

Book – Irmãos Pereira

Projeto de Ocupação do Comércio



PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR

Prefeito Bruno Soares Reis

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Secretário João Xavier Nunes Filho

FUNDAÇÃO MÁRIO LEAL FERREIRA

Presidente Tania Scofield Almeida

Diretora de Planejamento

Beatriz Loureiro Cerqueira Lima

Gerente de Planejamento e Informações

Fernando Sergio Barbosa Teixeira

Subgerente de Informações Geográficas e Socioeconômicas

Caio Costa Couto

Arquitetos

Ana Gabriella Lima Guimarães

Álvaro Lins

Etapas do Projeto de Ocupação do Comércio



Etapas do projeto

- I Corpo Santo/Montanha
- II Gonçalves
- III Pilar
- IV Conceição
- V Irmãos Pereira
- VI Preguiça
- VII Misericórdia

NOTAS TÉCNICAS:

BASE CARTOGRÁFICA:

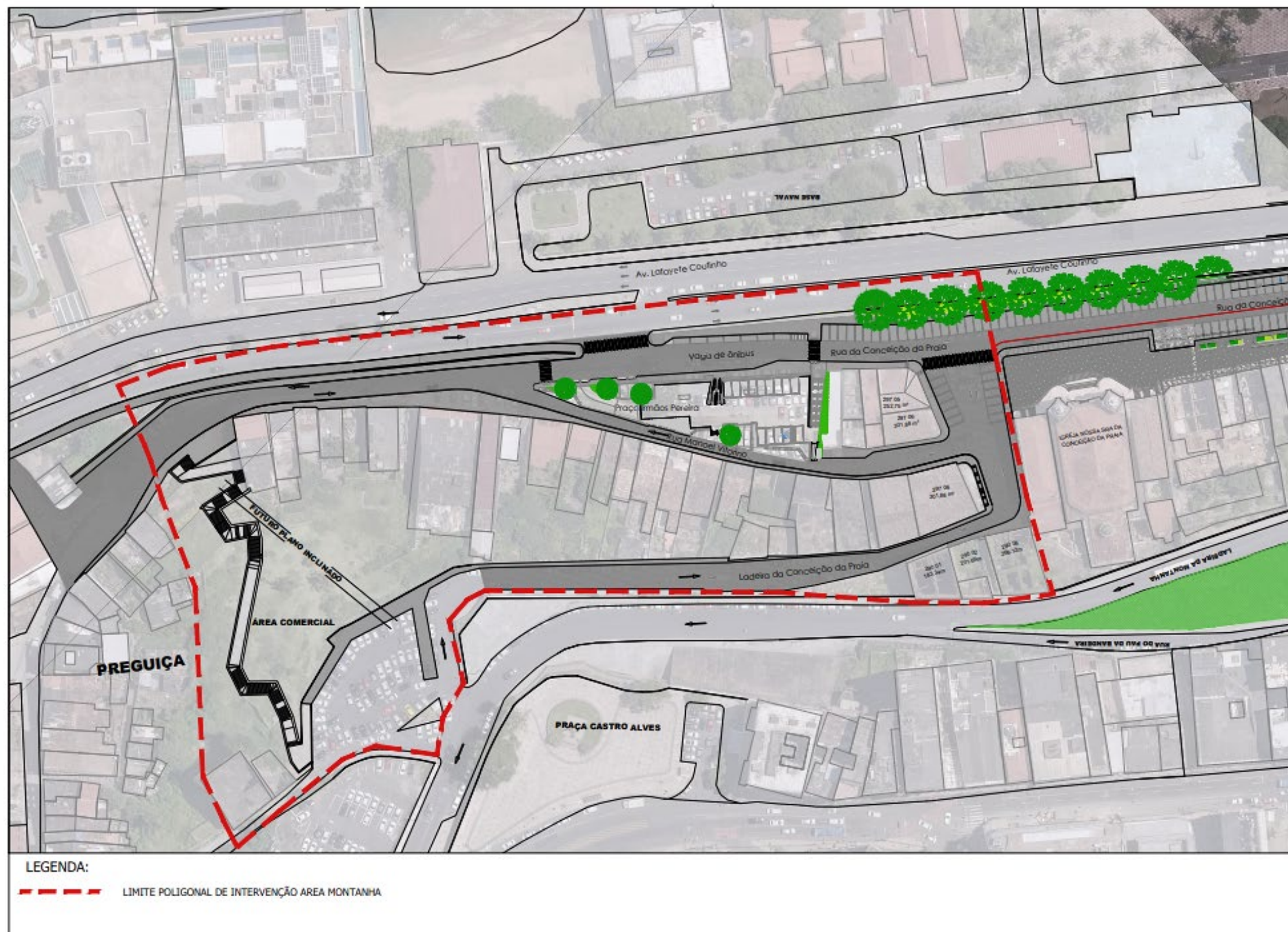
- SISTEMA CARTOGRÁFICO E CADASTRAL DO MUNICÍPIO DO SALVADOR - SICAD, 2006
- PROJEÇÃO UTM 24S | DATUM HORIZONTAL: SIRGAS 2000
- ELABORAÇÃO: Fundação Mário Leal Ferreira - FMLF



Etapas do Projeto



2 Projeto Urbanístico Irmãos Pereira



Mapa Geral – Projeto Irmãos Pereira

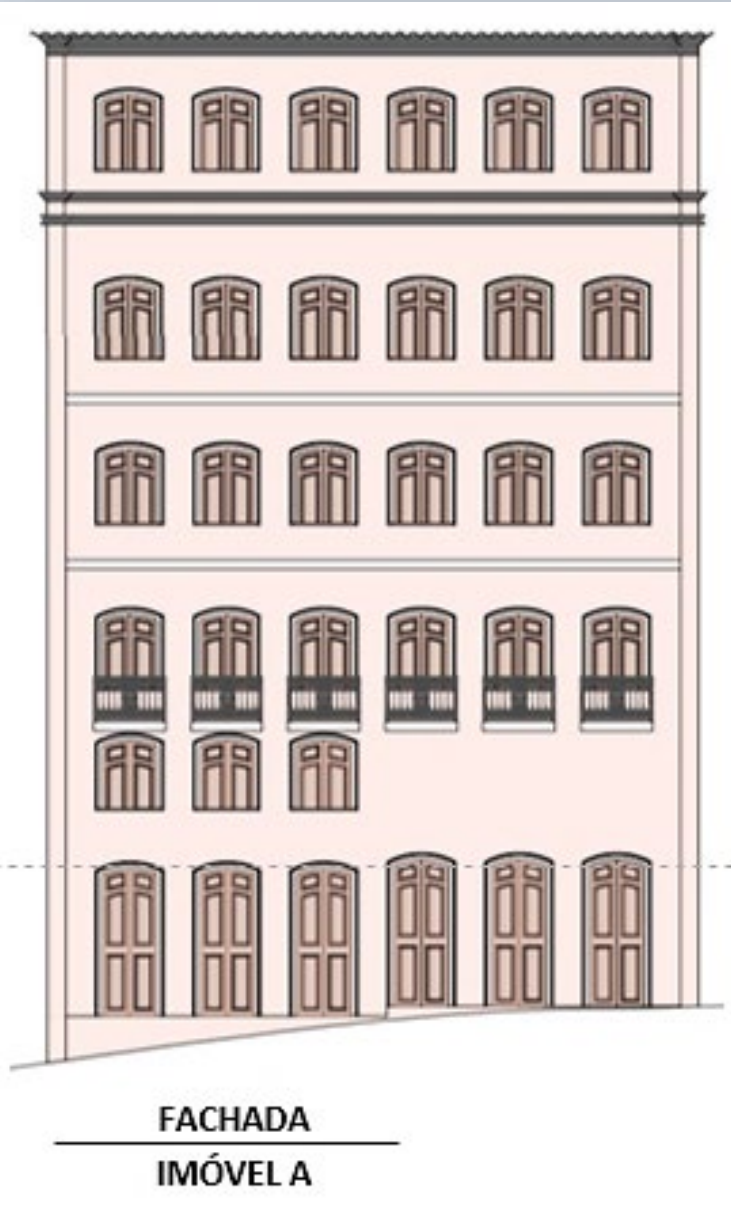


Imóveis selecionados Irmãos Pereira



Imóveis selecionados

Quadra 290: L001 Imóvel A e L001 Imóvel B
Ladeira da Conceição da Praia, 6 e Ladeira da Montanha, 73
Nº Pavimentos: 5
Área do Terreno: 183,34 m²
Área Construída Total: 916,70m²
POTENCIAL CONSTRUTIVO DAS EDIFICAÇÕES
Nº Unidades Habitacionais: 02 quartos (04 unid.)
Nº Unidades Habitacionais: Studio (08 unid.)
Nº Unidades Comerciais: Lojas (03 unid.)



