

**LOCAÇÃO**

**GALPÃO**

COM ESTRUTURA APOIO

**2.088,03 m<sup>2</sup>**

**ÁREA DO TERRENO**

**11.823,94 m<sup>2</sup>**

**SOD**

SUBÁREA DE OCUPAÇÃO DIFERENCIADA

**SUZANO-SP**

**EXCLUSIVIDADE DE LOCAÇÃO**

**R**  
ROBERTO  
**SAITO**

ARQUITETURA

&

NEGÓCIOS  
IMOBILIÁRIOS

INDUSTRIAL  
COMERCIAL  
CORPORATIVO  
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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

## ESTRUTURA ATUAL

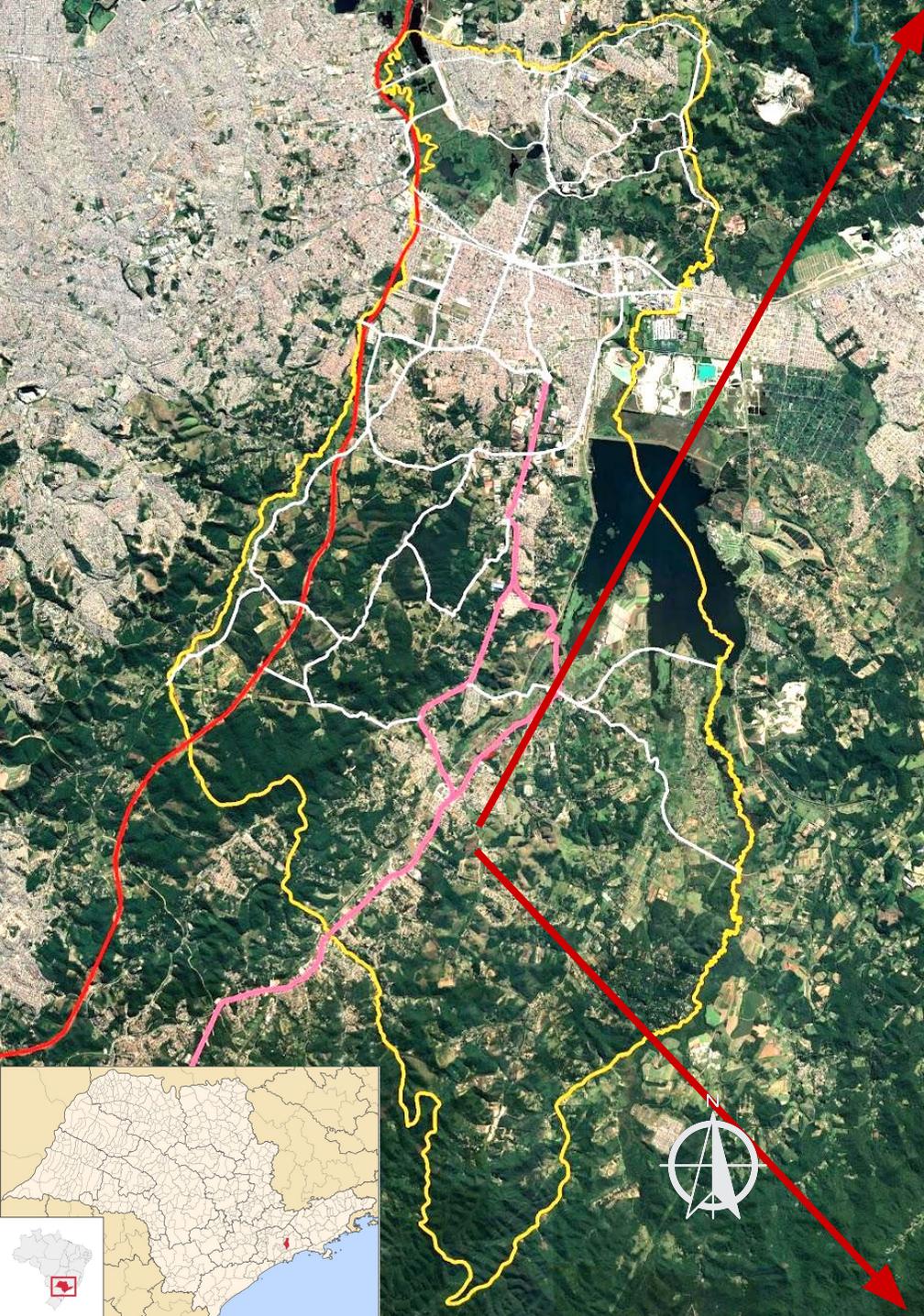
Consiste em um empreendimento implantado em uma ÁREA DE 11.823,94 m<sup>2</sup>, com uma ÁREA EDIFICADA DE 2.088,03 m<sup>2</sup>, possibilitando uma ocupação para diversas atividades.

