AGNUS CONSTRUTORA & INCORPORAÇÕES

(11) 97780-8441 – (11) 95255-7864 – (91) 8490 9092
E-mail: contato@agnusconstrutora.com
www.agnusconstrutora.com

Quem somos?

Nós da **Agnus Construtora e Incorporações,** somos uma empresa especializada no ramo de construção civil. Nossos profissionais estão preparados para dar resposta, a cada passo na concretização de pequenos, médios e grandes projetos. Oferecemos sempre uma solução inteligente e econômica para quem precisa construir ou reformar, prezando sempre a qualidade e eficiência do serviço prestado.

Nossos valores são:

- **Integridade:** Conduzimos nossos negócios de forma transparente e íntegra.
- **Comprometimento:** Somos comprometidos com nossos parceiros, sejam eles investidores, clientes, fornecedores ou colaboradores, pois acreditamos na parceria sólida que deve existir entre todos os envolvidos no processo da busca pelo melhor resultado possível.
- **Qualidade:** Prezamos pela excelência e pela busca dos mais altos padrões de qualidade.

Prezados Senhores,

A seguir verão a apresentação da proposta de parceria para desenvolver o empreendimento Piratininga.

É importante ressaltar que a área carece de execução de toda a infraestrutura básica de arruamento, asfalto, saneamento e rede elétrica, bem como estudos necessários para tal desenvolvimento, para tanto, nós, da Agnus, visamos atender esse desenvolvimento em sua totalidade, desde a infraestrutura até a execução das residências, tornando essa parceria sólida e benéfica para ambas as partes.

Agradecemos a oportunidade e nos colocamos à disposição.

Atenciosamente,

Agnus Construtora e Incorporações

Área de Intervenção

- Localização: Estr. Santo Expedito, 1001 - Parque Piratininga, Itaquaquecetuba - SP
- Área disponível aproximada: 30.000m²
- **Usos propostos:**
  - Área para comércio e serviço
  - Empreendimento Residencial Minha Casa Minha Vida

Proposta – Infraestrutura de Urbanização

Nós, da Agnus, prevemos atender a execução da infraestrutura necessária em sua totalidade, conforme descrito a seguir:

- Abertura, nivelamento e compactação de ruas;
- Rede de drenagem pluvial (água das chuvas);
- Rede de saneamento (esgoto doméstico);
- Rede de energia elétrica padrão;
- Rede de iluminação pública padrão;
- Rede de abastecimento de água potável padrão;
- Implantação de mobiliário urbano e sinalização;
- Pavimentação das ruas com asfalto, meio-fio e passeio público de concreto;

RUAS ENTREGUES ASFALTADAS, COM MEIO FIO E PASSEIO

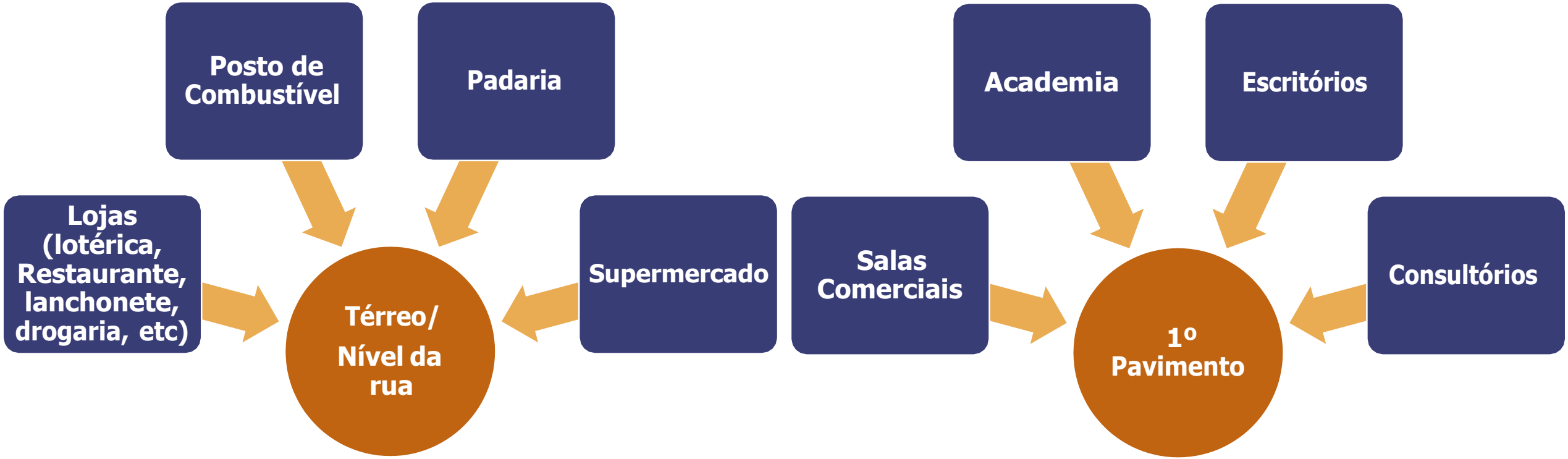
REDE ELÉTRICA E REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA PADRÃO