Quadra 290: L001 Imóvel A e L001 Imóvel B

Ladeira da Conceição da Praia, 6 e Ladeira da Montanha, 73

Nº Pavimentos: 5

Área do Terreno: 183,34 m²

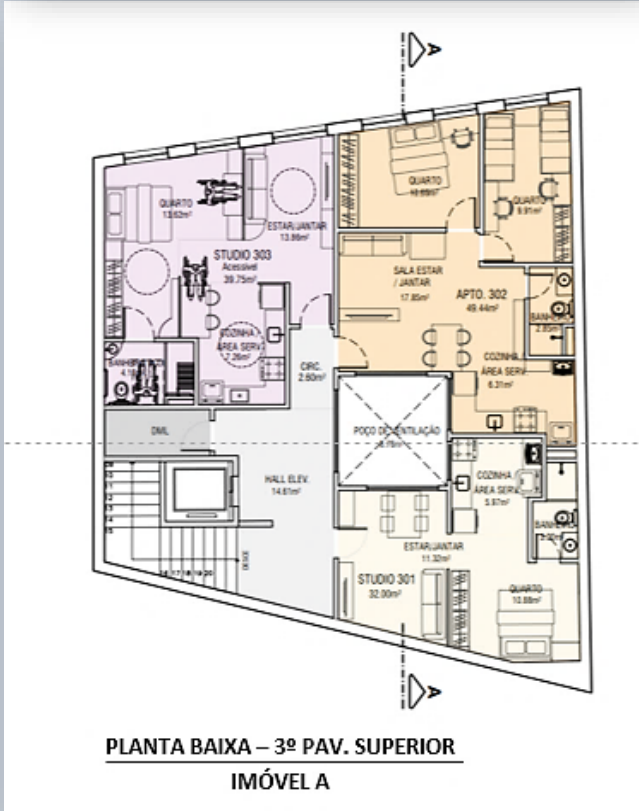
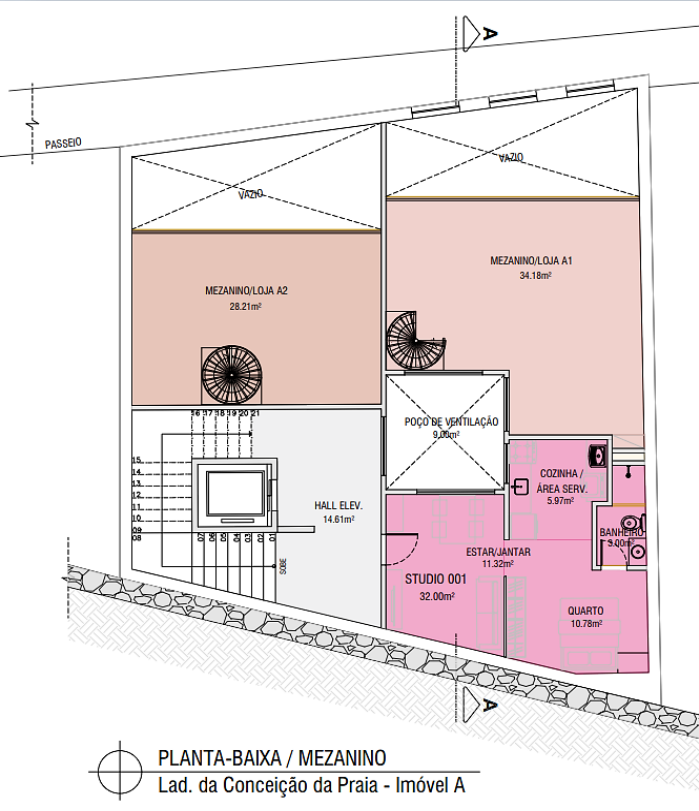
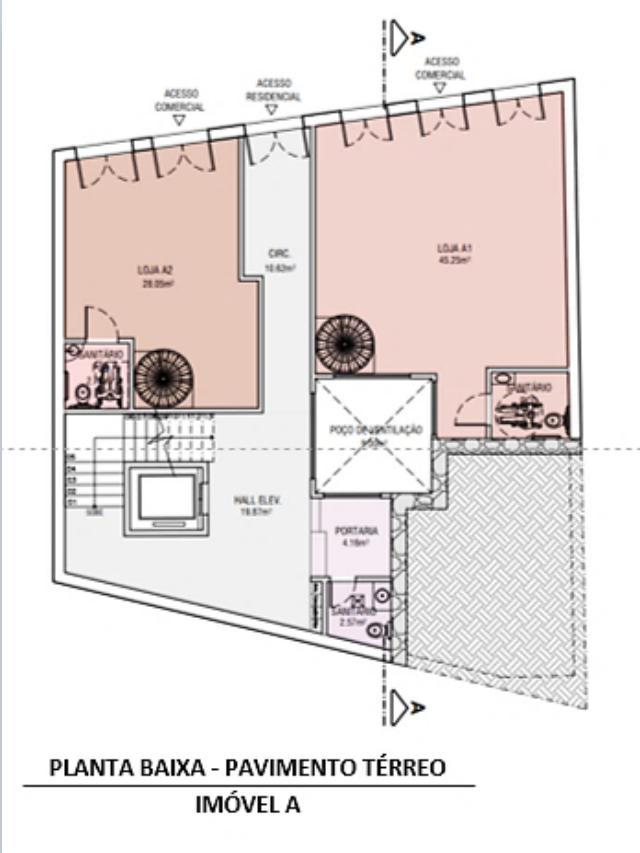
Área Construída Total: 916,70m²

