

VENDA

ÁREA
433.651,48 m²

03 GLEBAS
FRENTE PARA
RODOVIA ÍNDIO
TIBIRIÇA

SUZANO

EXCLUSIVIDADE DE VENDA



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.

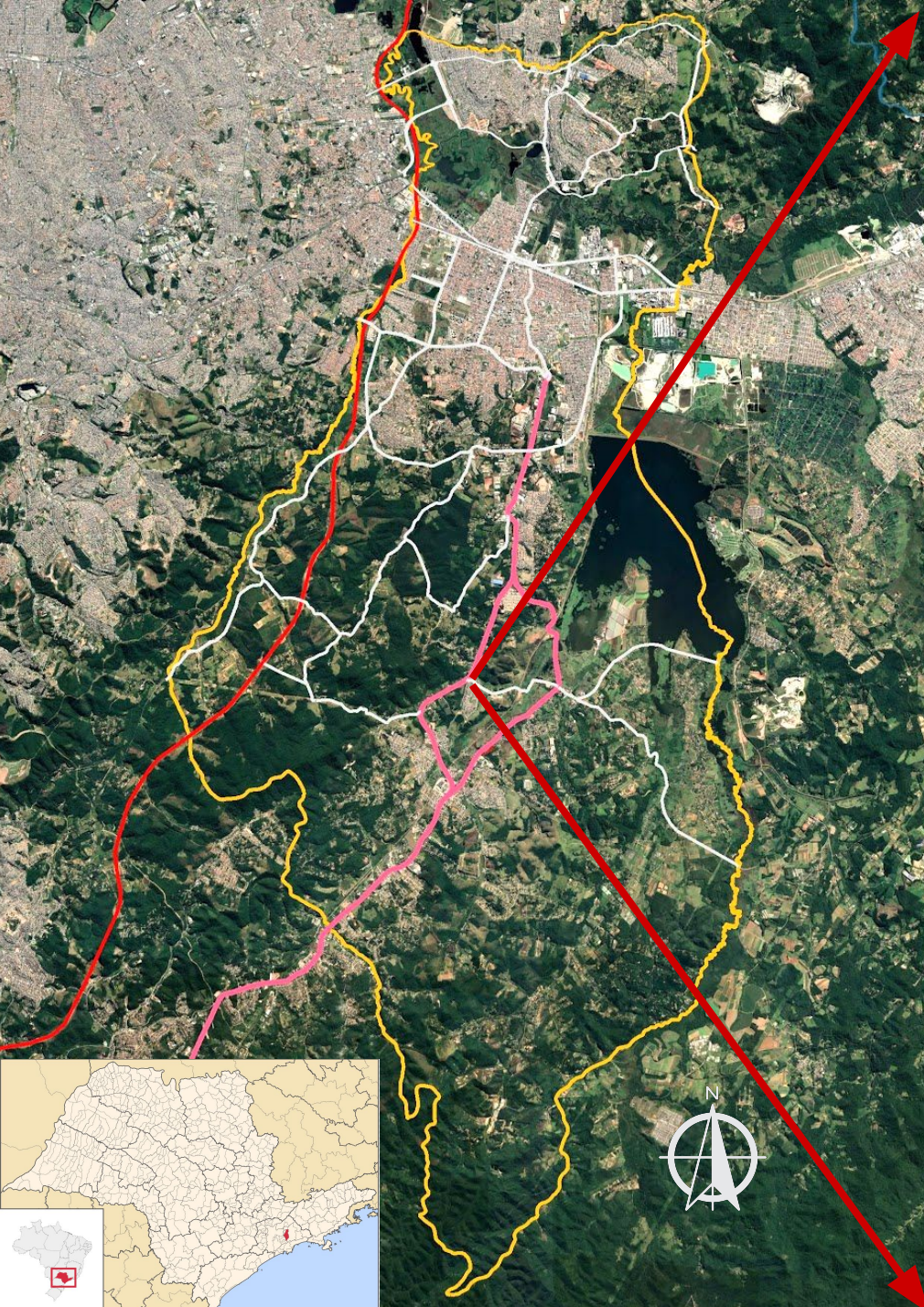
Possuímos um estudo de viabilidade para implantação de empreendimento logístico na área.

