

**VENDA**

**ÁREA**  
**126.315,00 m<sup>2</sup>**  
**SUZANO**

LOCAL ↓

**ZPRM**  
**MACROZONA DE PROTEÇÃO E**  
**RECUPERAÇÃO AO MANANCIAL**  
**ZONA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO**  
**AOS MANANCIAIS**

**R**  
ROBERTO  
**SAITO**

ARQUITETURA

&

NEGÓCIOS  
IMOBILIÁRIOS

INDUSTRIAL  
COMERCIAL  
CORPORATIVO  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

ANO 2024  
VERSÃO 1

**EXCLUSIVIDADE DE VENDA**

FOLHA  
1/18

## CARACTERÍSTICAS

Trata-se de uma área com 126.315,00 m<sup>2</sup>, localizada em Suzano, com acesso através da Estrada do Morro Grande e acesso secundário através de servidão na Estrada Pau a Pique, ambas com ligação a Rodovia Índio Tibiriçá. Implantada em ZEIA B - Zona Especial de Interesse Ambiental e em ZPRM- Zona de Proteção e Recuperação ao Manancial instituída pelo PLANO DIRETOR aprovado em 2017, definida como Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental visando coibir a expansão urbana sobre as áreas de interesse ambiental.

Possui uma estrutura composta por massa de vegetação preservada e nativa com setores com lagos e nascentes, com possibilidades de ocupação e uso, desde que em conformidade com o Plano Diretor vigente.

A área possui potencial para uso como sítio, chácara, plantio com a grande característica de preservação, característica da região, pois faz divisa com Miraporanga, grande área de preservação.

**LEGENDA:**

- 1 - CASA SEDE
- 2 - SETOR COCHEIRA
- 3 - ÁREA COBERTA
- 4 / 5 / 6 - LAGOS
- 7 - PISCINA DE ÁGUA NATURAL DE NASCENTE
- 8 - PORTÃO DE ACESSO PELA SERVIDÃO ESTRADA PAU-A-PIQUE
- 9 - PORTÃO DE ACESSO ESTRADA DO MORRO GRANDE

