



Sítio
**Costão da
Fortaleza**

Investimento nos Aparados da Serra

Praia Grande / SC
Capital dos Canyons



Sobre nós

A 9 km do centro da cidade de PRAIA GRANDE / SC (3,5km de estrada de terra), o sítio é uma propriedade ecológica com área total de 37ha. O visual panorâmico é de 360°, a propriedade está localizada na entrada do Canyon Churriado, na comunidade da Fortaleza, tendo como visual à frente um vale montanhoso com o litoral ao fundo onde se pode visualizar a cidade de Torres/RS e aos fundos e ao seu redor, os paredões do canyon. Da varanda principal, se tem uma vista privilegiada do platô isolado - um dos pontos mais altos do Parque Nacional da Serra Geral. Atualmente a propriedade funciona como uma exclusiva pousada de montanha (Lodge).

Histórico

Praia Grande é conhecida como Capital dos canyons por estar emoldurada por 11 formações geológicas deste tipo. Neste contexto, as proprietárias adquiriram a Fazenda Santana, como era conhecida, no ano de 2008. Especialistas em turismo, perceberam o potencial do local por estar na entrada e um destes canyons e, vislumbraram a construção de um equipamento turístico familiar. Em 2014 inauguraram o Costão da Fortaleza Lodge, meio de hospedagem turística em funcionamento atualmente no local. De lá para cá, o cenário turístico regional desenvolveu-se muito, inclusive consagrando a região como Geoparque da UNESCO: desde 2022 o Geoparque Caminhos dos Canyons do Sul foi chancelado como tal pelo seu grande diferencial geológico e valores socioeconômicos em desenvolvimento.





Área e arredores

A cidade está na ponta do desenvolvimento turístico como município indutor do Turismo (Mtur) e na região da AMESC é a sede oficial do geoparque. O futuro é promissor, haja vista que os Parques Nacionais foram concessionados o seu uso público à iniciativa privada (URBIA Parques), no ano de 2021, trazendo para região uma série de investimentos estruturais. A pavimentação da Serra do Faxinal, SC 290, que liga Praia Grande a vizinha Cambará do Sul /RS foi aprovada e licitada, e as obras já iniciaram, bem como a SC 108 que liga Praia Grande a ao município de Jacinto Machado, com as obras de pavimentação já adiantadas. O turismo ecológico cresce aqui a olhos vistos, com atrativos diferenciados dentro do estado de Santa Catarina, como canyonismo, voos de balão, parques de aventuras, cavalgadas, quadriciclo, off road, etc.

Especificações

- 37ha de área total escriturada.
- Total de área construída: 1.100m²
- Rio de água corrente e cristalina a 50 metros da sede
- 25 ha de área de preservação funde-se ao Parque Nacional garantindo a qualidade permanente do ambiente, da paisagem, da água potável e da tranquilidade.



Vista do portão de entrada da propriedade



Prédio Principal

São 625m² de área construída, divididos em 3 pavimentos, onde, em função do aproveitamento da inclinação do terreno, todos os pavimentos tem acesso externo direto ao chão. Construção em pedras de arenito de botucatu, telhas portuguesas e revestimento de piso em cerâmica, madeira e laminado.

O pavimento principal, com acesso pela rampa de madeira, é onde se localiza a sala de estar e refeições, 4 amplas suítes (35m² cada), rouparia, cozinha e varanda coberta com pergolado e vidro temperado.

O pavimento superior é o atual apartamento das proprietárias, conta com 2 quartos, banheiro social, sala e ampla varanda externa.

No pavimento inferior, localiza-se um apartamento que compõe a maior das unidades habitacionais do Lodge, com 2 quartos, sala, banheiro e uma varanda externa parcialmente coberta com pérgola e vidros.





