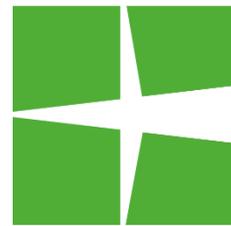


Estudo de Alteração de Uso do Solo - OOAUS

Família Selvatici



CONQUISTA
NEGÓCIOS

Aracruz
Julho de 2024

Poligonal de expansão urbana



ESTUDO DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO -
OOAUS

POLIGONAL DE EXPANSÃO URBANA

LEGENDA

LOTEAMENTOS ARACRUZ

LOTEAMENTO SELVATICI

PERIMETRO URBANO ARACRUZ 2022

NOVO PERIMETRO URBANO

POLIGONAL EXPANSÃO URBANA

Google Satellite

ESCALA: 1/3.500

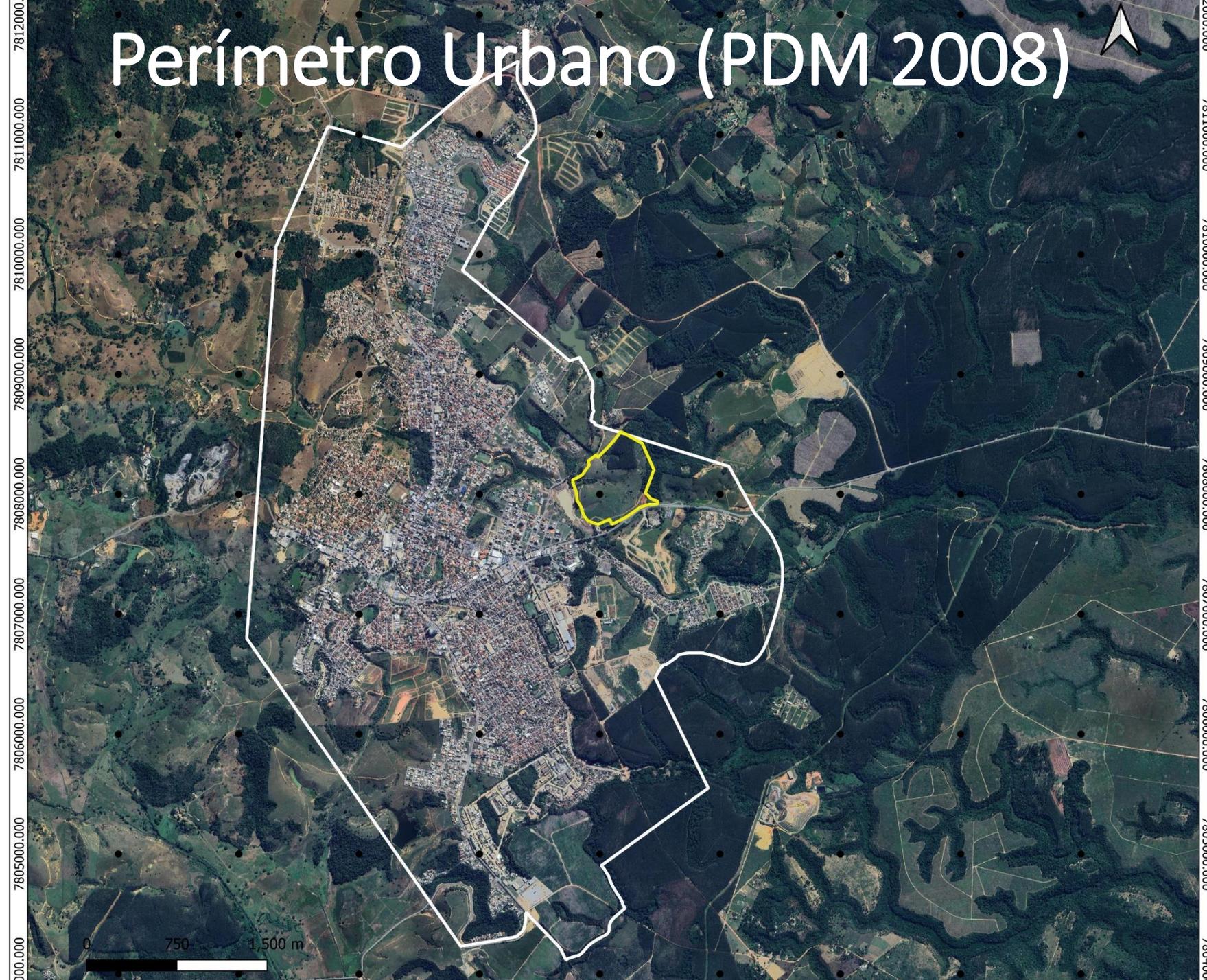
Data: Fevereiro de 2024

Local: Aracruz, ES

REPRESENTANTE LEGAL:
CONQUISTA GESTÃO E NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 08.938.543/0001-66

