

**Cliente:** Secretaria Municipal de Habitação de São Bernardo do Campo (SEHAB-SBC)

**Endereço:** Avenida Moinho Fabrini

**Lotes:** Área 3

**Cidade:** São Bernardo do Campo/ SP

**Área:** 962,85m<sup>2</sup>

O presente relatório faz uma análise geral com foco na viabilidade técnica para implantação de uso residencial vertical, em áreas de propriedade da prefeitura de São Bernardo do Campo, localizadas à Avenida Moinho Fabrini, bairro Independência.

As informações aqui compiladas são resultado da análise dos documentos fornecidos pela prefeitura, vistoria *"in loco"*, do levantamento de dados e legislação vigente realizados pela Martins & Malvezi Consultoria.

Documentos fornecidos:

- Croqui da área;
- Imagens de localização;
- Nº de matrícula;
- Dados cadastrais;
- Ficha de Informação Cadastral (FIC).

## 1. IDENTIFICAÇÃO

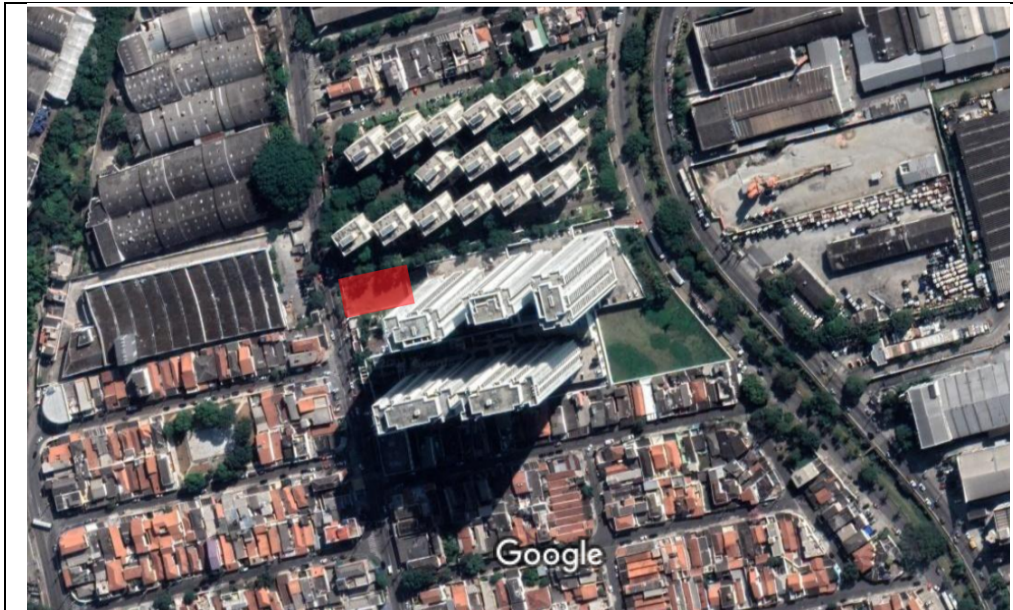


Imagem 1: Imagem aérea

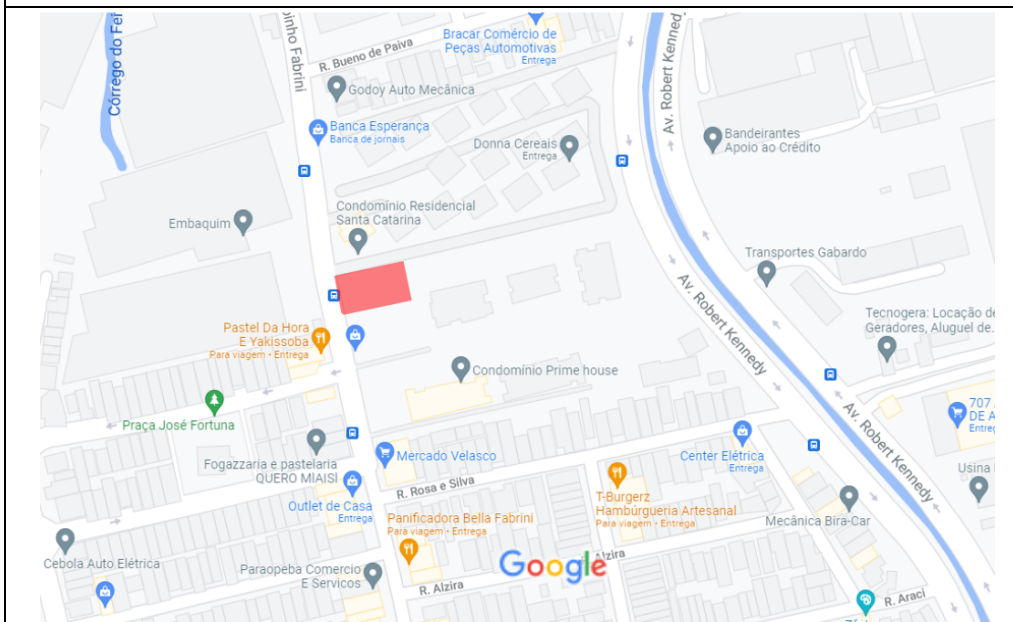


Imagem 2: Mapa de Ruas

## 2. LEGISLAÇÃO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Data: 24/08/2021

Hora: 10:08:56

Inscr. Imobiliária: 021-007-089-0

FIC - FICHA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL  
NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO OU TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA

Nesta data o(a) Sr(a): possuidor do CPF/ CNPJ: solicitou pela Internet a presente Ficha de Informações Cadastrais.

## ORIGEM DO IMÓVEL

Loteamento  Área Não Pertencente A Parcelamento  Desmembramento

## EMPREENDIRIMENTO - 1 MMC EMPREENDIRIMENTOS LTDA

Lote: AREA 3

Quadra:

Situação  Regular  Irregular  Clandestino  Não Executado

## Complemento:

## PLANO DIRETOR LM 6184/11

Macrozoneamento: MUC  
 Zoneamento: ZUD1  
 Zonas Especiais  
 Centralidade

## PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO L.M. 6222/12

OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial Construtivo Adicional: 35

## OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SBC L.M. 6403/15

Setor:

## BILLINGS - LE 13579/09

Compartimento  
 Sub Área

## HIDROGRAFIA

Curso d'água  
 Nascente  
 Represa

## INTERFERÊNCIA COM PROJETOS

Municipal Planta:  
 Estadual Planta:  
 Federal Planta:

## LEGISLAÇÃO GERAL

LE 12526/07 - Normas contenção de enchentes e captação de águas pluviais  
 Recuar 15m da faixa de domínio das rodovias e ferrovias - Artº 21 da L.M. 6222/12  
 Havendo movimentação de terra, obedecer a L. M. 6398/2015 regulamentada pelo D. M. 19.310/15  
 Recuos em vias sem alinhamento predial definido será objeto de análise especial - Artº 86 da L.M. 6222/12

## RESTRICÇÕES ESPECIAIS

Bacia de Contribuintes da Baixada Santista (Mananciais Hídricos)  
 Bacia de Contribuintes da Billings (Mananciais Hídricos) L.E. 13.579/09  
 Bacia de Contribuintes do Rio Tamanduateí  
 Parque Estadual da Serra do Mar - Decreto Estadual 10.251/77  
 Área sujeita a inundação: Consultar a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos. SU.5  
 Área passível de contaminação  
 Zona de Proteção de Aeródromo: AEROPORTO CONGONHAS - PORTARIA 380/ICA-01/11/2017  
 Área Tombada.

## 2.1. Parâmetros Urbanísticos

Observada a LM 6.756/19, que estabelece como limite o parâmetro urbanístico para os bens públicos classificados, destinados ou vocacionados, como de uso especial do município ou dominiais, o **coeficiente de aproveitamento básico (C.A.) de 3,00**. Coeficiente este, que prevalecerá mesmo diante da hipótese de alienação, permanecendo os demais parâmetros urbanísticos conforme a LM nº 6.222/12.