Suíte Pica Pau

Prédio Principal - Suítes

São 4 suítes, cada uma com área de 35m², equipadas com camas King size, cômodas, criados mudos, sofás cama, ventiladores pedestal, ar condicionados de 18.000 BTU, frigobares, lavabos com água quente/fria (mono comando). Banheiros com box de vidro temperado, duchas mono comando, barras de apoio de inox nos box e lareira ecológica. Janelas amplas e panorâmicas com blackout e telas mosquiteiro. Todas as portas dão acessibilidade a cadeirantes e os quartos permitem mobilidade. Os móveis estão em ótimas condições. Capacidade para 16 pessoas, todas as camas separam para solteiros ou formam uma cama king size. Piso frio nos banheiros e piso laminado nos quartos



Suíte Saíra



Sala de estar e refeições

Prédio Principal - Sala de estar e refeições

Área com 45m² conta com estrutura de mesas e cadeiras para refeições, balcão rechaud rústico com aquecimento a gás, lounge com estofados e uma lareira importada com sistema de recuperação de calor.

o ambiente dá acesso a cozinha com 22 m² de área útil, totalmente equipada e com fogão a lenha em alvenaria. Também anexo a sala de estar há um banheiro com 6m². O espaço ainda dá acesso ao corredor onde distribuem-se as suítes e a varanda externa.



sala de estar



Acesso ao prédio principal

Prédio Principal - Varanda

Ampla varanda com pergolado de madeira e vidro temperado, guarda-corpo parte em madeira e parte em vidro temperado. Decorada com ambientes distintos, com móveis externos e chaise.

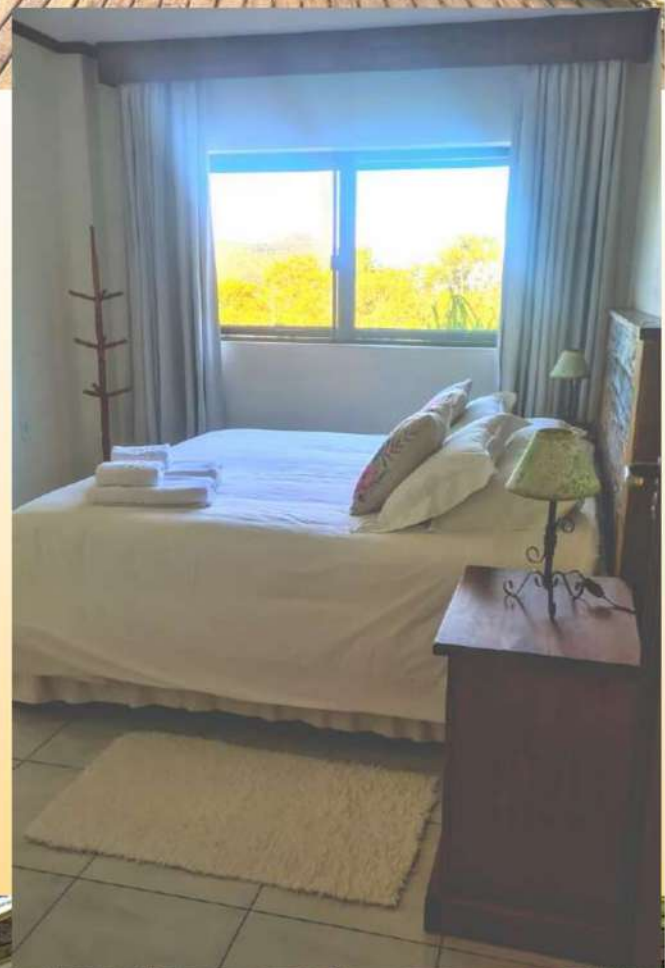




Apartamento Tucano

Apartamento Tucano - pavimento inferior

Ainda no prédio principal, no pavimento inferior está o Apartamento Tucano com aproximadamente 50m². É composto por 2 quartos com ar condicionado, sala com TV e lareira, frigobar, banheiro e uma grande varanda privada.





Prédio Verde

Prédio Verde - área de convivência

Área de convivência com 140m², construção totalmente ecológica, pavimento porcelanato retificado, telhado vivo e paredes cobertas de vegetação. 1 TV 52', ampla lareira a lenha, estofados, mesa de centro de tronco de madeira, 1 mesa de madeira rústica com 4 cadeiras, 1 mesa de bilhar completa, uma mesa de apoio com jogos, baralho e outros. Um frigobar, um bebedor elétrico, um balcão de madeira de demolição, um balcão de granito com pia de inox, uma churrasqueira. Um lavabo com 2 pias, 4 sanitários, sendo um para cadeirantes, área de escritório. Anexo um deck coberto por um pergolado de vidro temperado e dois grandes bancos laterais com apoio para copos, com vista para o lago, para o rio e para o canyon.



sala de estar



Prédio Verde - Área de convivência

O prédio verde é usado como área de convivência da pousada e serve para eventos, festas, etc. Possui um pequeno espaço de academia anexa, equipada.