RESPONSÁVEL TÉCNICO:
GIULIANO NEGRELI MARTINS
BIÓLOGO CRBio-02 n. 32.668/D

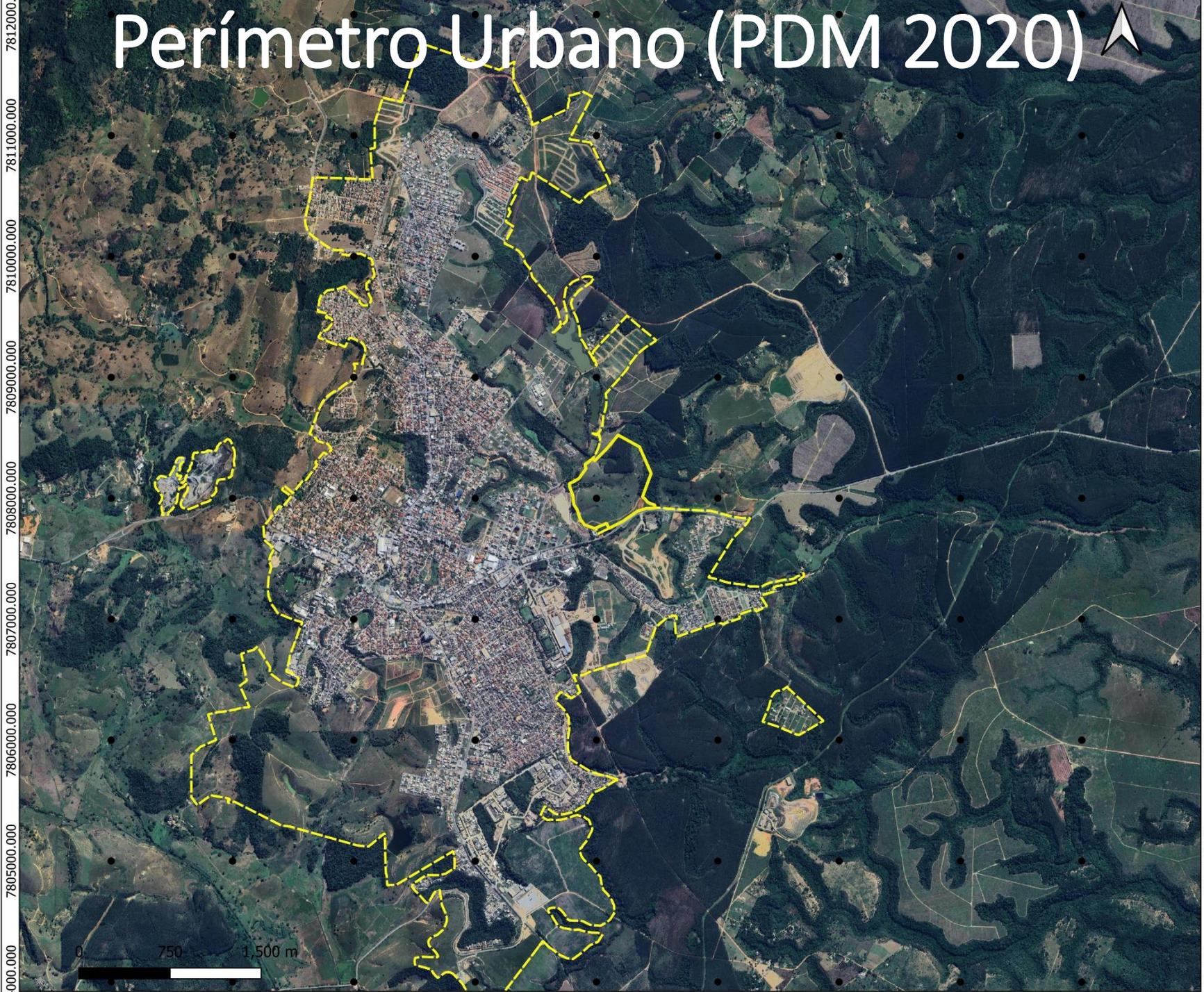
Perímetro Urbano (PDM 2008)



7812000.000
7811000.000
7810000.000
7809000.000
7808000.000
7807000.000
7806000.000
7805000.000
7804000.000

ESTUDO DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO - OOAUS
PERÍMETRO URBANO VIGENTE ENTRE OS ANOS DE 2008 E 2020
LEGENDA LOTEAMENTOS ARACRUZ LOTEAMENTO SELVATICI  POLIGONAL EXPANSÃO URBANA PMA Aracruz — PERÍMETRO URBANO 2008 Google Satellite
ESCALA: 1/30.000
Data: Junho de 2024 Local: Aracruz, ES
REPRESENTANTE LEGAL: CONQUISTA GESTÃO E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ: 08.938.543/0001-66
RESPONSÁVEL TÉCNICO: GIULIANO NEGRELI MARTINS BIÓLOGO CRBio-02 n. 32.668/D

Perímetro Urbano (PDM 2020)



ESTUDO DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO - OOAUS
PERÍMETRO URBANO VIGENTE A PARTIR DE 2020
LEGENDA LOTEAMENTOS ARACRUZ LOTEAMENTO SELVATICI PERIMETRO URBANO ARACRUZ 2022 POLIGONAL EXPANSÃO URBANA Google Satellite
ESCALA: 1/30.000
Data: Junho de 2024 Local: Aracruz, ES
REPRESENTANTE LEGAL: CONQUISTA GESTÃO E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ: 08.938.543/0001-66
RESPONSÁVEL TÉCNICO: GIULIANO NEGRELI MARTINS BIÓLOGO CRBio-02 n. 32.668/D

Estrutura de Parcelamento

ESTUDO DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO (OAAUS)

CLASSES DE TAMANHO DE LOTES PRESENTES NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA DO ESTUDO PARA ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO NA ZONA DE EXPANSÃO CONDICIONADA

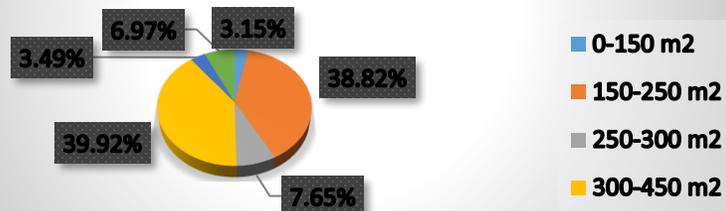
classes de tamanho

- 0 - 150 m²
- 150 - 250 m²
- 250 - 300 m²
- 300 - 450 m²
- 450 - 600 m²
- >600 m²
- AID
- ÁREA DE EXPANSÃO

