

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV**

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL  
COM 470 UNIDADES HABITACIONAIS  
SUZANO – SP**

**Construtora Sousa Araújo Ltda**

Fevereiro / 2024

Revisão 0

## Lista de Tabelas e Figuras

Tabela 1. Quantidade de vagas disponíveis.....	12
Tabela 2. Tabela de Áreas do Empreendimento .....	16
Tabela 3. Tabela de Densidade Fixa Habitacional .....	18
Tabela 4. Tabela de Divisão Modal – Pesquisa OD 2017 .....	28
Tabela 5. Tabela de Modo Principal de Mobilidade – Pesquisa OD 2017 .....	28
Tabela 6. Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV - Matriz de Mitigações.....	50
Figura 1. Mapa de Localização do objeto de estudo .....	5
Figura 2. Localização do objeto de estudo em relação aos bairros vizinhos .....	6
Figura 3. Localização dos loteamentos adjacentes e pontos de referência .....	8
Figura 4. Planta Tipo pavimento térreo .....	9
Figura 5. Planta Tipo 1.....	10
Figura 6. Planta Tipo 2.....	10
Figura 7. Planta Tipo 3.....	11
Figura 8. Planta Tipo - PcD.....	11
Figura 9. Mapa do Macrozoneamento - Plano Diretor de Suzano 2017-2028 .....	14
Figura 10. Mapa de Zoneamento - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo ...	15
Figura 11. Mapa Área de Influência Direta e Indireta .....	17
Figura 12. Mapa de Densidade Habitacional.....	19
Figura 13. Mapa de Equipamentos Urbanos e Comunitários .....	21
Figura 14. EM Ver. Antônio Martins .....	22
Figura 15. Unidade Básica de Saúde em construção.....	23
Figura 16. Mapa de Uso e Ocupação do Solo.....	24
Figura 17. Vista a partir da Estrada Viaduto.....	24
Figura 18. Mapa de acessos de automóveis e Veículos de Carga Leve .....	26
Figura 19. Vista da Estrada Viaduto.....	27
Figura 20. Mapa de Mobilidade Urbana – Linhas Intermunicipais - EMTU .....	29
Figura 21. Mapa de Mobilidade Urbana – Linhas Municipais - RADIAL .....	30
Figura 22. Mapa de Mobilidade Urbana – Linhas de Transporte Complementar.....	30
Figura 23. Mapa de Mobilidade Urbana – Pontos de Ônibus .....	31
Figura 24. Abrigo de Ônibus na Estrada Viaduto .....	32
Figura 25. Abrigo de Ônibus na Estrada Viaduto próximo ao empreendimento .....	32
Figura 26. Mapa de topografia – curvas de nível .....	33
Figura 27. Mapa Patrimônio Natural e Cultural .....	34

Figura 28. ACEAS – Associação Cultural, Esportiva e Agrícola de Suzano .....	35
Figura 29. Região da Vila Urupês em 2008.....	40
Figura 30. Região da Vila Urupês em 2014.....	40
Figura 31. Região da Vila Urupês em 2023.....	41
Figura 32. Mapa de Vegetação e Arborização Urbana.....	42
Figura 33. Mapa de Área de Proteção Permanente .....	43
Figura 34. Mapa de Macrodrenagem – Sub-bacias.....	45
Figura 35. Mapa de Macrodrenagem – Tempo de retorno – 2 anos.....	45
Figura 36. Mapa de Macrodrenagem – Tempo de retorno – 100 anos.....	46

## Índice

1. Informações gerais do empreendimento, do proprietário e dos profissionais envolvidos na elaboração do EIV .....	4
2. Caracterização do Empreendimento.....	5
3. Análise dos Impactos e Proposição de Medidas Mitigadoras ou Compensatórias .....	18
Histórico do Local .....	39
4. Relatório de Avaliação dos Impactos e Proposição de Medidas Mitigadoras ou Compensatórias.....	49
5. Referências Bibliográficas .....	55
6. Anexos.....	57
7. Encerramento.....	58

## **1. Informações gerais do empreendimento, do proprietário e dos profissionais envolvidos na elaboração do EIV**

### **1.1 Empreendimento**

Nome: Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical com 470 Unidades Habitacionais

Endereço: Estrada Viaduto, Bairro do Guaió – Vila Georgete - Suzano – São Paulo

Número da matrícula: 81.079

Área do terreno: 53.818,00 m<sup>2</sup> (cinquenta e três mil, oitocentos e dezoito metros quadrados)

Áreas da construção: 30.144,69 m<sup>2</sup> (trinta mil, cento e quarenta e quatro metros e sessenta e nove décimos quadrados)

### **1.2. Proprietário do empreendimento**

Nome: Construtora Sousa Araújo Ltda

Documento de identificação: CNPJ – 10.268.911/0001-58

Representante legal: Jucieudo Araújo de Sousa

Documento de identificação: CPF [REDACTED]

Dados para contato: (12) 3959 – 1272 / (11) 9 5381 - 0110

Assinatura do proprietário:

### **1.3. Responsáveis pelo estudo**

Nome: Cristian Baccelli

Especialização profissional: Arquiteto e Urbanista

Documentos de identificação: CAU - A-81643-4

RRT: SI13937494I00CT001

Dados para contato: (11) 9 4733-2274

Assinatura do responsável técnico pelo estudo:

## 2. Caracterização do Empreendimento

O objeto de estudo do referido Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV trata da Construção de Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical, totalizando 470 (quatrocentos e setenta) unidades habitacionais, enquadrando o empreendimento em HMP (Habitação de Mercado Popular), localizado no Bairro do Guaió, Vila Georgete, na cidade de Suzano.

A área de intervenção de propriedade de Construtora Sousa Araújo Ltda foi adquirida no segundo semestre de 2023, no entanto a empresa com sede em Jacareí, vem realizando investimentos na cidade desde 2019, em diversos bairros da cidade.

### Figura 1. Mapa de Localização do objeto de estudo

Fonte: Google Earth, 2024

Elaboração: Cristian Baccelli, 2024



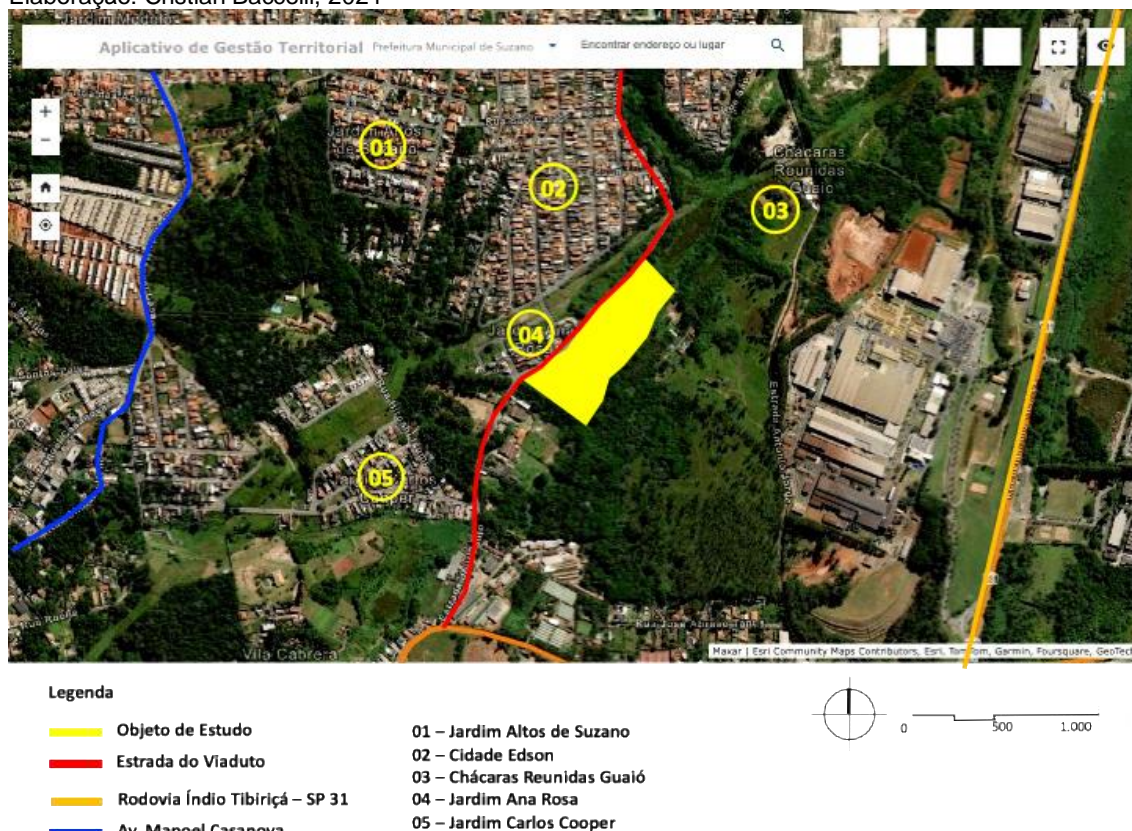
O objeto de estudo está localizado na Estrada Viaduto, tendo acesso por esta via que é conectada ao bairro Cidade Edson, próximo ao centro da cidade. Esta mesma via também possui acesso à Rodovia Índio Tibiriçá – SP-31 através de vias próximas existentes no entorno próximo, possibilitando alternativas de acesso ao empreendimento.

Quando observamos a Figura 2. Localização do objeto de estudo, podemos observar que a área estudada está próxima a diversos bairros como Jardim Altos de Suzano, Cidade Edson, Chácara Reunidas Guaió, Jardim Ana Rosa e Jardim Carlos Cooper, bairros já consolidados e com a presença de infraestrutura urbana como água, esgoto e energia elétrica.

### Figura 2. Localização do objeto de estudo em relação aos bairros vizinhos

Fonte: Google Earth, 2024

Elaboração: Cristian Baccelli, 2024



Para a elaboração do Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIT, foi utilizado como base de apoio o Termo de Referência nº 18.2023, expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação da Prefeitura Municipal de Suzano em 26/12/2023 com validade até 23/06/2024, tendo como Área de Influência, conforme item 4.8 do respectivo TR – EIV/RIT, circunscrevendo o empreendimento estudado, tendo como Área de Influência Direta 500 metros e 1.000 metros para Área de Influência Indireta, tendo sempre o objetivo de analisar os impactos e/ou benefícios do empreendimento neste entorno direto e indireto.

Segundo a bibliografia tradicional, recomenda-se que sejam considerados aspectos urbanísticos que auxiliem nas análises territoriais, mas também os impactos e/ou benefícios sociais e econômicos com a implantação deste empreendimento.

Neste sentido, entendemos que as Áreas de Influência poderão ser definidas da seguinte forma:

- 1) AID – Área de Influência Direta: área que recebe diretamente os impactos oriundos do empreendimento;
- 2) AII – Área de Influência Indireta: área que sofre influência indireta oriundo do empreendimento.

A Área de Influência Direta será determinada num raio de 500 metros (quinhentos metros) a partir dos empreendimentos que terão como objetivo analisar os impactos e/ou benefícios em que os empreendimentos habitacionais estão causando.

A Área de Influência Indireta será determinada num raio de 1.000 metros (mil metros) a partir dos empreendimentos, num perímetro mais abrangente, analisando os impactos e/ou benefícios dos empreendimentos, mas também os equipamentos e mobiliários urbanos e infraestruturas urbanas que influenciam na dinâmica diárias dos objetos de estudo.

## **2.1 Localização**

O empreendimento está localizado na Estrada Viaduto, Bairro do Guaió, Vila Georgete, no perímetro urbano da cidade, junto a região próxima a Cidade Edson.

O acesso principal se dará pela própria Estrada Viaduto conectada a partir da Rua Lobato, na Cidade Edson, estendendo-se até a Estrada do Morro Grande, à sul da cidade.

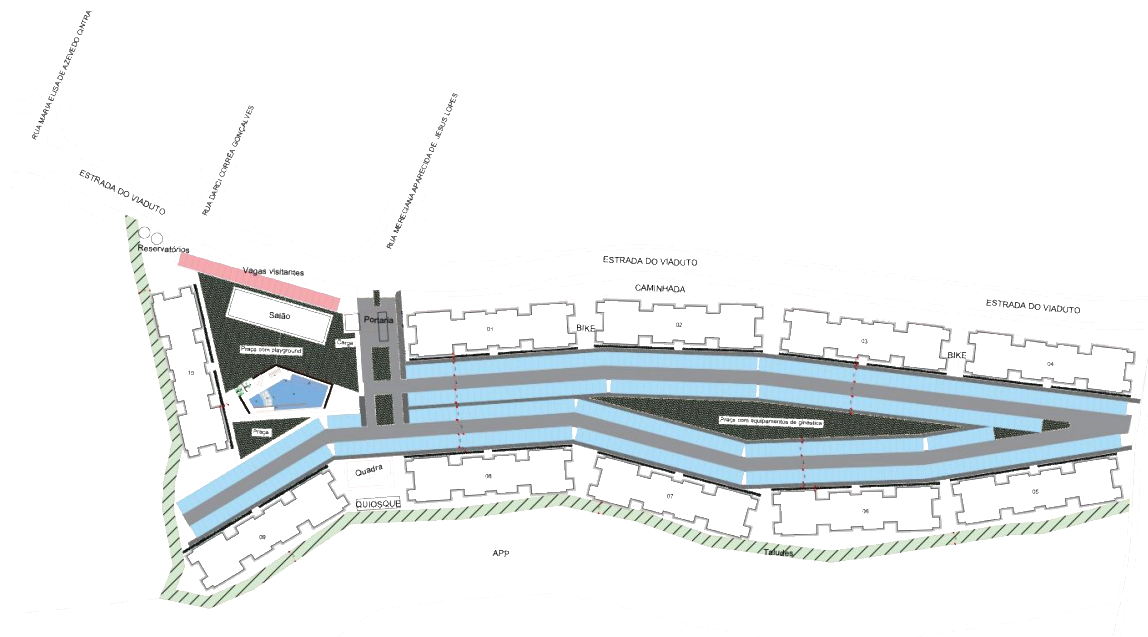
Em análise ao Portal GEOSuzano, identificamos que o entorno próximo é composto por diversos loteamento aprovados, conforme demonstrado na Figura 3. Localização dos loteamentos adjacentes e pontos de referência, como por exemplo Jardim Ana Rosa, Jardim das Flores e Cidade Edson. No entanto, o objeto do estudo não está inserido em um loteamento aprovado até o momento.