POTENCIAL CONSTRUTIVO DAS EDIFICAÇÕES

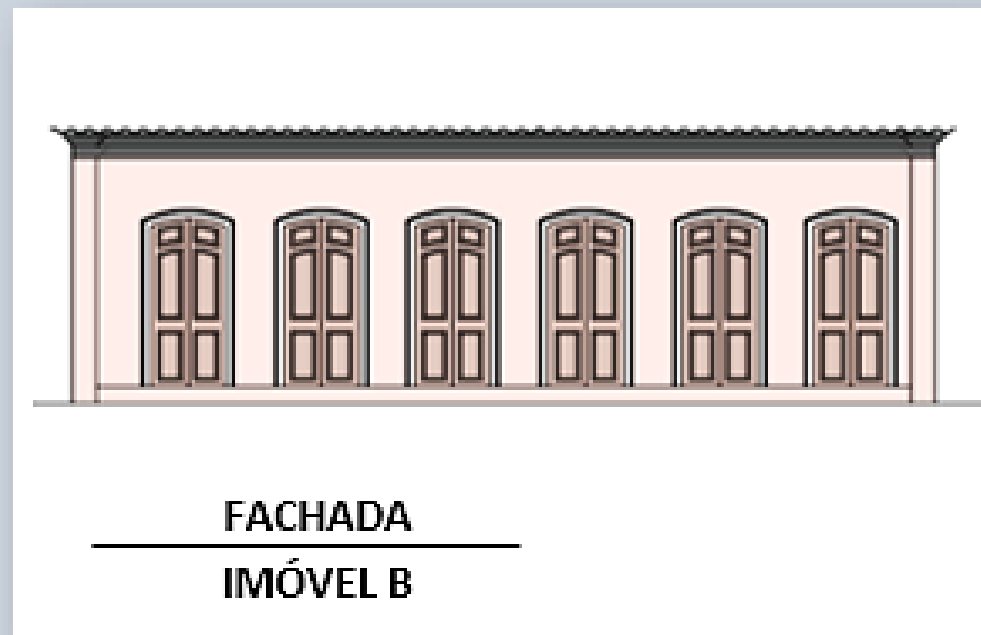
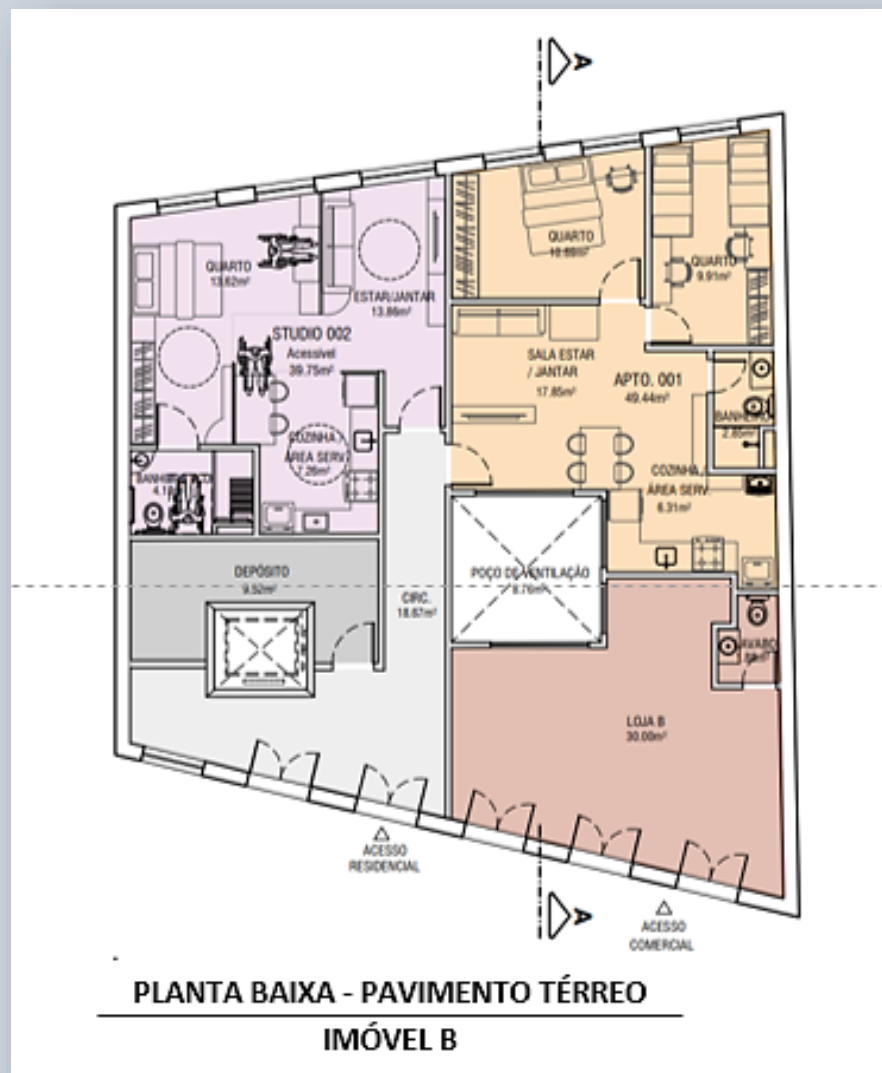
Nº Unidades Habitacionais: 02 quartos (04 unid.)

Nº Unidades Habitacionais: Studio (08 unid.)

Nº Unidades Comerciais: Lojas (03 unid.)

