

**VENDA**

**ÁREA**  
**399.249,23 m<sup>2</sup>**

**03 GLEBAS**  
**FRENTE PARA**  
**RODOVIA ÍNDIO**  
**TIBIRIÇA**

**SUZANO**

**EXCLUSIVIDADE DE VENDA**

**R**  
ROBERTO  
**SAITO**

ARQUITETURA

&

NEGÓCIOS  
IMOBILIÁRIOS

INDUSTRIAL  
COMERCIAL  
CORPORATIVO  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS



## LOCALIZAÇÃO

A Área possui frente para a Rodovia Índio Tibiriçá, principal sistema viário da cidade de Suzano que interliga a Alça do Rodoanel, região do ABC, Anchieta e as principais rodovias de São Paulo, admitindo atividades de Logística entre outras.

Região com potencial para expansão principalmente voltado para área Logística.

Possuímos um estudo de viabilidade para implantação de empreendimento logístico na área.

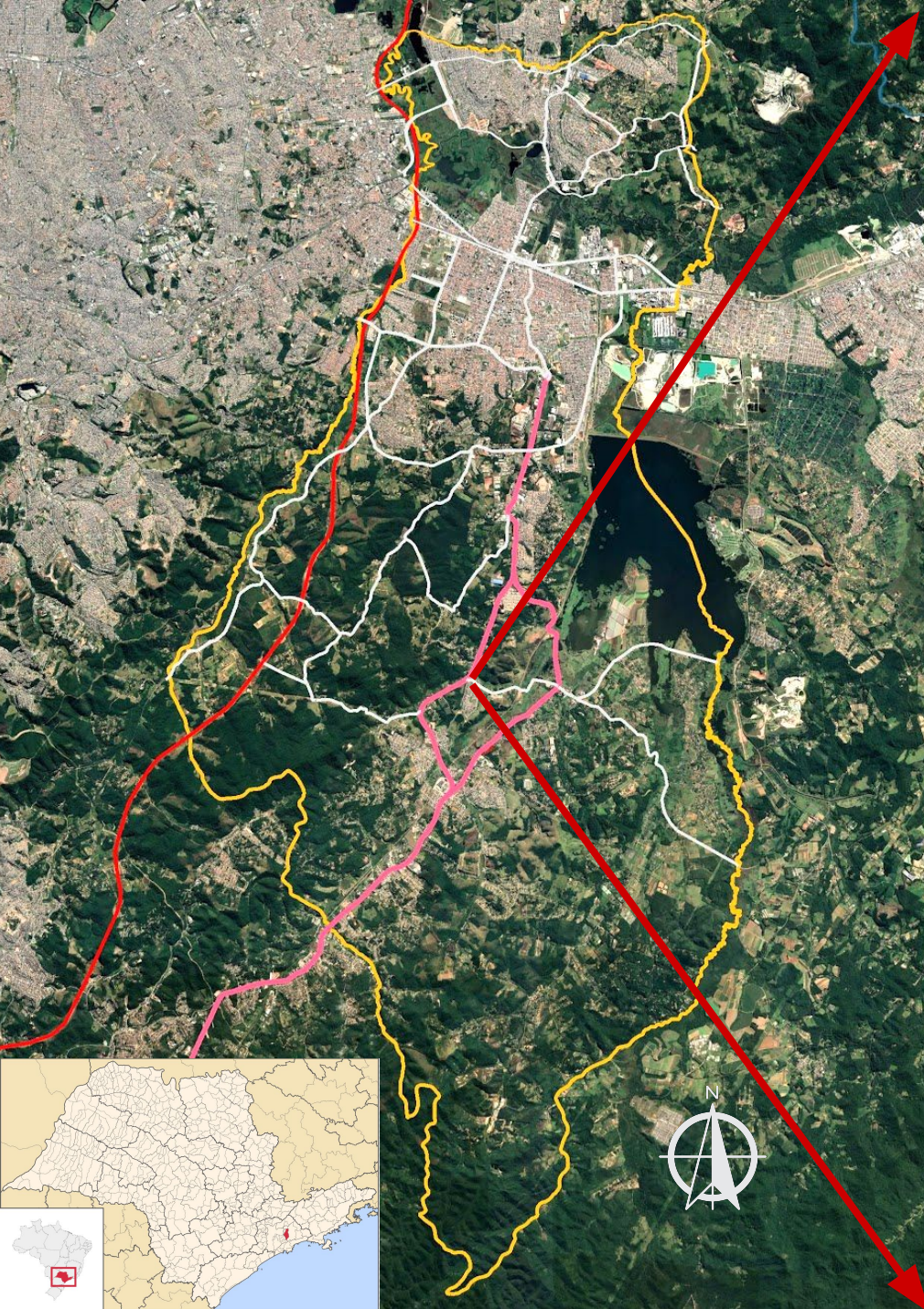
Características  
do Imóvel



Imagem 1

FOLHA  
2/13





Localização

**R**  
ROBERTO  
**SAITO**

Imagem 2

FOLHA  
**3/13**

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 13 páginas.