A área de intervenção é de 53.818,00 m<sup>2</sup> (cinquenta e três mil, oitocentos e dezoito metros quadrados), com uma área construída total 30.144,69 m<sup>2</sup> (trinta mil, cento e quarenta e quatro metros e sessenta e nove décimos quadrados), composto por 470 (quatrocentos e setenta) unidades habitacionais com 03 (três) tipologias, além da tipologia PcD, sendo Tipologia 01 – 46,86 m<sup>2</sup> (quarenta e seis metros e oitenta e seis décimos quadrados), Tipologia 02 – 48,60 m<sup>2</sup> (quarenta e oito metros e sessenta décimos quadrados), Tipologia 03 – 46,79 m<sup>2</sup> (quarenta e seis metros e setenta e nove décimos quadrados) e Tipologia PcD - 46,86 m<sup>2</sup> (quarenta e seis metros e oitenta e seis décimos quadrados) com 01 dormitório. As demais tipologias possuem 02 (dois) dormitórios.

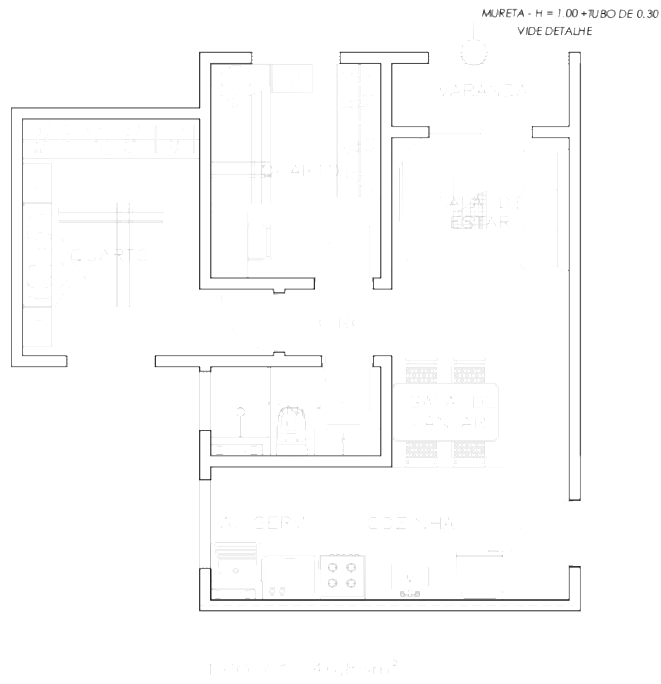
#### Figura 4. Planta Tipo pavimento térreo

Fonte: Souza Araújo, 2024



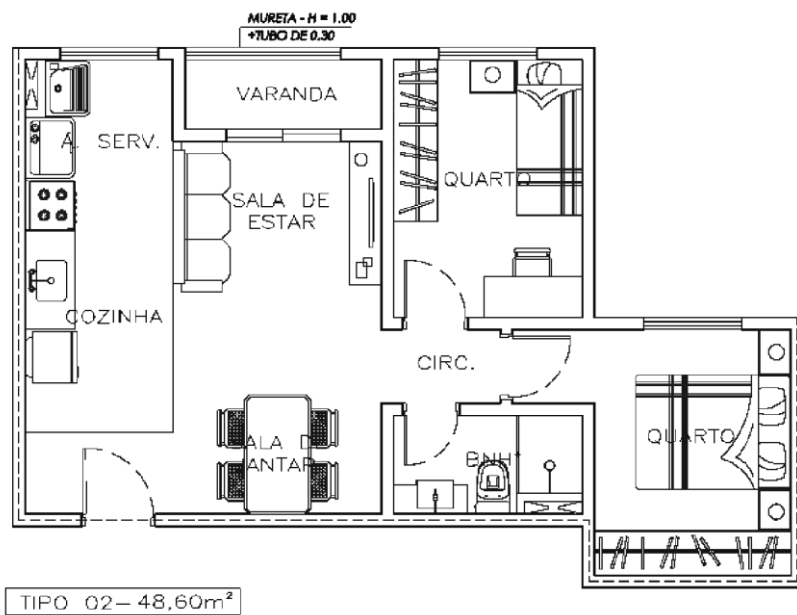
### Figura 5. Planta Tipo 1

Fonte: Souza Araújo, 2024



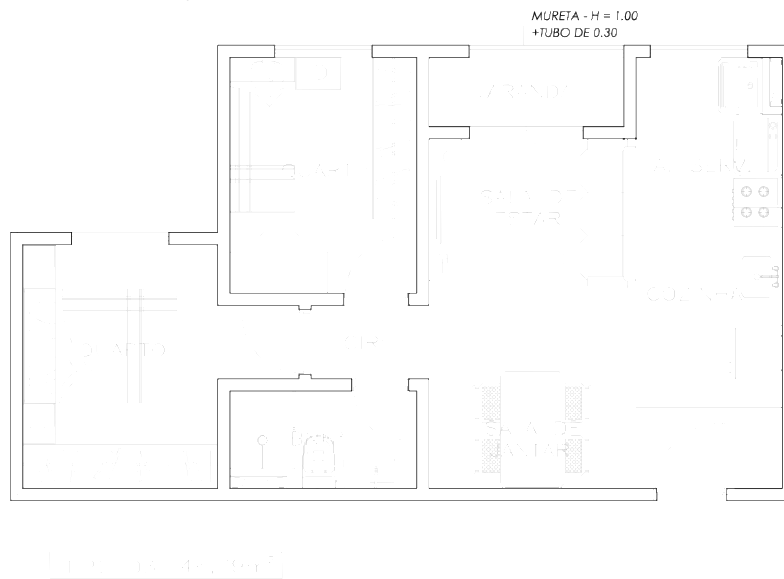
### Figura 6. Planta Tipo 2

Fonte: Souza Araújo, 2024



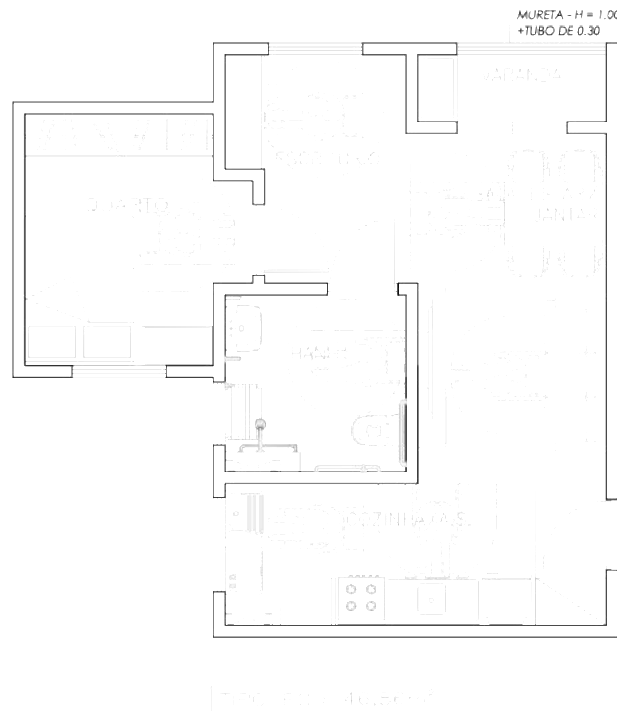
### Figura 7. Planta Tipo 3

Fonte: Souza Araújo, 2024



### Figura 8. Planta Tipo - PcD

Fonte: Souza Araújo, 2024



Todas as unidades habitacionais possuirão vagas de automóveis, descobertas e dispostas no condomínio junto aos acessos viários internos. Também o condomínio possuirá vagas para visitantes dispostas na parte frontal do empreendimento, junto à Estrada Viaduto, conforme desmontado na Tabela 1. Quantidade de vagas disponíveis.

**Tabela 1. Quantidade de vagas disponíveis**

Organização: Cristian Baccelli, 2024

objeto de estudo	tipo de vagas	nº de vagas	localização
01	Automóveis	455	Vagas disponível em área interna do condomínio, demarcadas e autônomas para cada unidade habitacional
		15	Vagas de automóveis destinados a PcD – Pessoa com Deficiência, demarcadas no pátio de estacionamento do condomínio
		25	Vagas disponíveis para visitantes com acesso direto pela rua Alma Cabocla
<b>TOTAL</b>		<b>470</b>	<b>OBS.:</b> Não foram computadas as vagas de visitantes entendendo que tratam de vagas rotativas

## 2.4 Implantação do empreendimento

O objeto de estudo é composto por 470 (quatrocentos e setenta) unidades habitacionais, distribuídas em 10 (dez) lâminas de 04 (quatro) pavimentos, com áreas de lazer no condomínio.

As lâminas habitacionais foram desenhadas de forma a garantir uma perfeita harmonia volumétrica e urbana com seu entorno direto, respeitando os índices urbanísticos previsto na Lei Complementar nº 312/2017 – Plano Diretor de Suzano e LUOPS – Lei Complementar nº 340/2019.

As obras serão executadas conforme a expedição dos Alvarás de Construção aprovados nos órgãos competentes e atendendo as Leis e Normas Técnicas Brasileiras, assim como as Leis de Segurança.

## 2.5 Zoneamento e uso do solo

Em pesquisas realizadas no website oficial da Prefeitura Municipal de Suzano – Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, assim como nos documentos oficiais expedidos pela SMPUH, como a Certidão de Diretrizes nº 1231001104640688-61/2023 expedida em 01 de novembro de 2023, podemos observar que os empreendimentos estão localizados na MEU – Macrozona de Estruturação Urbana, conforme Lei Complementar nº 312/17, em zona de uso classificada como ZEU-1 – Zona de Estruturação Urbana 1, conforme Lei Complementar nº 340/19, que trata do uso, ocupação e parcelamento do solo do município, no qual admite as atividades R1; R2-v; R2-h; R2-hmp; Cm-1; Cm-2; Cm-3; Sv-1; Sv-2; Sv-3; Ind-1; Ind-2; Ind-3; Int-1; Int-2; Int-3 (PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 2019), admitindo a atividade proposta para os empreendimentos – Unidades Habitacionais Vertical – R1; R2-v; R2-hmp.

Segundo Plano Diretor de Suzano – 2017-2028, quanto a delimitação das Macrozonas, o art. 15 descreve:

*“A delimitação das Macrozonas objetiva a requalificação e ordenação do território do Município de forma a possibilitar seu desenvolvimento socioeconômico, com preservação do seu patrimônio cultural e ambiental, natural ou construído”*  
(PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 2017)

Em relação a MEU - Macrozona de Estruturação Urbana, a LC nº 312/17, os arts 21 e 22 descrevem esta Macrozona e seus objetivos, no qual segue:

*“Art. 21.A Macrozona de Estruturação Urbana (MEU) consiste nas regiões periféricas do Município, sendo propícia à ocupação de média densidade populacional e construtiva. Representam as áreas de expansão da ocupação urbana, devendo ser direcionadas ao uso misto, com equilíbrio entre a oferta de moradia, atividades econômicas e a oferta de infraestrutura e transporte”*

*“Art. 22.São objetivos da Macrozona de Estruturação Urbana (MEU):*

*I -estimular a ocupação equilibrada, a compatibilização do uso e a ocupação do solo com a oferta de sistema de transporte coletivo e de infraestrutura e serviços;*

*II -incentivar a implantação de atividades econômicas de baixo impacto ambiental;*

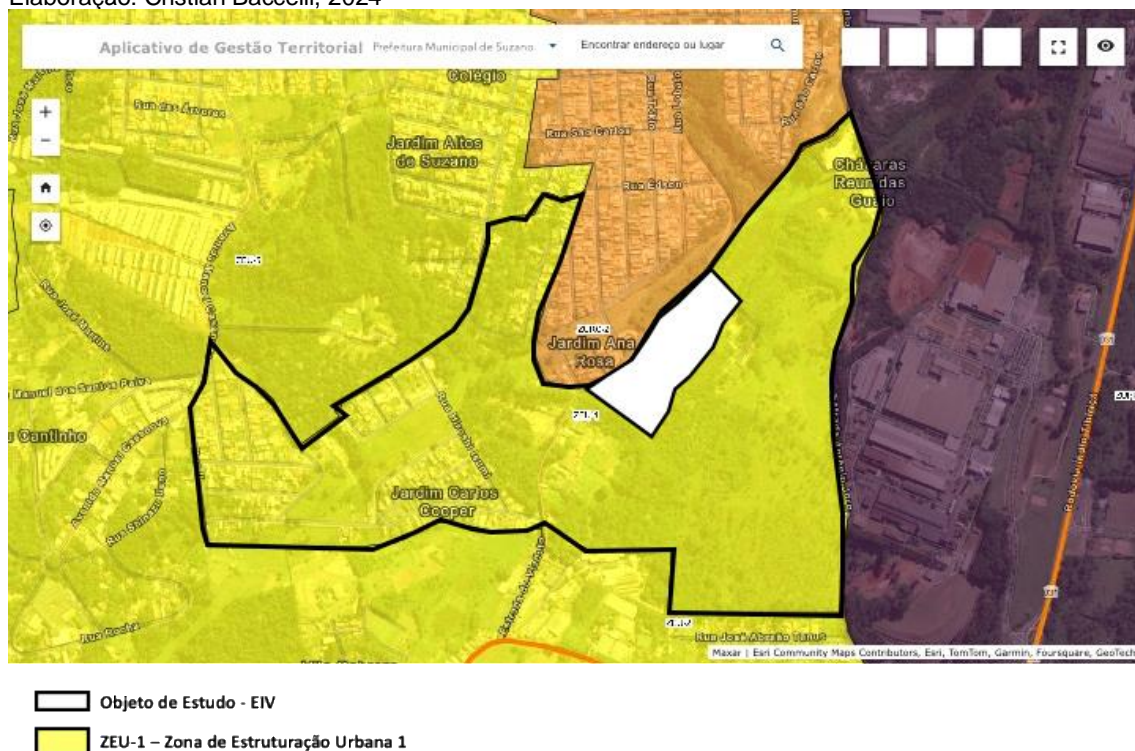
*III -diminuir as desigualdades na oferta e distribuição dos serviços, equipamentos e infraestrutura urbana;*