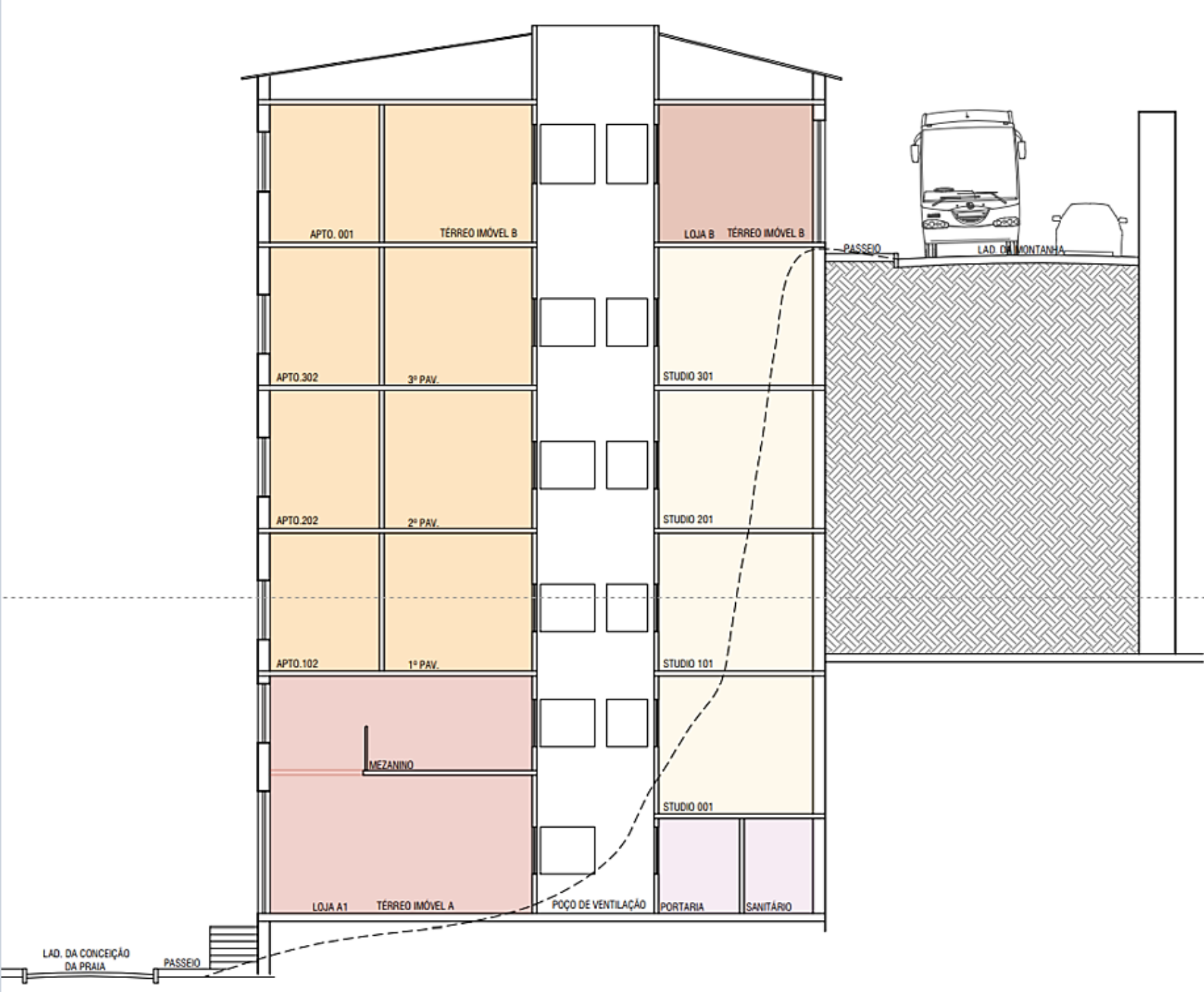


Quadra 290: L001 Imóvel B
Ladeira da Montanha, 76



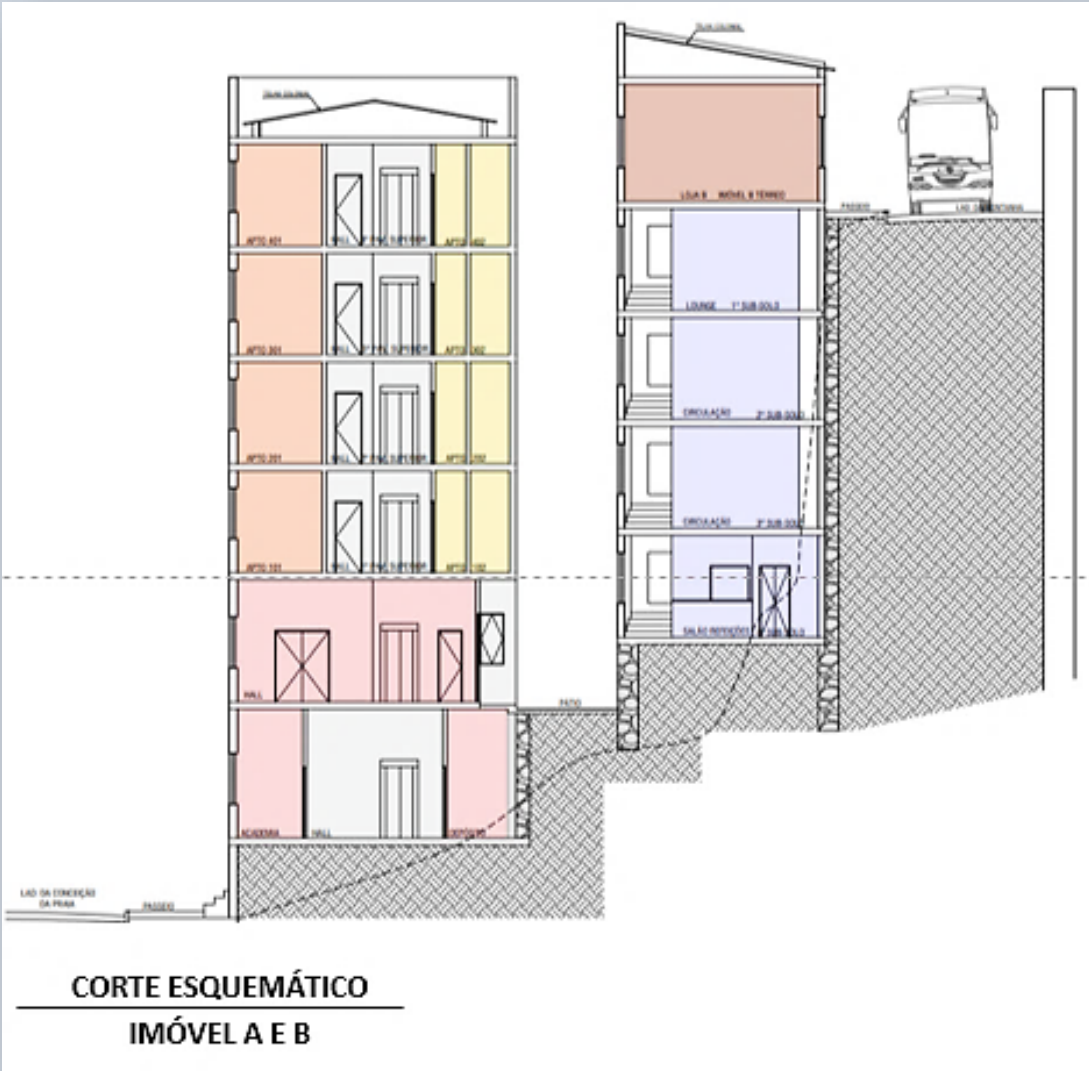
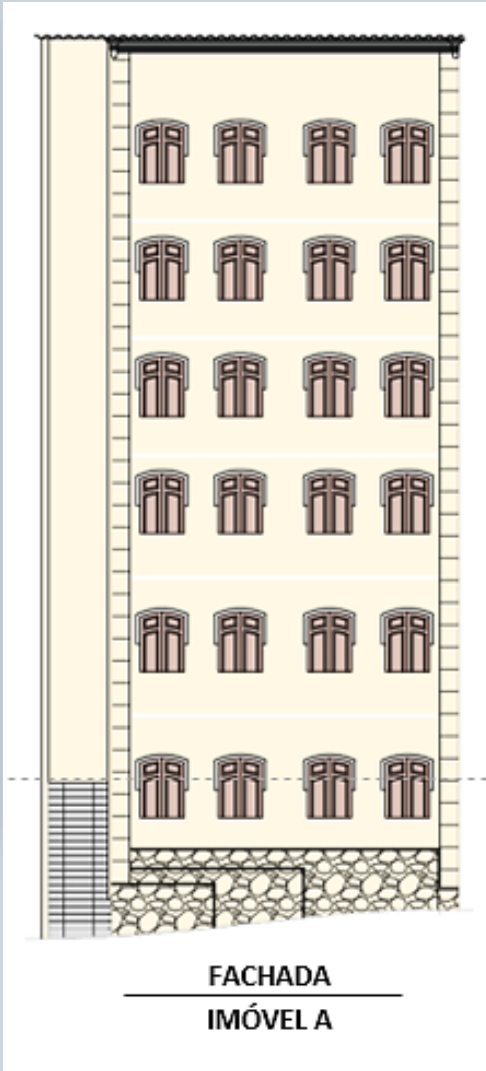
Quadra 290: L001 Imóvel A e B