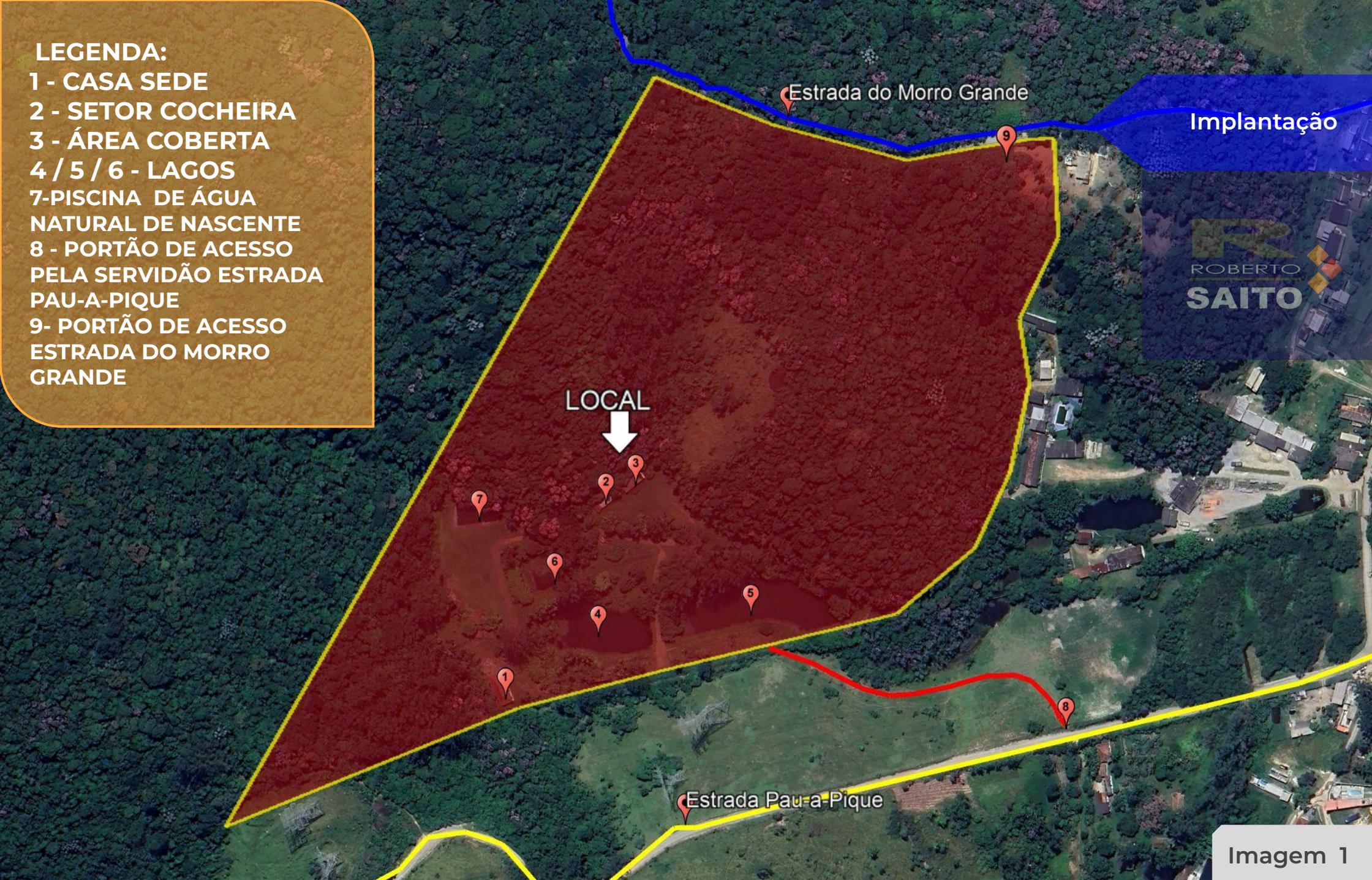