Possui áreas disponíveis para ampliação mediante necessidade.

A estrutura existente permite a utilização do empreendimento para outras finalidades tais como:

- rede de mercado;
- área para eventos;
- galpão logístico;
- centro de distribuição;
- Garagens;
- outros.

Localizado em uma região de fácil acesso, considerando estar de frente para Estrada do Koyama, principal artéria da região para Rodovia Índio Tibiriçá e Clube Magic City.



Localização



Imagem 1

FOLHA  
3/19

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 19 páginas

## LEGENDA

- 1- GALPÃO PRINCIPAL
- 2- GALPÃO /SETOR ADM
- 3- GALPÃO APOIO
- 4- LAGO
- 5 - ESTACIONAMENTO  
(INDISPONÍVEL PARA USO DEVIDO  
ANALISE DE APP)
- 6- ÁREA LIVRE  
(POSSIBILIDADE IMPLANTAÇÃO DE  
PÁTIO E/OU ESTACIONAMENTO)
- 7 -PORTÃO PRINCIPAL
- 8- PORTÃO SECUNDÁRIO
- 9- CASA DIRETORIA
- 10- ÁREA DE APP

NOTA: ÁREA 5, 7 E 10 EM  
ANÁLISE DEVIDO APP.

Imagens do  
empreendimento



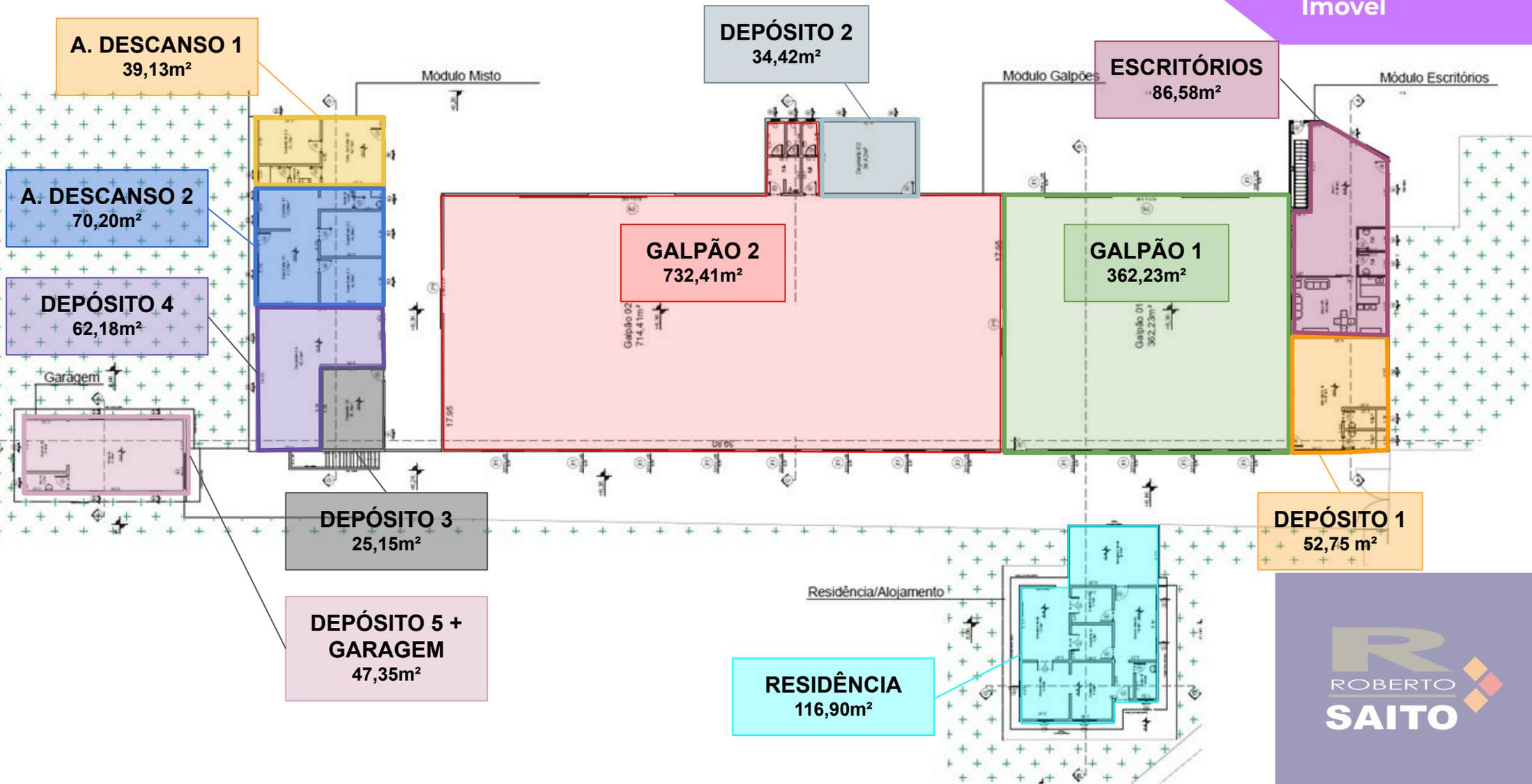
**R**  
ROBERTO  
**SAITO**

Imagem 2

FOLHA  
4/19

# PAVIMENTO TÉRREO

Característica do Imóvel



**R**  
ROBERTO  
**SAITO**

Imagem 3