Características
do Imóvel



Imagem 1

FOLHA
2/13



Localização



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 ²)	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
49.150,12m²

GLEBA B
166.364,54 m²

Características do Imóvel

R
ROBERTO
SAITO

GLEBA B + PARTE GLEBA C

MOC

Imagem 4

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
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 ²)	7.500
Taxa de Ocupação - TO (%)	10
Taxa de Permeabilidade - TP (%)	80

MPRM

GLEBA A
183.734,57 m²

MOC

MOC - Macrozona de Ocupação Controlada

Zona de Ocupação Controlada 3: ZOC-3.



Entorno Direto

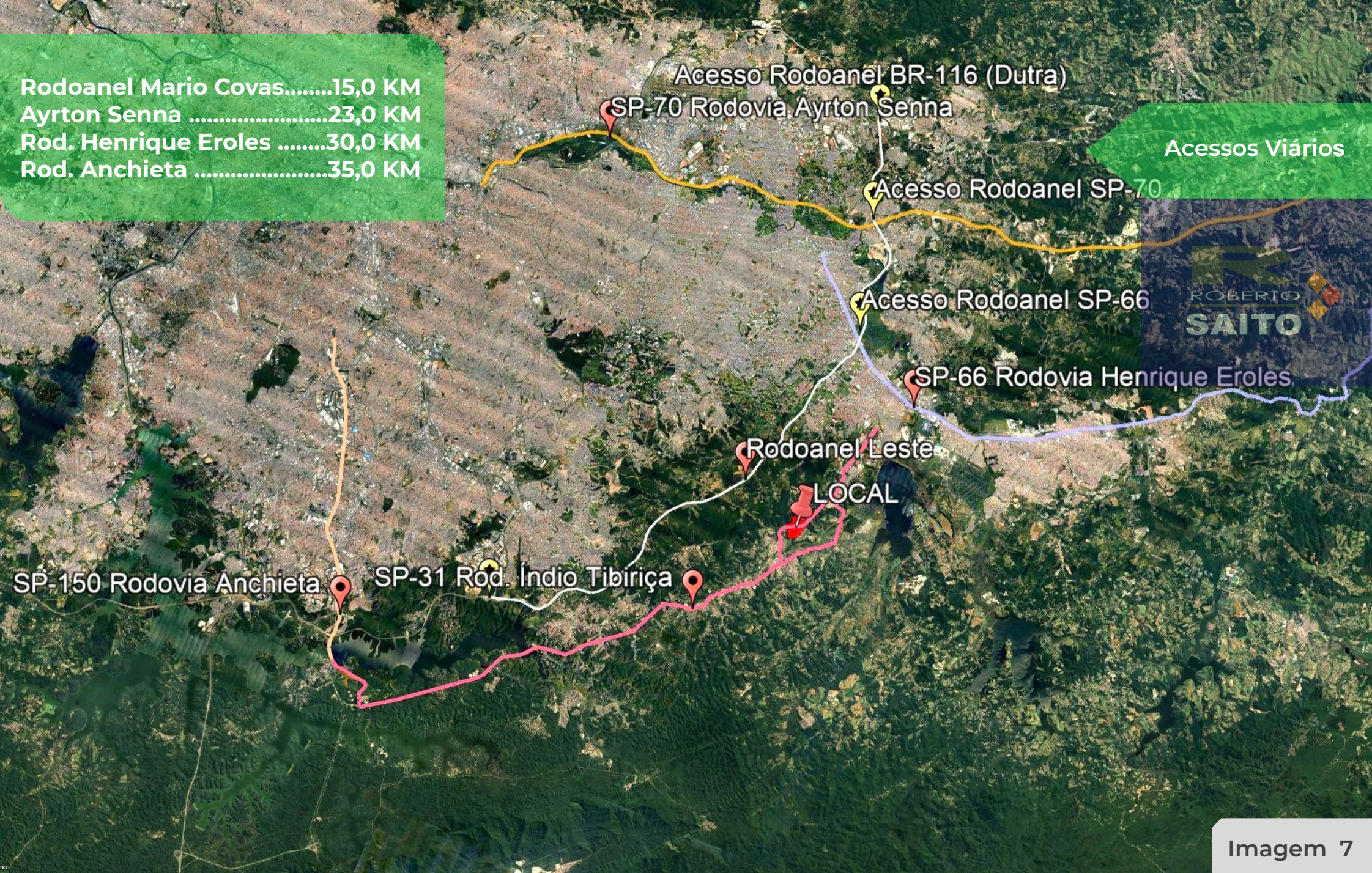
ROBERTO SAITO

Imagem 6

FOLHA 7/13

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.

Rodoanel Mario Covas.....15,0 KM
Ayrton Senna23,0 KM
Rod. Henrique Eroles30,0 KM
Rod. Anchieta35,0 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

R
ROBERTO
SAITO

VISTA ROD. ÍNDIO TIBIRIÇÁ

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.

Imagem 8

FOLHA
9/13



Imagem viário
próximo a área

R
ROBERTO
SAITO