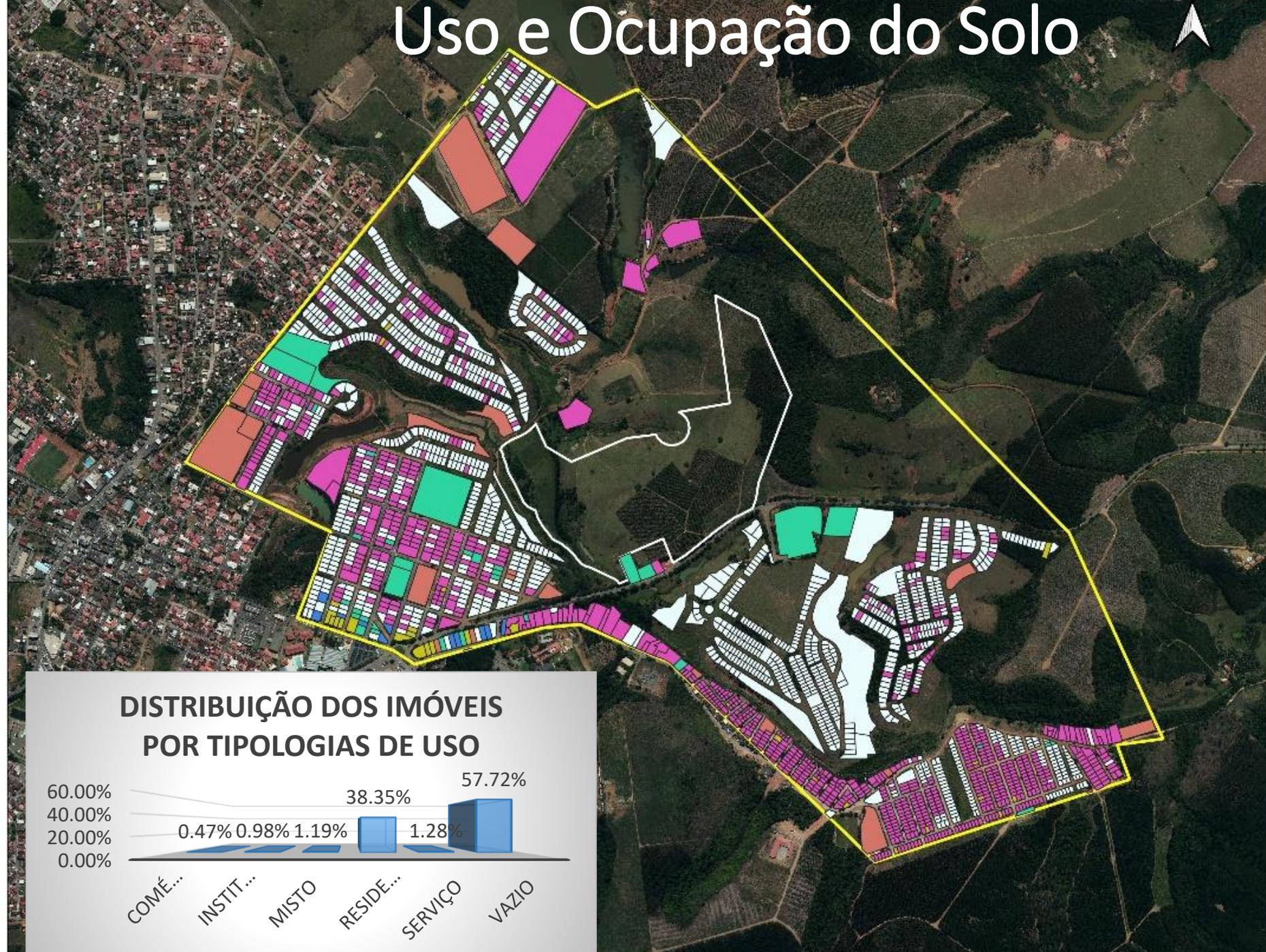
Local: Aracruz-ES
Data: Junho de 2023

Responsável Legal: CONQUISTA GESTÃO E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Distribuição percentual dos lotes em classes de dimensão presentes na AID



Uso e Ocupação do Solo



ESTUDO DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO (OOAUS)

TIPOLOGIAS DE USO DE EDIFICAÇÕES NOS LOTES PRESENTES NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA DO ESTUDO PARA ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO NA ZONA DE EXPANSÃO CONDICIONADA

LEGENDA

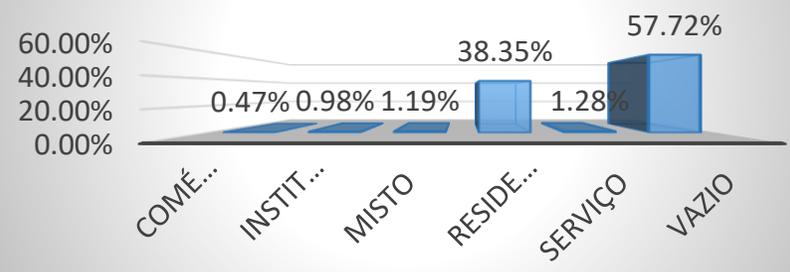
- AID
- POLIGONO DE EXPANSÃO
- TIPOLOGIA DE USO
 - Comercio
 - Institucional
 - Misto
 - Residencial
 - Vazio

Local: Aracruz-ES
Data: Junho de 2023

Responsável Legal: CONQUISTA GESTÃO E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Responsável Técnico: Cesar Ivan Pereira

DISTRIBUIÇÃO DOS IMÓVEIS POR TIPOLOGIAS DE USO



Rede tronco coletora de esgoto



ETE
Piranema

ESTUDO DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO
(OOAUS)

REDE COLETORA DE ESGOTOS DA BACIA DO
CÓRREGO PIRANEMA, ARACRUZ, ES.

