

VENDA

ÁREA
40.137,50 m²

ÁREA 1

5.600,00 m²

ÁREA 2

34.537,50 m²



LOCAL

ZUPI 1

ZONA DE USO PREDOMINANTE INDUSTRIAL

SUZANO



ARQUITETURA



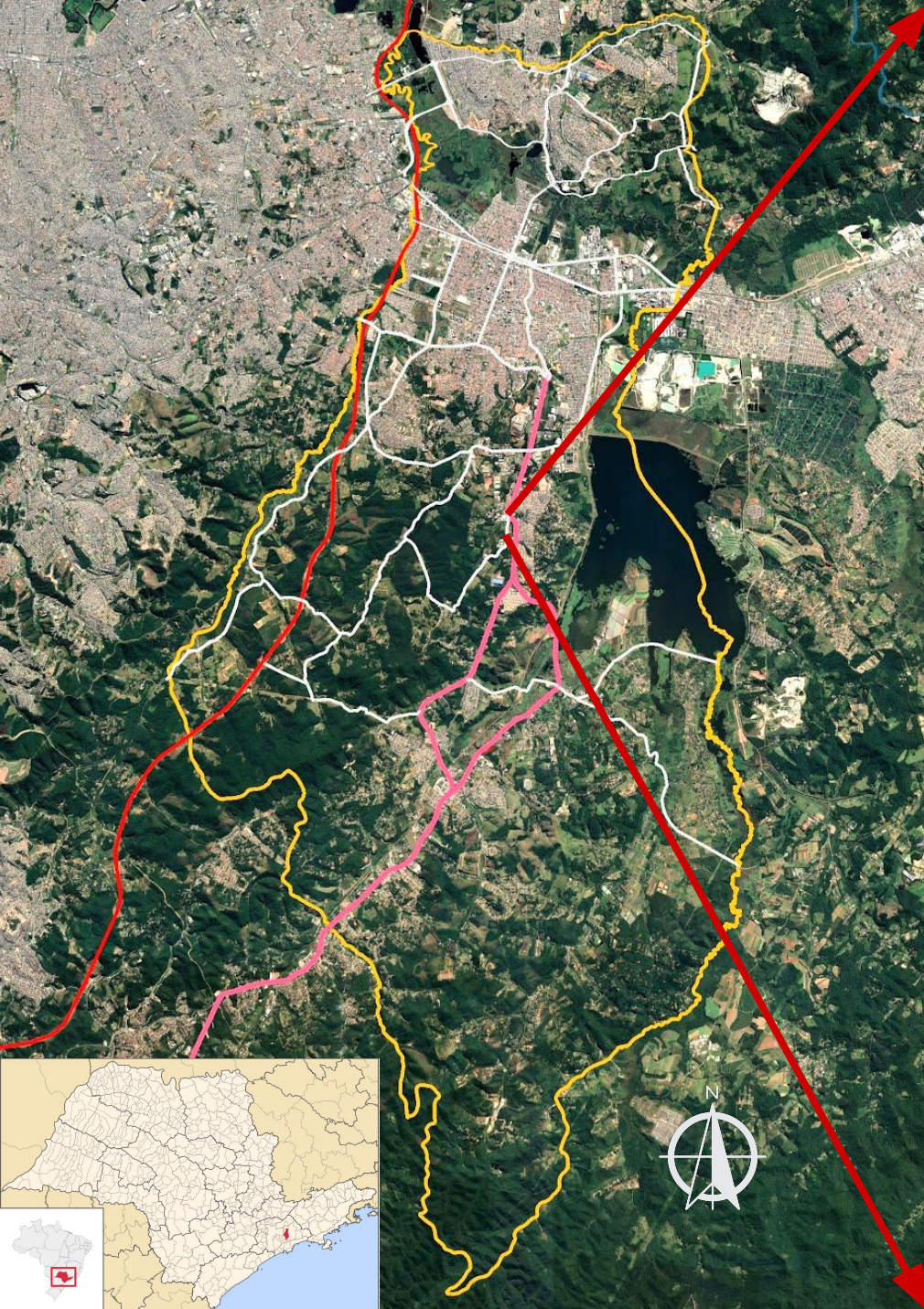
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

**INDUSTRIAL
COMERCIAL
CORPORATIVO
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS**



(11) 91090-0202

**comercial@rsaito.com.br
www.rsaito.com.br**



Localização

R
ROBERTO
SAITO

Imagem 1

FOLHA
2/10

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 10 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
3/10

LOCALIZAÇÃO

Acesso de Servidão(a ser definida),
acessado pela Estrada do Samuel,
bairro do Guaió, Suzano, SP.

