

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

Endereço: Avenida Robert Kennedy

Lotes: Área 4

Cidade: São Bernardo do Campo/ SP

Área: 2.888,54m²

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 Robert Kennedy, 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

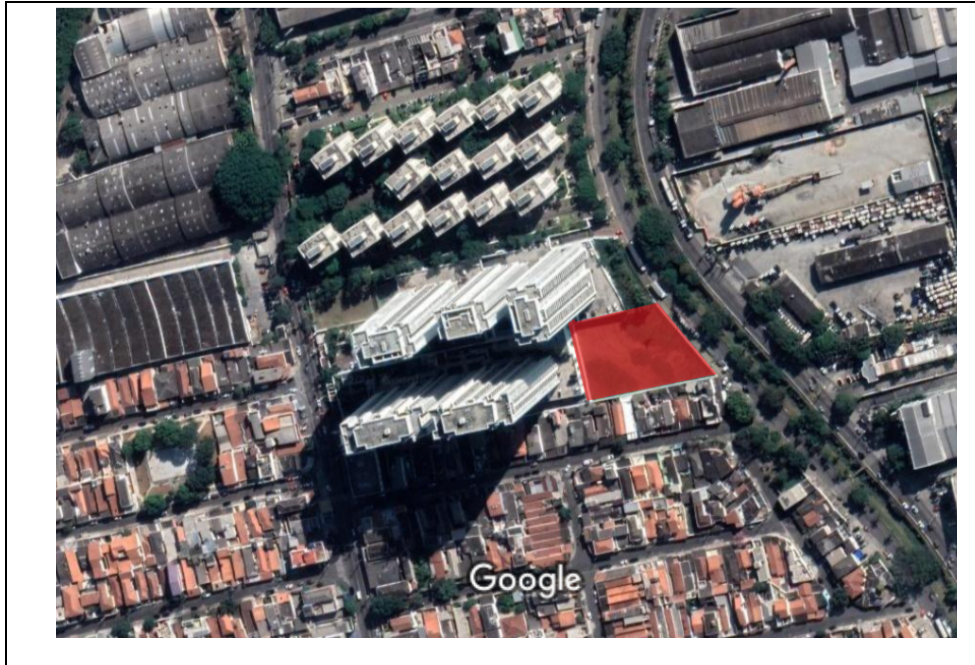


Imagem 1: Imagem aérea

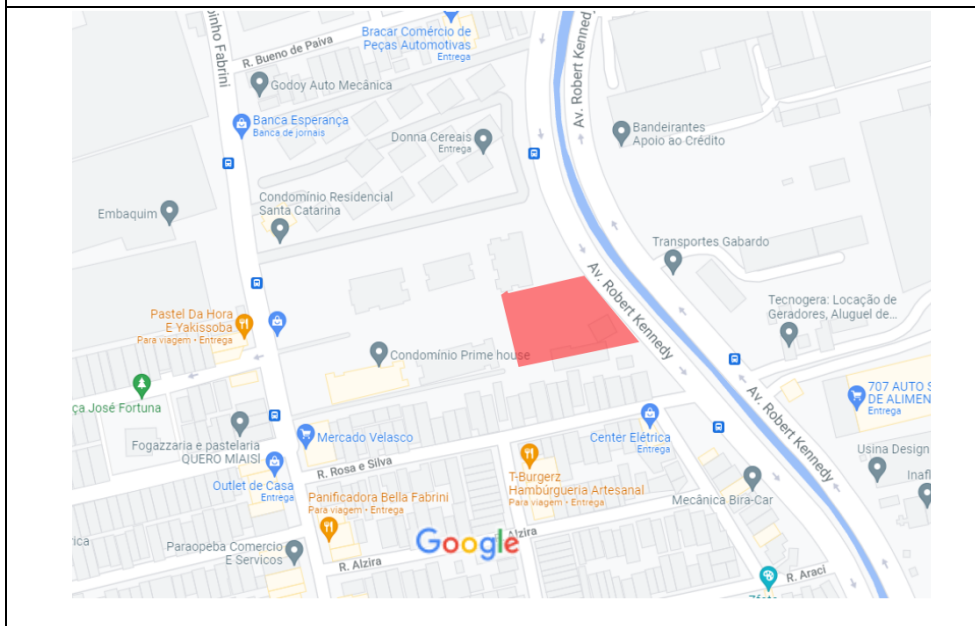


Imagem 2: Mapa de Ruas

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: 11:27:37

Inscr. Imobiliária: 021-007-090-0

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

EMPREENDIMENTO - 1 MMC EMPREENDIMENTOS LTDA

Lote: AREA 4

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

RESTRIÇÕES 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 4				2.888,54m ²	
ZONEAMENTO	USO	CA MÁX	TAXA DE OCUPAÇÃO	GABARITO	PERMEABILIDADE
ZUD-1	R2	3	70%	N/A *	15%
		8.665,62	2.021,97		433,28

*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 plana e não há espécies arbóreas. Porém, na Avenida Robert Kennedy há um córrego a céu aberto e deverá ser respeitada a faixa de APP – Área de Preservação Permanente mínima de 30m, a ser confirmada com levantamento planialtimétrico.