REDE SANEAMENTO BASICO, DRENAGEM DE AGUA PLUVIAL, ABASTECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL E COLETA DE ESGOTO

EMPREENDIMENTO

Programa – Empreendimento Comercial

De acordo com a visão do proprietário e investidor, cerca de metade da área total será dedicada á construção de um complexo comercial com o seguinte programa:



Programa – Empreendimento Residencial

De acordo com a visão do proprietário e investidor, cerca de metade da área total será dedicada á construção de um empreendimento residencial na modalidade Minha Casa Minha Vida – Faixas 2 e 3, abrangendo o seguinte programa:

Faixa 2

- **Até 45m²**
- **2 dormitórios**
- **C/ Varanda**

Faixa 3

- **Até 58m²**
- **3 dormitórios c/ suíte**
- **C/ Varanda**

Áreas Comuns

- **Piscina**
- **Salão de Festas**
- **Quadra de Esportes**
- **Playground**
- **Academia**
- **Garagem**

Parâmetros Urbanísticos - Residencial

ZUEC – Zona de Uso em Consolidação

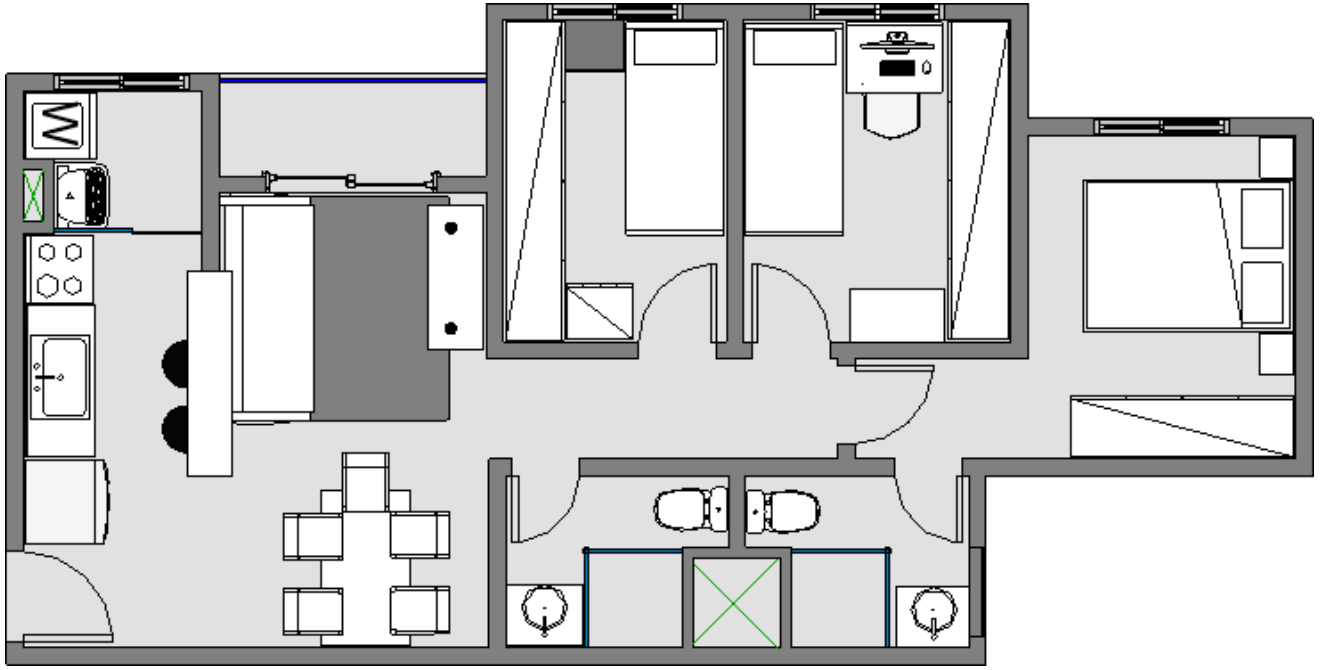
- **Condomínio Residencial (R3-01)**
- *T.O. (Taxa de Ocupação):* 0,7
- *C.A. (Coeficiente de Aprov.):* 2,5
- *T.P. (Taxa de Permeabilidade):* 0,2
- *Recuo de Frente:* 5 metros
- *Recuo de Fundo:* 5 metros
- *Recuos Laterais:* 3 metros

