

**VENDA**

LOCAL



**ÁREA**  
**48.440,00 m<sup>2</sup>**

**MATRÍCULA**

**ZUPI 1**

**ZONA DE USO PREDOMINANTE INDUSTRIAL**

**SUZANO**



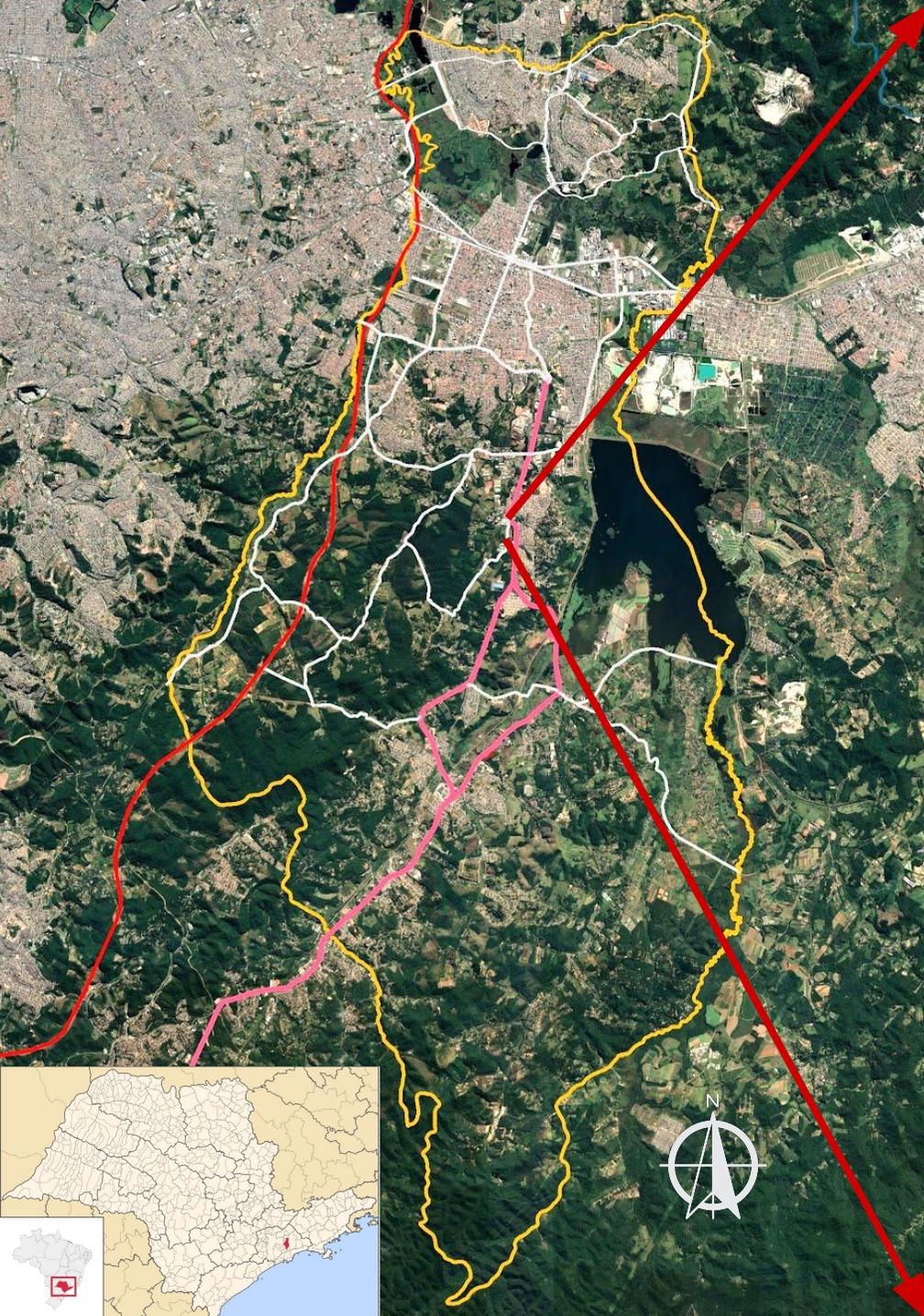
ARQUITETURA



NEGÓCIOS  
IMOBILIÁRIOS

INDUSTRIAL  
COMERCIAL  
CORPORATIVO  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