VISTA ROD. ÍNDIO TIBIRIÇÁ

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.

Imagem 9

FOLHA
10/13

Imagem viário
próximo a área

R
ROBERTO
SAITO

VISTA ROD. ÍNDIO TIBIRIÇÁ

Imagem 10

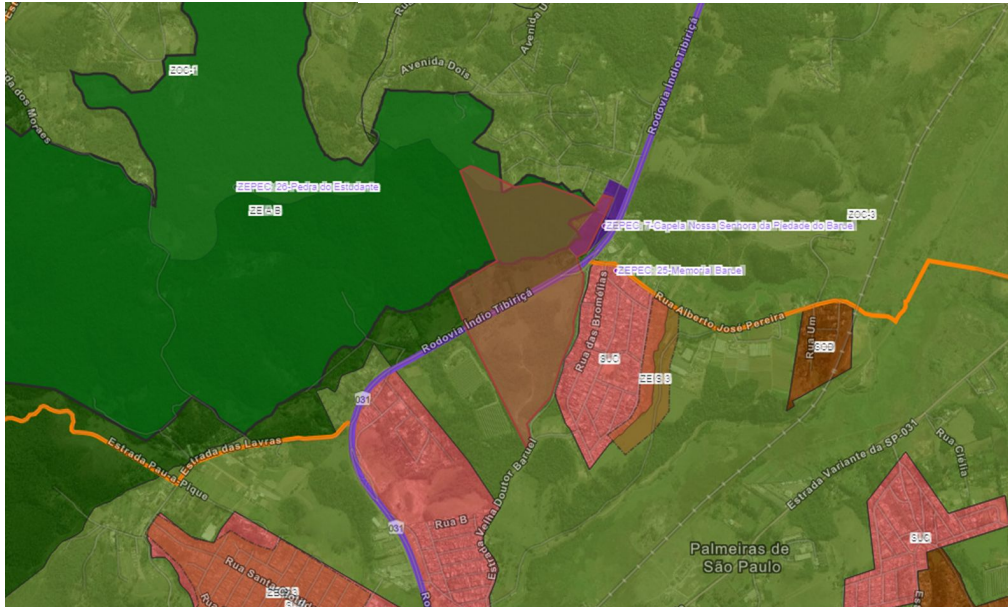
Todos os direitos reservados. Nenhuma parte desta Apresentação Comercial pode ser reproduzida ou armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo ao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



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

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

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

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 Min.	Área Min.	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 Min.	Área Min.	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 Min.	Área Min.	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 Min.	Área Min.	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 Min.	Área Min.	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

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)