Parâmetros Urbanísticos - Comercial

ZUEC – Zona de Uso em Consolidação

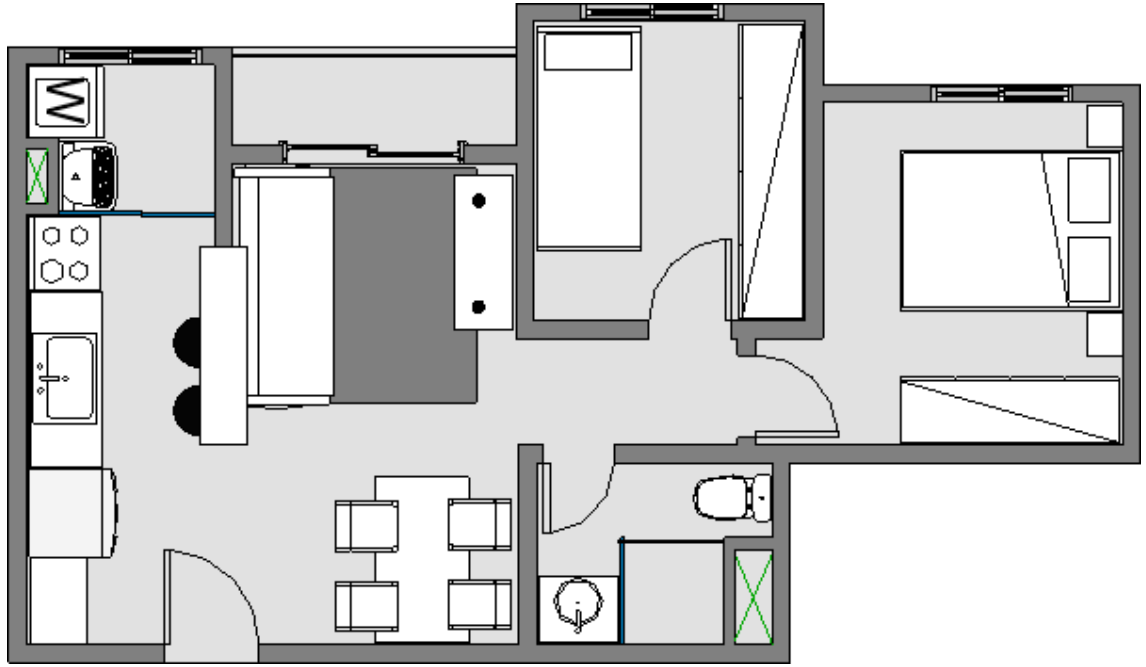
- **Comércio Varejista Diversificado (C2)**
- **Serviços Diversificados (S2)**
- *T.O. (Taxa de Ocupação):* 0,7
- *C.A. (Coeficiente de Aprov.):* 2,5
- *T.P. (Taxa de Permeabilidade):* 0,2
- *Recuo de Frente:* 5 metros
- *Recuo de Fundo:* 3 metros
- *Recuos Laterais:* 2 metros (até 2 pavimentos); 3 metros (acima de 2 pavimentos)
- *Frente mínima:* 15 metros
- *Área mínima:* 500m²