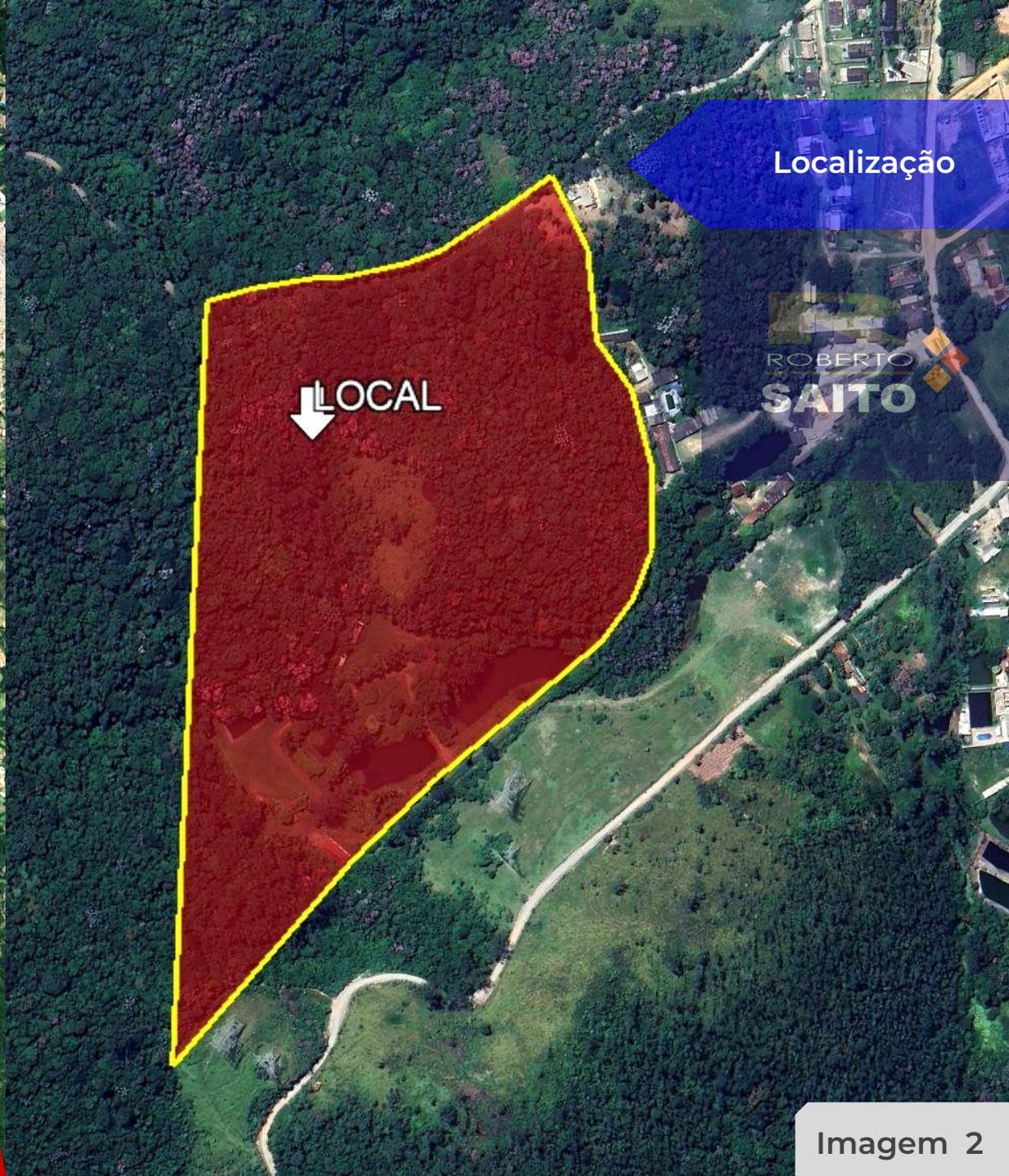