### Zona de Uso Diversificado 1 – ZUD 1

ÁREA 3				962,85m <sup>2</sup>	
ZONEAMENTO	USO	CA MÁX	TAXA DE OCUPAÇÃO	GABARITO	PERMEABILIDADE
ZUD-1	R2	3	70%	N/A *	15%
		2.885,55	673,99		144,42

\*Gabarito conforma a fórmula:  $G = (2,5 \times LV) + RF$ , onde RF = recuo frontal e LV = largura da via

## 3. VISTORIA

Trata de área remanescente de desmembramento dada em doação para prefeitura de São Bernardo do Campo, localizada em uma região consolidada, com ampla oferta de comércio, serviços e transporte. Sendo a via de acesso oficial servida com guias e sarjeta, energia e iluminação pública.

Os empreendimentos do entorno são classificados como classe média alta e alta, conforme será demonstrado na pesquisa de mercado (item 4).

A área é pequena, plana e não há espécies arbóreas.





Foto 1: Vista entorno Av. Moinho Fabrini



Foto 2: Vista entorno Av. Moinho Fabrini

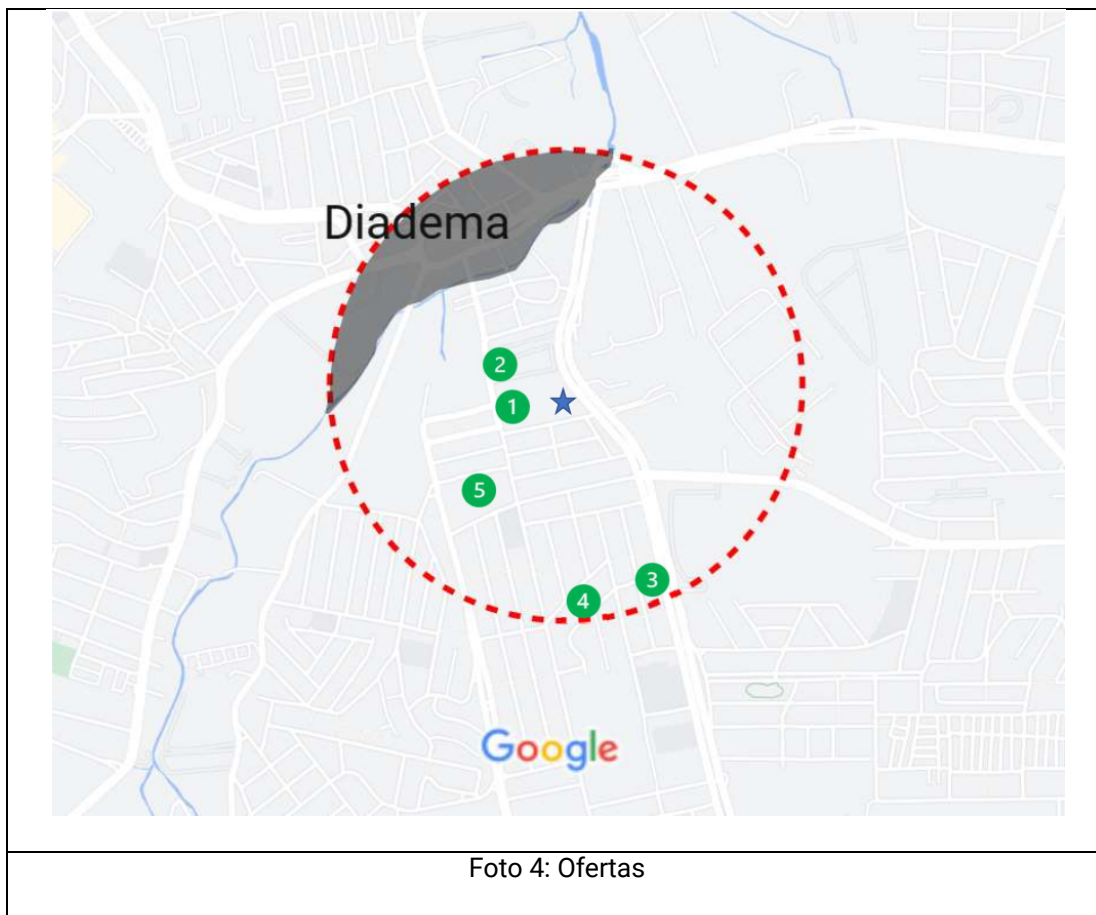


Foto 3: Vista do terreno, acesso Av. Moinho Fabrini

#### 4. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa realizada possui uma visão exploratória, visto que busca conhecer qual produto tem oferta na região, a fim de encontrar a lacuna para um produto mais competitivo.