## Figura 10. Mapa de Zoneamento - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano, 2024

Elaboração: Cristian Baccelli, 2024



### 2.6 Quadro de áreas

O empreendimento possui área de terreno de 53.818,00 m<sup>2</sup> (cinquenta e três mil, oitocentos e dezoito metros quadrados), com uma área construída total 30.144,69 m<sup>2</sup> (trinta mil, cento e quarenta e quatro metros e sessenta e nove decímetros quadrados), conforme matrícula nº 81.079. Conforme a Lei de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo – LUOPS – LC 340/19, os índices urbanísticos foram respeitados como apresentados abaixo:

- Taxa de Ocupação Máxima - 70%;
- Gabarito – 4;
- Coeficiente de Aproveitamento Básico – 1,5;
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 2,0;
- Taxa de Permeabilidade – 15%

Segue abaixo tabela de áreas e índices urbanísticos do empreendimento:

**Tabela 2. Tabela de Áreas do Empreendimento**

Organização: Cristian Baccelli, 2024

<b>Objeto de Estudo</b>	<b>Áreas</b>	
<b>01</b>	<b>Terreno</b>	
	Matrícula e Real	53.818,00 m <sup>2</sup>
	<b>Áreas Construídas</b>	
	Área Construída Total	30.144,69 m <sup>2</sup>
	<b>Coeficientes Urbanísticos</b>	
	Taxa de Ocupação	14,026 %
	Coeficiente de Aproveitamento	0,56
	Taxa de Permeabilidade	59,79 %

## 2.7 Cronograma de obras

Cronograma de obras: as obras de implantação do novo acesso devem ser iniciadas no segundo semestre de 2024 e finalizadas no segundo semestre de 2027. Durante esse período serão executadas as seguintes etapas: movimento de terra e regularização de terreno; serviços preliminares e montagem do canteiro de obras; escavação e terraplenagem; estaqueamento; blocos de apoio e vigas baldrame; estrutura mista (estrutura convencional em pilares, vigas e laje, e alvenaria estrutural nos demais andares); revestimentos externo; revestimento interno, cobertura; impermeabilizações; esquadrias; instalações elétricas/lógica/dados/comunicação; instalações hidráulicas; acabamentos louças e metais; sistema preventivo de incêndio; revestimentos de piso, parede e teto; pinturas; pavimentação externa e paisagismo; limpeza e desmobilização do canteiro.

## 2.8 Identificação e Mapeamento da Área de influência

Entendendo que segundo o Art. 58 – item XII da Lei Complementar 320/17 – Plano Diretor de Suzano – 2017-2028, estabelece as atividades que deverão apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança / Relatório de Impacto de Vizinhança em razão da quantidade de unidades habitacionais, isoladas ou contíguas, ou de mesmo proprietário, este EIV/RIT adotará para esta análise os raios mínimos apontados no Termo de Referência nº 18.2023, emitido em 26 de dezembro de 2023 pela Secretaria Municipal

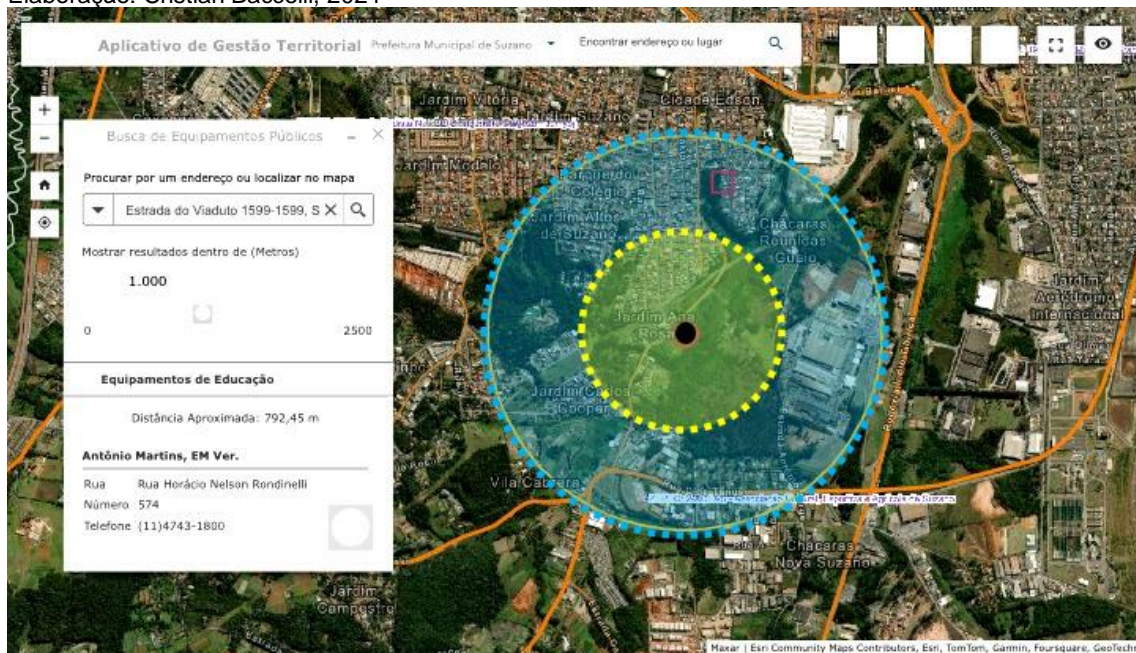
de Planejamento Urbano e Habitação, com validade até dia 23 de junho de 2024, no qual segue conforme item 4.8 do referido TR EIV/RT:

1. Área de Influência Direta – raio de 500 m (quinhentos metros) a partir do empreendimento;
2. Área de Influência Indireta - raio de 1.000 m (mil metros) a partir do empreendimento.

**Figura 11. Mapa Área de Influência Direta e Indireta**

Fonte: Google Earth, 2024

Elaboração: Cristian Baccelli, 2024



**Legenda**

- Objeto de Estudo
- Área de Influência Direta 500 m
- Área de Influência Indireta 1.000 m



### 3. Análise dos Impactos e Proposição de Medidas Mitigadoras ou Compensatórias

Para a caracterização dos itens solicitados pela Prefeitura Municipal de Suzano que resultarão nos impactos a serem avaliados pelo Grupo de Análise do Estudo de Impacto de Vizinhança – GAEIV da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação – SMPUH, os estudos dos impactos positivos e negativos do objeto de estudo deste EIV-RIV, foram adotados dados e imagens de diversas fontes disponíveis em órgãos públicos e instituições de pesquisas, no intuito de garantir os dados necessários às devidas análises dos impactos gerados pelo objeto de estudo deste EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança (positivos e negativos) e as medidas mitigadoras ou compensatórias, quando necessário, apresentados no RIV – Relatório de Impacto de Vizinhança, que possam contribuir para a qualificação da área e seu entorno direto e indireto.

#### 3.1 Adensamento populacional

O empreendimento em sua essência possui uma baixa densidade fixa populacional em razão de sua capacidade de números de unidades habitacionais projetadas para o objeto de estudo e atendendo à legislação urbanística municipal vigente. Também é válido mencionar que o empreendimento se trata de unidade habitacional de padrão econômico médio, e que em razão de sua oferta de tipologias (dois dormitórios) deverá atender maior diversidade de estrutura familiar. Para tanto, apresentamos abaixo o cálculo estimativo considerando: 1) para os dormitórios de casal – 2 pessoas; 2) para dormitórios de solteiro com uma cama – 1 pessoa:

**Tabela 3. Tabela de Densidade Fixa Habitacional**

Organização: Cristian Baccelli, 2024

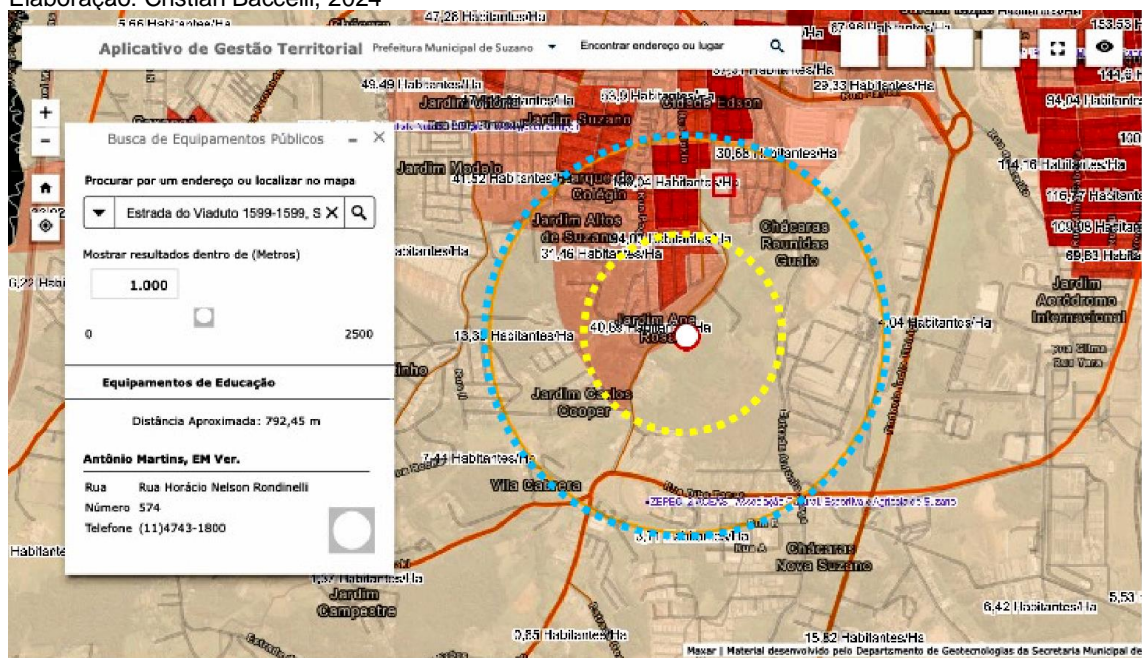
Tipologia	1 dorm. - PcD	2 dorm.
Dormitório casal	2	2
Dormitório solteiro – 1 cama	0	1
Número de pessoas por unidade	2	3
Quantidade de unidades habitacionais	15	455
Total de pessoas	30	1.365
<b>Total geral de pessoas</b>	<b>1.395</b>	

Considerando o método quantitativo demonstrado acima, concluímos o empreendimento soma 1.395 (mil trezentos e noventa e cinco) moradores, no qual a partir das áreas dos empreendimentos, no qual soma-se de 53.818,00 m<sup>2</sup> (cinquenta e três mil, oitocentos e dezoito metros quadrados), equivalente a 5,38 ha (cinco hectares, trezentos e oitenta metros quadrados), resultando na densidade fixa dos empreendimentos em 259 hab/ha (duzentos e cinquenta e nove habitantes por hectare). Ao analisarmos as teorias de Acioly e Davidson (1998), podemos afirmar que trata de uma densidade média, no qual deverá produzir baixo impacto nos diversos itens analisados neste EIV/RIT, no qual adotaremos este quantitativo para as demais análises que considerem a densidade fixa habitacional.

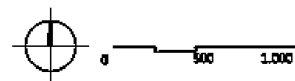
**Figura 12. Mapa de Densidade Habitacional**

Fonte: Google Earth, 2024

Elaboração: Cristian Baccelli, 2024



- Legenda**
- Objeto de Estudo
  - Área de Influência Direta 500 m
  - Área de Influência Indireta 1.000 m
  - 0 – 25 Hab/ha
  - 63 – 105 Hab/ha
  - 105-160 Hab/ha



### 3.2 Equipamentos urbanos e comunitários

Para a análise deste item consideramos inicialmente todos os equipamentos urbanos e comunitários inseridos nas Áreas de Influência Direta (AID) e Áreas de Influência Indireta (AI) como pressuposto de atendimento à demanda gerada pela densidade inserida na região, no segundo momento analisamos a necessidade de ampliar a capacidade ou a implantação de novos equipamentos urbanos e comunitários caso demonstre necessário, considerando o padrão e tipologia das unidades, assim como a faixa econômica das famílias que deverão adquirir os apartamentos, no qual reflete diretamente sobre o uso direto dos equipamentos públicos existentes nas áreas de influência. Para estas análises foram pesquisadas as fontes públicas oficiais e trabalhando com dados encontrados nestes órgãos (equipamentos comunitários), assim como realizadas vistorias “*in loco*” para compreender melhor a situação de preservação destes “elementos urbanos”, em particular os equipamentos urbanos.