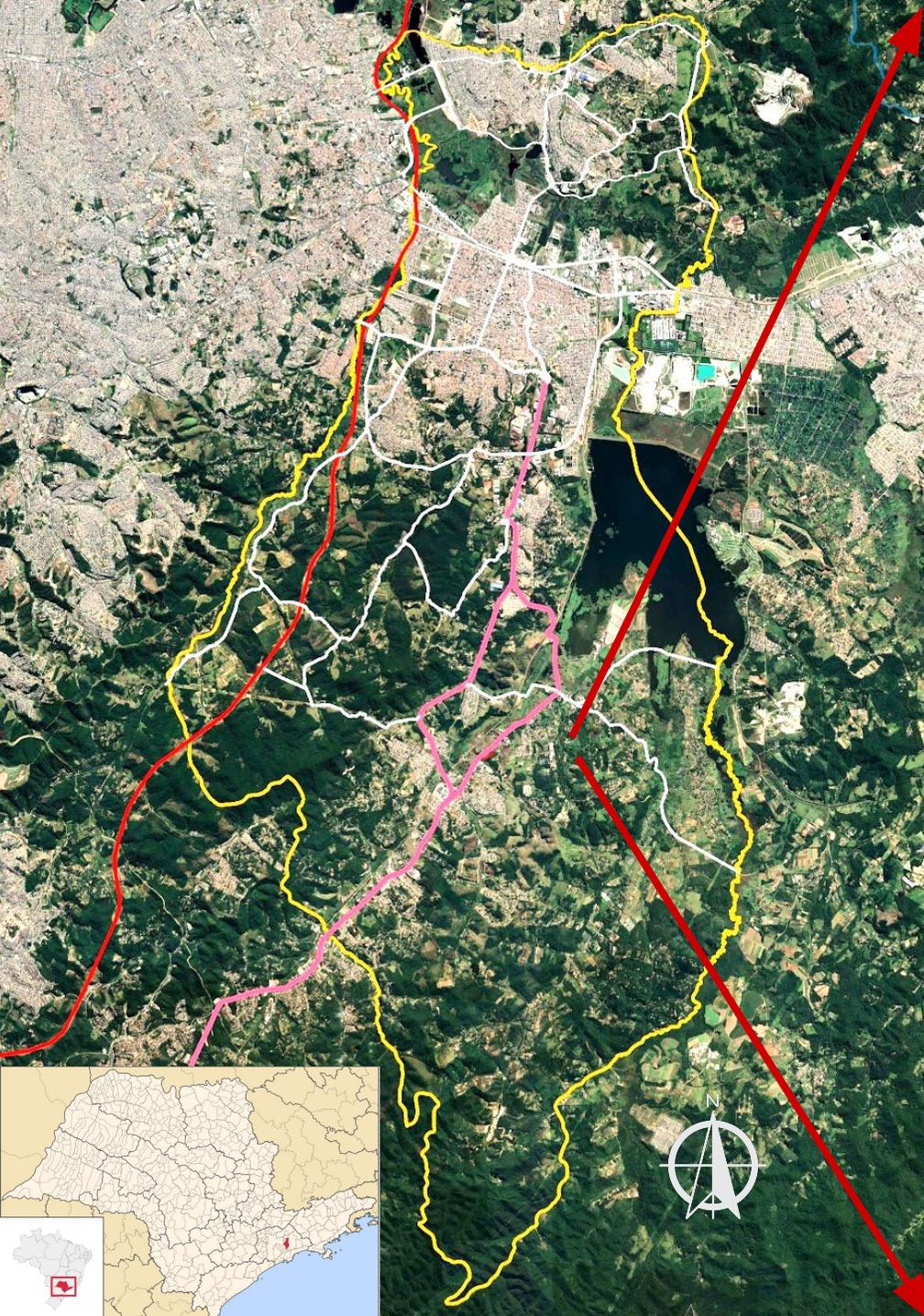