Legenda

PMA

PERIMETRO URBANO ARACRUZ 2022

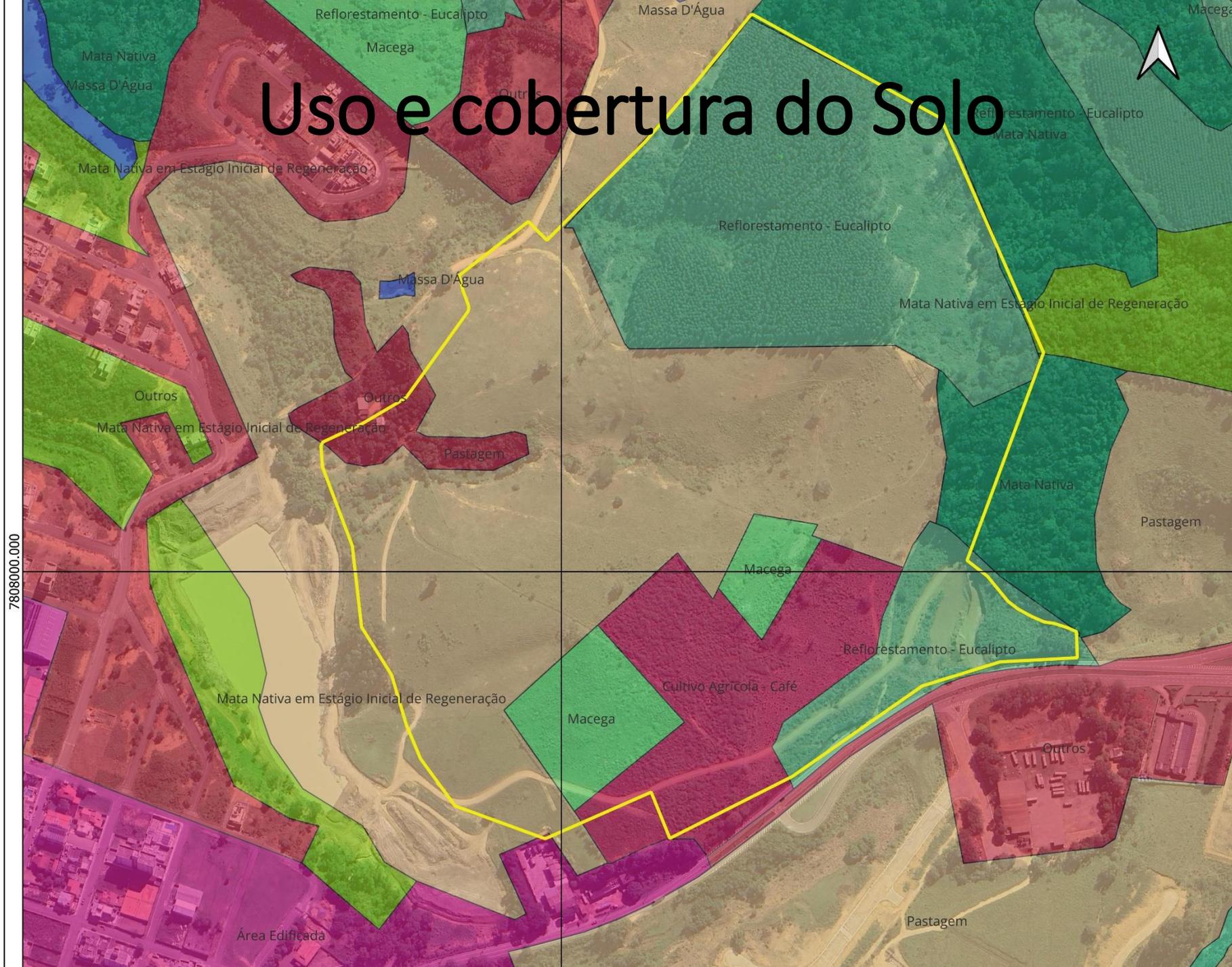
Rede 400mm Piranema — entities

REPRESENTANTE LEGAL

CONQUISTA GESTÃO E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 08.938.543/0001-66

RESP. TÉCNICO:

Uso e cobertura do Solo



ESTUDO DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO -
OOAUS

MAPEAMENTO DE USO DO SOLO E COBERTURA
VEGETAL - FONTE IJSN

LEGENDA

LOTEAMENTOS ARACRUZ

LOTEAMENTO SELVATICI

 POLIGONAL EXPANSÃO URBANA

Google Satellite

ijsn_mapeamento_uso_solo_2019_20

-  Área Edificada
-  Brejo
-  Cultivo Agrícola - Café
-  Cultivo Agrícola - Outros Cultivos Perma
-  Macega
-  Massa D'Água
-  Mata Nativa
-  Mata Nativa em Estágio Inicial de Rege
-  Outros
-  Pastagem
-  Reflorestamento - Eucalipto

ESCALA: 1/23.500

Data: Junho de 2024

Local: Aracruz, ES

REPRESENTANTE LEGAL:
CONQUISTA GESTÃO E NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 08.938.543/0001-66

Áreas de Preservação Permanente



ESTUDO DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO - OOAUS

MAPA DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE DOS CURSOS D'ÁGUA

- RECURSOS HÍDRICOS**
- hidrografia pos barragem
 - Hidrografia_2012_2015
 - APP 30m hidrografia 2012-2015
 - APP POS BARRAGEM