Ladeira da Conceição da Praia, 6 e Ladeira da Montanha, 73

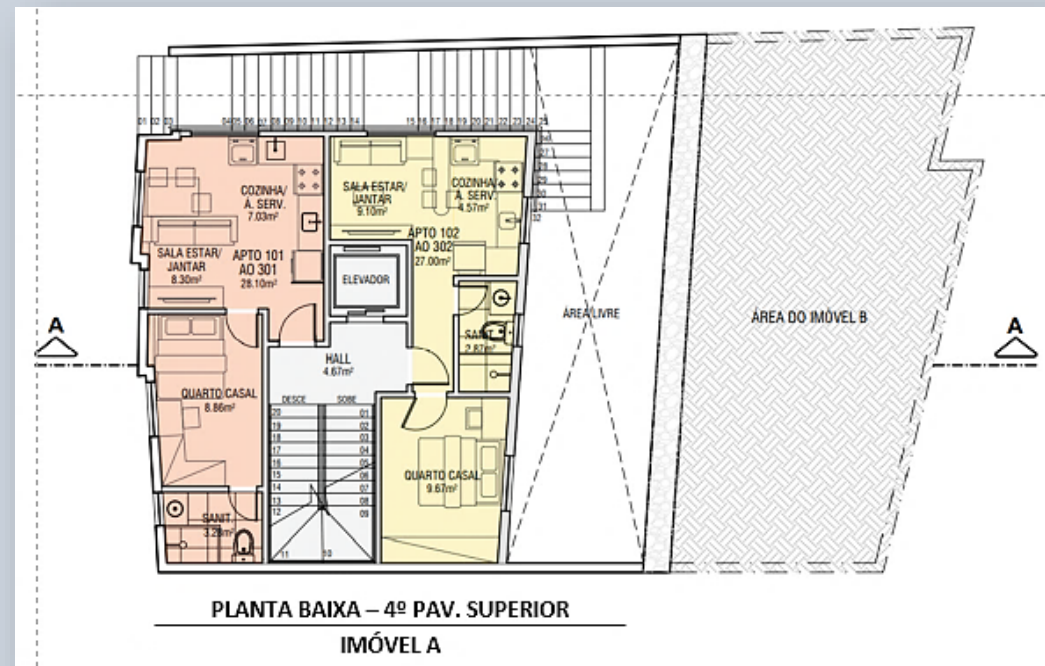
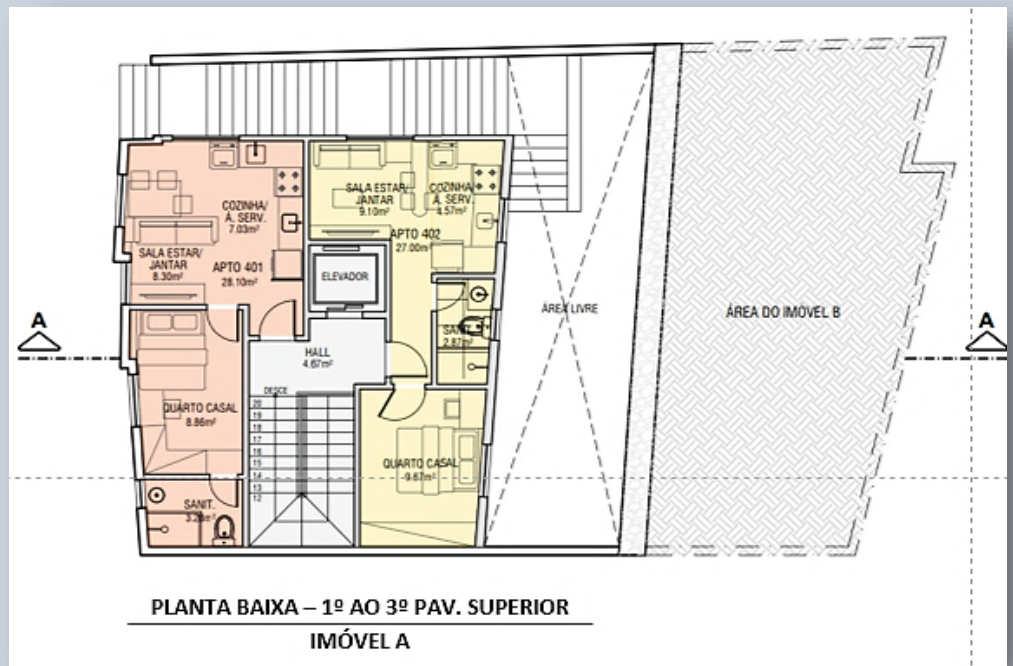
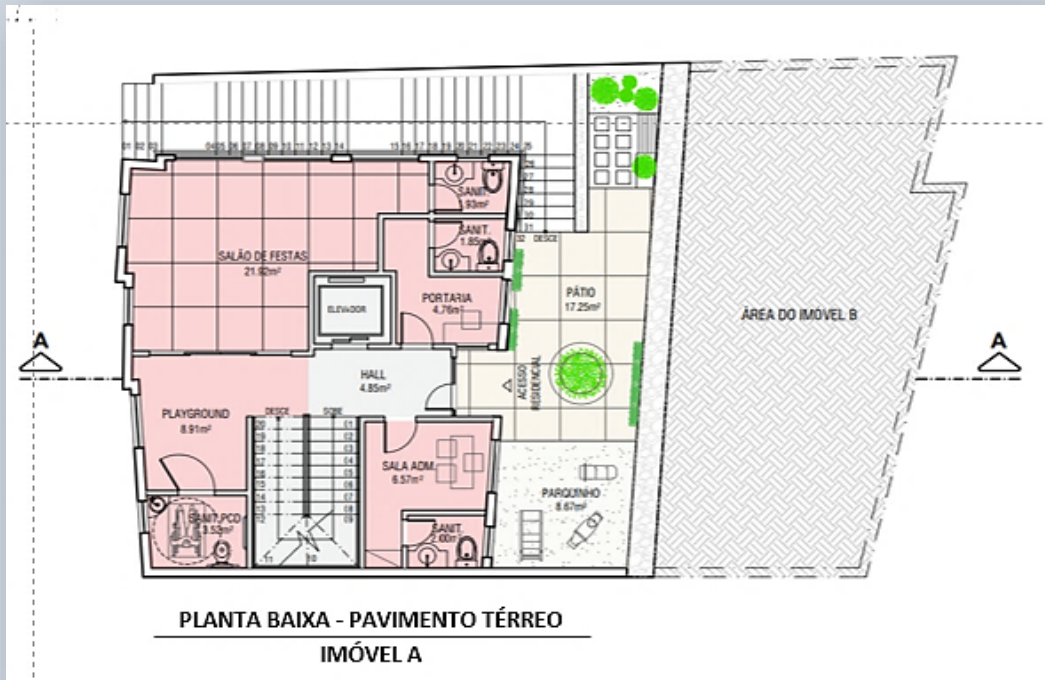
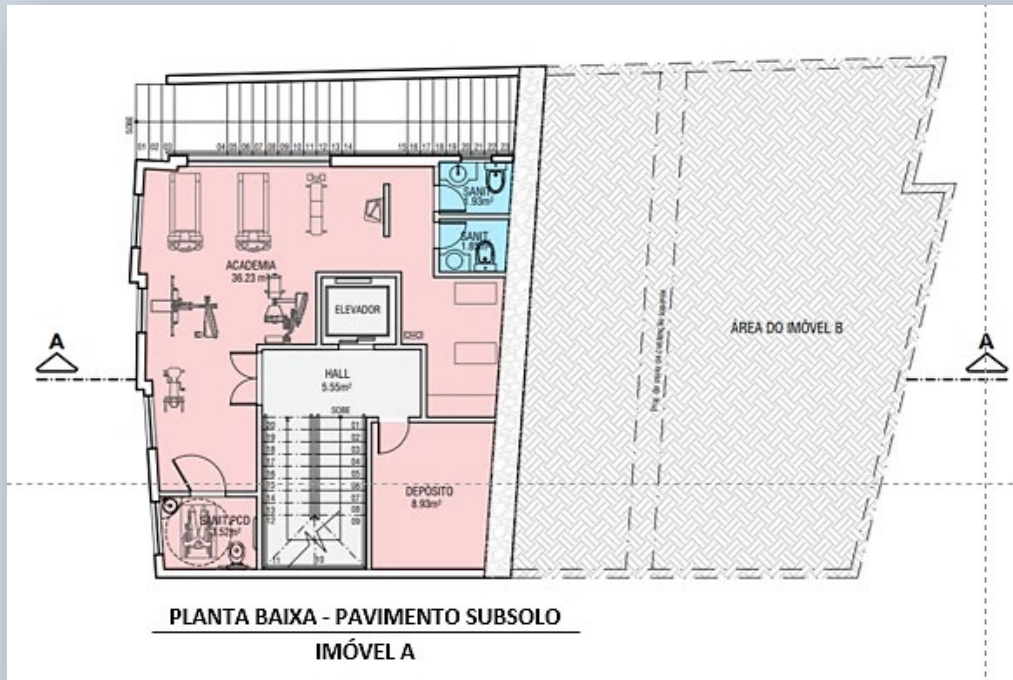


