

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

Endereço: Avenida Wallace Simonsen

Lotes: Campo de Futebol

Cidade: São Bernardo do Campo/ SP

Área: 5.135,92 m²

O presente relatório faz uma análise geral com foco na viabilidade técnica para implantação de uso residencial vertical (HIS), em áreas de propriedade da prefeitura de São Bernardo do Campo, localizadas à Avenida Wallace Simonsen.

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:

- Croquis e imagens aéreas de localização;
- Matrícula nº 74.724 do 1º CRI (em área maior);
- Lei nº 5.592/06 referente a alienações;
- Ficha de Informação Cadastral (FIC);
- Masterplan do projeto urbanístico da área.

1. IDENTIFICAÇÃO

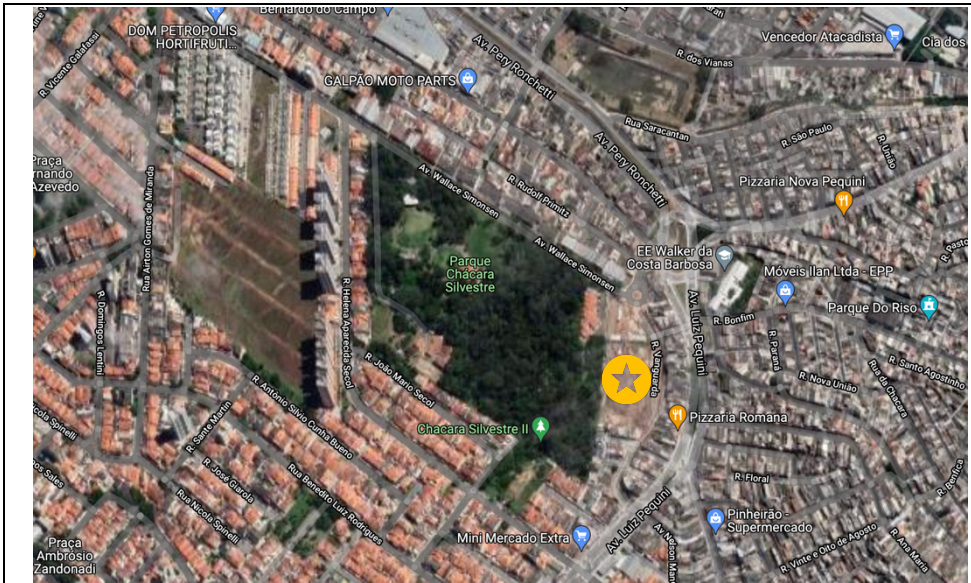


Imagem 1: Imagem aérea

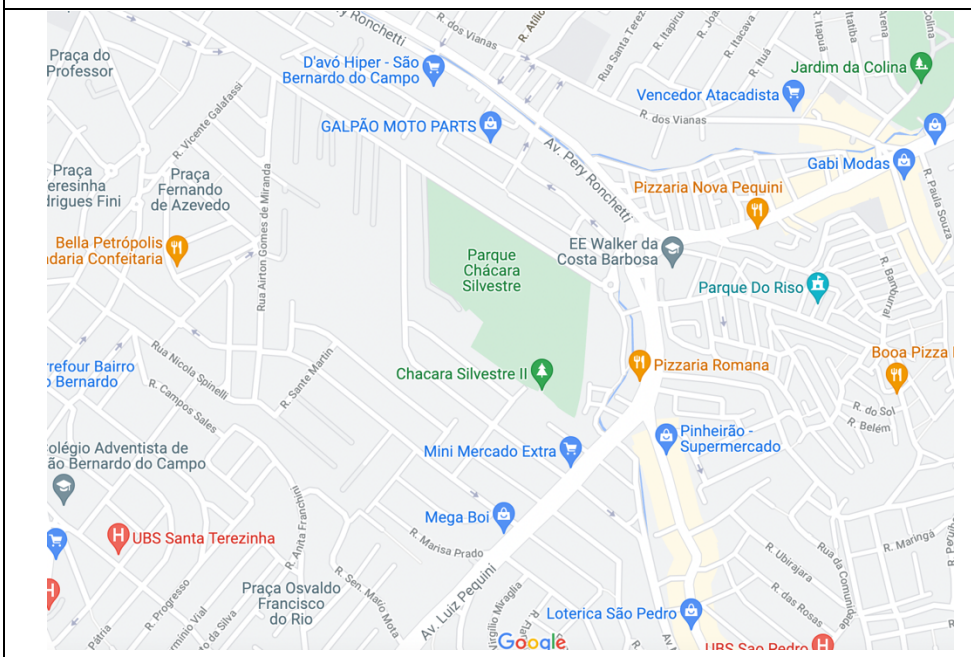


Imagem 2: Mapa de Ruas

2. LEGISLAÇÃO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
FIC - FICHA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL
NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO OU TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA

Data: 22/07/2021

Hora: 08:58:00

Inscr. Imobiliária: 033-123-001-0

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

Lote:

Quadra:

Situação

 Regular Irregular Clandestino Não Executado**Complemento:****PLANO DIRETOR LM 6184/11**

Macrozoneamento: MUC
 Zoneamento: ZEIS1/ZUD1
 Zonas Especiais
 Centralidade

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

OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial Construtivo Adicional:

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SBC L.M. 6403/15

Setor: EXPANDID,7A

BILLINGS - LE 13579/09

Compartimento
 Sub Área

HIDROGRAFIA

Curso d'água
 Nascente
 Represa

INTERFERÊNCIA COM PROJETOS

Municipal Planta: A0-0832-B[OFICIALIZAÇÃO DO TRAÇADO PARA INTERLIGAÇÃO DA AV. WALLACE SIMONSEN COM A AV. LUIZ PEQUINI. Proc: SB-001116/1993 Ato: DECRETO MUNICIPAL 12.037 DE 07/04/1995]
 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. Lei: Nº 2.611, 18/6/84 e Decr. nº 8.674, 16/01/87

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 e legislação específica de HIS LM nº 6.953/20.

Zona de Uso Diversificado 1 – ZUD 1

ÁREA DO TERRENO		ÁREA REMANESCENTE		ÁREA DOAÇÃO/RESERVA/APP	
5.135,92		4.708,74		427,18	
ZONEAMENTO	USO	C.A. MÁX.	TAXA DE OCUPAÇÃO	GABARITO	PERMEABILIDADE
ZUD-1 ÁREA PÚBLICA	HIS	3	80%	N/A*	15%
		15.407,76	4.108,74		770,39

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

Há presença de incidência de faixa de APP devido ao córrego Saracantan lindeiro a área do campo de futebol. Sendo assim, foi considerado o afastamento de 30m do curso d'água conforme o Código Florestal vigente. Consta também área de patrimônio tombada de antiga moradia da família Simonsen no Parque Chácara Silvestre, necessário anuência do departamento COMPAHC para futura incorporação.

3. VISTORIA

A área está localizada em uma região que está passando por grandes transformações e revitalizações urbanas propostas pela prefeitura do município. Era um local com bastante assentamentos precários em volta dos córregos sem canalização, que foram removidos e a população realocada para novas moradias de programas habitacionais. A revitalização e urbanização da área estão sendo trabalhadas em 2 etapas, que já estão transformando o bairro.

Como se trata de uma área maior de intervenção, a área de implantação do Campo do Vanguarda deverá ser destacada da matrícula para a futura incorporação habitacional.



Foto 1: Vista para o Campo de Futebol pela Avenida Luiz Pequini e o Pq. Chácara Silvestre aos fundos



Foto 2: Vista do Campo de Futebol para a Av. Luiz Pequini, com córrego canalizado e vista do bairro em frente



Foto 3: Vista do Campo de Futebol para a Av. Luiz Pequini, local onde será implantado o novo viário de ligação do bairro

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 2km, realizada busca por anúncios com menos de 1 ano, por imóveis até 5 anos de idade. Nota-se que não se trata de uma região com grandes lançamentos imobiliários recentes.