Foto 1: Vista do terreno, acesso Av. Robert Kennedy



Foto 2: Vista do terreno, acesso Av. Robert Kennedy



Foto 3: Vista da Av. Robert Kennedy

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:

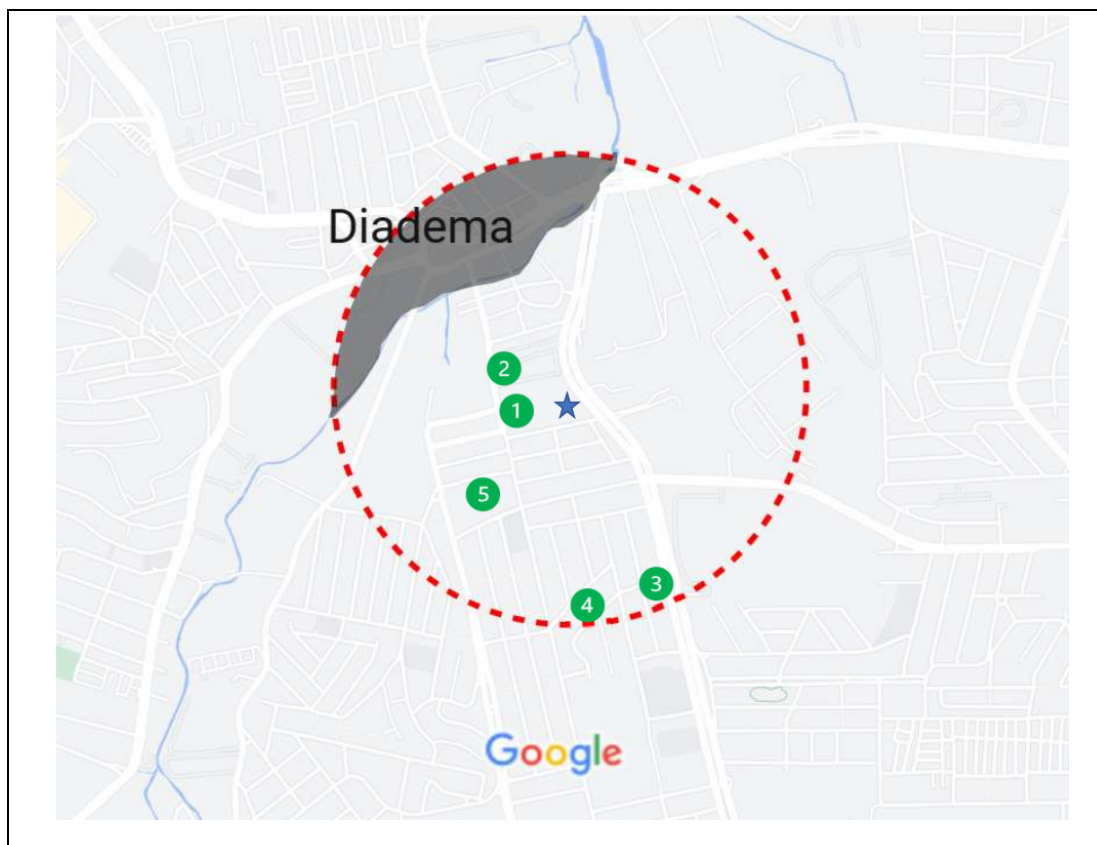


Foto 4: Ofertas

ID	VALOR	M ²	R\$/M ²	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 ²			R\$ 5.870,26				

* Foram desconsiderados o maior e menor valor/m²

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 50m², de médio e alto padrão e com valor médio de R\$ 5.800,00/m²;
- Há ampla oferta de imóveis usados na faixa 50m² a 60m²;
- Como resultado, sugerimos um produto entre 68m² a 74m².

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 120 unidades ou 8.467,20m² de área privativa de venda, com **VGV estimado de R\$ 49.109.760,00**. Sendo:

- Condomínio: 120 unidades habitacionais, com 1 vagas por unidade, C.A. máximo atingido de 2,67, Taxa de Ocupação máxima atingida de 66,17% e Taxa de Permeabilidade utilizada 20%.

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

- Desenvolvimento de levantamento planialtimétrico por parte do incorporador que adquirir a área;
- Desenvolvimento de tipologia específica por parte do incorporador que adquirir as áreas;
- Observância das legislações vigentes,
- Obtenção de autorização de transposição de APP – área de preservação permanente.

Martins & Malvezi

CNPJ: 08.606.914/0001-02