CORTE ESQUEMÁTICO: QUADRA 290 - L001 Imóvel A e B

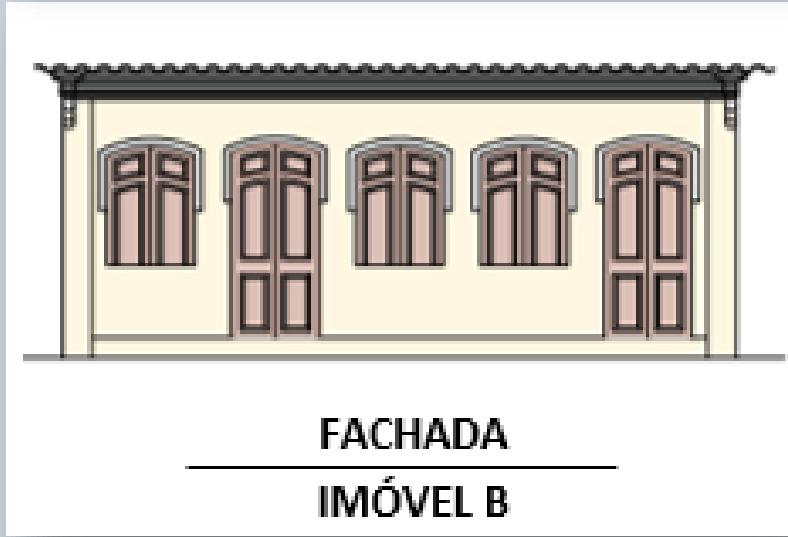
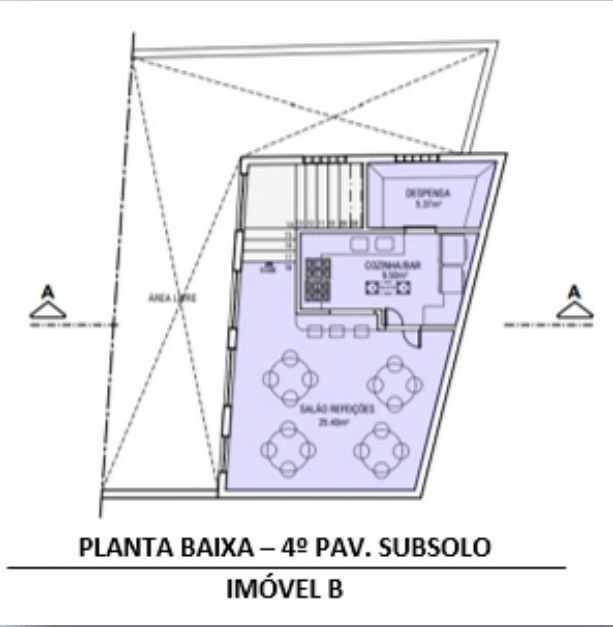
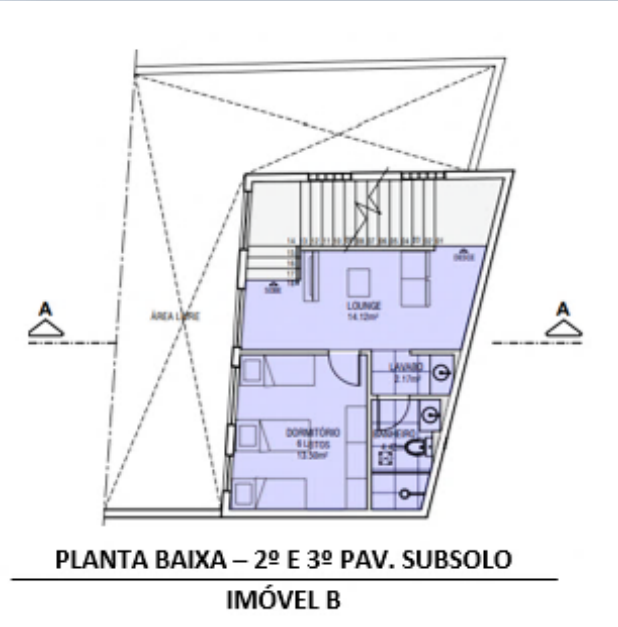
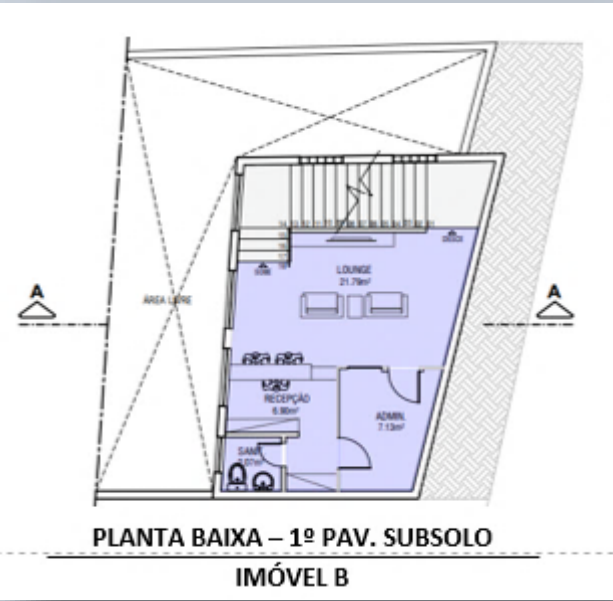
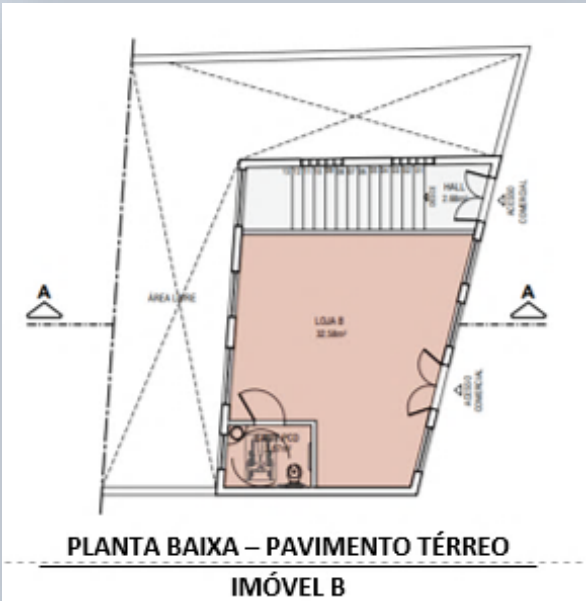
Quadra 290: L002 Imóvel A e L002 Imóvel B
Ladeira da Conceição da Praia, 4 e Ladeira da Montanha, 71
Nº Pavimentos: 1
Área do Terreno: 201,69m²
Área Construída Total: 201,69m²
POTENCIAL CONSTRUTIVO DAS EDIFICAÇÕES
Nº Unidades Habitacionais: 01 quarto (08 unid.)
Nº Unidades Habitacionais: Hostel (06 leitos)
Nº Unidades Comerciais: Loja (01 unid.)