FOLHA  
5/19

# PAVIMENTO SUPERIOR

Característica do Imóvel

**SALÃO**  
215,21m<sup>2</sup>

Módulo Misto

Módulo Galpões

Módulo Escritórios

Garagem

Residência/Alojamento

**ESCRITÓRIOS**  
161,00m<sup>2</sup>

**R**  
ROBERTO  
SAITO

Imagem 4

FOLHA  
6/19

Imagens do  
empreendimento

**R**  
ROBERTO  
SAITO

Vista do Galpão

Vista do Galpão

Imagem 5

FOLHA  
7/19

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 19 páginas



Vista Galpão 1

Imagem 6



Vista Galpão 1



Vista Galpão 1



Vista Sala Apoio

Vista Sanitário Galpão



Vista Galpão 2



Vista Galpão 2



Vista Sala Apoio

Imagem 7

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 19 páginas



Vista Administração- Pav. Térreo



Vista Administração - Pav. Térreo



Vista Galpão setor ADM



Vista Administração - Pav. Térreo

Imagem 8

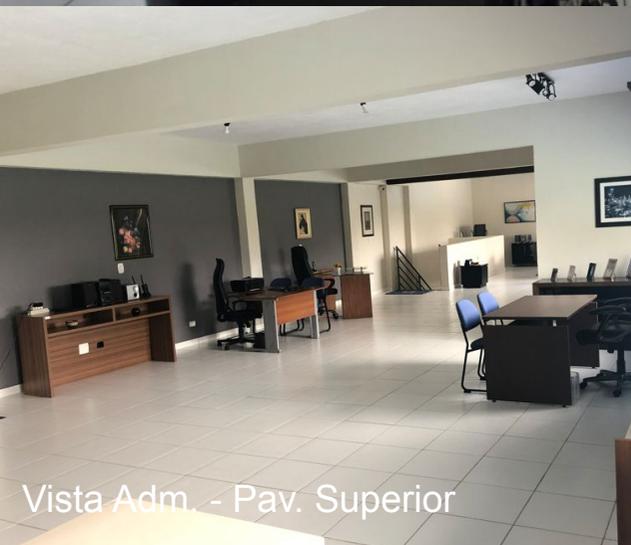
Todos os direitos reservados. Nenhuma parte desta Apresentação Comercial pode ser reproduzida ou armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo ao destinatário devidamente encaminhado pelo representante comercial. Caderno composto por 19 páginas



