

DOSSIÊ DE VIABILIDADE URBANÍSTICA E ESTRATÉGIA DE ATIVOS AMBIENTAIS: ÁREA GUARUJÁ/SP (SETOR ACAPULCO/PERNAMBUCO)

O presente documento e todas as informações nele contidas baseiam-se em **estudos de viabilidade preliminares, unilaterais e de caráter estritamente referencial**, realizados com suporte em dados públicos e legislações vigentes até a data de sua elaboração.

As informações aqui presentes não garantem a obtenção de licenças, a manutenção dos índices construtivos citados ou a aprovação de projetos junto aos órgãos públicos. É de **responsabilidade exclusiva e indelegável do interessado promover a sua própria auditoria técnica e jurídica (due diligence)**, devendo consultar formalmente a Prefeitura Municipal do Guarujá, a CETESB e demais órgãos competentes para confirmar a viabilidade de qualquer intervenção ou aproveitamento econômico na área.

A venda é realizada no estado em que o imóvel se encontra, não cabendo reclamações posteriores sobre limitações administrativas, ambientais ou urbanísticas que venham a ser impostas pelo poder público.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS SOBRE O IMÓVEL

Trata-se de uma área de **Uso Sustentável e Desenvolvimento Compatível**, um **estoque de valor urbanístico**, cuja análise documental da legislação e plano diretor pode-se concluir:

1. A prefeitura já reconhece a vocação urbana da mancha de 200 mil m².
2. A legislação estadual (ZEE) e a jurisprudência fornecem o suporte necessário para **flexibilizar o desmatamento** em prol do desenvolvimento, desde que a Gleba B seja oferecida como contrapartida ambiental, vide abaixo. Assim, o potencial de construção é maximizado, permitindo que o investidor não faça apenas lotes horizontais, mas condomínios verticais de alto valor.

A área totaliza **1.278.381,50 m²**, dividida em duas glebas (Matrículas 86.538 e 85.539).

- **Vegetação Secundária:** Classificada como Mata Atlântica em estágio **inicial/médio**. Este estágio facilita significativamente o licenciamento para supressão.
- **Não abriga espécie de flora e fauna silvestre ameaçada de extinção**
- **Gleba B (30,24 ha):** Quase integralmente preservada, inserida em **Macrozona de Proteção Ambiental**. Funciona legalmente como "escudo ambiental" e estoque de reserva.
- **Gleba A (97,59 ha):** É o coração do negócio. Contém uma mancha de aproximadamente **200.000 m²** inserida em **Zona de Desenvolvimento Compatível (ZDC) e ZMD1 (Zona de Média Densidade)**.
 - **Parâmetros Urbanísticos: * Lotes:** Mínimo de 360 m² (internos) e 510 m² (esquina).
 - **Gabarito:** De 11m (baixa densidade) até **60 metros** (em zonas de média densidade), permitindo verticalização.
 - **Infraestrutura:** Previsão de impacto pela ampliação da Av. Dom Pedro I e canal de macrodrenagem.

DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

A área apresenta uma viabilidade jurídica e técnica muito acima da média para regiões litorâneas. A mancha de **200.000 m²** na Gleba A, se aplicada a fração mínima de lote (360 m²) e descontadas as áreas públicas (vias, institucional e lazer - aprox. 35%), há um potencial estimado para cerca de **350 a 400 lotes padrão**, ou uma combinação de **lotes residenciais e torres de apartamentos** (aproveitando o gabarito de 60m).

O gabarito de 60 metros é o maior multiplicador de valor, pois prevê a possibilidade de **verticalização**. Um investidor pode construir prédios com vistas sentido para o mar ou para a reserva, aumentando drasticamente a rentabilidade por m² de solo.

Além disso, a proximidade com a infraestrutura urbana do Guarujá e o zoneamento ZMG permitem lotes comerciais na frente do empreendimento, que possuem VGV (Valor Geral de Vendas) muito superior aos residenciais, ou seja, possibilidade de **Uso Misto**.

Sendo assim, haveria a possibilidade da criação de um bairro completo: casas de alto padrão (R1), torres de apartamentos (R2) e um centro comercial para atender os moradores (lojas, supermercados, escritórios, pousadas), o que eleva absurdamente o VGV (Valor Geral de Vendas).