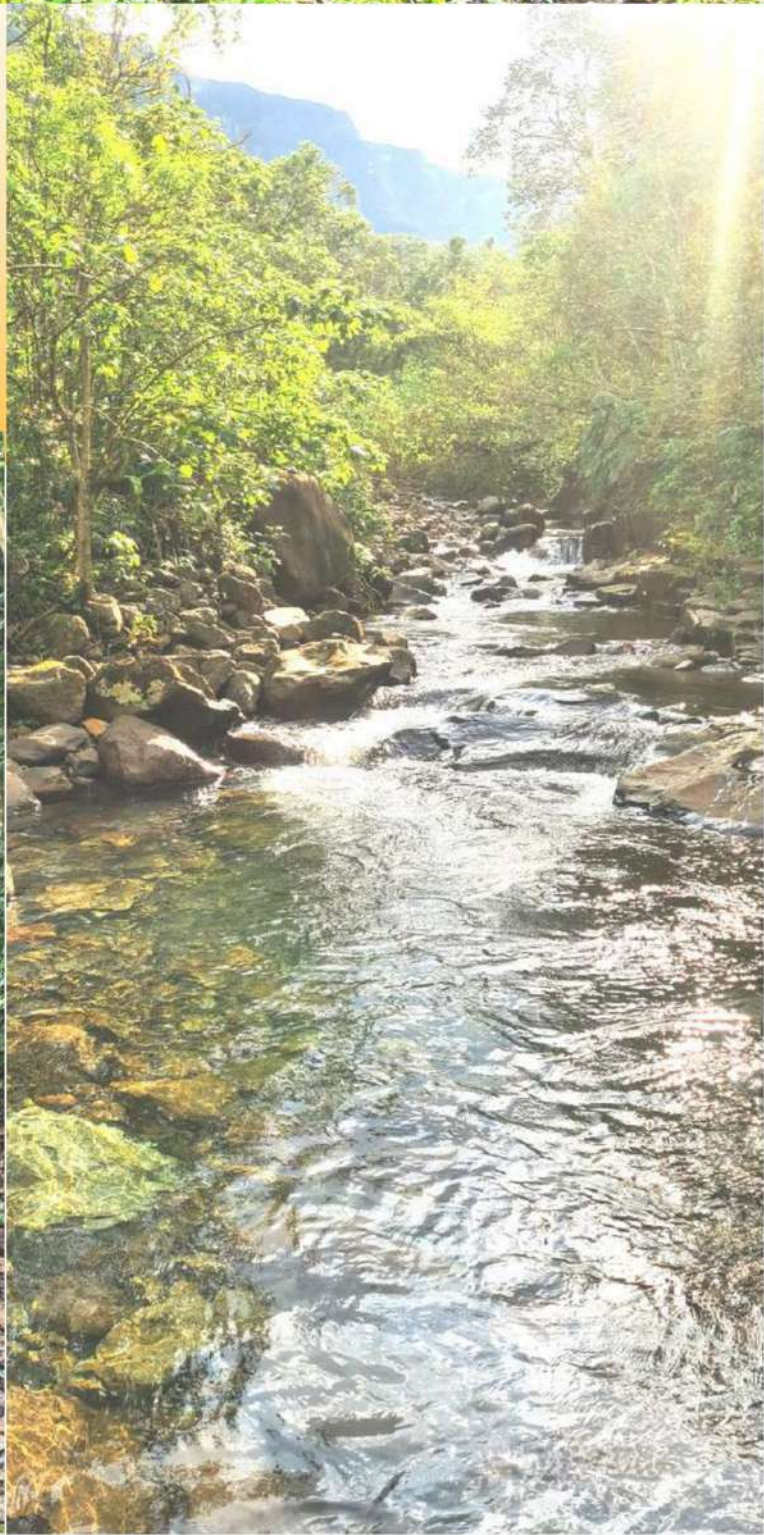




Acesso ao prédio principal

Rio

No terreno passa o Rio que sai do canyon Churriado. Conseguimos acessar o rio de 2 pontos do terreno, o mais perto a 50 metros do prédio principal e o mais distante a 300 metros do prédio principal. Uma trilha em meio a mata nativa conduz até o leito do rio.