Imagem 1

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 18 páginas



ROBERTO  
SAITO

Imagem 2

FOLHA  
4/18

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 18 páginas



### CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº 1240816123336386-62/2024

Suzano, 16/09/2024 – Hora: 12:33 – Certidão válida até 15/03/2025

#### Parâmetros de ocupação e parcelamento do solo na Zona de Proteção e Recuperação ao Manancial - ZPRM:

C.A. Básico (A)	C.A. Máx. (A)	Frente Mín.	Área Mín.	T.O. (B)	T.P. (C)	GAB (D)	IAV (E)	Incomodidades (F)	Categorias de uso (G)
0,20	0,20	-	20.000	10	80	2	40	Baixa, Média e Alta(2)	Rurais

#### Parâmetros de ocupação e parcelamento do solo da Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA:

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

#### ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP - Lei Federal nº 12.651/2012

Local INSERIDO, parcialmente ou integralmente, nos limites de Área de Preservação Permanente – APP.

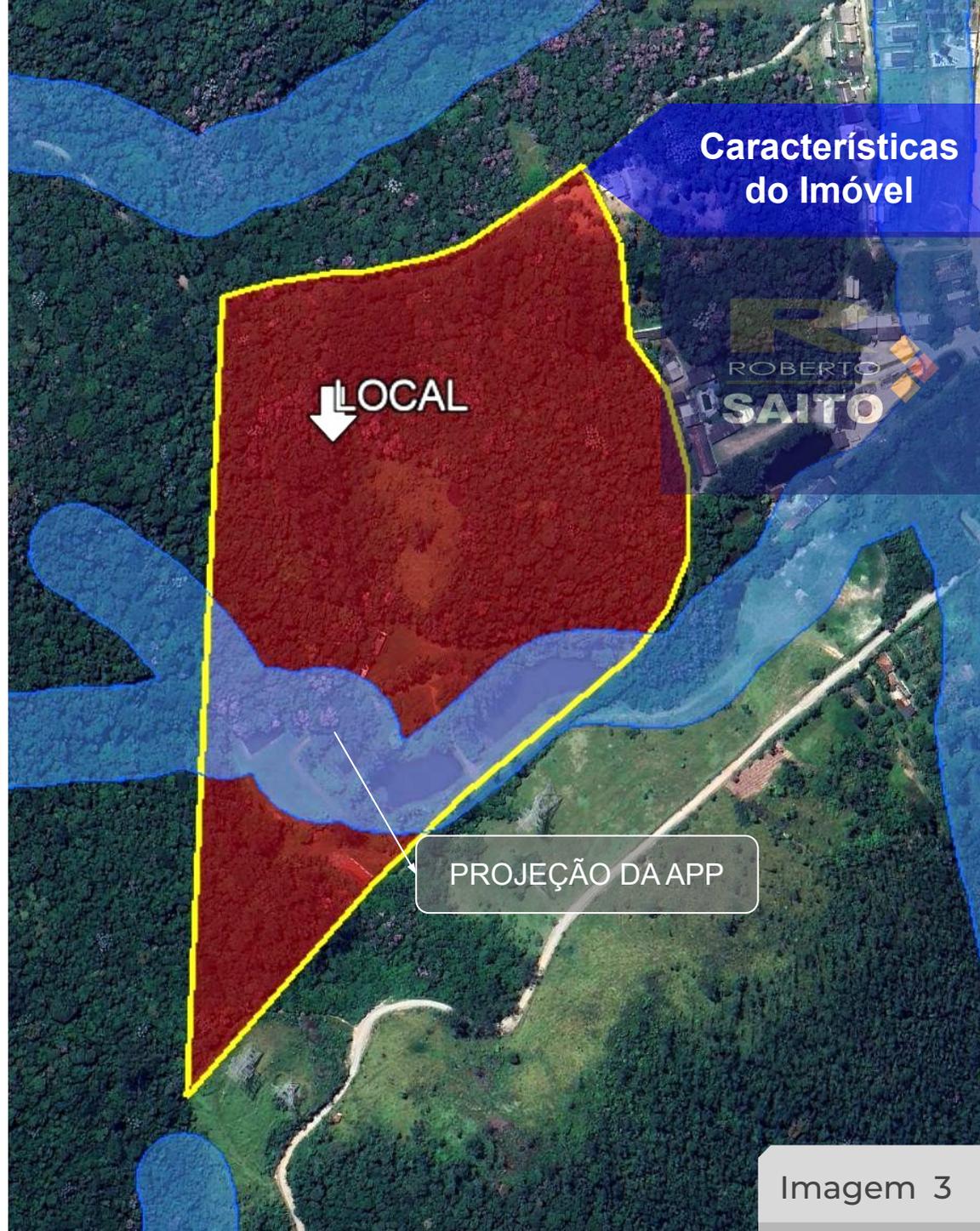
A delimitação desta área foi realizada com base na Carta GEGRAN (1972/1974/1980-1981). A exata delimitação da APP deve ser confirmada por meio de Levantamento Topográfico e, no caso de quaisquer divergências entrar em contato com a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SMMA.