Segundo conceitua a Lei Federal 6.766/79, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos são:

- “a) consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;*
- b) consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado” (Lei de Parcelamento do Solo Urbano 1979)*

Já segundo a Norma Técnica Brasileira – NBR 9284 define a existência de um único grupo para equipamento urbano:

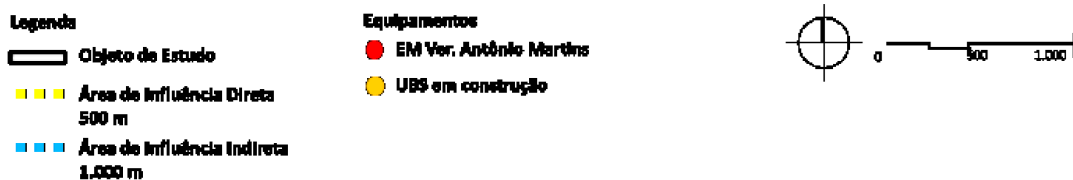
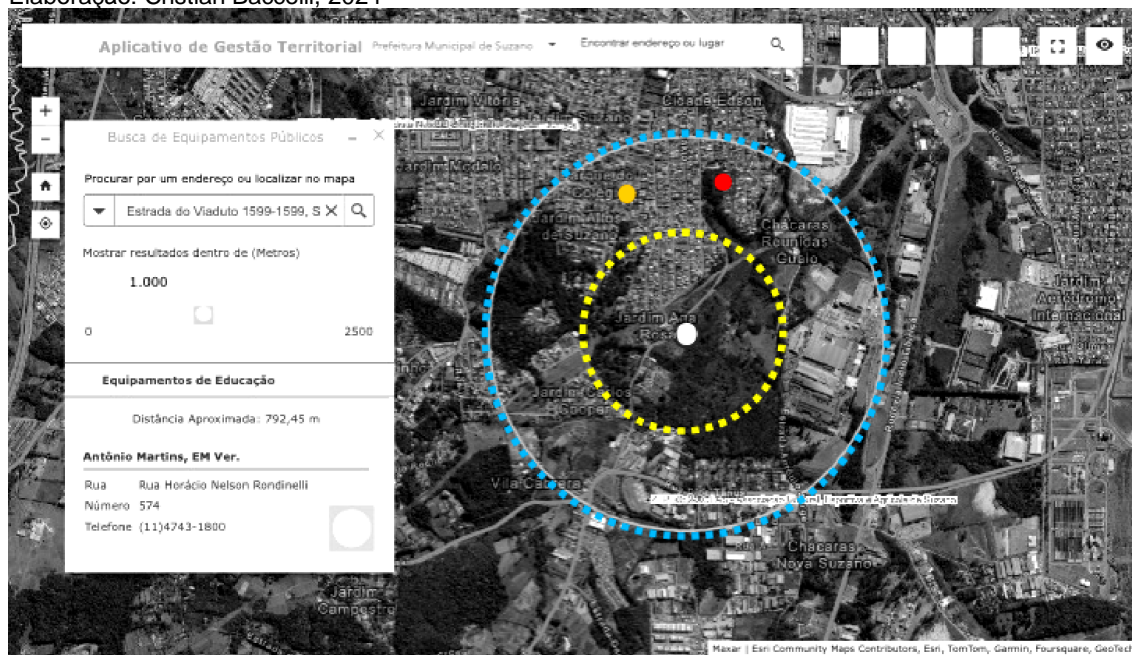
*“Todos os bens públicos e privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados” (NBR 9284 2015)*

Entendemos que os equipamentos urbanos e comunitários têm um papel fundamental na dinâmica social da região, e que seu perfeito funcionamento é de suma importância para o desenvolvimento do bairro e bem-estar da população que reside naquele espaço urbano. Neste sentido, demonstramos abaixo os equipamentos comunitários existentes nas duas áreas de influência em estudo.

### Figura 13. Mapa de Equipamentos Urbanos e Comunitários

Fonte: GEOSuzano, 2024

Elaboração: Cristian Baccelli, 2024



A partir do mapa demonstrado acima, podemos observar que os equipamentos de educação são excessos, sendo identificado apenas uma escola na Área de Influência Indireta – EM Ver. Antônio Martins, localizada na Cidade Edson. Quanto aos equipamentos de saúde, identificamos a construção de uma Unidade Básica de Saúde também no Parque do Colégio, no qual entendemos que deverá atender ao setor onde está previsto o empreendimento em estudo.

Considerando que as unidades habitacionais possuem padrão médio socioeconômico, sendo adquiridas por famílias de faixa média, entendemos que um percentual dependerá do acesso a educação infantil municipal, mas boa parcela deverá utilizar-se das unidades escolares particulares próximas aos empreendimentos (AID e AII). Neste sentido, utilizamos o seguinte método de cálculo apresentado abaixo:

- 1/3 da população total do empreendimento, entendendo que as famílias deverão ser compostas por um casal e um(a) filho(a), conforme Tabela 3. Tabela de Densidade Fixa Habitacional;

- $\frac{1}{4}$  da população resultante, considerando que a maioria das famílias deverão utilizar as unidades de ensino particular.

A partir do exposto acima chegamos a uma quantidade de 116 (cento e dezesseis) crianças que poderão necessitar da rede pública de ensino municipal, que deverá ser abstraída de forma gradativa em razão da ocupação do empreendimento e composição das famílias ao longo dos anos, no qual entendemos que poderão ser abstraídas nas unidades existentes.

Assim, podemos concluir que nas Áreas de Influência (Direta e Indireta), ainda que em baixa quantidade, possuem equipamentos comunitários e urbanos, que deverão atender de forma satisfatória em razão da baixa densidade apresentada no item 3.1 – Adensamento populacional.

#### **Figura 14. EM Ver. Antônio Martins**

Fonte: Cristian Baccelli, 2024



### Figura 15. Unidade Básica de Saúde em construção

Fonte: Cristian Baccelli, 2024



### 3.3 Uso e ocupação do solo

Ao analisar o zoneamento onde estão inseridos os empreendimentos e ampliando para as Áreas de Influência Direta e Indireta (raio de 500 e 1.000 metros consecutivamente), percebemos que os objetos de estudo, localizados na ZEU-1 – Zona de Estruturação Urbana 1, conforme Lei Complementar nº 340/19, está localizado em uma região em desenvolvimento, no qual foi identificado apenas um empreendimento em construção no entorno próximo. Em análises à Figura 16. Mapa de Uso e Ocupação do Solo, podemos observar a existência de chácaras, em especial na Área de Influência Direta (AID), mas em transformação por estarem próximo as áreas urbanizadas, e indústrias na Área de Influência Indireta (AII).

Também observamos em visitas *“in loco”* a existência de pequenos comércios que devem dar subsídios aos moradores das proximidades.

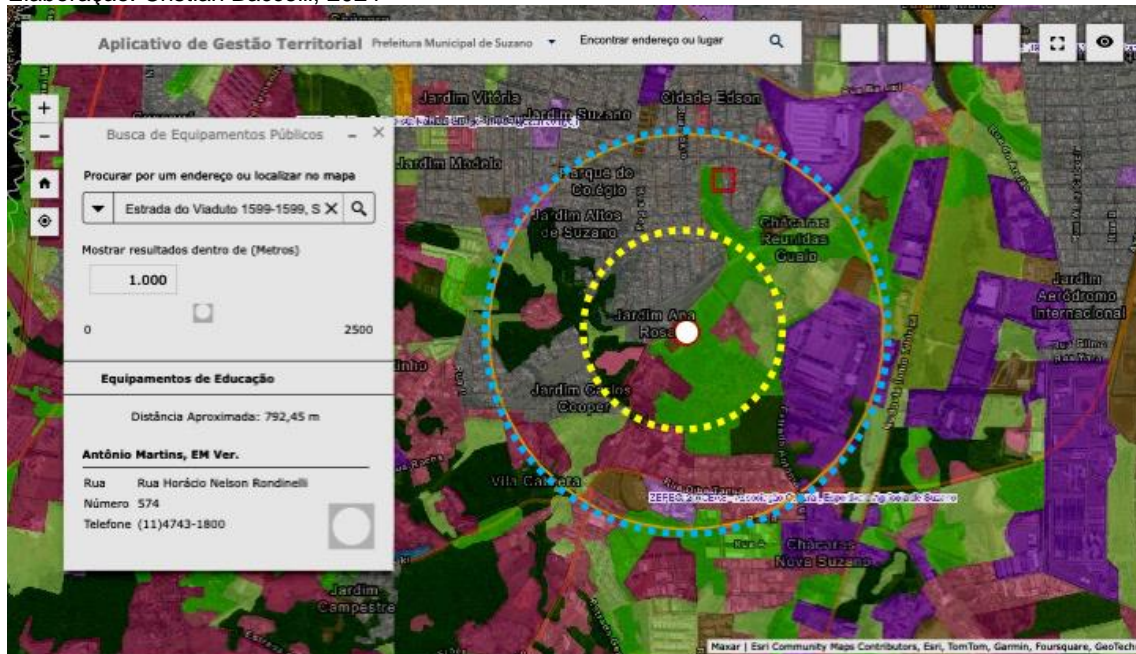
Considerando o exposto acima, no qual o bairro está passando por contínuas transformações, em particular no eixo viário do empreendimento em estudo – Estrada Viaduto, com o surgimento de empreendimentos habitacionais neste eixo viário. Neste

sentido, entendemos que o empreendimento em estudo, neste momento será o impulsionador de um crescimento urbano ordenado, sem causar impactos negativos.






### Figura 16. Mapa de Uso e Ocupação do Solo

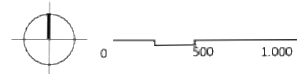
Fonte: GEOSuzano, 2024

Elaboração: Cristian Baccelli, 2024



#### Legenda

- |  |   |
|--|---|
|  Objeto de Estudo                       |  Área Urbanizada |
|  Área de Influência Direta<br>500 m     |  Capoeira        |
|  Área de Influência Indireta<br>1.000 m |  Chácara         |
|  |  Industria       |



### Figura 17. Vista a partir da Estrada Viaduto

Fonte: Cristian Baccelli, 2024



### **3.4 Valorização Imobiliária**

O empreendimento proposto – Condomínio Residencial Vertical com 470 unidades para fins de Habitação de Mercado Popular – HMP – terá acesso pela Estrada Viaduto, proposto no empreendimento, trazendo maior tranquilidade de acesso aos futuros moradores.

A implantação do empreendimento e a conseqüente ocupação residencial por outros já em andamento no entorno próximo ocasionarão uma melhoria dos padrões urbanos de ocupação do solo, valorizando progressivamente seu entorno direto e indireto. A valorização também está ligada ao crescimento e a qualidade de vida no município. Em breve pesquisas as redes de comunicação da região, Suzano dispõe de oferta de serviços e boa localização geográfica e, nos últimos anos vem apresentando novas ofertas de empreendimentos imobiliários e os loteamentos presentes no município devem atender a demanda por moradia e adequar-se ao patamar socioeconômico da população local.

Considerando que o empreendimento proposto tem como pressuposto a implantação unidades habitacionais de médio padrão socioeconômico, ainda assim vale ressaltar que a qualidade arquitetônica apresentada no empreendimento tende a ampliar a qualidade de vida dos novos moradores; assim como a implantação de comércios voltados para a Estrada Viaduto e demais ruas dos bairros do entorno, o que irá fortalecer o eixo comercial e econômico na região.

Sob esta ótica entendemos que o empreendimento deverá contribuir para a valorização imobiliária do local e seu entorno, causando impacto positivo na Área de Influência Direta.

### **3.5 Geração de tráfego intenso e pesado**

O Estatuto da Cidade estabelece entre outros conteúdos mínimos para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança, a análise da Geração de Tráfego, que trata especificamente da questão da mobilidade urbana, em seus diversos modais, acessos e acessibilidades ao empreendimento a ser implantado.

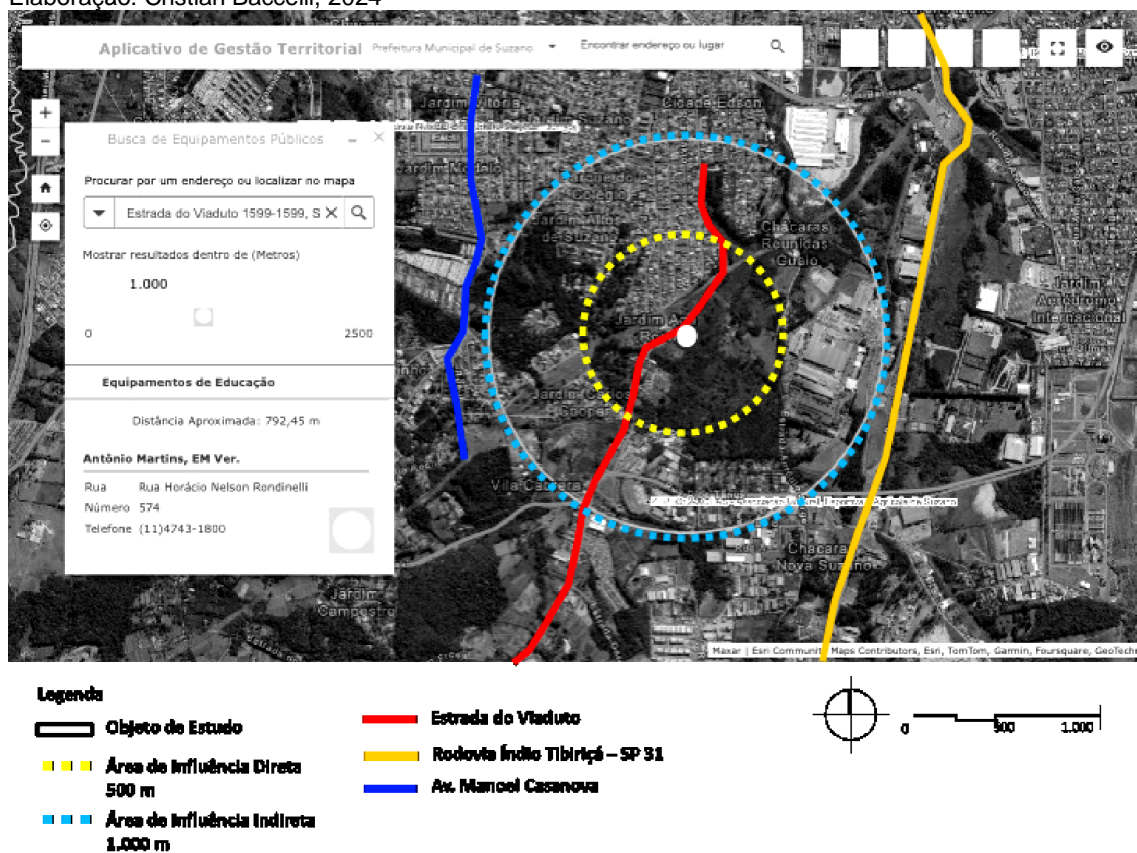
Neste contexto, o empreendimento buscará atender, primeiramente, o número de vagas de automóveis, de forma a possibilitar o máximo conforto e comodidade a seus moradores, assim como os possíveis visitantes, atendendo a Legislação Urbanística de Usos Ocupação e Parcelamento do Solo – LUOPS e o Código de Trânsito Brasileiro – CTB, mas também uma análise do impacto do trânsito local em função dos acessos projetados, tanto de veículos leves (automóveis e motocicletas) como de peso médio (caminhões de mudança e/ou entrega de mercadorias).

O empreendimento possui vagas de automóveis individualizadas para cada unidade habitacional, como demonstrada no Anexo 03 e na Tabela 1. Quantidade de vagas disponíveis de forma a garantir o devido conforto e atender as legislações pertinentes. Cabe ressaltar que o empreendimento em estudo possuirá vagas de visitantes (25 vagas), localizadas em área reservada e junto ao acesso principal – Estrada Viaduto, no intuito de gerar menos impacto no sistema viário do entorno.