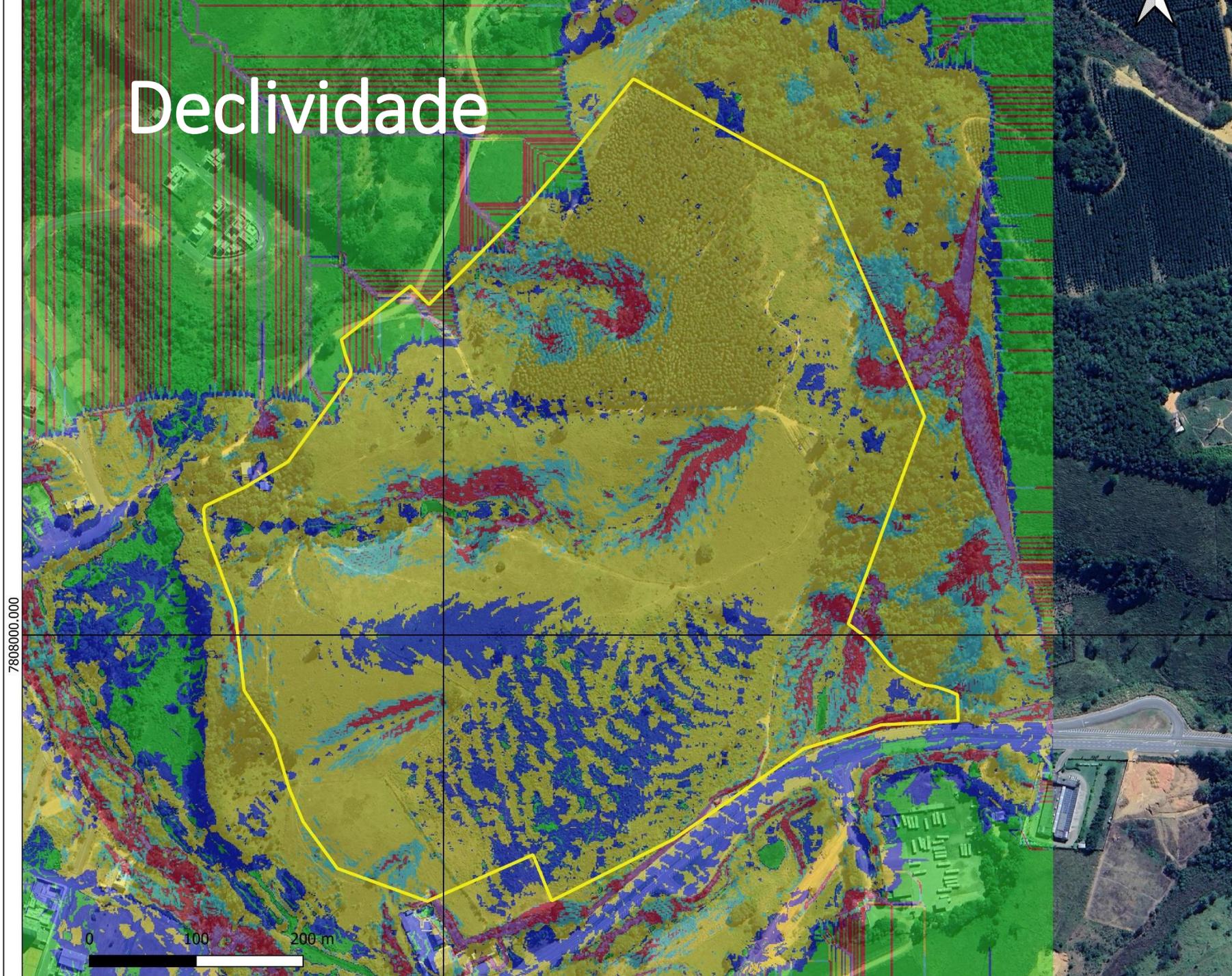
ESCALA: 1:3.500

LOCAL: ARACRUZ, ES
DATA: JULHO DE 2024

Resp. Técnico
Giuliano Negreli Martins
CRBio-02 32.668/D

Rep. Legal: Conquista Negócios Imobiliários Ltda.
CNPJ 08.938.546/0001-66

Declividade



7808000.000

7808000.000

ESTUDO DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO -
OOAUS

MAPA DE DECLIVIDADES

LEGENDA

LOTEAMENTOS ARACRUZ
LOTEAMENTO SELVATICI
POLIGONAL EXPANSÃO URBANA

TOPOGRAFIA

RECLASS

Banda 1 (Palette)

PLANO (0-3%)
SUAVE ONDULADO (3-8%)
ONDULADO (8-30%)
FORTE-ONDULADO (30-45%)
MONTANHOSO(45-75%)