Estrada de acesso

Áreas de serviço - casa de apoio e lavanderia

Casa de apoio e lavanderia – 118 m²

- Uma casa de madeira com 2 quartos com paredes duplas. Uma cozinha, um banheiro com ducha a gás. E 1 aquecedor de passagem. Sem mobília. Área com deck na frente e um pequeno galpão de guardar utensílios.
- Uma lavanderia com máquinas de lavar roupas, secadora de roupa, balcão, um tanque de lavar roupas.
- um tanque na área externa, um varal grande portátil e um deck de madeira de 3 X12m onde estão os varais para secar as roupas.

Áreas de serviço - Galpão e Oficina

Galpão/oficina – 95m²

- Parte superior: Um galpão equipado com todos os equipamentos, sanitário, máquinas e ferramentas necessárias ao sítio: roçadeiras a gasolina, motosserra a gasolina, furadeira elétrica, pás, enxadas, martelo, foices, machado, ferramentas para jardinagem, etc. uma pequena cozinha de apoio para funcionário.
- Parte inferior: depósito de lenha e ferramentas.
- ao lado do galpão, um tanque/piscina de 5 X 1,50 X 3m, de alvenaria revestido de cerâmica para tratamento de bambu.

Áreas de serviço - Garagem

Garagem – 85 m²: a parte inferior do prédio de alvenaria é garagem para 4 carros e a parte superior é um quarto de madeira tratada com 2 camas de solteiro, 2 colchões e um banheiro completo.



Áreas externas cuidadas

- Pomar orgânico com variedade de frutíferas e horta orgânica.
- Águas: 5 reservatórios de água potável da melhor qualidade, oriunda de dentro do parque Nacional da Serra Geral, 35 mil litros, que descem por gravidade até os prédios. 3 reservatórios de água da chuva, 22 mil litros. 2 lagos artificiais. O rio 3 Irmãos que passa na divisa da propriedade, com águas limpíssimas oriundas do canyon.
- Jardins: vários jardins com grande variedade de plantas nativas e exóticas, 1 cascata, 2 fontes de água. 1 lava-pés com água da chuva. 1 Miniatura esculpida dos principais Canyons.
- Estação de tratamento das águas: todas as águas que abastecem a propriedade são divididas em 3 etapas, águas negras, águas cinzas e águas brancas e passam por um rigoroso tratamento de limpeza para depois voltarem à natureza. Esta estação foi totalmente refeita este ano de 2021.
- 6 ha de bananas ecológicas e uma área de nascente protegida dentro da área da propriedade que está no parque nacional.
- Um platô com área plana, na propriedade e fora da área do parque.
- 4 trilhas ecológicas na propriedade, 2 sinalizadas e autoguiadas e 2 somente com acompanhamento de guias.
- Frente, lateral e entrada da propriedade toda calçada com pedra de 8 cm. Portão principal eletrônico.
- Uma instalação de concreto de tratamento d'água construída para futura ampliação da propriedade.
- Projeto completo (arquitetônico, elétrico e hidráulico) de ampliação para construção de um restaurante e doze UHs. com sondagem de solo.



Valores e informações:

De acordo com avaliação imobiliária, o imóvel foi avaliado em R\$ 7.000.000,00.
O valor para a venda é de R\$ 5.000.000,00

A propriedade é escriturada e com registro no cartório de Imóveis.

IMÓVEL COM 2 MATRICULAS, POIS SÃO 2 ESCRITURAS CONTÍNUAS:

- matrícula nº 15.474 (6.7659 m²)
- matrícula nº 15.735 (30.485,08 m²)

O imposto é ITR, pois é área rural

Declaração de recibo de ITR, exercício 2021:

- matrícula nº 15.474 (6.7659 m²)

Código do Imóvel no Incra: 950114.588547-9

- matrícula nº 15.735 (30.485,08 m²)

Código do Imóvel no Incra: 811041.002542-5

AREA UTIL: em torno de 6 hectares, o restante é área de preservação permanente, mata atlântica.

AREA TOTAL: 37 hectares

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Estrada Geral, sn, bairro Fortaleza

MUNICÍPIO: Praia Grande/SC

Contato:



[WhatsApp](#)