### Figura 18. Mapa de acessos de automóveis e Veículos de Carga Leve

Fonte: GEOSuzano, 2024

Elaboração: Cristian Baccelli, 2024



Ao visitarmos as Áreas de Influência Direta e Indireta e tendo em vista o sistema viário, podemos observar que a Estrada Viaduto e as ruas do entorno – AID – estão em bom estado de conservação, em particular os grandes eixos viários como a própria estrada. Da mesma forma quando nos afastamos do empreendimento estudado, o sistema viário da Área de Influência Indireta possui um conjunto de vias em bom estado de conservação, onde temos importantes eixos viários de conexão urbana de grande relevância como a Rodovia Índio Tibiriçá – SP31.

Sob esta ótica, podemos observar que o empreendimento em estudo não causará impacto sobre o sistema viário existente, tendo em vista que o acesso principal (entrada e saída de automóveis) se apresenta em boas condições de manutenção. Da mesma forma, as vagas rotativas de visitantes (25 vagas) foram localizadas no recuo frontal do empreendimento de forma a garantir maior comodidade aos usuários e não obstruir a dinâmica do eixo viário existente.

**Figura 19. Vista da Estrada Viaduto**

Fonte: Cristian Baccelli, 2024



### 3.6 Demanda por transporte público

Considerando os dados disponíveis na Pesquisa Origem Destino 2017, realizada pela Associação dos Ciclistas Urbanos de São Paulo – Ciclocidade (2020), verificamos que o setor onde os empreendimentos estão localizados (Zona OD 401 – Suzano) a divisão modal é equilibrada, utilizando-se essencialmente de locomoções a pé ou automóvel, como segue abaixo:

**Tabela 4. Tabela de Divisão Modal – Pesquisa OD 2017**

Fonte: Ciclocidade, 2020

Tipo de viagem		
1	Coletivo	25,5 %
2	Individual	27,5 %
3	A pé	43,4 %
4	Bicicleta	3,6 %

**Tabela 5. Tabela de Modo Principal de Mobilidade – Pesquisa OD 2017**

Fonte: Ciclocidade, 2020

Modo principal de mobilidade		
1	Metrô	2,5 %
2	Trem	5,4 %
3	Ônibus / micro-ônibus / perua de outros municípios	9,0 %
4	Ônibus / micro-ônibus / perua metropolitano	1,2 %
5	Transporte fretado	0,9 %
6	Transporte escolar	6,6 %
7	Dirigindo automóvel	16,2 %
8	Passageiro de automóvel	9,5 %
9	Táxi não convencional	0,7 %
10	Dirigindo moto	0,4 %
11	Bicicleta	3,6 %
12	A pé	43,4 %
13	Outros	0,7 %

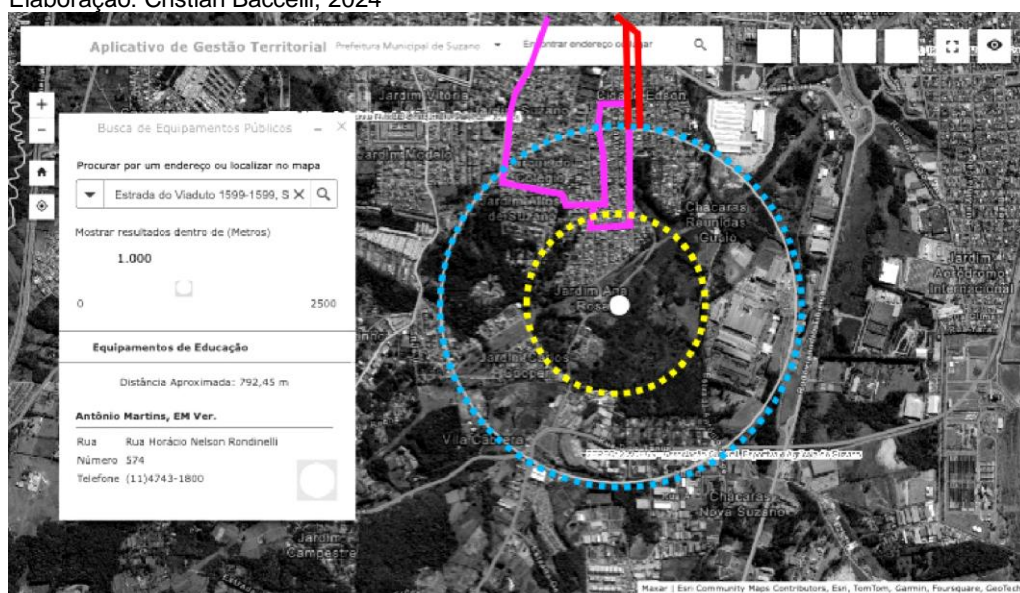
Ainda que o número de viagens por transporte público seja pouco utilizado neste setor, analisamos as alternativas de transportes público existente nas Áreas de Influência Direta e Indireta.

Segundo dados levantados no Sistema de Cartografia Georreferenciado - GeoSuzano, identificamos duas linhas intermunicipais: 145 – Suzano (Cidade Edson) / São Paulo (Estação CPTM Itaim Paulista) e 039 - Mogi Das Cruzes (Estação CPTM Estudantes) / Suzano (Cidade Edson) conforme Figura 20. Mapa de Mobilidade Urbana – Linhas Intermunicipais - EMTU; duas linhas municipais: 01TR - Cidade Edson / SESC e 07TR - Terminal / Fazenda Viaduto, conforme Figura 21. Mapa de Mobilidade Urbana – Linhas Municipais - RADIAL e; uma linha de transporte complementar: C-06 – Jardim Natal / Cidade Edson, conforme Figura 22. Mapa de Mobilidade Urbana – Linhas de Transporte Complementar.






**Figura 20. Mapa de Mobilidade Urbana – Linhas Intermunicipais - EMTU**

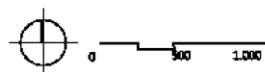
Fonte: GEOSuzano, 2024

Elaboração: Cristian Baccelli, 2024



**Mobilidade Urbana – Linhas Intermunicipais - EMTU**

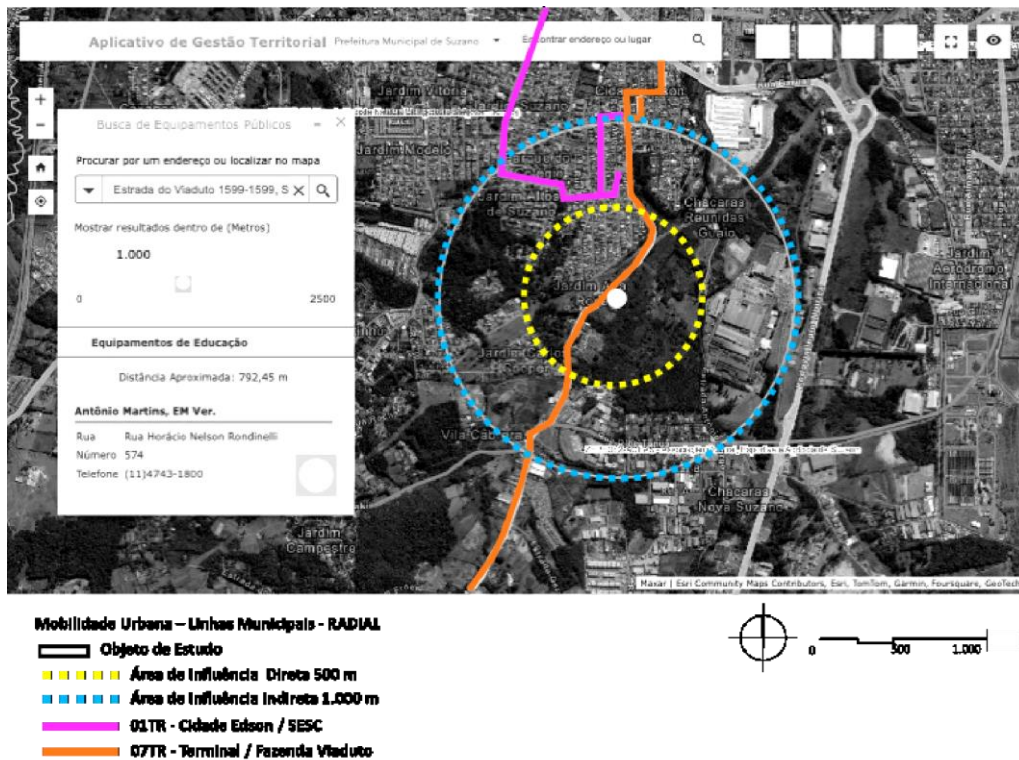
-  **Objeto de Estudo**
-  **Área de Influência Direta 500 m**
-  **Área de Influência Indireta 1.000 m**
-  **145 – SUZANO (CIDADE EDSON) / SÃO PAULO (ESTAÇÃO CPTM ITAIM PAULISTA)**
-  **039 - MOGI DAS CRUZES (ESTAÇÃO CPTM ESTUDANTES) / SUZANO (CIDADE EDSON)**



**Figura 21. Mapa de Mobilidade Urbana – Linhas Municipais - RADIAL**

Fonte: GEOSuzano, 2024

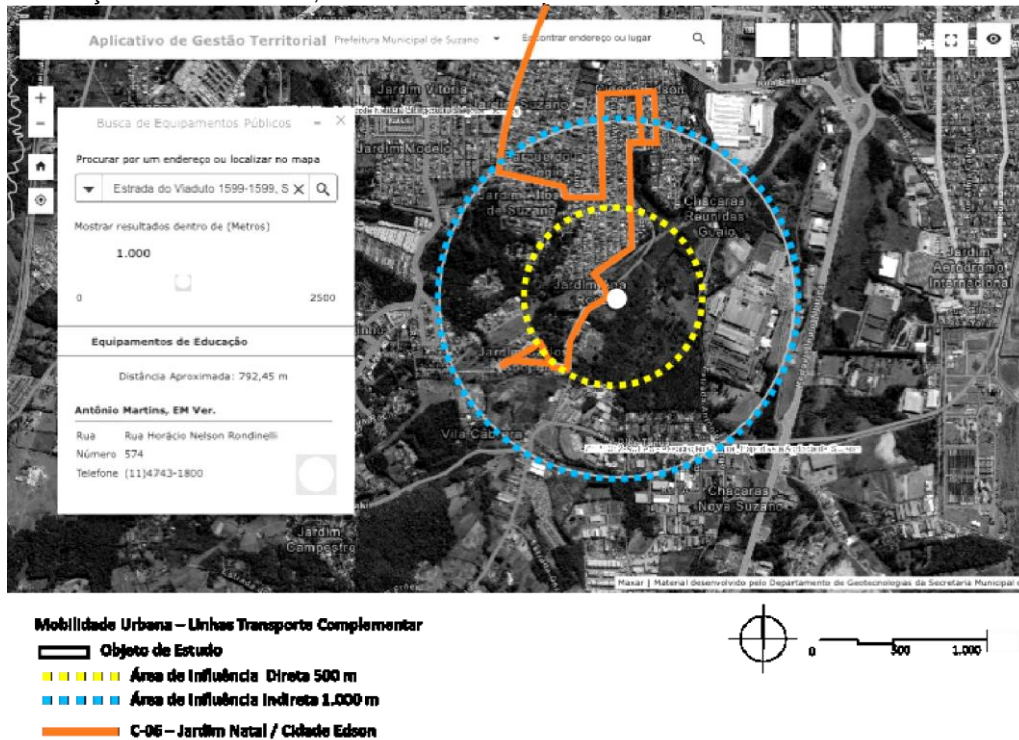
Elaboração: Cristian Baccelli, 2024



**Figura 22. Mapa de Mobilidade Urbana – Linhas de Transporte Complementar**

Fonte: GEOSuzano, 2024

Elaboração: Cristian Baccelli, 2024



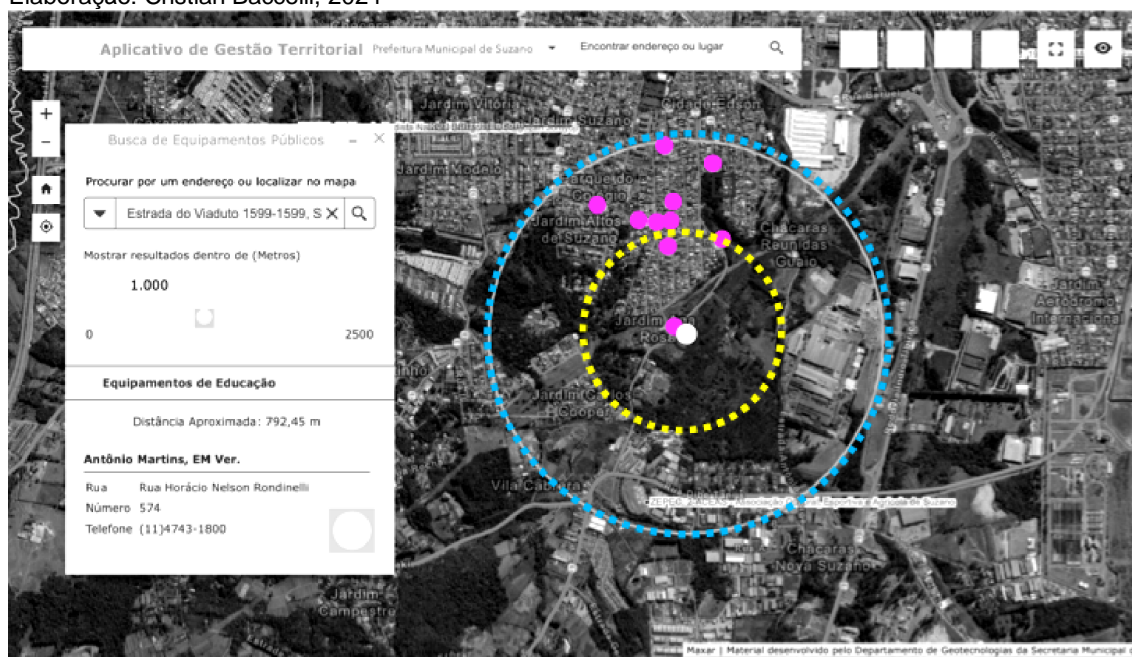
Podemos observar que o empreendimento estudado possui diversas alternativas de transporte público, estando no entorno próximo (transporte intermunicipal) e/ou diretamente junto ao acesso do empreendimento (transporte municipal e complementar). Não identificamos ciclovias nas áreas de influência, tão pouco no Plano Municipal Ciclovitário e de Mobilidade Ativa de Suzano.