ESCALA: 1/3.500

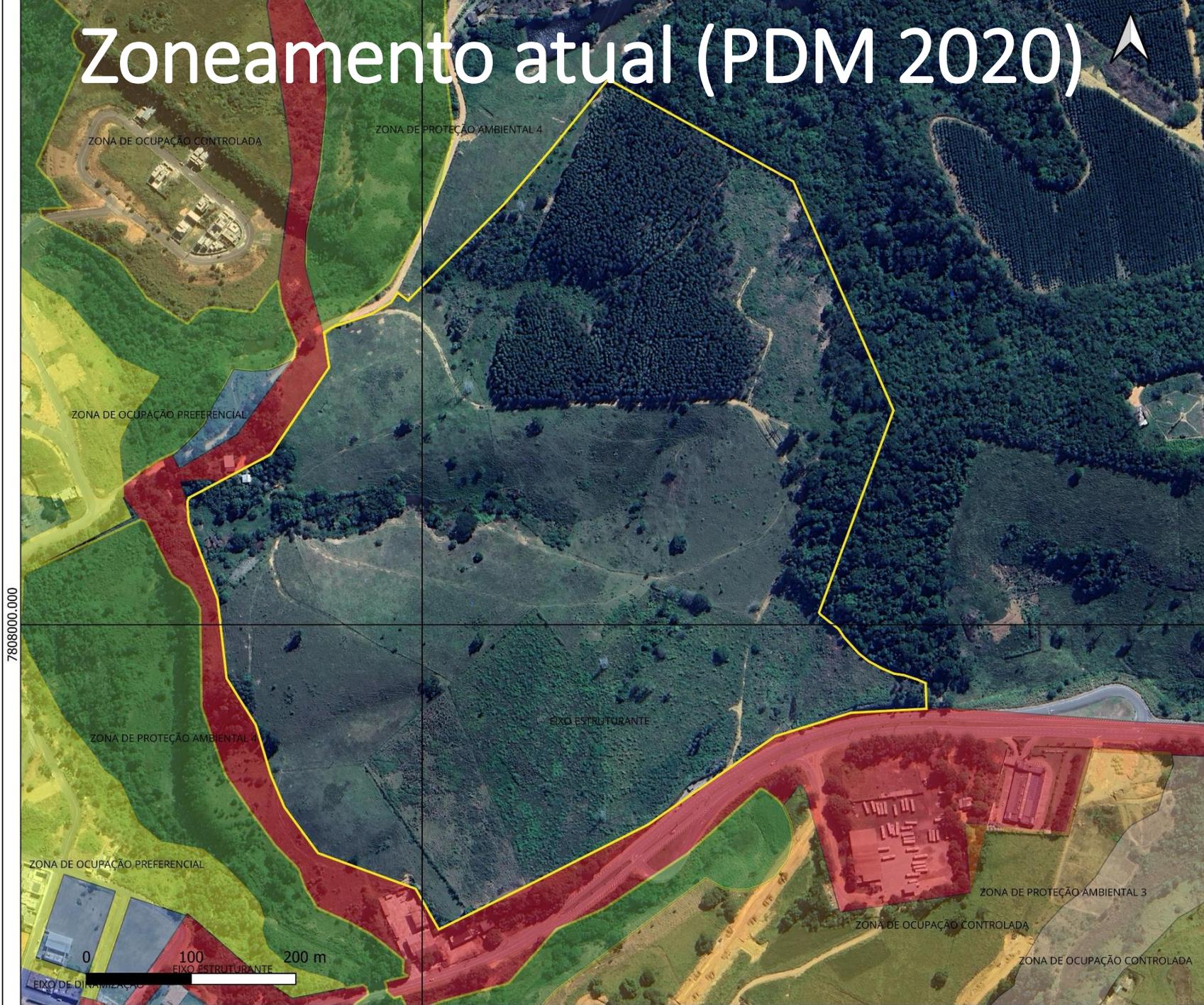
Data: Fevereiro de 2024

Local: Aracruz, ES

REPRESENTANTE LEGAL:
CONQUISTA GESTÃO E NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 08.938.543/0001-66

RESPONSÁVEL TÉCNICO:
GIULIANO NEGRELI MARTINS
BIÓLOGO CRBio-02 n. 32.668/D

Zoneamento atual (PDM 2020)



ESTUDO DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO -
OOAUS

ZONEAMENTO ATUAL PDM (Lei n 4.317/2020)