TOPOGRAFIA DO IMÓVEL:

ONDULADO COM PARCELAS PLANAS

2 NASCENTES

EXISTENTES NO IMÓVEL



Características do Imóvel

LOCAL

PROJEÇÃO DA APP

Imagem 3

FOLHA  
5/18

## Macrozona de Proteção e Recuperação ao Manancial

### Macrozonas: MPRM

Objetivos: I -coibir o avanço da expansão urbana sobre as áreas de interesse ambiental e de proteção dos recursos hídricos;

II -promover atividades econômicas compatíveis com o desenvolvimento sustentável e atividades ligadas à pesquisa, agropecuária e à educação ambiental;

III -articular ações entre os órgãos e entidades municipais, estaduais e federais para garantir a conservação, preservação e recuperação ambiental, inclusive a fiscalização integrada do território;

IV -valorizar e incentivar as áreas de produção agrícola com sustentabilidade ambiental, econômica e social, essenciais à segurança alimentar e conservação dos serviços ambientais, bem como, com a agricultura familiar;

V -promover a fiscalização intensiva a fim de evitar usos incompatíveis, desmatamento, assoreamento de cursos d'água, deposição de resíduos sólidos e efluentes líquidos, despejo de agrotóxicos e demais atividades causadoras de degradação ambiental;

VI -fortalecer e incentivar a agricultura familiar agroecológica;

VII -incentivar atividades de ecoturismo e turismo rural;

VIII -compatibilizar as ações nesta Macrozona, com as disposições da Lei estadual nº 15.913/15, a qual dispõe sobre a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Tietê Cabeceiras – APRMATC.

**ZEIA B** – áreas públicas ou privadas, com vegetação significativa e preservada, com extensas áreas remanescentes da Mata Atlântica, situadas na Macrozona de Proteção e Recuperação ao Manancial (MPRM), com o objetivo de propiciar o equilíbrio ambiental.