Vista Administração - Pav. Superior



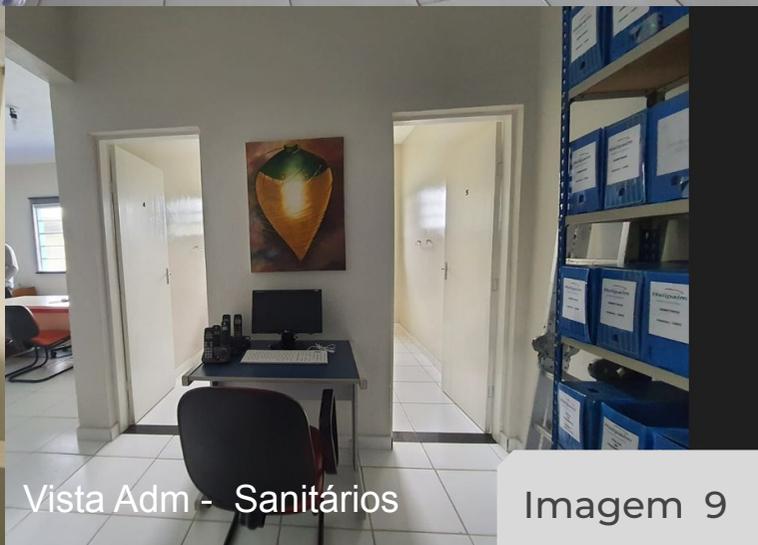
Vista Administração - Pav. Superior



Vista Adm. - Pav. Superior



Vista Adm. - Pav. Superior



Vista Adm - Sanitários

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 19 páginas



Vista Salão Festa - Superior



Imagens  
Galpão de Apoio

**R**  
ROBERTO  
SAITO

Vista Salão Festa - Superior



Vista Externa



Vista- Sala- térreo



Vista- Sala- térreo

Imagem 10

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 19 páginas



Vista Externa : Casa Diretoria



Vista Cozinha



Vista Varanda



Vista Varanda



Vista Sala



Vista Dormitório

Imagem 11

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 19 páginas



Vista Externa - setor frontal - lago



Vista área Livre -setor frontal

Imagens  
externas do  
empreendimento

**R**  
ROBERTO  
**SAITO**



Vista Casa Caseiro



Vista Externa

Imagem 12

## Macrozona de Ocupação Controlada

Macrozonas: MOC

Objetivos: I -promover a implantação de centros de logística, sem prejuízo à permanência de usos rurais pré-existentes e da qualidade ambiental, especialmente dos recursos hídricos;  
II -equilibrar a implantação de infraestruturas de transporte com a preservação de uma ocupação de baixa densidade;

III -viabilizar a implantação de atividades produtivas de baixo impacto ambiental, sem prejuízo à permanência de usos rurais pré-existentes e da qualidade ambiental e dos recursos hídricos;

IV -compatibilizar as ações, nesta Macrozona, com os dispostos na Lei Estadual nº 15.913/15, a qual dispõe sobre a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Tietê Cabeceiras – APRMATC;

V -compatibilizar, oportunamente, as ações, nesta Macrozona, com o estabelecido no Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da Sub-bacia do Rio Guaió (PDPA-Guaió) e Lei Estadual específica;

VI -desenvolver o potencial turístico e ambiental.

## Características do Imóvel



Zona Especial de Projetos de Intervenção Urbana G-Palmeiras



Subárea de Urbanização Consolidada



Subárea de Ocupação Diferenciada



Imagem 13

## LOCALIZAÇÃO

Estrada do Koyama, 1458, Recreio Bela Vista,  
Suzano- SP

## TOPOGRAFIA

Predominantemente **PLANA**

## ZONEAMENTO

### SOD

**Subárea de Ocupação Diferenciada**

## ÍNDICES

Taxa de ocupação  
TO=30%

Coefficiente de Aproveitamento  
CA = 0,80

Taxa de Permeabilidade  
TP = 60%

Índice de Área Vegetada  
IAV = 30%

Área Mínima  
A.Min = 1.000 m<sup>2</sup>

Características  
do Imóvel

**R**  
ROBERTO  
**SAITO**

LOCAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO  
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação



**CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº 1240602161258932-59/2024**

Suzano, 02/07/2024 – Hora: 16:12 – Certidão válida até 29/12/2024

Imagem 14

FOLHA  
16/19



Rodovia Índio Tibiriçá

Centro Comercial Palmeiras

Entorno Direto



Terminal de Palmeiras  
(em construção)

FONTE: <https://andredogrado.com.br/suzano-futuro-terminal-de-onibus-de-palmeiras-va-atender-11-mil-passageiros-por-dia/>

Estrada do Koyama  
Via de acesso ao Magic City



LOCAL

Imagem 15

FOLHA  
17/19

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 19 páginas

Rodoanel.....19,1 Km  
Ayrton Senna ..... 24,6 Km  
Rod. Índio Tibiriçá .....1,2 Km  
Rod. Pres. Dutra ..... 37,40 Km  
Rod. Henrique Eroles ..... 28,40 Km



**Acessos Viários**



Imagem 16

FOLHA  
18/19

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 19 páginas

# 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).