Quadra 290: L002 Imóvel A
Ladeira da Conceição da Praia, 4



Quadra 290: L002 Imóvel B
Ladeira da Conceição da Praia, 71



Quadra 290: L058

Ladeira da Conceição da Praia, 2

Nº Pavimentos: 4

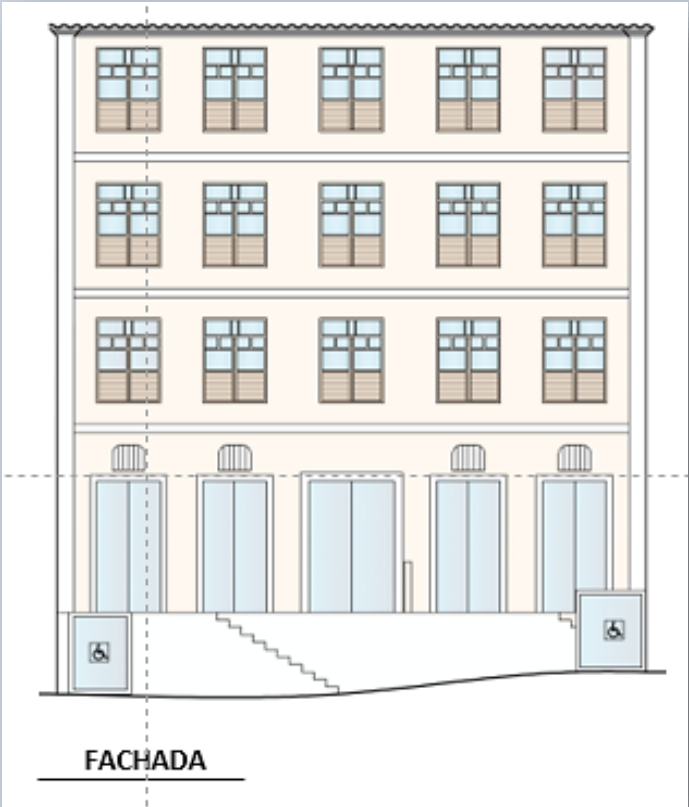
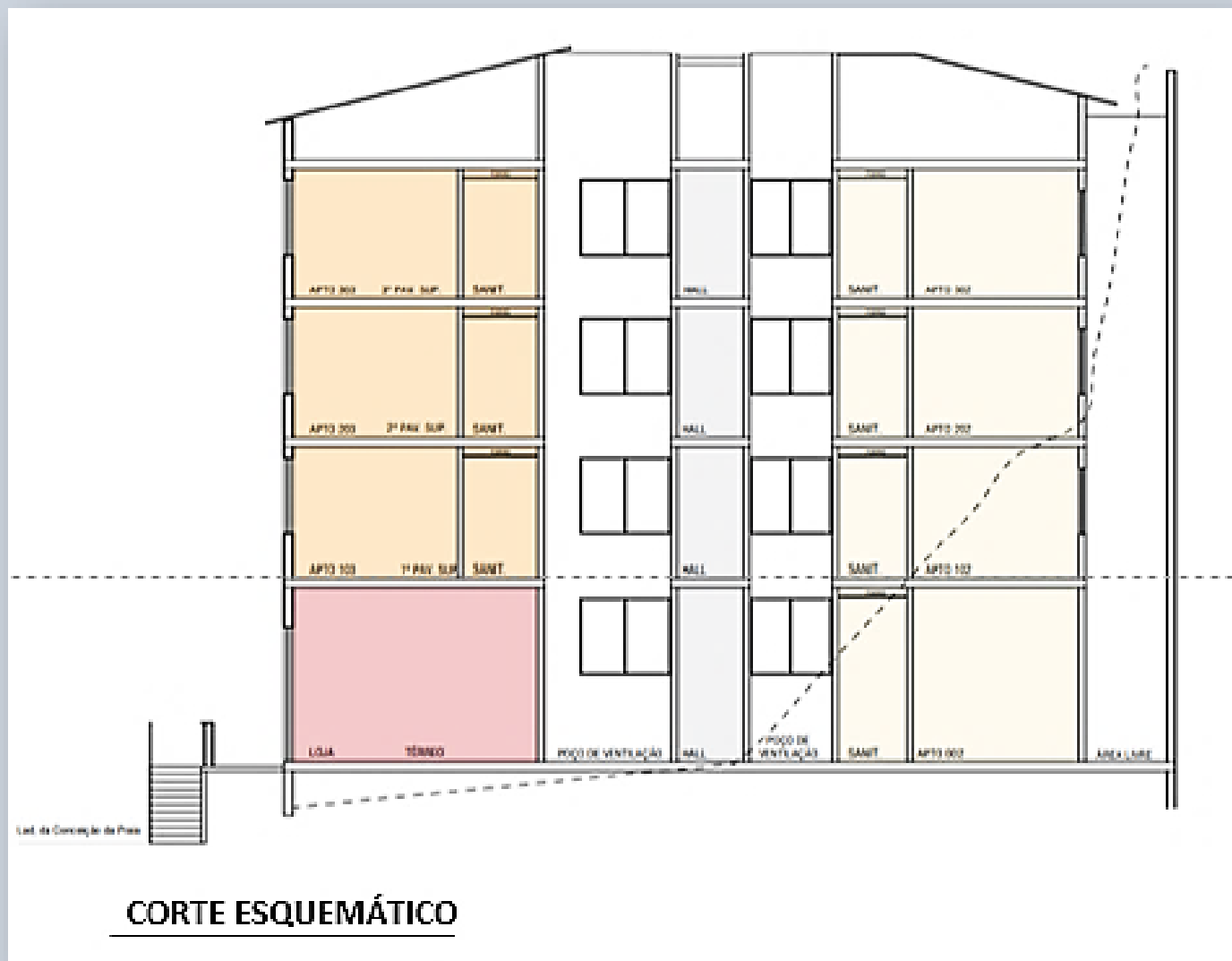
Área do Terreno: 268,12m²

Área Construída Total: 1.072,48m²

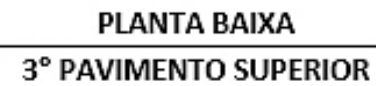
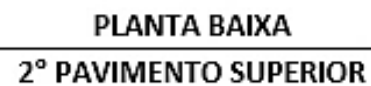
POTENCIAL CONSTRUTIVO DAS EDIFICAÇÕES

Nº Unidades Habitacionais: 02 quartos (11 unid.)

Nº Unidades Comerciais: Lojas (01 unid.)



Ladeira da Conceição da Praia, 2



Quadra 296: L002

Ladeira da Preguiça



Quadra 296: L004

Ladeira da Preguiça



Quadra 296: L005

Ladeira da Preguiça



Quadra 296: L007

Ladeira da Preguiça



Quadra 296: L009

Rua Manoel Vitorino



Prédios Seleccionados

Quadra 296: L012
Rua Manoel Vitorino



Quadra 296: L016
Rua Manoel Vitorino



Quadra 296: L017
Rua Manoel Vitorino



Quadra 296: L018
Rua Manoel Vitorino



Quadra 296: L019
Rua Manoel Vitorino



Quadra 296: L020
Rua Manoel Vitorino



Quadra 296: L021
Rua Manoel Vitorino



Prédios Seleccionados

Quadra 296: L022
Ld. da Conceição da Praia



Quadra 297: L004
Rua da Conceição da Praia



Quadra 296: L023
Ld. da Conceição da Praia



Quadra 296: L025
Ld. da Conceição da Praia



Quadra 296: L026
Ld. da Conceição da Praia



3 - ESTIMATIVA DE INVESTIMENTO PARA RECUPERAÇÃO DOS IMÓVEIS					
IRMÃOS PEREIRA					
HABITAÇÃO, SERVIÇO, COMÉRCIO					
13 de março de 2024					
ÁREA		Habitação e Serviço	Habitação e Serviço	Habitação e Serviço	TOTAL 31 IMÓVEIS
ÁREA Nº UNIDADES	QUADRA	QD 290	QD 296	QD 297	
	ÁREA DO TERRENO (m²)	653,15	3.718,08	114,37	4.485,60
	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA HABITAÇÃO (m²)	1.550	5.369,68	74,34	6.994
	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA COMÉRCIO (m²)	278	2.136,45	74,34	2.489
	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m²)	1.948,56	7.506,13	148,68	9.603,37
	Nº DE UNIDADES 1 QUARTO	14	0	0	14
	Nº DE UNIDADES 2 QUARTOS	15	18	2	35
	Nº DE UNIDADES 3 QUARTOS	0	81	0	81
	STUDIO	7	0	0	7
	NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS	36	99	2	137
	NÚMERO DE UNIDADES COMERCIAIS	7	52	2	61
CUSTO R\$	AQUISIÇÃO DA ÁREA	1.846.853,47	10.513.280,19	323.393,76	12.683.527,42
	PROJETO - CUSTO/HABITAÇÃO	175.324	607.334,43	8.408,18	791.066,88
	PROJETO - CUSTO COMÉRCIO E SERVIÇOS	31.461	241.641,90	8.408,18	281.511,20
	PROJETO - CUSTO TOTAL	220.390,71	848.976,33	16.816,36	1.086.183,40
	OBRA - CUSTO HABITAÇÃO	4.383.106,54	15.183.360,86	210.204,53	19.776.671,93
	OBRA - CUSTO COMÉRCIO E SERVIÇOS	786.528,00	6.041.047,38	210.204,53	7.037.779,91
	OBRA - CUSTO TOTAL	5.509.767,74	21.224.408,25	420.409,05	27.154.585,05
	CUSTO TOTAL (Obra + Projeto + Aquisição)	7.577.011,92	32.586.664,77	760.619,17	40.924.295,86
INVESTIMENTO R\$	PREFEITURA (Aquisição do Imóvel + Projeto)	2.067.244,18	11.362.256,52	340.210,12	13.769.710,82
	CAPTAÇÃO DE RECURSO	5.509.767,74	21.224.408,25	420.409,05	27.154.585,05
	CUSTO TOTAL INVESTIMENTOS	7.577.011,92	32.586.664,77	760.619,17	40.924.295,86
13 de março de 2024 _ Dados SEFAZ/2024					
OBSERVAÇÕES:					
Valor do m² = Valor CUB + 16% de Serviços Complementares + 32% BDI + 6% de Incorporação					
Valor m² = 1.742,14 + 278,74 + 646,68 + 160,05 = R\$ 2.827,61					
m² [(Valor do CUB BAHIA dez. 2023 = R\$ 1.742,14] - HABITAÇÃO PADRÃO BAIXO (PP-4)					
Valor do Projeto = 4% do Valor da Obra (CAU-BA)					