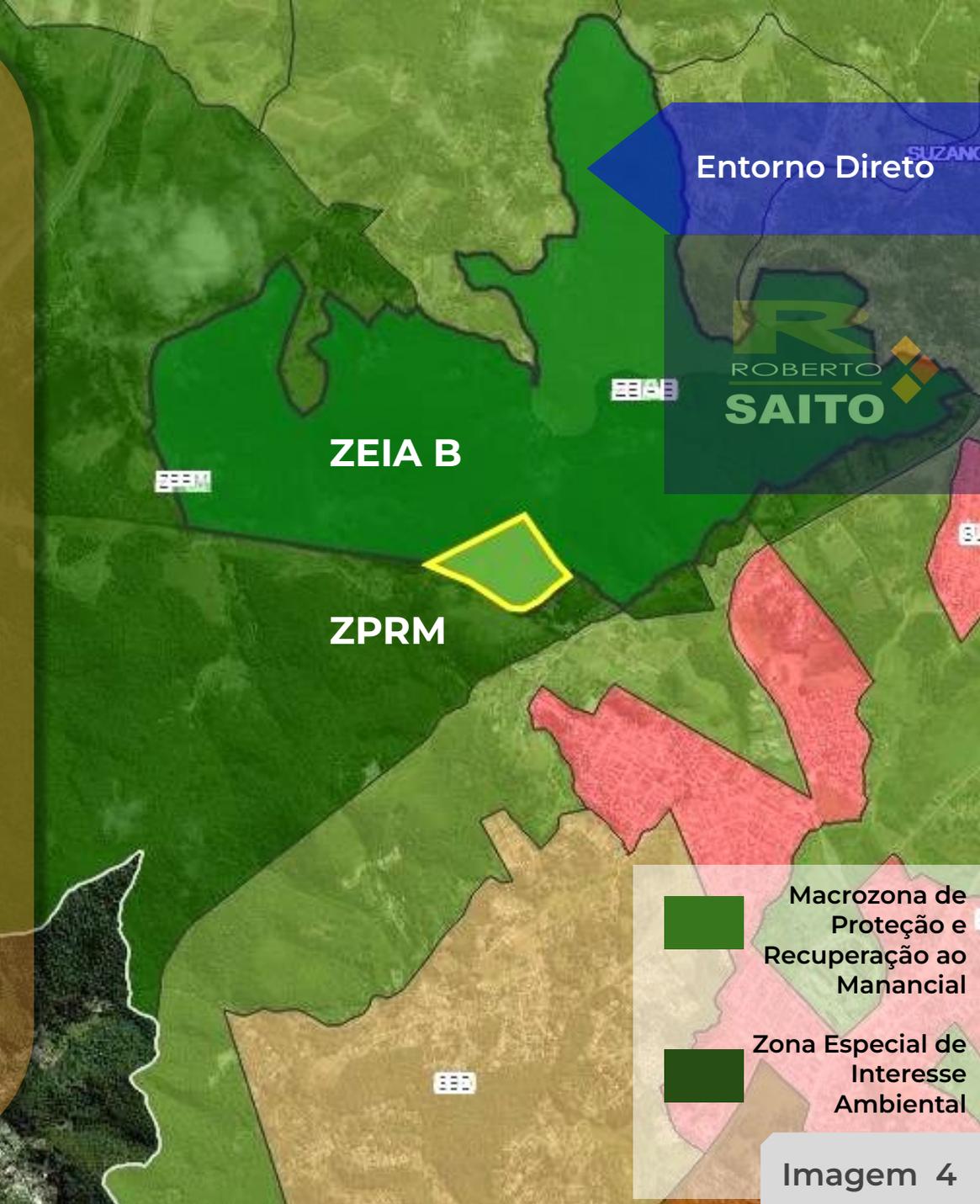
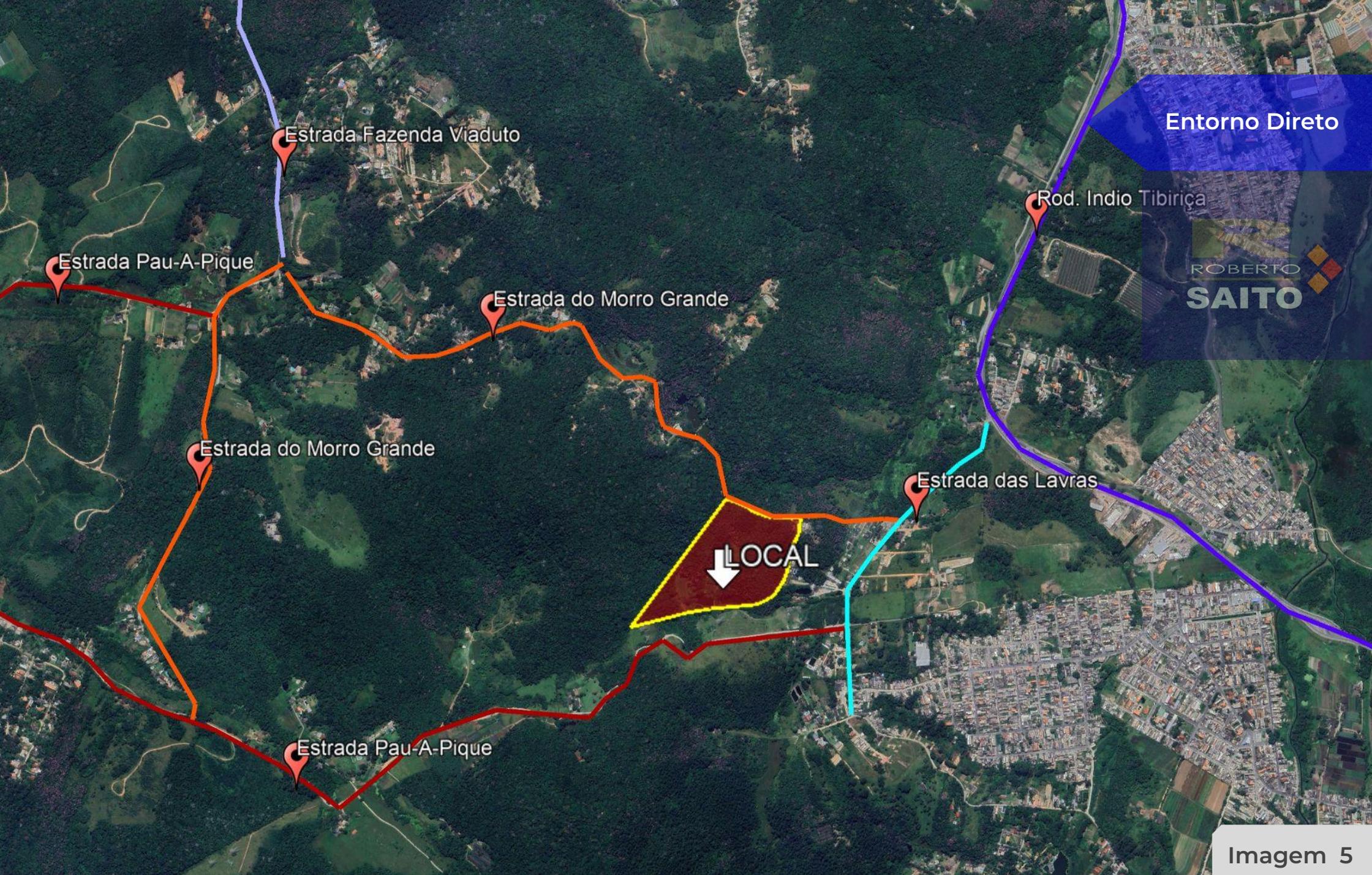