(11) 91090-0202  
comercial@rsaito.com.br  
www.rsaito.com.br



Localização



Imagem 1

FOLHA  
2/12

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte desta Apresentação Comercial pode ser reproduzida ou armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo ao destinatário devidamente encaminhado pelo representante comercial. Caderno composto por 12 páginas

## Macrozona de Estruturação Urbana

Macrozonas: MEU

Objetivos: I -estimular a ocupação equilibrada, a compatibilização do uso e a ocupação do solo com a oferta de sistema de transporte coletivo e de infraestrutura e serviços;

II -incentivar a implantação de atividades econômicas de baixo impacto ambiental;

III -diminuir as desigualdades na oferta e distribuição dos serviços, equipamentos e infraestrutura urbana;

IV -incentivar a ocupação habitacional, em especial, Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP);

V -promover a qualificação e a consolidação das centralidades de bairro existentes – São José, Revista / Dona Benta, Monte Sion e Casa Branca – melhorando a oferta de serviços, comércios e equipamentos comunitários;

VI -reestruturar e qualificar a rede viária interna aos bairros.

Tipo: Macrozona Urbana

MEU

LOCAL  
↓

ZUPI 1

Características  
do Imóvel

**R**  
ROBERTO  
SAITO

ZUPI 1 - Zona de Uso  
Estritamente  
Industrial 1

MEU - Macrozona de  
Estruturação  
Urbana

Imagem 2

FOLHA  
3/12

## LOCALIZAÇÃO

Trata-se de uma área urbana, localizada na Rodovia Índio Tibiriçá, Bairro do Guaió, Município de Suzano-SP.

## TOPOGRAFIA

Parte em Aclive (Gleba A) e parte em Declive (Gleba B).

## ZONEAMENTO

### ZUPI 1

Zona de uso predominante Industrial

## ÍNDICES

(Segundo Lei Est. nº:1.817/78)

Taxa de ocupação

TO=70%

Coefficiente de Aproveitamento

CA = 1,0

Características do Imóvel

ROBERTO SAITO

GLEBA B

GLEBA A

LOCAL

Córrego

Imagem 3

FOLHA  
4/12

## LOCALIZAÇÃO

A Área localiza-se em uma região privilegiada, próxima a Região de Ocupação Industrial, na Rodovia Índio Tibiriçá. Possui ligação com o principal sistema viário da cidade de Suzano que interliga a Alça do Rodoanel e as principais rodovias de São Paulo, admitindo atividades Industriais e Logísticas.

Características  
do Imóvel

**R**  
ROBERTO  
**SAITO**

Imagem 4

FOLHA  
5/12



SUZANO SHOPPING

TESSIN  
INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.



KOMATSU

elasfil

TERMINAL  
FERROVIÁRIO

LOCAL

Rodovia Índio Tibiriça

CLS

Grupo  
BAUMINAS

Scarlat

Mitutoyo  
Sul Americana

Newline

SUZANLOG  
LOGÍSTICA

Rodoanel Mário Covas.....11,0 KM  
Ayrton Senna .....20,0 KM  
Rod. Henrique Eroles .....25,0 KM  
Rod. Anchieta .....37,0 KM

Acessos Viários



Rodovia Fernão Dias

Rodovia Presidente Dutra

Rodovia Ayrton Senna

Rodovia Governador Carvalho Pinto

Rodovia Dom Pedro I

Rodovia Henrique Eroles

Rodovia Pedro Eroles

Rodoanel

Local

Rodovia Índio Tibiriça

Rodovia Anchieta

Imagem 6

FOLHA  
7/12



Imagens da Área

ROBERTO  
SAITO

LOCAL ↓

Córrego

Córrego

Imagem 7

FOLHA  
8/12

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte desta Apresentação Comercial pode ser reproduzida ou armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo ao destinatário devidamente encaminhado pelo representante comercial. Caderno composto por 12 páginas

Imagem viário  
próximo a área

**R**  
ROBERTO  
**SAITO**

**VISTA ROD. ÍNDIO TIBIRIÇÁ**

Imagem 8

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte desta Apresentação Comercial pode ser reproduzida ou armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo ao destinatário devidamente encaminhado pelo representante comercial. Caderno composto por 12 páginas