Tipologias Sugeridas



Tipologia A – Faixa 3 MCMV

- 3 Dormitórios c/ suíte
- 58m²



Tipologia B – Faixa 2 MCMV

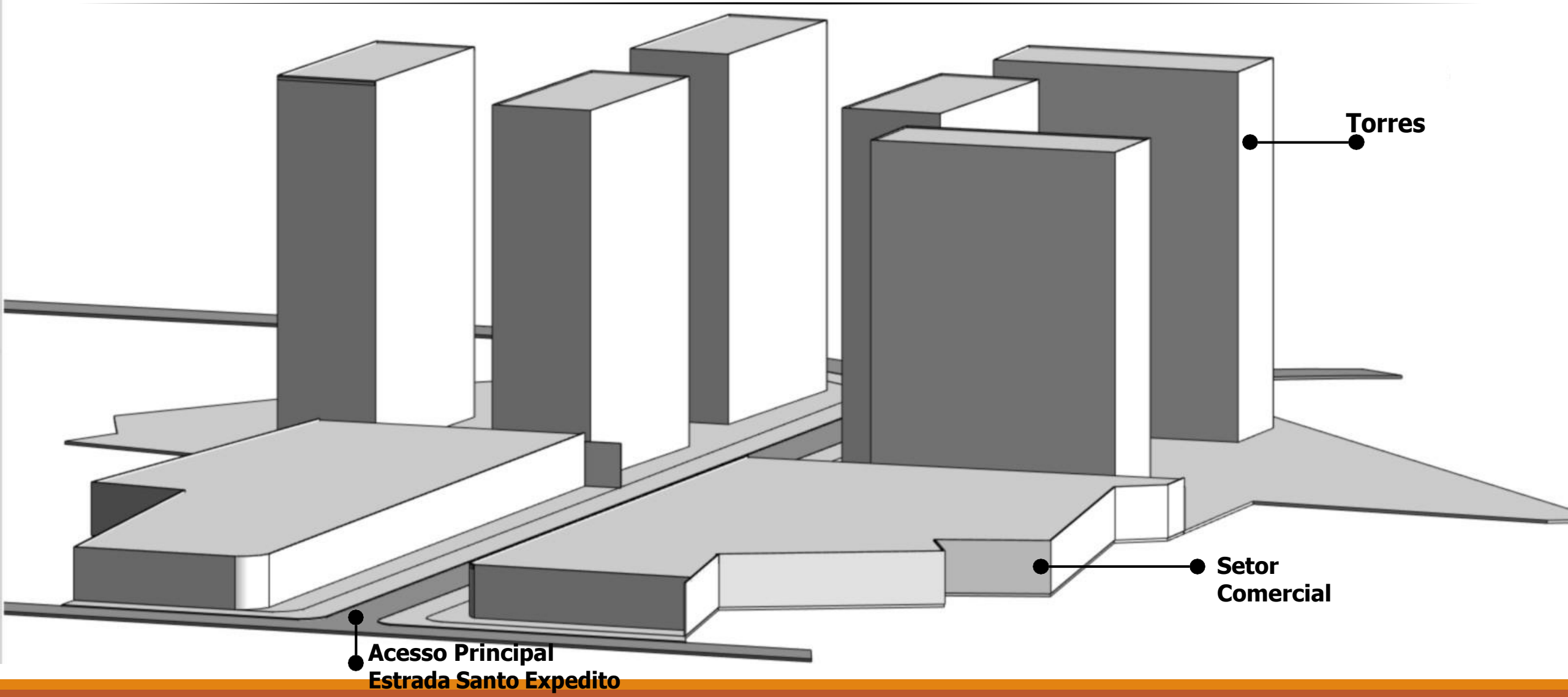
- 2 Dormitórios
- 45m²

SISTEMA VIÁRIO

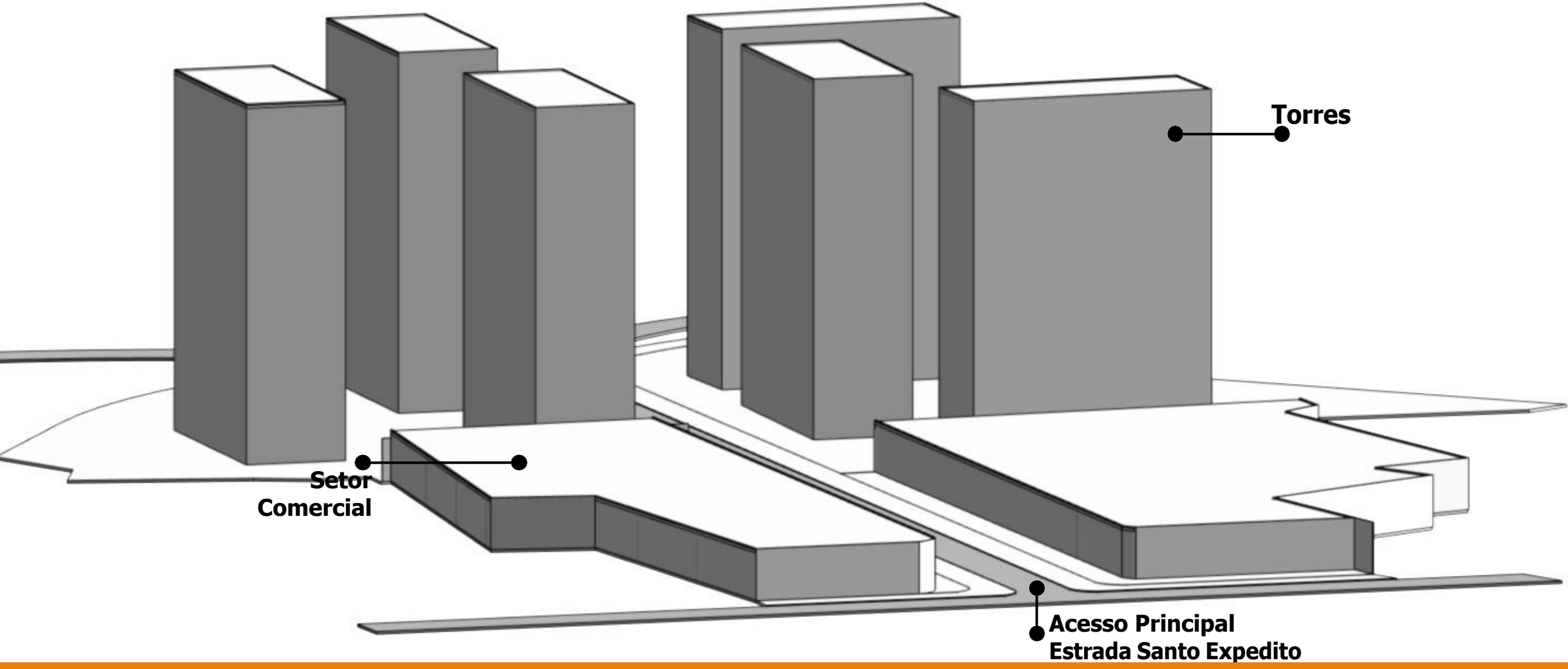
ÁREA CONSTRUÍDA

ÁREA DE PRESERVAÇÃO

Plano de Massas



Plano de Massas



Dados Técnicos

Setor Residencial

- Área total estimada: 15.402m²
- Potencial Construtivo Máximo: 38.505m²
- Unidades Previstas: 680
- Distribuição:
  - 2 Condomínios
  - 3 Torres em cada
  - 14 Pavimentos cada torre
- Cobertura Vegetal: 3.080m²

Setor Comercial

- Área total estimada: 10.163m²
- Potencial Construtivo Máximo: 25.407m²
- Potencial Construtivo Previsto: 14.228m²
- Distribuição:
  - Térreo + 1 pavimento
- Cobertura Vegetal: 2.032m²

Compromissos da Agnus

- Projetos necessários para a aprovação nas concessionárias e prefeitura;
- Toda a execução da obra do empreendimento, desde infraestrutura até a entrega final;
- Compromisso com todos os profissionais envolvidos na montagem deste negócio;
- Coordenação de todo o processo de projeto, aprovação e execução, bem como auxílio á equipe de vendas no que for necessário durante a comercialização do empreendimento.

ESTIMATIVA DE ORÇAMENTO – SETOR COMERCIAL

Custos Estimados – Infraestrutura e Construção

		Área Total (m²)	Valor estimado
1	Infraestrutura[1]	30.000m²	R$ 5.348.800,00
2	Setor Comercial[2]	14.228m²	R$ 80.860.500,00