Imagem 4

FOLHA  
6/18



Entorno Direto

ROBERTO  
SAITO

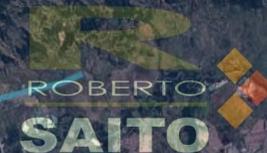
LOCAL

Imagem 5

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 18 páginas

Ayrton Senna .....25,0 KM  
Rod. Índio Tibiriçá ..... 4,0 KM  
Rod. Pres. Dutra .....38,3 KM  
Alça Rodoanel.....15,0 KM

Acessos Viários



Rodovia Fernão Dias

Rodovia Dom Pedro I

Rodovia Presidente Dutra

Rodovia Ayrton Senna

Rodovia Governador Carvalho Pinto

Rodovia Pedro Eroles

Rodovia Henrique Eroles

LOCAL  
↓

Rodovia Índio Tibiriçá

Imagem 6

FOLHA  
8/18

## VISTA DO LAGO 4 COM CASA SEDE AO FUNDO

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 18 páginas

## VISTA LAGO 5

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 18 páginas

Imagem 8

FOLHA  
10/18

## VISTA LAGO 5

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 18 páginas

Imagem 9

FOLHA  
11/18

## VISTA LAGO 6

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 18 páginas

Imagem 10

FOLHA  
12/18

## VISTA SETOR PISCINA NATURAL (DESATIVADA) DE ÁGUA DE NASCENTE

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 18 páginas

Imagem 11

FOLHA  
13/18

## VISTA PISCINA NATURAL (DESATIVADA) DE ÁGUA DE NASCENTE

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 18 páginas

Imagem 12

FOLHA  
14/18



VISTA CASA SEDE

## VISTA PORTÃO DE ACESSO PELA ESTRADA DO MORRO GRANDE

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 18 páginas

Imagem 14

FOLHA  
16/18

## VISTA PORTÃO DE ACESSO PELA SERVIDÃO DA ESTRADA PAU-A-PIQUE

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 18 páginas

Imagem 15

FOLHA  
17/18

# Representante comercial com Exclusividade



ARQUITETURA  
&  
NEGÓCIOS  
IMOBILIÁRIOS

INDUSTRIAL  
COMERCIAL  
CORPORATIVO  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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

**R SAITO ARQUITETURA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**  
**CRECI 36.506J**

**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).