V - INFORMAÇÕES SOBRE OS IMÓVEIS E PROPRIETÁRIOS																							
IMÓVEIS SELECIONADOS - IRMÃOS PEREIRA - COMÉRCIO																							
ID	SQL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	Risco CODESAL	notificação IPHAN	Proprietário	CPF_CNPJ	Logradouro	Nº PORTA	CEP	Edifício/referências	Conj. Habit.	Tipo Sub Unidade	Nº Sub Unidade	Valor IPTU 2019	Valor Venal SEFAZ 2019	Valor do Prédio SEFAZ	Valor (m²) (prédio) SEFAZ	Área Terreno SEFAZ	Área Constuída SEFAZ	Valor Dívida SEFAZ	Valor Dívida Ativa SEFAZ	VALOR (m²) SEFAZ	TOTAL DÍVIDAS SEFAZ
1	130029600001	SEM DADO					R. Manoel Vitorino	50	40020-015	Volvo Penta													
2	130029600002	SEM DADO					R. Manoel Vitorino	48	40020-015	Imóvel Fechado													
3	130029600003	SEM DADO					R. Manoel Vitorino	46	40020-015	Casa Magalhães Materiais de Construção													
4	130029600004	SEM DADO					R. Manoel Vitorino	SEM DADO	40020-015	Comércio Fechado													
5	130029600005	SEM DADO					R. Manoel Vitorino	SEM DADO	40020-015	SEM DADO													
6	130029600006	SEM DADO					R. Manoel Vitorino	40	40020-015	Imóvel Fechado													
7	130029600007	SEM DADO					R. Manoel Vitorino	38	40020-015	Museu de Azulejas													
8	130029600008	SEM DADO					R. Manoel Vitorino	SEM DADO	40020-015	Imóvel Fechado													
9	130029600009	SEM DADO					R. Manoel Vitorino	28	40020-015	Oficina Serviço Inox													
10	130029600010	SEM DADO					R. Manoel Vitorino	26	40020-015	Imóvel Fechado													
11	130029600011	SEM DADO					R. Manoel Vitorino	24	40020-015	Imóvel Fechado													
12	130029600012	SEM DADO					R. Manoel Vitorino	SEM DADO	40020-015	SEM DADO													
13	130029600013	SEM DADO					R. Manoel Vitorino	20	40020-015	Atividade Comercial Não Identificada													
14	130029600014	SEM DADO					R. Manoel Vitorino	19	40020-015	Atividade Comercial Não Identificada													
15	130029600015	SEM DADO					R. Manoel Vitorino	16	40020-015	Inova Náutica (térreo)													
16	130029600016	SEM DADO					R. Manoel Vitorino	14	40020-015	Camponar Náutica													
17	130029600017	SEM DADO					R. Manoel Vitorino	SEM DADO	40020-015	Imóvel Fechado													
18	130029600018	SEM DADO					R. Manoel Vitorino	9	40020-015	Imóvel Fechado													
19	130029600019	SEM DADO					R. Manoel Vitorino	7	40020-015	Imóvel Fechado													
20	130029600020	SEM DADO					R. Manoel Vitorino	13	40020-015	Antiga Casa Conceição Materiais de Construção													
21	130029600021	SEM DADO					R. Manoel Vitorino	2	40020-015	Imóvel Fechado													
22	130029700001	SEM DADO					Rua da Conceição da Praia	x	40020-015	Praça	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
23	130029700002	SEM DADO					Rua da Conceição da Praia	8	40015-250	JVF Empreendimentos Imobiliários LTDA													
24	130029700003	SEM DADO					Rua da Conceição da Praia	SEM DADO	40015-250	Imóvel em Ruína													
25	130029700004	SEM DADO					Rua da Conceição da Praia	SEM DADO	40015-250	Imóvel Fechado													
26	130029700005	SEM DADO					Rua da Conceição da Praia	2	40015-250	Super Pesca													
27	130029700006	SEM DADO					Rua da Conceição da Praia	S/N	40015-250	16ª CIA Independente da Polícia Militar													
28	130029700007	SEM DADO					Rua Manoel Vitorino	7	40020-015	Bahia Boats													
Fonte: Sefaz/2019																							

ESTIMATIVA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO DAS EDIFICAÇÕES - IRMÃOS PEREIRA - QD 290 (3 IMÓVEIS)												
N. ID	SQL	ÁREA DO TERRENO m²	Nº PAVIMENTOS	ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL m² - 35%	ÁREA COMERCIAL m²	UNIDADES	ÁREA HABITACIONAL m²	1 QUARTO UNIDADES	2 QUARTOS UNIDADES	3 QUARTOS UNIDADES	STUDIO UNIDADES	HOSTEL LEITOS
1	290 - L001 Imóvel A e B	183,34	5	595,85	119,17	3	476,68	0	4	0	7	0
2	290 - L002 Imóvel A	201,69	6	440,19	68,78	2	371,41	10	0	0	0	0
	290 - L002 Imóvel B		5	215,41	36,25	1	179,19	4	0	0	0	0
3	290 - L058	268,12	4	697,11	53,96	1	522,83	0	11	0	0	0
TOTAL		469,81		1948,56	278,16	7	1550,11	14	15	0	7	0

Potencial Construtivo

ESTIMATIVA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO DAS EDIFICAÇÕES - IRMÃOS PEREIRA - QD 296 (18 IMÓVEIS)												
N. ID	SQL	ÁREA DO TERRENO m²	Nº PAVIMENTOS	ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL m² - 35%	ÁREA COMERCIAL m²	UNIDADES	ÁREA HABITACIONAL m²	1 QUARTO UNIDADES	2 QUARTOS UNIDADES	3 QUARTOS UNIDADES	STUDIO UNIDADES	HOSTEL LEITOS
4	296 - L021	296,99	3	579,13	193,04	4	383,08	0	0	7	0	0
5	296 - L020	117,34	4	469,36	117,34	3	352,02	0	0	6	0	0
6	296 - L022	117,78	1	76,56	0	0	76,56	0	2	0	0	0
7	296 - L019	241,66	4	471,23	157,07	4	314,16	0	0	6	0	0
8	296 - L018	302,05	6	1177,99	196,33	4	981,66	0	0	17	0	0
9	296 - L023	92,56	4	240,65	60,16	2	180,49	0	0	3	0	0
10	296 - L017	162,81	3	317,48	105,82	3	211,65	0	0	4	0	0
11	296 - L024	125,58	5	408,13	81,62	2	326,5	0	0	7	0	0
12	296 - L016	183,54	3	357,9	119,30	4	238,6	0	0	4	0	0
13	296 - L025	89,89	4	233,71	58,42	1	175,28	0	2	1	0	0
17	296 - L026	59,69	2	77,59	38,77	0	38,77	0	1	0	0	0
18	296 - L027	85,71	4	222,84	55,71	2	167,13	0	2	0	0	0
19	296 - L012	169,18	4	439,86	109,96	3	329,9	0	0	6	0	0
23	296 - L009	376,5	1	244,72	0	0	244,72	0	0	4	0	0
25	296 - L007	778,85	3	1518,75	506,25	10	1012,5	0	11	10	0	0
27	296 - L005	157,44	2	204,67	102,33	3	102,33	0	0	2	0	0
28	296 - L004	157,63	2	204,91	102,46	3	102,46	0	0	2	0	0
30	296 - L002	202,88	2	263,74	131,87	4	131,87	0	0	2	0	0
TOTAL		3718,08		7509,22	2136,45	52	5369,68	0	18	81	0	0

ESTIMATIVA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO DAS EDIFICAÇÕES - IRMÃOS PEREIRA - QD 297 (1 IMÓVEL)												
N. ID	SQL	ÁREA DO TERRENO m²	Nº PAVIMENTOS	ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL m² - 35%	ÁREA COMERCIAL m²	UNIDADES	ÁREA HABITACIONAL m²	1 QUARTO UNIDADES	2 QUARTOS UNIDADES	3 QUARTOS UNIDADES	STUDIO UNIDADES	HOSTEL LEITOS
31	297 - L004	114,37	2	148,68	74,34	2	74,34	0	2	0	0	0