## COMPOSIÇÃO DAS GLEBAS

GLEBA A

GLEBA B

GLEBA C



## ZEIA

|                                 |                                        |
|---------------------------------|----------------------------------------|
| Nome                            | Zona Especial de Interesse Ambiental B |
| Sigla                           | ZEIA B                                 |
| Coefficiente de Aproveitamento  | Conforme legislação específica         |
| Frente Mínima                   | Conforme legislação específica         |
| Lote Mínimo                     | Conforme legislação específica         |
| Taxa de Ocupação - TO (%)       | Conforme legislação específica         |
| Taxa de Permeabilidade - TP (%) | Conforme legislação específica         |

## Zona de Proteção e Recuperação ao Manancial

|                                       |                                             |
|---------------------------------------|---------------------------------------------|
| Zona                                  | Zona de Proteção e Recuperação ao Manancial |
| Sigla                                 | ZPRM                                        |
| Coefficiente de Aproveitamento Básico | 0,20                                        |
| Coefficiente de Aproveitamento Máximo | 0,20                                        |
| Frente Mínima (m)                     | -                                           |
| Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )         | 20.000                                      |
| Taxa de Ocupação - TO (%)             | 10                                          |
| Taxa de Permeabilidade - TP (%)       | 80                                          |
| Gabarito                              | 2                                           |
| Índice de Área Vegetada (%)           | 40                                          |
| Níveis de incomodidade permitidos     | Baixa, Média e Alta(2)                      |
| Categoria de Uso                      | Rurais                                      |

PARTE GLEBA C

MPRM

GLEBA A  
49.150,12m<sup>2</sup>

GLEBA B  
166.364,54 m<sup>2</sup>

Características  
do Imóvel

**R**  
ROBERTO  
**SAITO**

GLEBA B + PARTE GLEBA C

MOC

Imagem 4

FOLHA  
5/13



### Zona de Ocupação Controlada 3

|                                       |                               |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Zona                                  | Zona de Ocupação Controlada 3 |
| Sigla                                 | ZOC-3                         |
| Coefficiente de Aproveitamento Básico | 0,20                          |
| Coefficiente de Aproveitamento Máximo | 0,50                          |
| Frente Mínima (m)                     | 50,00                         |
| Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )         | 7.500                         |
| Taxa de Ocupação - TO (%)             | 10                            |
| Taxa de Permeabilidade - TP (%)       | 80                            |

**MPRM**

**GLEBA A**  
**183.734,57 m<sup>2</sup>**

**MOC**

**MOC - Macrozona de Ocupação Controlada**

**Zona de Ocupação Controlada 3: ZOC-3.**

Imagem 5

FOLHA  
**6/13**





Imagem 6



Rodoanel Mario Covas.....15,0 KM  
Ayrton Senna .....23,0 KM  
Rod. Henrique Eroles .....30,0 KM  
Rod. Anchieta .....35,0 KM

Acesso Rodoanel BR-116 (Dutra)  
SP-70 Rodovia Ayrton Senna

Acessos Viários

Acesso Rodoanel SP-70

Acesso Rodoanel SP-66

ROBERTO  
SAITO

SP-66 Rodovia Henrique Eroles

Rodoanel Leste

LOCAL

SP-150 Rodovia Anchieta

SP-31 Rod. Índio Tibiriça

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 13 páginas.

FOLHA  
8/13



Imagem viário  
próximo a área



## 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 13 páginas.

FOLHA  
9/13





Imagem viário  
próximo a área

**R**  
ROBERTO  
**SAITO**

## VISTA ROD. ÍNDIO TIBIRIÇÁ

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 13 páginas.

FOLHA  
**10/13**



Imagem viário  
próximo a área

**R**  
ROBERTO  
**SAITO**

## VISTA ROD. ÍNDIO TIBIRIÇÁ

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 13 páginas.