FOLHA  
**9/12**

Imagem viário  
próximo a área

**R**  
ROBERTO  
**SAITO**

## VISTA ESTRADA SAMUEL

Imagem 9

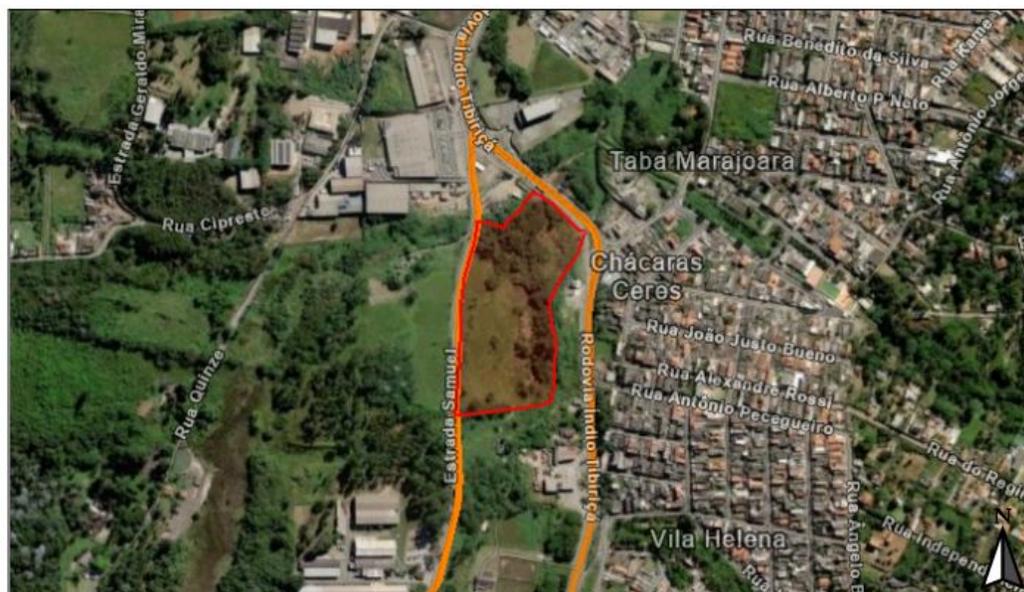
Todos os direitos reservados. Nenhuma parte desta Apresentação Comercial pode ser reproduzida ou armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo ao destinatário devidamente encaminhado pelo representante comercial. Caderno composto por 12 páginas

FOLHA  
**10/12**



CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº 1240623171512584-33/2024

Suzano, 23/07/2024 – Hora: 17:15 – Certidão válida até 19/01/2025



CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº 1240623172228331-11/2024

Suzano, 23/07/2024 – Hora: 17:22 – Certidão válida até 19/01/2025



**Parâmetros de ocupação e parcelamento do solo na Zona de Uso Predominantemente Industrial - subcategoria 01 - ZUPI-1:**

C.A. Básico (A)	C.A. Máx. (A)	Frete Mín.	Área Mín.	T.O. (B)	T.P. (C)	GAB (D)	IAV (E)	Incomodidades (F)	Categorias de uso (G)
1,00	1,00	Conforme legislação específica	Conforme legislação específica	Conforme legislação específica	10	Conforme legislação específica	Conforme legislação específica	Conforme legislação específica	Conforme legislação específica

# Representante Comercial com Exclusividade



**R**  
ROBERTO  
**SAITO**

ARQUITETURA  
&  
NEGÓCIOS  
IMOBILIÁRIOS

INDUSTRIAL  
COMERCIAL  
CORPORATIVO  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

 (11) 91090-0202  
 comercial@rsaito.com.br  
www.rsaito.com.br

**Consultoria e Comercialização Especializada  
em Áreas e Empreendimentos  
Industriais e Corporativos**

Havendo interesse, poderemos viabilizar dentro das Atividades da Arquitetura e Atividades Imobiliárias, Estudo de Implantação e Viabilidade Técnica para os empreendimentos, busca técnica, além de dar suporte e consultoria envolvendo Direito Imobiliário, Consultoria Ambiental, Projetos e Estudos Técnicos, Administração de Locações (galpões, imóveis corporativos, industriais)