3	Setor Residencial[3]	38.505m²	R$ 29.878.800,00

Os valores apresentados são uma estimativa e podem sofrer ajustes para mais ou para menos após as definições de projeto.

[1]Está cotado nesse item: Demarcação de lotes/logradouros/ruas, terraplanagem, galerias de águas pluviais, emissários, rede de distribuição de água potável, rede de energia e iluminação pública, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, muros de fechamento, cobertura vegetal em grama.

[2]Valor referente à execução, pautado no potencial construtivo máximo para a área, podendo sofrer alterações após projeto executivo e especificações.

[3]Valor referente à execução, pautado no potencial construtivo máximo para a área, podendo sofrer alterações após projeto executivo e especificações

Retorno Projetado (vendas) – Área Residencial

ESTIMATIVA DE 680 UNIDADES – ÁREA TOTAL DE 38.505m²

Base	Quantidade de Unidades	Valor estimado por unidade	Faturamento
1 Faixa 2 – 45m²	340	R$ 190.000,00	R$ 64.600.000,00
2 Faixa 3 – 58m²	340	R$ 220.000,00	R$ 74.800.000,00

Faturamento estimado (vendas) **R$ 139.400.000,00**

Os valores apresentados são uma estimativa e podem sofrer ajustes para mais ou para menos após as definições de projeto.

AGNUS CONSTRUTORA & INCORPORAÇÕES

(11) 97780-8441 – (11) 95255-7864 – (91) 8490 9092
E-mail: contato@agnusconstrutora.com
www.agnusconstrutora.com