, reforçando sua atratividade e solidez.

R E S U L T A D O S

90%
das unidades vendidas
em apenas 3 dias

54 milhões
de resultado
do total de 60 milhões

110%
de valorização
em menos de um ano
após a data de entrega





FGR inaugura nesta sexta o LAGOA PARK RESIDENCE

Inspirado nos mais modernos condomínios de lagos do litoral gaúcho, o LAGOA PARK é surpreendente em todos os aspectos. Projetado para satisfazer tudo que sua família precisa, do lazer à segurança.

São 200 mil metros quadrados e terrenos que variam de 400 a 1.200m² de área privativa. Uma infraestrutura incrível onde a natureza e arquitetura se encontram. **Salve mais pelo (54) 99105-3982**

- Alta velocidade de internet
- Monitoramento de Câmeras
- Piscina aquecida coberta
- Quadra de futebol
- Pub
- Playground
- Campo de futebol
- Quadra de pádel
- Quadra de vôlei de areia
- Beach tennis
- Quiosque
- Trilha ecológica
- Lago
- Ruas pavimentadas
- Ciclovia
- Energia fotovoltaica
- Poço artesiano
- Pátio de entrada



Inaugurado o Lagoa Park Residence



Engenhamento de alto padrão está localizado na saída para Santo Antônio dos Trilhões

Na sexta-feira (14), Manaus viveu um momento de grande celebração com a inauguração do Condomínio Lagoa Park Residence, da FGR Investimentos Imobiliários. Um empreendimento de alto padrão que chegou para transformar o mercado imobiliário local.

A solenidade, que contou com a presença de colaboradores, investidores, futuros moradores e convidados especiais, foi marcada por momentos emocionantes. Um deles, foi o corte da fita inaugural realizado pelas crianças Gabriel, Mariana e Matteo Finkler, Guilherme e Paola Oltmann. Também teve a bênção dos Freis Lázaro e Marcelo e a apresentação de um show de fogos.

Rafael Finkler, um dos sócios proprietários, falou sobre o compromisso da FGR com a qualidade de vida e a excelência. "Este condomínio é a realização de um sonho não

apenas nosso, mas de muitas famílias que buscam um lugar seguro, solidificado e confortável para viver. Estamos começando uma nova era para a cidade e temos orgulho de oferecer um espaço que atende às expectativas dos nossos clientes", afirmou.

O Lagoa teve a coordenação do Engenheiro Mateus Bordin e da Arquiteta Caroline Longo Oltmann, que anteciparam a liberação para a construção de casas no local a partir de agora. O projeto oferece opções de lotes com tamanhos variados, permitindo que as residências sejam personalizadas conforme os desejos dos moradores.

Após o ato e show de fogos, a festa seguiu noite a dentro com show da dupla Junior e Cesar e Tribo do Pagode.

Mais informações podem ser obtidas via whatsapp: 54 99105-3982.



Currido por marcelofinklerr e outras pessoas
maisnovamarau INAUGURAÇÃO 🎉 A FGR Investimentos Imobiliários inaugurou o Condomínio Residencial LAGOA PARK na noite desta sexta-feira, 14/03, próximo ao Balneário Noé em Marau/RS. O evento contou com grande presença de público, show pirotécnico, show nacional com a dupla Junior & Cesar e show com Tribo do Pagode.

Inspirado nos mais modernos condomínios de lagos do litoral gaúcho, o condomínio conta com infraestrutura completa, onde a natureza e arquitetura se encontram.

O LAGOA PARK RESIDENCE conta com: Dois lagos, Alta velocidade de internet e Tecnologia Smart, Monitoramento de Câmeras, Piscina aquecida, Club house, Pub, Playground fechado e ao ar livre, Campo de futebol, Quadra de pádel, Quadra de vôlei de areia, Beach tennis, Quiosques, Lagos, Ruas pavimentadas, Ciclovia, Energia fotovoltaica, Poço artesiano, Salão de Festas e Pátio de entrada.

Correio Marauense Correio Marauense
23 de mar. de 2025

Sobrecapa do [Jornal Correio Marauense](#), na edição de 22 de março... Trata-se da inauguração do Lagoa Park.





I M P A C T O U R B A N O

Planejamento urbano responsável que transforma território em cidade



Resiliência Hídrica

Lagos artificiais estruturantes
Dique de contenção (~1 km)
Ampliação da capacidade hidráulica da ponte
Redução do risco de alagamentos no entorno



Qualificação Urbana

Traçado orgânico e hierarquização viária
Mobilidade segura e multimodal
Integração entre áreas verdes, água e moradia
Conforto ambiental e paisagístico



Infraestrutura Autônoma

ETE própria com fertirrigação
Abastecimento por poços profundos
Energia fotovoltaica nas áreas comuns
Menor pressão sobre sistemas públicos



Legado para a cidade

Novo padrão de ocupação urbana
Impacto positivo além dos limites do empreendimento
Modelo replicável para cidades médias
Engenharia, sustentabilidade e viabilidade integradas



www.fgrinvestimentos.com.br