Em visitas “*in loco*” nas Áreas de Influência Direta e Indireta foi possível identificar paradas de ônibus em diversas vias do entorno próximo, assim como próximo ao acesso principal do empreendimento, como demonstrado na Figura 23. Mapa de Mobilidade Urbana – Pontos de Ônibus abaixo:





**Figura 23. Mapa de Mobilidade Urbana – Pontos de Ônibus**

Fonte: GEOSuzano, 2024

Elaboração: Cristian Baccelli, 2024



**Mobilidade Urbana – Pontos de ônibus e transporte complementar**

-  Objeto de Estudo
-  Área de Influência Direta 500 m
-  Área de Influência Indireta 1.000 m
-  Pontos de ônibus e Transporte Complementar



**Figura 24. Abrigo de Ônibus na Estrada Viaduto**

Fonte: Cristian Baccelli, 2024



**Figura 25. Abrigo de Ônibus na Estrada Viaduto próximo ao empreendimento**

Fonte: Cristian Baccelli, 2024



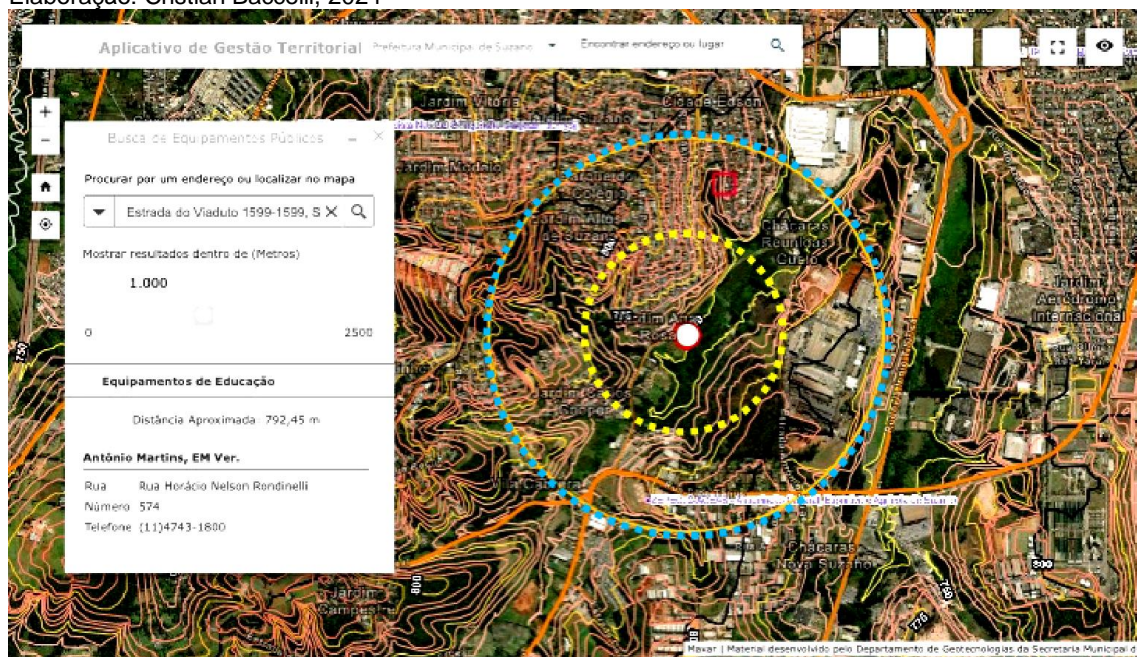
### 3.7 Ventilação e iluminação

Com relação à ventilação e iluminação para o empreendimento em estudo, em análise “*in loco*” e os estudos volumétricos, verificamos que o entorno atualmente é composto por poucas construções em seu entorno próximo, principalmente por edificações de pequenos volumes. Por outro lado, como demonstrado na Figura 26. Mapa de topografia – curvas de nível, a área em questão está em desnível (declive) no qual os edifícios (lâminas) foram dispostos em consonância com a topografia existente garantindo harmonia à paisagem local. As edificações estão projetadas com 04 (quatro) pavimentos, totalizando uma altura de 11,60 m (onze metros e sessenta centímetros) garantindo harmonia com o entorno próximo.

**Figura 26. Mapa de topografia – curvas de nível**

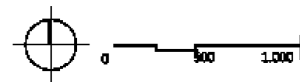
Fonte: GEOSuzano, 2024

Elaboração: Cristian Baccelli, 2024



**Legenda**

-  Objeto de Estudo
-  Área de Influência Direta 500 m
-  Área de Influência Indireta 1.000 m
-  Curva Intermediária – 5m
-  Curva Intermediária – 25m



### 3.8 Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

O Plano Diretor de Suzano - Lei 312/17, estabelece no Capítulo III - Do Ordenamento Territorial, a definição das Macrozonas e Zonas Especiais no intuito de "equilibrar o parcelamento, uso e ocupação do solo com as funções territoriais e direitos fundamentais dos cidadãos" (PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 2017).

*Segundo art. 30, da Seção II - Das Zonas Especiais, "as zonas especiais são porções do território com diferentes características ou com destinação específica, que requerem normas próprias de uso e ocupação, podendo estar situadas em qualquer Macrozona do Município".*

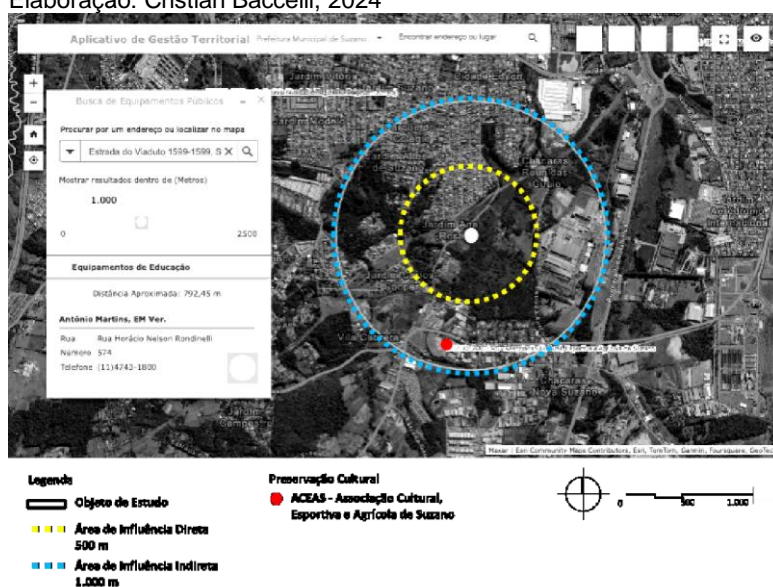
Sob esta ótica, foi criada a ZEPEC - Zona Especial de Preservação Cultural, que segundo art. 40, "têm por objetivo ampliar a proteção, articulação e dinamização de espaços culturais, afetivos e simbólicos, de grande importância para a memória, identidade e vida cultural dos munícipes" (PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 2017).

Em análise ao Mapa 4: Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC), Anexo V, desta Lei Complementar, assim como na Plataforma GeoSuzano, observamos a presença de um elemento arquitetônico apontado como "Interesse de Preservação Cultural", localizado nas Área de Influência Indireta, como segue na figura abaixo:

#### Figura 27. Mapa Patrimônio Natural e Cultural

Fonte: GEOSuzano, 2024

Elaboração: Cristian Baccelli, 2024



Localizados na Área de Influência Indireta, identificamos um elemento arquitetônico: ACEAS - Associação Cultural, Esportiva e Agrícola de Suzano, em uso e aparentemente em bom estado de conservação. No entanto, não encontramos qualquer documento que comprove seu tombamento e/ou restrições para empreendimentos em seu entorno direto e/ou indireto.

Considerando os estudos volumétricos do conjunto edilício proposto, no qual as torres residenciais, em atenção as legislações urbanísticas municipal vigente, estão afastadas do edifício de “Interesse de Preservação Cultural”, entendemos que o empreendimento em estudo neste EIV/RIT não possui qualquer interferência quanto a este tema relacionado à paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

**Figura 28. ACEAS – Associação Cultural, Esportiva e Agrícola de Suzano**

Fonte: Cristian Baccelli, 2024



### 3.9 Nível de ruídos

As áreas de influência de ruídos divergem dos demais parâmetros considerados no meio físico. Os níveis de ruído gerados pelo empreendimento tendem a obedecer a um decréscimo logarítmico com o aumento da distância, na intensidade com a qual atingem o entorno. Entende-se que a área de influência do agente limita-se àquela onde o ruído de fundo é alterado por ação do ruído de fonte. Os ruídos que serão emitidos durante as obras de implantação do empreendimento, ocorrerão em horário comercial, não prejudicando a vizinhança.

**Nas fases de pré-implantação e construção**, as principais fontes de ruídos serão os equipamentos utilizados durante as obras, além dos operários em atividade, também a população residente nas proximidades. A emissão de ruídos representa ainda, nestas fases, impacto temporário sobre os indivíduos da fauna local (pássaros) que, pela própria mobilidade, se afastarão do incomodo apenas durante a duração das operações mais ruidosas.

Os níveis de ruído que são frequentemente captados pelo ouvido humano, variam entre 10 dB e 140 dB, acima de 60 dB o ruído já se torna incômodo ao ouvido humano, acima 100dB os níveis se tornam prejudiciais à saúde humana e acima de 140 dB já ultrapassa o limite da dor física para o ouvido humano.

**Após a conclusão da obra** – Com relação aos ruídos, foi averiguado que o empreendimento pouco alterará a emissão de ruídos local, não havendo quaisquer trabalhos com maquinários nem equipamentos que produzem ruídos acima do aceitável. As únicas fontes de ruído do empreendimento são os veículos que ali circulam, porém que emitem, salvo as devidas proporções. A maior influência de ruído da vizinhança é devido ao tráfego de automóveis, comprovam que os índices obtidos estão abaixo dos limites estabelecidos por lei, cujo pico é registrado em momentos de início e final do horário comercial, manhã entre 7h e 8h e final da tarde das 17h 18h 30min.

Os níveis de ruído emitidos pelas atividades do empreendimento deverão atender aos padrões estabelecidos pela norma NBR 10151 - "Acústica - Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade - Procedimento", da ABNT, conforme Resolução CONAMA nº 01 de 08/03/90, retificada em 16/08/90, conforme recomendações da Licença Prévia nº 26001568, expedida pela CETESB em 11/12/2018.

Outra Norma importante que norteia a questão de barulho em condomínios é a NBR 10152 da ABNT, esta Norma fixa os níveis de ruído compatíveis com o conforto acústico em ambientes diversos.

Notas:

a) As questões relativas a riscos de danos à saúde em decorrência do ruído são estudadas em normas específicas.

b) A aplicação desta Norma não exclui as recomendações básicas referentes às demais condições de conforto.

Esse regulamenta os ruídos em relação ao nível de decibéis (métrica que mensura a intensidade do som).

A determinação, nesse contexto, define que o ruído não deve ultrapassar a faixa de 40dB a 50 dB nas salas de estar e 35dB a 40dB nos dormitórios.

Os níveis de ruídos emitido pelas atividades do empreendimento tanto durante a obra quanto pós-obra deverão atender os padrões estabelecidos pelas normas acima mencionadas, neste sentido entendemos que os ruídos emitidos pelo empreendimento não tendem a extrapolar tal limite permitido, salvo em atividades específicas e esporádicas.

### **3.10 Qualidade do ar**

Atualmente, quase todas as grandes cidades sofrem os efeitos da poluição do ar. Esta poluição pode ser definida como qualquer forma de matéria ou energia com intensidade, tempo ou característica que possam tornar o ar impróprio, nocivo ou ofensivo à saúde e tem gerado diversos problemas nos grandes centros urbanos e nos ecossistemas.

Conforme traz a Resolução CONAMA nº 003/1990 em seu art. 1º, são consideradas padrões de qualidade do ar as “concentrações de poluentes atmosféricos que, ultrapassadas, poderão afetar a saúde, a segurança e o bem-estar da população, bem como ocasionar danos à flora e à fauna, aos materiais e ao meio ambiente em geral”.

A execução da terraplenagem é a única fonte poluidora do ar prevista na implantação do empreendimento, no entanto, deverá atender as Normas Técnicas para sua execução (NBR 5681 - Controle tecnológico da execução de aterros em obras de edificações), respeitando os intervalos dos serviços e a irrigação em intervalos

consecutivos para evitar a proliferação de poeira no local e suas proximidades, ocorrerá impacto em função do aumento do número de veículos no local, principalmente a quantidade de caminhões durante o período de construção, para minimizar o impacto serão instalados lava rodas nas saídas dos caminhões durante a obra, posteriormente, somente veículos para transporte individual se destinará ao local. No mais, os demais serviços previstos não possuem fonte geradora de poluição do ar. Entre as atividades que mais interferem na alteração das condições do clima urbano estão às atividades industriais, tráfego de carros ou mesmo a energia da concentração de grande número de pessoas.

Neste sentido, entendemos que este tema não se aplica a este Estudo de Impacto Vizinhança.

### **3.11 Vegetação e arborização urbana**

#### **Introdução**

O presente trabalho visa fazer a caracterização ambiental do imóvel.

A propriedade não está inserida nos limites das áreas de proteção dos mananciais do município bem como está fora da área de proteção ambiental da várzea do Rio Tietê. A propriedade está inserida na malha urbana do Município de Suzano. As divisas são, Estrada do Viaduto e confrontantes.