TOPOGRAFIA

Parte da área Plana e Parte em Aclive.

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**



Imagem 3

FOLHA
4/10

LOCALIZAÇÃO

Trata-se de uma Área localizada próximo a Estrada do Samuel (com acesso por servidão a ser definido) que liga a Rodovia Índio Tibiriçá, em uma região privilegiada, estando próxima a Região de Ocupação Mista (Mercados, depósitos, comércio local) e Industrial (Komatsu, Mltutoyo, Cls, Produquímica).

LOCAL

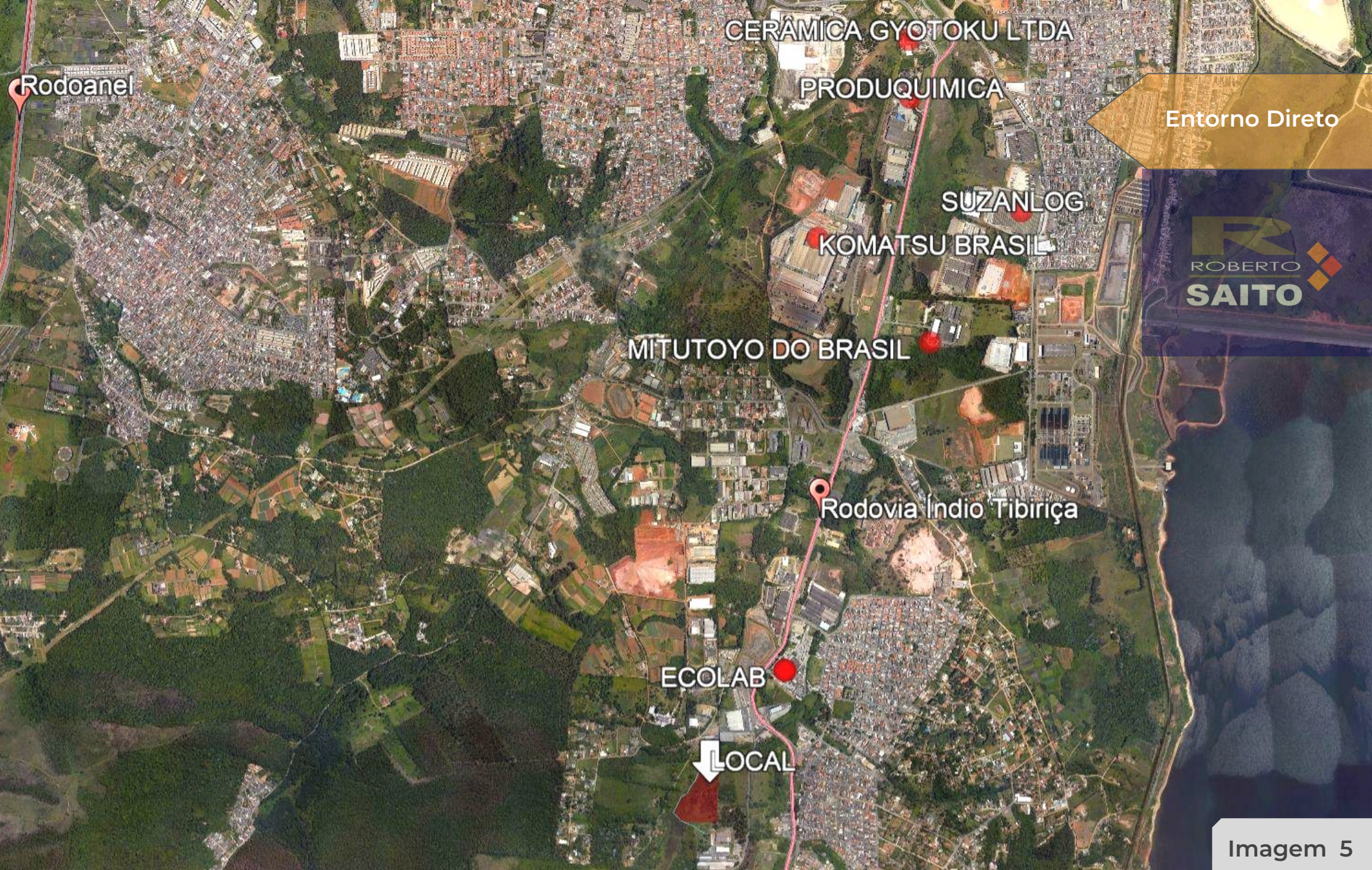


Características
do Imóvel



Imagem 4

FOLHA
5/10



Entorno Direto

**ROBERTO
SAITO**

Imagem 5

FOLHA
6/10

Alça Rodoanel10,6 KM
Ayrton Senna22,3 KM
Rod. Índio Tibiriçá300 M
Rod. Pres. Dutra23,5 KM
Rod. Henrique Eroles31 KM
Rod. Pedro Eroles.....19 KM