DA LEGISLAÇÃO AMBIENTAL

Probabilidades legais

A aplicação do Código Florestal em áreas urbanas, permite o uso do solo em bioma de Mata Atlântica quando em zonas de expansão (ZDC), superando restrições genéricas. Inclusive, a área é reconhecida oficialmente como vetor de expansão urbana qualificada no Diagnóstico "Bairro a Bairro" pelo plano diretor da cidade (Anexo 13).

A jurisprudência atual também permite que áreas em bioma de Mata Atlântica, quando situadas em zonas urbanas (ZDC), sigam critérios de ocupação do Código Florestal, facilitando a supressão de vegetação em estágio inicial para fins de utilidade pública ou interesse social (loteamento).

Neste caso, haveria a possibilidade técnica de expandir a mancha construtiva mediante a doação da Gleba B ao município em troca de Coeficiente de Aproveitamento (CA) maior. O uso sustentável da área permite que a densidade seja concentrada na Gleba A, enquanto a Gleba B atua como ativo ambiental. Há viabilidade teórica para pedir ampliação da mancha construtiva oferecendo a doação perpétua da Gleba B ao município.

Desta forma, estaríamos diante de **uso sustentável**, pois nesse modelo de ocupação, preservar-se-á áreas de alta relevância e adensa áreas de baixo estágio sucessional (vegetação inicial) com "**custo zero**", pois a utilização da Gleba B (preservada) para compensar a supressão necessária na Gleba A (urbanizável), elimina gastos com áreas externas.

Sobre a **compensação "Custo Zero"**, a Gleba B pode ser ofertada como a compensação ambiental da Gleba A. Como a Gleba B já é não-urbanizável, você "paga" o direito de desmatar a área urbanizável com a preservação que já é obrigatória no fundo do terreno. Há documentação de 2019 na prefeitura pavimentando esse caminho para que a **Gleba A tenha essa área de desenvolvimento** ficando a **Gleba B como solução ambiental definitiva**, afastando o risco do chamado "travamento ambiental". A Lei Federal 11.428/2006 (Lei da Mata Atlântica), permite a compensação ambiental mediante a preservação de área equivalente ou superior, desde que no mesmo bioma (este é exatamente o caso desta área).

Desta forma, o instituto da Transferência do Direito de Construir (TDC/TPC) permite que o proprietário de área preservada seja "indenizado" com potencial construtivo em outra zona, ao transferir o potencial construtivo que não pode ser usado na área ambiental para a área urbanizável, o proprietário aumenta substancialmente o VGV de sua área de forma substancial.

Já o Anexo 13, do plano diretor, lista intervenções viárias e de macrodrenagem na região. Isso confirma que a mancha de urbanização de 200.000 m² não está isolada, mas integrada ao planejamento de crescimento da cidade e de forma estruturada¹, conforme Matriz de Possibilidades, Legislação e Órgãos Competentes, abaixo:

Possibilidade Técnica	Legislação de Suporte	Órgão Competente para Diligência
Verticalização (até 60m)	LC 156/13 (Plano Diretor - Anexo 13)	Secretaria de Planejamento (SEPLAN)
Supressão de Vegetação	Lei 12.651/12 e Lei 11.428/06	CETESB (Agência Ambiental Estadual)
Loteamento Misto	Lei Federal 6.766/79 e Zoneamento Local	GRAPROHAB / SEPLAN

¹ possibilidade da criação de um bairro completo: casas de alto padrão (R1), torres de apartamentos (R2) e um centro comercial para atender os moradores (lojas, supermercados, escritórios, pousadas), o que eleva absurdamente o VGV (Valor Geral de Vendas).

Possibilidade Técnica	Legislação de Suporte	Órgão Competente para Diligência
Uso da Gleba B como Reserva	Código Florestal (CAR)	Secretaria de Meio Ambiente (SEMAM)
Aproveitamento de Drenagem	Diretrizes de Macrodrenagem Municipal	Secretaria de Infraestrutura e Obras

Concluindo, embora a área possua restrições ambientais, a legislação moderna e o novo Plano Diretor do Guarujá transformam a "preservação" em um **ativo financeiro e imobiliário riquíssimo**. O comprador não adquire apenas "mato", mas sim um estoque de direitos e créditos que podem ser monetizados ou utilizados para viabilizar grandes projetos.