Foi estabelecido um raio de 1km, realizada busca por anúncios com menos de 1 ano, por imóveis até 5 anos de idade através de sites de ofertas de imóveis:



ID	VALOR	M <sup>2</sup>	R\$/M <sup>2</sup>	DORM	BHO	VAGA	IDADE
1	R\$ 330.000,00	55,00	R\$ 6.000,00	2	1	1	5
	R\$ 349.900,00	55,00	R\$ 6.361,82	2	1	1	5
	R\$ 338.990,00	55,00	R\$ 6.163,45	2	1	1	5
	R\$ 383.000,00	65,00	R\$ 5.892,31	3	1	1	5
2	R\$ 260.000,00	60,00	R\$ 4.333,33	2	1	1	

	R\$ 290.000,00	58,00	R\$ 5.000,00	2	1	1	
	R\$ 565.000,00	80,00	R\$ 7.062,50	2	2	2	5
	R\$ 365.000,00	55,00	R\$ 6.636,36	2	1	1	4
	R\$ 550.000,00	81,00	R\$ 6.790,12	2	2	1	5
	R\$ 466.500,00	70,00	R\$ 6.664,29	2	2	1	5
3	R\$ 276.000,00	61,00	R\$ 4.524,59	2	1	1	5
4	R\$ 270.000,00	60,00	R\$ 4.500,00*	2	1	1	5
	R\$ 280.000,00	52,00	R\$ 5.384,62	2	1	1	5
	R\$ 424.000,00	57,00	R\$ 7.438,60*	2	1	1	5
5	R\$ 330.000,00	60,00	R\$ 5.500,00	2	2	1	5
VALOR MÉDIO/M <sup>2</sup>			R\$ 5.870,26				

\* Foram desconsiderados o maior e menor valor/m<sup>2</sup>



## 5. SÍNTESE E RESSALVAS

Da pesquisa elaborada foi possível observar os pontos relevantes a seguir:

- A oferta no entorno imediato é de imóveis com metragem superior a 50m<sup>2</sup>, de médio e alto padrão e com valor médio de R\$ 5.800,00/m<sup>2</sup>;
- Há uma ampla oferta de imóveis usados na faixa 50m<sup>2</sup> a 60m<sup>2</sup>.

Apesar da excelente localização, consideramos a área pequena para uma possível incorporação imobiliária com fins residenciais. A legislação urbana da cidade exige pelo menos 1 vaga por unidade, ou no caso de Habitação de Interesse Social, 1/3 de vagas, o que inviabiliza a implantação para ter um número relevante e rentável de unidades.

O estudo de massa (Anexo I), elaborado para as áreas com caráter preliminar, aponta a viabilidade de 1 condomínio, com infraestrutura similar aos empreendimentos do entorno, totalizando 18 unidades ou 1.668,42m<sup>2</sup> de área privativa de venda, com **VGV estimado de R\$ 9.792.836,00**. Sendo:

- Condomínio: 18 unidades habitacionais, com 2 vagas por unidade, C.A. projetado de 1,54 e Taxa de Ocupação máxima atingida de 53,31.

Poderá ser implantado uso nR- não residencial com o coeficiente de aproveitamento máximo 3,00, ou 2.885,55m<sup>2</sup> de área computável máxima, lembrando que este coeficiente é garantido por se tratar de área da pública.

Na ZUD-1 (zonas de uso diversificado), são previstos usos residenciais e não residenciais, distribuídos por nível de incomodidade, segundo a hierarquia viária. Deverá ser observado o quadro 3C da Lei 6.222/12, que estabelece as condições de instalação de uso não residencial em vias arteriais 2 e 3, onde são qualificados os grupos de atividades permitidos, as vagas exigidas e os parâmetros de incomodidade.

Contudo a viabilidade técnica do empreendimento fica **condicionada aos seguintes fatores:**

- Desenvolvimento de levantamento planialtimétrico;
- Desenvolvimento de tipologia específica;
- Observância das legislações vigentes.

---

Martins & Malvezi

CNPJ: 08.606.914/0001-02