LEGENDA

PMA

ZONEAMENTO ARACRUZ

 EIXO DE DINAMIZAÇÃO

 EIXO ESTRUTURANTE

 ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA

 ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL

 ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 3

 ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 4



Google Satellite

ESCALA: 1/3.500

Data: Fevereiro de 2024

Local: Aracruz, ES

REPRESENTANTE LEGAL:
CONQUISTA GESTÃO E NEGÓCIOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 08.938.543/0001-66

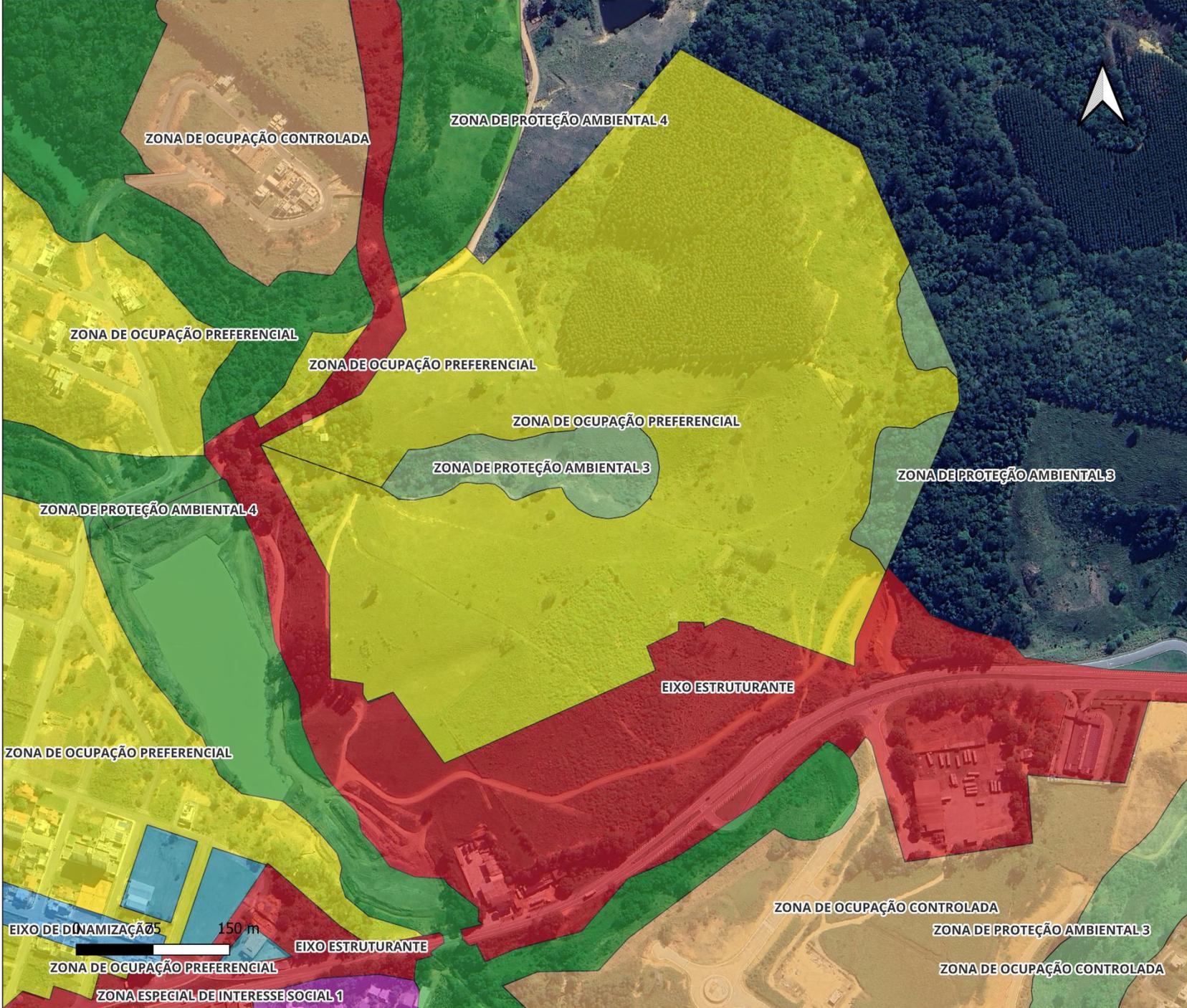
RESPONSÁVEL TÉCNICO:
GIULIANO NEGRELI MARTINS
BIÓLOGO CRBio-02 n. 32.668/D

368000.000



7808000.000

7808000.000



ESTUDO DE EXPANSÃO URBANA

ZONEAMENTO ATUAL

LEGENDA

PROJETOS

PROPOSTA ZONEAMENTO

- EIXO DE DINAMIZAÇÃO
- EIXO ESTRUTURANTE
- ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA
- ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL
- ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 3
- ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 4
- ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL

IMAGENS AERÉAS

ESCALA: 1:3.500

DATA: OUTUBRO DE 2024

LOCAL: ARACRUZ/ES

REP. L..EGAL: CONQUISTA GESTÃO E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
CNPJ: 08.938.543/0001-66

RESP. TÉCNICO: GIULIANO NEGRELI MARTINS4 CRBoo-02 32.668/D

ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA

ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 4

ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL

ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL

ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL

ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 3

ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 3

ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 4

EIXO ESTRUTURANTE

ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL

EIXO DE DINAMIZAÇÃO 5

150 m

EIXO ESTRUTURANTE

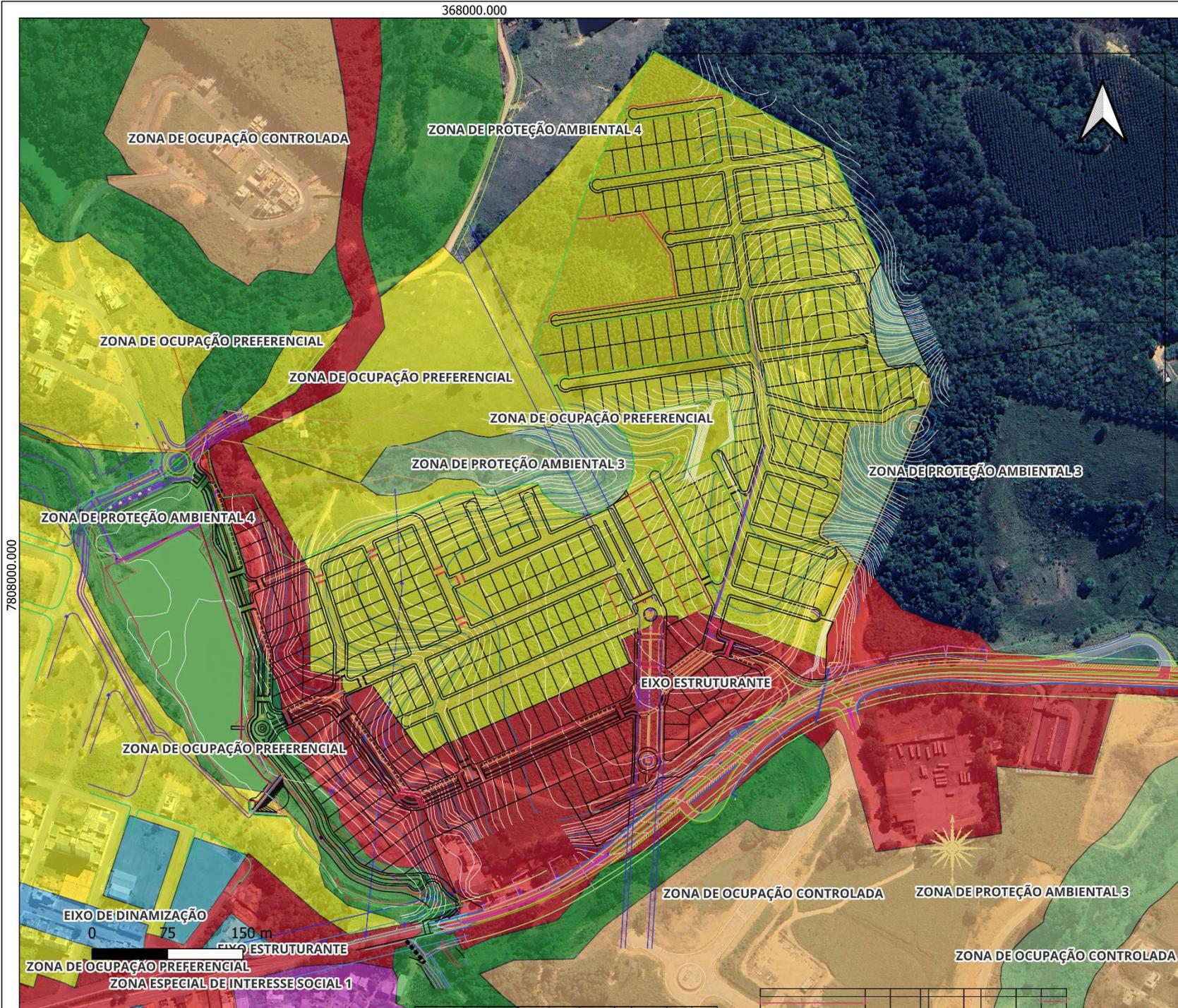
ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA

ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 3

ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL

ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1

ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA

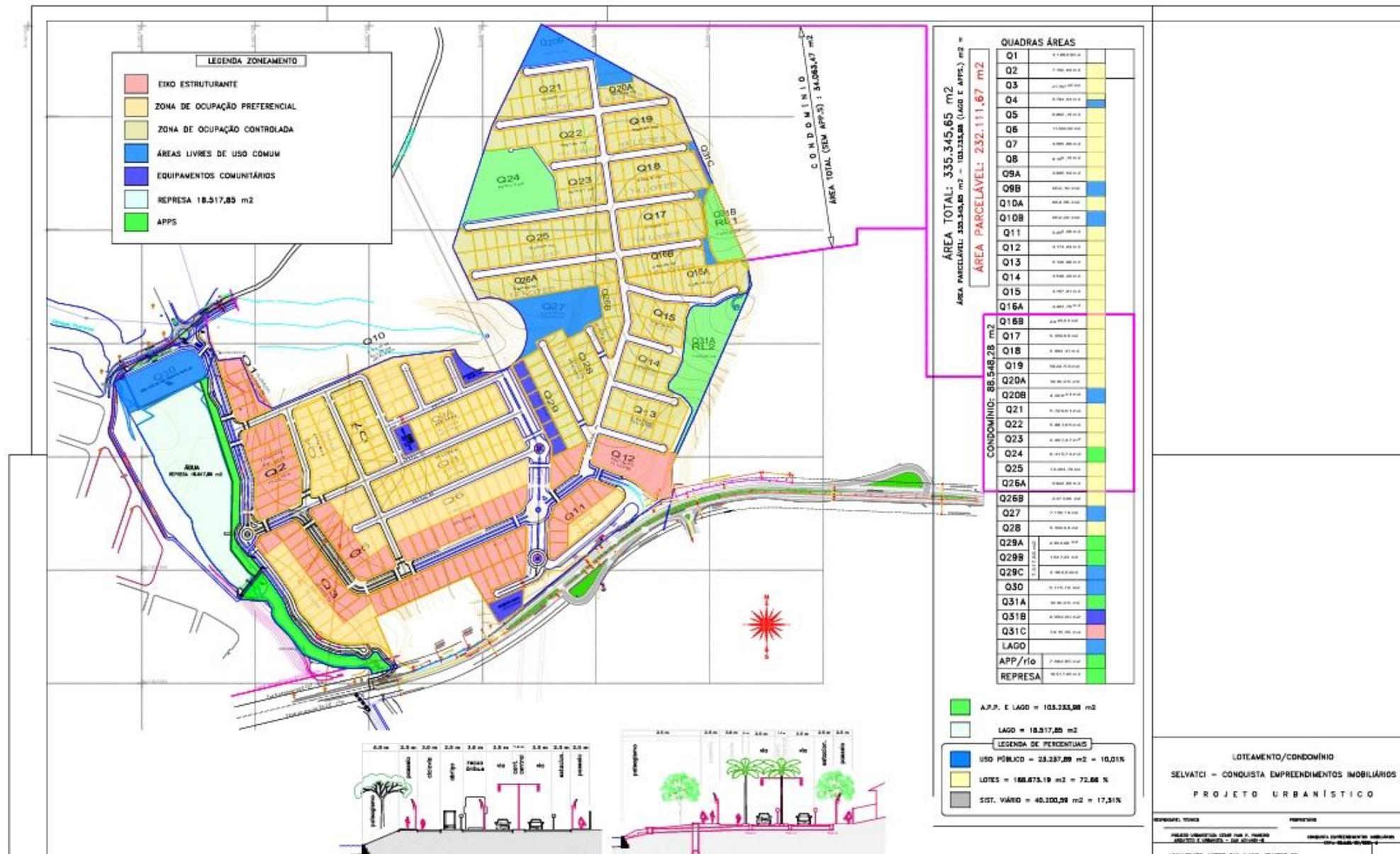


7808000.000

7808000.000

ESTUDO DE EXPANSÃO URBANA
PROPOSTA DE ZONEAMENTO
<p style="text-align: center;">LEGENDA</p> <p>PROJETOS</p> <p>PROPOSTA ZONEAMENTO</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ EIXO DE DINAMIZAÇÃO ■ EIXO ESTRUTURANTE ■ ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA ■ ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL ■ ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 3 ■ ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 4 ■ ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL <p>IMAGENS AERÉAS</p>
ESCALA: 1:3.500
DATA: OUTUBRO DE 2024
LOCAL: ARACRUZ/ES
REP. LEGAL: CONQUISTA GESTÃO E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS CNPJ: 08.938.543/0001-66
RESP. TÉCNICO: GIULIANO NEGRELI MARTINS4 CRBoo-02 32.668/D

PROPOSTA DE PARCELAMENTO



PROJETO URBANISTICO

7808000.000

7808000.000



ESTUDO DE EXPANSÃO URBANA

PROPOSTA PARTIDO URBANÍSTICO

LEGENDA

IMAGENS AEREAIS
Google Satellite

SELVATICI - URBANISTICO AGOSTO 2024

- 0
- 0.05mm
- 01-LINE
- 04
- 08
- 5

ESCALA: 1:3.500

DATA: OUTUBRO DE 2024

LOCAL: ARACRUZ/ES

REP. L..EGAL: CONQUISTA GESTÃO E
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
CNPJ: 08.938.543/0001-66

RESP. TÉCNICO: GIULIANO NEGRELI
MARTINS4 CRBoo-02 32.668/D

Valor da Outorga Onerosa

$$V_t = A_t \times P \times T \times Q \times V_{m^2t}$$

A_t = área terreno

P = fator pedologia

T = fator topografia

Q = fator forma

V_{m²t} = valor do m² do terreno

Valor venal do imóvel V_t = R\$ 7.672.065,36.

Alíquota do ITBI é de 2,0% (dois por cento) sobre o valor das transmissões.

Valor do ITBI será de R\$ 153.441,31

Planta Genérica de Valores
Zona de Valorização 212, denominada
Expansão - Nordeste, cujo valor do
metro quadrado foi estipulado **em R\$
45,39**

Aplicando-se um desconto de 80% do valor total da
OOAUS temos um valor apurado de **R\$ 7.672,07**