FOLHA  
**11/13**

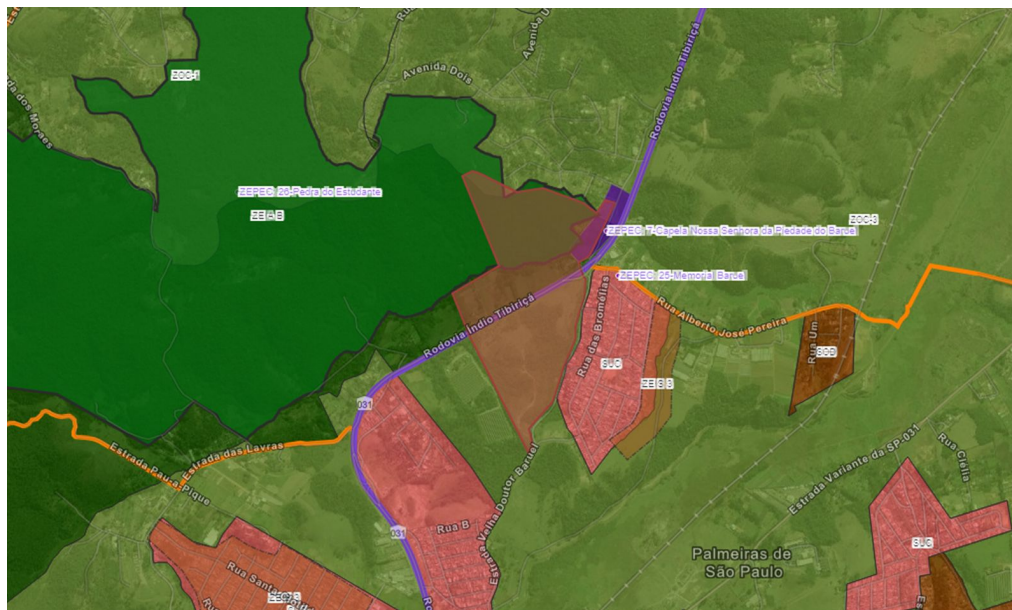




## CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº 1250808090250598-31/2025

Suzano, 08/09/2025 – Hora: 09:02 – Certidão válida até 07/03/2026

## CERTIDÃO DIRETRIZ DA ÁREA



### Legenda



### IDENTIFICAÇÃO DO LOCAL

Coordenadas: X: 365544.495m; Y: 7387227.614m; EPSG: 31983; Datum: SIRGAS 2000/Projeção UTM/23(s)

### PLANO DIRETOR – Lei Complementar nº 312/2017

**Macrozoneamento:** Macrozona de Proteção e Recuperação ao Manancial - MPRM ( Macrozona Rural ), Macrozona de Ocupação Controlada - MOC (Macrozona Urbana)

**Via estruturante:** Local com a incidência da(s) via(s) estruturante(s) Índio Tibiriçá

### LEI DE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO - Lei Complementar nº 340/2019

**Zoneamento:** Zona de Ocupação Controlada 3 - ZOC-3, Zona de Proteção e Recuperação ao Manancial - ZPRM

**Zonas** Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA B, Zona Especial de Preservação Cultural - ZEPEC,

**Especiais:** Subárea Especial Corredor - SEC

**Quadrantes centrais:** Local NÃO INSERIDO nos quadrantes existentes

### Parâmetros de ocupação e parcelamento do solo da Zona Especial de Preservação Cultural - ZEPEC:

| 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) |
|--------------------------------|---------------|------------|-----------|----------|----------|---------|---------|-------------------|-----------------------|
| Conforme legislação específica |               |            |           |          |          |         |         |                   |                       |

“Conforme Art. 134, da Lei Complementar nº 340/2019, a licença para edificar e licenciamento de atividades é dependente da emissão de legislação municipal específica que trate da preservação e proteção do patrimônio cultural do município”.

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

| 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) |
|--------------------------------|---------------|------------|-----------|----------|----------|---------|---------|-------------------|-----------------------|
| Conforme legislação específica |               |            |           |          |          |         |         |                   |                       |

### Parâmetros de ocupação e parcelamento do solo na Subárea Especial Corredor - SEC:

| 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)                                           |
|-----------------|---------------|------------|-----------|----------|----------|---------|---------|-------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 0,6             | 0,6           | 50         | 5000      | 50       | 60       | 2       | 30      | Baixa e Média(2)  | R1, R2-h, Cm-1, Cm-2; Sv-1, Sv-2; Ind-1, Ind-2(1); Int-1, Int-2 |

### Parâmetros de ocupação e parcelamento do solo na Zona de Ocupação Controlada 3 - ZOC-3:

| 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)                                                                                      |
|-----------------|---------------|------------|-----------|----------|----------|---------|---------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0,20            | 0,50          | 50,00      | 7.500     | 10       | 80       | 2       | 40      | Baixa, Média e Alta(2) | R1, R2-v, R2-h, R2-hmp, Cm-1, Cm-2, Cm-3, Sv-1, Sv-2, Sv-3, Ind-1, Ind-2, Ind-3, (1), Int-1, Int-2, Int-3, |

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

| 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)                                                                                      |
|-----------------|---------------|------------|-----------|----------|----------|---------|---------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0,20            | 0,20          | -          | 20.000    | 10       | 80       | 2       | 40      | Baixa, Média e Alta(2) | Atividades de caráter rural em observância ao Art. 116 §1º desta Lei Complementar e decreto regulamentador |

Imagem 11

FOLHA  
12/13



# Representante Comercial com Exclusividade



ARQUITETURA



NEGÓCIOS  
IMOBILIÁRIOS

INDUSTRIAL  
COMERCIAL  
CORPORATIVO  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS



(11) 91090-0202



comercial@rsaito.com.br

www.rsaito.com.br

**Consultoria e Comercialização  
de Áreas e Empreendimentos  
Industriais, Logísticos, Corporativos e  
Multifamiliares.**

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).