Localização geográfica pode ser definida pelas seguintes coordenadas:

Projeção Universal Transversa de Mercator – UTM

SGR – SIRGAS 2000

MC: 45° W

Lat. 23° 33'58,3820"S

Long. 46° 18'42,7748"W

A propriedade pode ser acessada a partir da Estrada do Viaduto, sendo o principal acesso, vindo do centro da cidade, lado Norte, o acesso se dá pela rua Baruel, após se dá acesso através da rua Lobato, onde dará acesso a Estrada do futuro Empreendimento;

Outro ponto de acesso ao empreendimento se dá mais a Sul, através da Estrada Índio Tibiriça, onde também dá acesso à rua do futuro Empreendimento;

Com 53.818,00m<sup>2</sup>, o interessado tem a intenção de efetuar um empreendimento imobiliário, que será protocolado junto a Secretaria de Planejamento Urbano através de abertura de processo administrativo para análise do projeto de construção. A área está registrada no cartório de registro de imóveis de Suzano através da matrícula nº 81.079. Para a realização dos trabalhos de caracterização ambiental da área, foi realizado vistoria em campo identificando os aspectos do meio físico, da vegetação e do entorno, que compreendem a área.

Observamos que a propriedade não existe nenhuma construção. A propriedade não foi alvo de auto de infração ambiental e nenhum tipo de contaminação.

### **Histórico do Local**

Em uma breve análise através da foto aérea datada em 12/2008, entendemos que a área em seu aspecto físico representa uma média parcela de área livre perante o seu entorno imediato.

A oeste e a sul da área percebemos algumas parcelas de áreas livres, onde estas por sua vez potencializam e representam com maior significância as questões ambientais para o bairro, porém como aparentam ser áreas privadas e sem destinação ao uso público, mas que de certa forma contribui para o clima do entorno.

Já a norte percebemos uma maior concentração de construções, e a leste também áreas livres potencializando as questões ambientais.

O local apresenta-se bem preservado em relação ao seu perímetro, sem que houvesse qualquer tipo de invasão na propriedade.

### Figura 29. Região da Vila Urupês em 2008

Fonte: Google Earth, 2024



Em continuidade a esta perspectiva, demos andamento a estas análises em diferentes datas para entender melhor a evolução da área no contexto urbano, assim como as ocupações de seu entorno. Percebemos que ao longo de 06 anos, o local permaneceu com pequenas alterações de suas características físicas e ambientais, tendo suas coberturas vegetais preservadas. Observa-se que o adensamento das construções evoluiu mais ao longo do tempo a norte. Mesmo assim, a área apresenta-se preservada nas suas características.

### Figura 30. Região da Vila Urupês em 2014

Fonte: Google Earth, 2024



Em 2023 houve um avanço no adensamento das construções, principalmente nas residenciais. Porém o bairro oferta possibilidades à implantação do empreendimento desejado.

### Figura 31. Região da Vila Urupês em 2023

Fonte: Google Earth, 2024



### Descrição do Local

A área como demonstrado em seu histórico acima, não tinha utilização. Após o término de toda a implantação do empreendimento, sugere-se que seja efetuado o paisagismo com o plantio de nativas e ornamentais em toda a área verde e permeável do condomínio, buscando assim harmonia entre o progresso e o meio ambiente, principalmente nas suas extensões das áreas de APP

Através da vistoria em campo, foi verificado os aspectos da vegetação e delimitado os espaços físicos da ocupação da área e demais características. Bem como da vegetação do uso do entorno.

**Situação atual:** A área está sendo preparada para futuro empreendimento, atendendo todos os quesitos urbanísticos, legais e ambientais previstos na legislação.

Observamos a existência de diversas espécies arbóreas no entorno próximo ao empreendimento, inclusive na própria área de intervenção com a existência de uma APP – Área de Proteção Permanente, no qual devesse compor a proposta de intervenção e compor com o projeto arquitetônico e paisagístico do condomínio, garantindo a proteção deste importante elemento ambiental do local. Como demonstrado na **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, a região possui uma vasta Área verde a ser protegida, através do Plano Municipal de Mata Atlântica – PMMA.

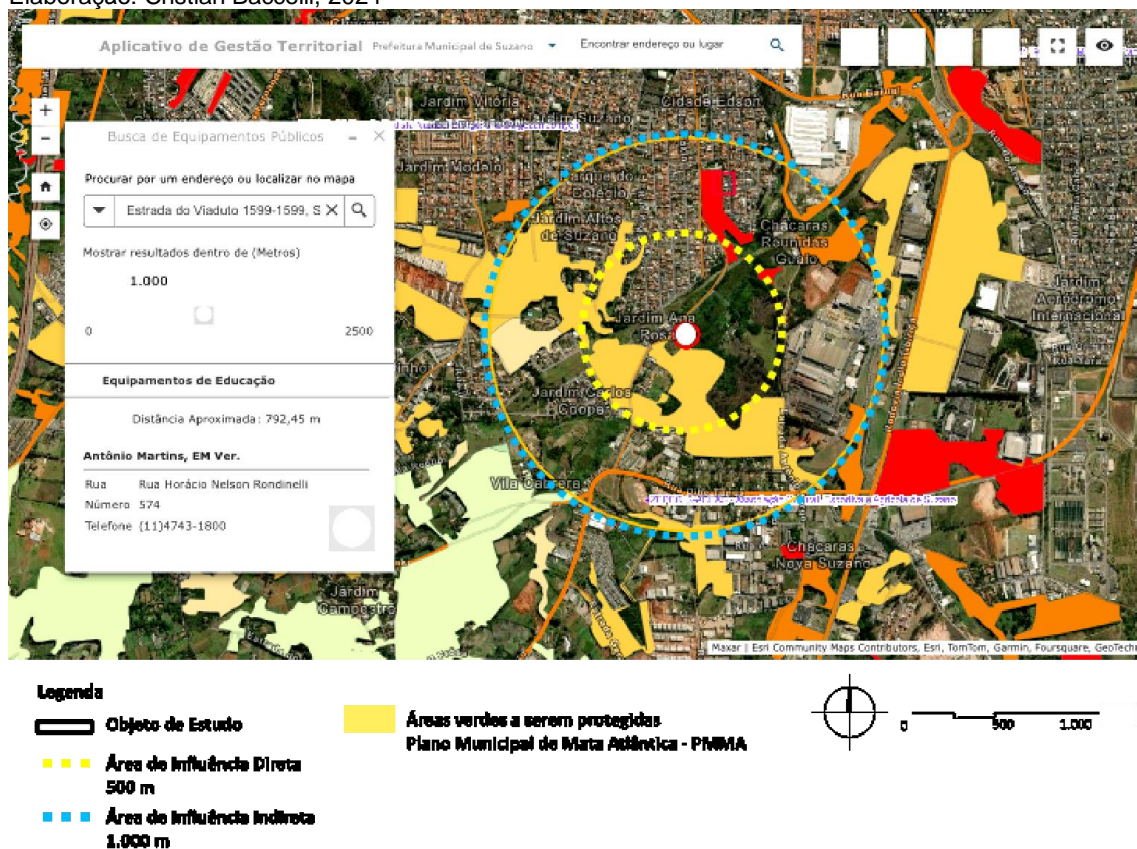
Já o empreendimento destinara 60% de sua área, demarcada na matrícula nº 81.079, destinada as áreas permeáveis do empreendimento, contribuindo para infiltração das drenagens urbanas e o controle do ar e temperatura do entorno próximo.

É possível observar a partir das figuras acima que a região está passando por uma transformação, porém as áreas verdes ou praças não acompanharam este crescimento e/ou transformação, ainda que as áreas vegetadas deverão permanecer protegidas pelo PMMA. neste sentido, entendemos que o empreendimento deverá gerar impacto positivo por contribuir com o ecossistema verde do entorno próximo.

### Figura 32. Mapa de Vegetação e Arborização Urbana

Fonte: GEOSuzano, 2024

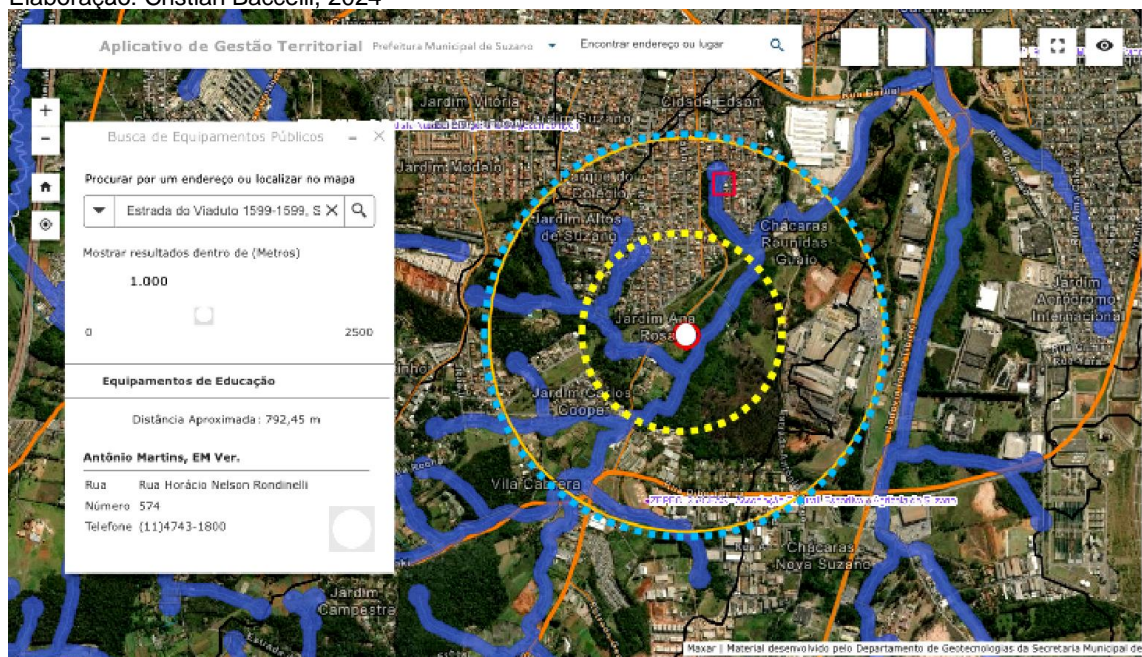
Elaboração: Cristian Baccelli, 2024



### Figura 33. Mapa de Área de Proteção Permanente

Fonte: GEOSuzano, 2024

Elaboração: Cristian Baccelli, 2024



### 3.12 Capacidade de suporte da infraestrutura urbana instalada

O empreendimento quando instalado no município tem o potencial de requalificar a área onde se instalará, mediante sua inserção adequada, com ênfase na relação da edificação com o espaço público, com a paisagem urbana e natural e a capacidade de suporte da infraestrutura.

Quanto à telefonia, os futuros proprietários do empreendimento poderão ser atendidos por várias empresas instaladas no município, como Tim, Vivo, Claro, Nextel, GVT, NET, entre outras empresas que também realizam o serviço de distribuição de Internet e telefonia. A rede da Telecomunicações passa em frente ao imóvel, em consulta a Empresa Brasileira de Telecomunicações - EMBRATEL, foi informado de que a Embratel possui capacidade técnica para atender a demanda de crescimento do empreendimento.

A área de influência direta do empreendimento é toda servida pela rede pública de abastecimento e tratamento de água e esgoto, realizada pela SABESP. Conforme a consulta de viabilidade da SABESP, o atual Sistema Público de Abastecimento de Água atende à demanda de consumo, não haverá, portanto, impactos negativos se o projeto de esgotamento atender às instruções normativas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e as determinações da SABESP.

A distribuição da energia que chega ao município de Suzano é realizada pela EDP Bandeirante, após a liberação do projeto o proprietário do empreendimento ou responsável técnico deverá solicitar a ligação de padrão de entrada de energia do empreendimento, onde será elaborado o projeto de conexão de rede para obtenção de custos, caso a ligação de energia elétrica do estabelecimento seja realizado conforme as normas técnicas da ABNT e conforme as normas da EDP Bandeirantes, não haverá impactos negativos.

O abastecimento de água potável e energia elétrica, entendemos que as empresas públicas e concessionárias deverão ser consultadas em momento oportuno de sua instalação para uma avaliação mais detalhada.

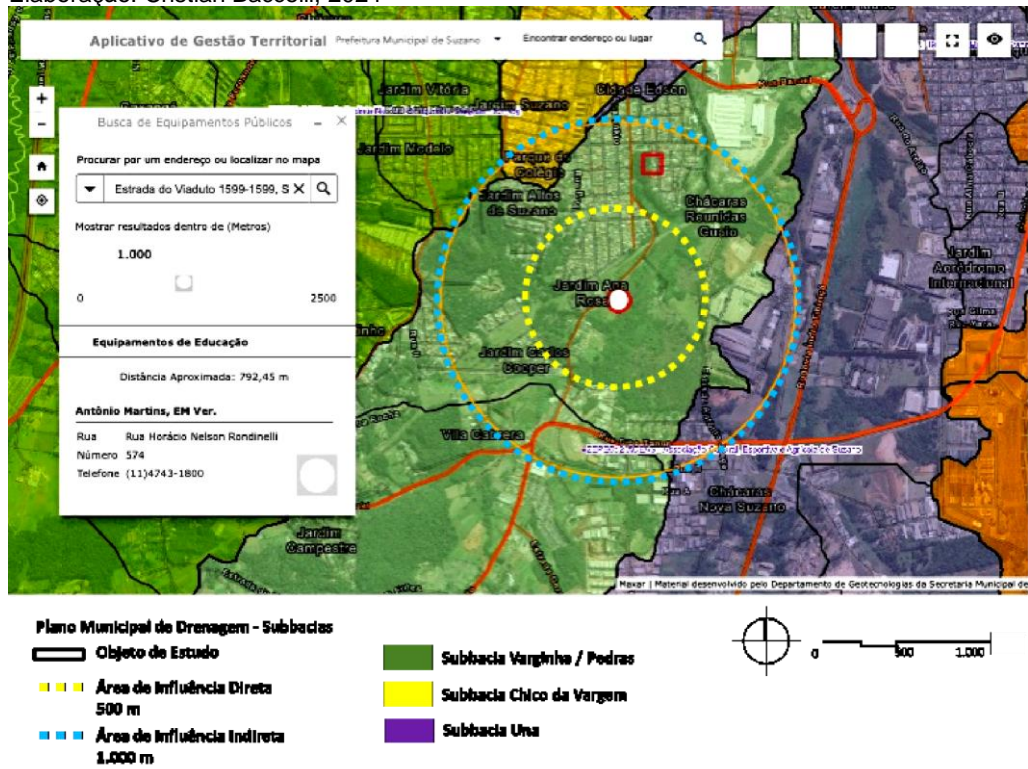
Quanto as águas pluviais e suas destinações nas redes de drenagem existente em seu entorno direto, observamos inicialmente que as vias do entorno próximo possuem rede de captação de águas pluviais, ainda que não tenhamos acesso aos cadastros das redes de drenagem e micro drenagem do entorno, observamos sua existência através dos “poços de visitas” nos eixos viários. Ainda assim, em atenção a Legislação Estadual, o condomínio possuirá “Caixa de Retardo de Águas Pluviais” de forma a garantir seu controle e “descarga” de forma gradativa na rede pública em momento oportuno, e apresentado seu cálculo no momento da análise, aprovação e emissão dos alvarás de projeto e construção junto a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação. Anexo 3.8.