Outras probabilidades legais para área

1. Geração e Venda de Créditos de Carbono

O comprador pode manter a floresta em pé e certificar a área para gerar créditos de carbono (Projetos REDD+ ou Reflorestamento).

- **Como funciona:** Cada tonelada de CO₂ que deixa de ser emitida pela preservação da área vira um crédito que pode ser vendido para empresas poluidoras no mercado global.
- **Fundamentação:** Lei Federal nº 14.119/2021 (Política Nacional de Pagamento por Serviços Ambientais - PSA).

2. Reserva Legal para Terceiros (Servidão Ambiental)

Proprietários de outras terras (em qualquer lugar do estado de São Paulo, dentro do bioma Mata Atlântica) que desmataram além do permitido precisam "compensar" essa falta.

- **Como funciona:** O comprador pode "alugar" ou "vender" a área de preservação da Gleba B para que outro fazendeiro ou loteador a utilize como se fosse a Reserva Legal dele.
- **Fundamentação:** Art. 66 da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal).

3. Transferência do Direito de Construir (TPC)

Este é o maior trunfo para incorporadores. O potencial que o comprador "perde" por não poder construir na Gleba B pode ser transferido para a Gleba A (aumentando o gabarito) ou vendido para outros empreendedores na cidade.

- **Como funciona:** O comprador doa a área de preservação ao município ou institui uma servidão e recebe em troca uma "moeda" chamada Potencial Construtivo, que permite construir prédios mais altos ou com maior densidade.
- **Fundamentação:** Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01, Art. 35) e Plano Diretor do Guarujá (LC 156/13).

4. Ecoturismo e Lazer de Baixo Impacto

A preservação não impede o uso econômico direto, desde que seja sustentável.

- **Como funciona:** Construção de hotéis de selva (eco-resorts), trilhas ecológicas, parques de aventura ou centros de pesquisa. O Plano Diretor do Guarujá, no diagnóstico de 2026, incentiva o "Turismo Ambiental" na região do Saco do Funil/Pernambuco.
- **Fundamentação:** SNUC (Lei 9.985/00) e Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE) da Baixada Santista.

5. Cota de Reserva Ambiental (CRA)

Título nominativo que representa área com vegetação nativa.

- **Como funciona:** O comprador emite CRAs sobre a área preservada e negocia esses títulos na bolsa de valores ou diretamente com produtores rurais.
- **Fundamentação:** Art. 44 da Lei 12.651/12.

CONCLUSÃO

A área de preservação **não** é um "problema", é a **moeda de troca** que (i) paga o licenciamento da parte urbanizável (**Compensação**); (ii) aumenta a altura dos prédios na parte urbanizável (**TPC**); e (iii) gera receita recorrente sem derrubar uma árvore (**Créditos de Carbono/PSA**).

Destaca-se que todas as opções acima dependem de projetos técnicos específicos e aprovação nos órgãos (CETESB/Prefeitura), sendo estudos de viabilidade unilaterais que devem ser aprofundados.

Relembra-se que o presente documento e todas as informações nele contidas baseiam-se em **estudos de viabilidade preliminares, unilaterais e de caráter estritamente referencial**, realizados com suporte em dados públicos e legislações vigentes até a data de sua elaboração.

As informações aqui presentes não garantem a obtenção de licenças, a manutenção dos índices construtivos citados ou a aprovação de projetos junto aos órgãos públicos. É de **responsabilidade exclusiva e indelegável do interessado promover a sua própria auditoria técnica e jurídica (due diligence)**, devendo consultar formalmente a Prefeitura Municipal do Guarujá, a CETESB e demais órgãos competentes para confirmar a viabilidade de qualquer intervenção ou aproveitamento econômico na área.

A venda é realizada no estado em que o imóvel se encontra, não cabendo reclamações posteriores sobre limitações administrativas, ambientais ou urbanísticas que venham a ser impostas pelo poder público.