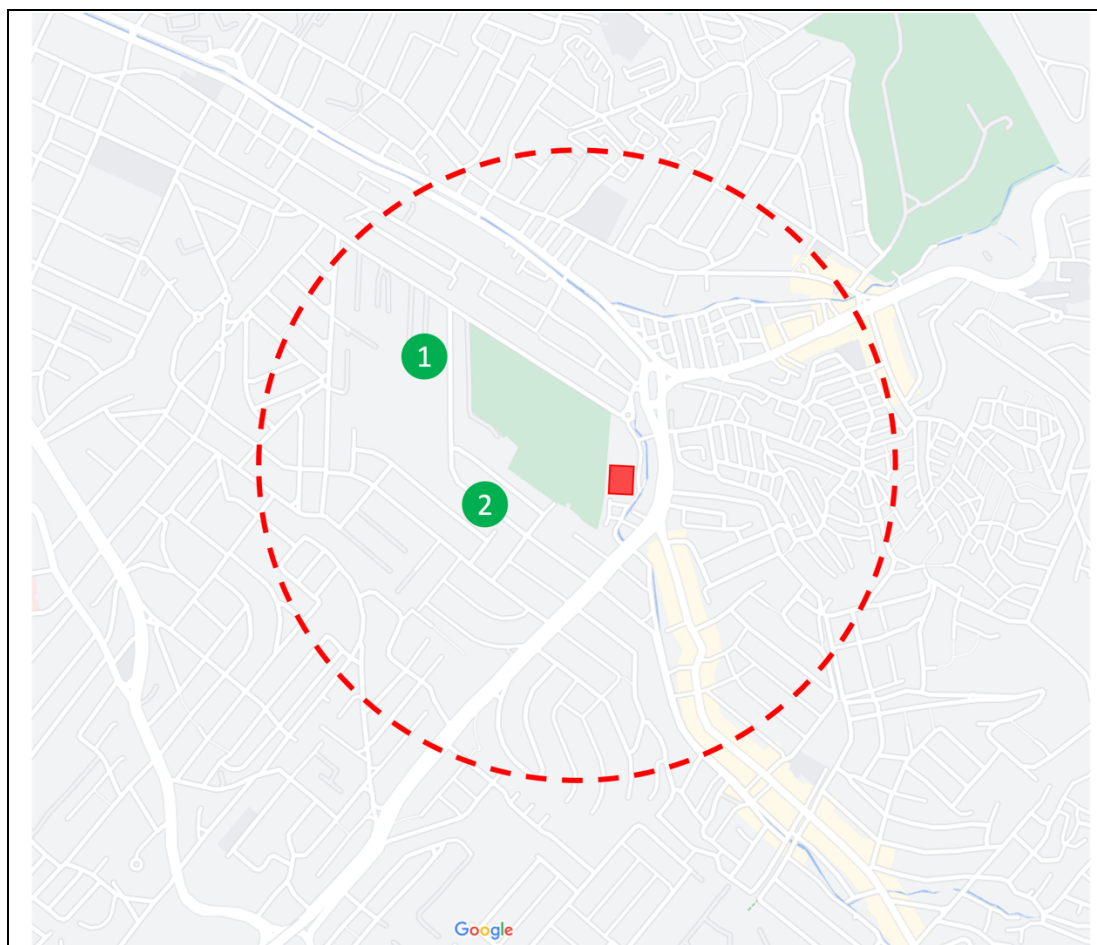


Foto 4: Ofertas 60m² ou mais

ID	VALOR	M ²	R\$/M ²	DORM	BHO	VAGA	IDADE
1	R\$ 275.000,00	68,00	R\$ 4.044,12*	3	1	1	5
2	R\$ 352.000,00	60,00	R\$ 5.866,67*	2	1	1	1
	R\$ 308.000,00	60,00	R\$ 5.133,33	2	1	1	5
	R\$ 260.000,00	60,00	R\$ 4.333,33	2	1	1	5
	R\$ 310.000,00	68,00	R\$ 4.558,82	3	1	1	5
VALOR MÉDIO/M ²			R\$ 4.600,00				

*Foram desconsiderados o maior e menor valor/m²

5. SÍNTESE E RESSALVAS

Da pesquisa elaborada foi possível observar que apesar da proximidade ao bairro Jardim Palermo, onde nota-se empreendimentos verticalizados com áreas acima de 60m² mas com média de valor/m² de R\$ 4.600,00, há uma separação física com o terreno, o Parque Chácara Silvestre que o “isola” sentido Vila Industrial, com residências precárias e em transformação.

Isto posto, entende-se que o produto mais adequado é o popular para ser vendido em até R\$ 190.000,00, enquadrado no Programa Casa Verde e Amarela. A sugestão é um produto voltado para o uso HIS de até 5 salários mínimos, com apartamentos de 42m², 2 dormitórios, T+4, 1/3 de vagas de garagem descobertas e área de lazer coberto e descoberto.

O estudo de massa (Anexo I), elaborado para as áreas com caráter preliminar, aponta a oportunidade de oferta de unidades residenciais de 42m², com lazer enxuto. Tendo sido implantado 1 condomínio com uso HIS, total de 160 unidades ou 6.824,00m² de área privativa de venda, com **VGW estimado de R\$ 31.390,40**.

Sendo:

- Condomínio único: 160 unidades habitacionais, com 64 vagas descobertas, C.A. máximo atingido de 1,32, Taxa de Ocupação máxima atingida de 32,24% e Taxa de Permeabilidade mínima de 15%.

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

- Destaque da área necessária para implantar o condomínio da matrícula, atualmente em área maior levando em consideração a futura incorporação imobiliária;

- Oficialização de rua de acesso conforme estudo ou da forma que vier a propor o futuro incorporador;
- Desenvolvimento de levantamento planialtimétrico por parte do incorporador que adquirir a área;
- Desenvolvimento de tipologia específica por parte do incorporador que adquirir a área;
- Observância das legislações vigentes, principalmente com relação a APP e tombamento.

Martins & Malvezi

CNPJ: 08.606.914/0001-02