Acessos Viários



Rodovia Fernão Dias

Rodovia Dom Pedro I

Rodovia Governador Carvalho Pinto

Rodovia Presidente Dutra

Rodovia Ayrton Senna

Rodovia Henrique Eroles

Rodovia Pedro Eroles

Rodoanel

Local

Rodovia Índio Tibiriçá

Imagem 6

Imagens da Área

R
ROBERTO
SAITO

LOCAL

Córrego

Imagem 7

FOLHA
8/10

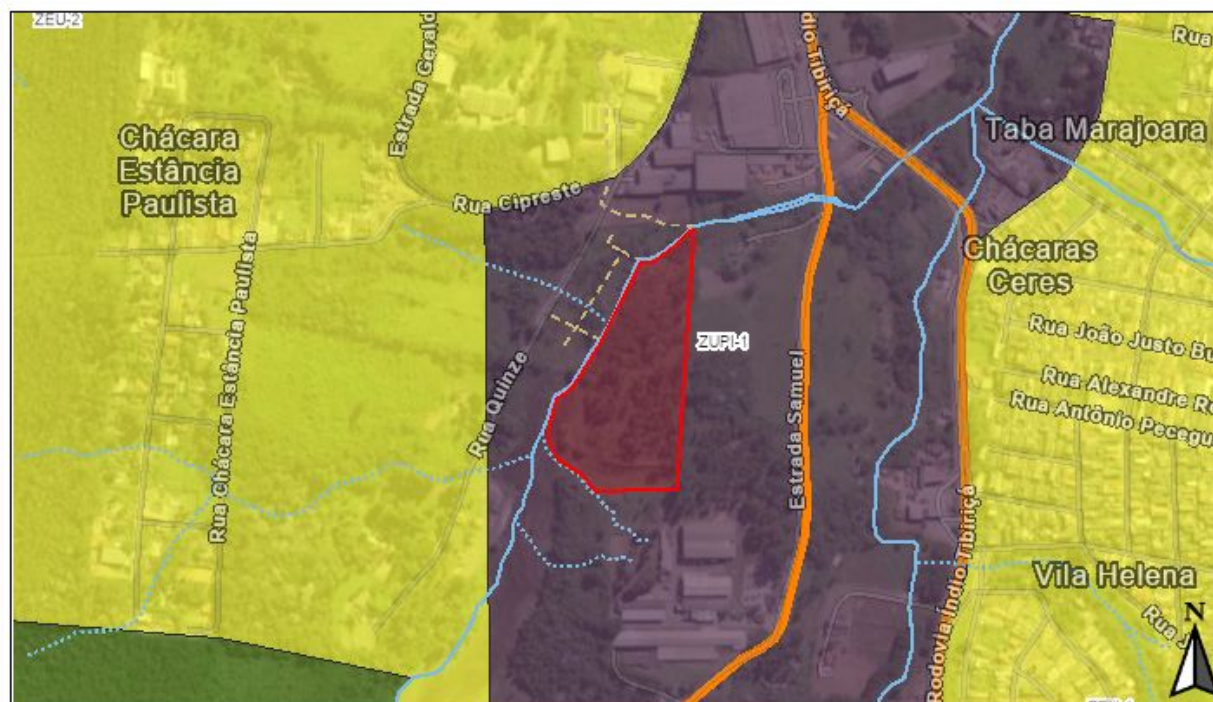
Todos os direitos reservados. Nenhuma parte desta Apresentação Comercial pode ser reproduzida ou armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo ao destinatário devidamente encaminhado pelo representante comercial. Caderno composto por 10 páginas



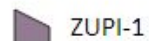
CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº 1240909154652886-47/2024

Suzano, 09/10/2024 – Hora: 15:46 – Certidão válida até 07/04/2025

**CERTIDÃO DIRETRIZ
DA ÁREA**



Legenda



ZUPI-1



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

Imagem 8

**FOLHA
9/10**

Representante Comercial com Exclusividade





**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).