Numa breve análise da macrodrenagem do município, em pesquisas realizadas na Plataforma de Georeferenciamento – GEOSuzano, podemos observar na camada intitulada “Plano Municipal de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais – PMDMAP”, as delimitações das bacias e sub-bacias, assim como os tempos de retorno de 2 e 100 anos. Assim, tendo como referência estes dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Suzano, apresentamos abaixo os mapas com a localização do objeto em estudo neste EIV/RIV.

**Figura 34. Mapa de Macro drenagem – Sub-bacias**

Fonte: GEOSuzano, 2024

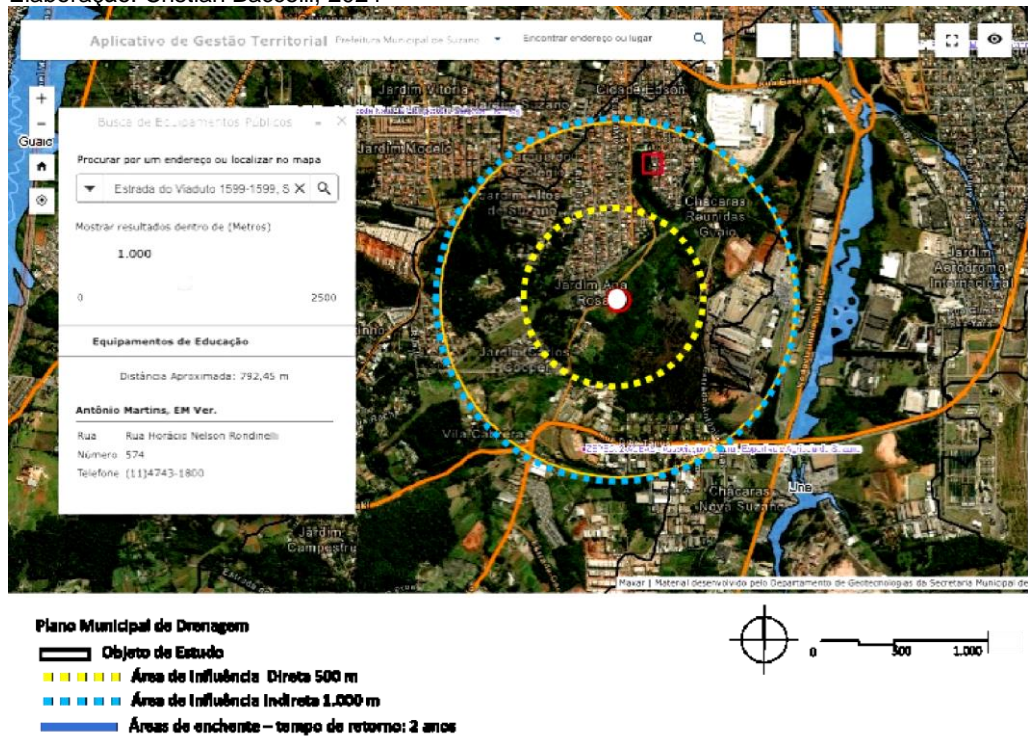
Elaboração: Cristian Baccelli, 2024



**Figura 35. Mapa de Macro drenagem – Tempo de retorno – 2 anos**

Fonte: GEOSuzano, 2024

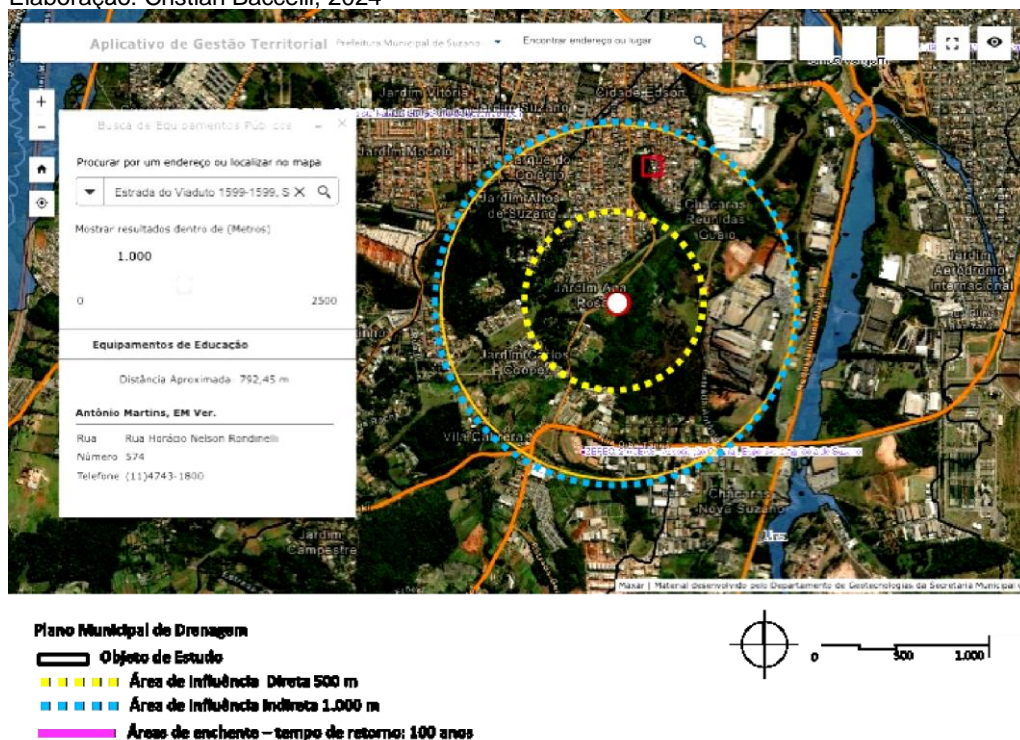
Elaboração: Cristian Baccelli, 2024



### Figura 36. Mapa de Macrodrenagem – Tempo de retorno – 100 anos

Fonte: GEOSuzano, 2024

Elaboração: Cristian Baccelli, 2024



Em análises aos mapas elaborados a partir dos dados fornecido na Plataforma de Georreferenciamento Geosuzano, podemos observar que o empreendimento está localizado na Sub-bacia Varginha/Pedras, conforme Figura 34. Mapa de Macrodrenagem – Sub-bacias, e que deve contribuir à jusante com a Bacia Chico da Vargem. Ao analisarmos os Mapas de Retorno, podemos observar que o empreendimento não está inserido em nenhum dos dois casos apresentados no PMDMAP, conforme observado na Figura 35. Mapa de Macrodrenagem – Tempo de retorno – 2 anos e Figura 36. Mapa de Macrodrenagem – Tempo de retorno – 100 anos.

Sob esta ótica, podemos concluir que o empreendimento não deverá sofrer influências de enchentes, tão pouco, em nosso entendimento, e considerando que o empreendimento terá “Caixa de Retardo de Águas Pluviais” conforme previsto na Legislação Estadual, não provocará impactos na rede de drenagem pluvial existente.

### **3.13 Geração e destinação dos resíduos sólidos**

Com a implantação do empreendimento, haverá um aumento na demanda por serviço de coleta de resíduos sólidos domésticos

Na fase de operação em face ao porte do empreendimento, é prevista expressiva geração de resíduos sólidos, estima-se com base nos volumes por condomínio do porte do mesmo a geração de resíduos com base na faixa da renda dos geradores de resíduos, que inclui uma faixa de renda de média, onde se adotou uma taxa per capita de 0,60kg/habitante/mês, para estimar a produção de resíduos domiciliares.

No total de 470 unidades estima-se 1.395 pessoas, conforme Tabela 3. Tabela de Densidade Fixa Habitacional, considerando que cada pessoa gere 0,60kg de lixo/dia = 837 kg/dia e 25.110 quilos/mês – Segundo o Plano Diretor (Revisão do Plano Diretor de Suzano 2018). Para determinar o número de habitantes por domicílio, adotou-se o índice médio para o município de Suzano de 03 habitantes /domicílio.

Os resíduos sólidos deverão ser armazenados em locais apropriados, livre da ação de intempéries e em solo impermeabilizado. Além disso, deverão ser coletados por empresa especializada ou pela coleta pública e encaminhados para o aterro sanitário. Os resíduos recicláveis também deverão ter correta destinação.

O montante da produção de resíduos derivados da implantação do empreendimento não se caracteriza, tanto pela periculosidade quanto pelo volume produzido, como impactantes importantes. O impacto será muito pequeno e sua mitigação se dará com a utilização de caçambas para o transporte de entulho, e com a disposição final em local definido pela prefeitura, deverão ser gerenciados pela equipe técnica que atua no gerenciamento e qualidade das obras, através do Plano de Melhorias e Práticas de Controle para Redução de Geração de Resíduos Sólidos da Construção Civil, de acordo com a Resolução CONAMA nº3017/2002, com o objetivo de estabelecer os procedimentos necessários para a identificação e qualificação de cada tipo de resíduo, e ainda para o manejo e destinação ambientalmente adequada.

### **3.14 Vibração**

Uma das características mais importantes das vibrações na construção civil é a alta proporção do ruído impulsivo presente na atividade. Isto ocorre através de processos diferentes como: passagem de caminhões e máquinas, atividades de bate-estacas, processos de perfurações e retirada de entulhos etc. Todos esses itens proporcionam

vibração impulsiva que é uma causa potencial de reclamações públicas, pois causa incômodo à comunidade.

Ar, solo e água são condutores naturais de vibrações originadas por máquinas utilizadas pelas atividades humanas, as quais podem interferir no conforto humano e estabilidade das construções já consolidadas. As vibrações usualmente estão associadas às máquinas rotativas, aos propulsores e aos escoamentos. Podem-se citar como exemplo, os tratores retroescavadeiras, máquinas de perfuração de solo, os geradores de energia, compressores de ar, bombas rotativas, sistemas de refrigeração e meios de transporte em geral. Tais equipamentos, mesmo que munidos de suspensões adequadas ou caixas envoltórias, sempre apresentam alguma vibração (mesmo que residual) originada pela operação normal que pode ser amplificada ao longo da vida útil.

Para minimizar a excessiva vibração provocada pelo equipamento bate-estaca, (equipamento comum utilizado em perfurações de solo), optou a utilização pelo sistema para cravamento de estacas tipo "Hélice Contínua", no intuito de reduzir a alta intensidade de barulho durante a cravação.

#### **4. Relatório de Avaliação dos Impactos e Proposição de Medidas Mitigadoras ou Compensatórias**

Após a exposição dos temas apontados no Termo de Referência nº 18.2023, expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação em 26 de dezembro de 2023, com validade até 23 de junho de 2024, em pedido formulado no Processo Eletrônico nº 19177.2023 pelo requerente Construtora Sousa Araújo Ltda, para a *“Implantação de Empreendimentos Residenciais com 150 (cento e cinquenta) ou mais unidades habitacionais”*, no qual o empreendimento está localizado na Estrada Viaduto, Bairro Guaió – Vila Georgete, Suzano – São Paulo, apresentamos a seguir uma síntese do que foi apresentado no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e compilado abaixo como Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, através de Matriz de Mitigações.

O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV demonstrou a cada item analisado possíveis decorrências de conflitos, de forma direta ou indireta, mas também foram identificados pontos geradores de benefícios em seu entorno, no qual entendemos que devem ser considerados nesta análise conclusiva como “pontos positivos” em razão de ações adotadas pela empresa.

Para melhor explicitar as análises realizadas no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, tabulamos os temas definidos no Termo de Referência nº 18.2023, de forma a produzir um material objetivo considerando os impactos positivos e negativos e as ações a serem tomadas, caso necessário. Desta forma atribuímos três formas de impacto: 1) positivo; 2) negativo; 3) neutro, como critério de avaliação e ações a serem tomadas.

**Tabela 6. Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV - Matriz de Mitigações**

Organização: Cristian Baccelli, 2024

Item	Tema	Situação	Impacto	Conclusão
3.1	Adensamento populacional	Neutro	Neutro, uma vez que o empreendimento possui uma densidade fixa baixa em sua implantação, não causando impactos em seu entorno	Sem necessidade de mitigação
3.2	Equipamentos urbanos e comunitários	Negativo	Entendendo que a densidade habitacional ser a baixa, e consequentemente a quantidade de crianças também, entendemos que há necessidade de adequação do equipamento de educação existente – EM Ver. Antônio Martins. Em relação ao equipamento de saúde, entendemos que a UBS em construção deverá atender a demanda do empreendimento	Adequação da EM Ver. Antônio Martins com a construção de duas salas de aula conforme projeto da SME.

3.3	Uso e ocupação do solo	Positivo	<p>Considerando que os usos previstos para o empreendimento vão em encontro com as constantes transformações do uso e ocupação do solo da Área de Influência Direta, entendemos que o empreendimento causá efeito positivo sobre seu entorno próximo, criando a condição de um uso contínuo 24 horas ao dia e refletindo na qualidade de vida dos moradores e usuários do entorno, assim como deverá impulsionar ainda mais a economia local existente</p>	Sem necessidade de mitigação
-----	------------------------	----------	--	------------------------------

3.4	Valorização Imobiliária	Positivo	<p>Considerando os estudos e pesquisa imobiliária apresentados neste EIV/RIT, podemos</p>	Sem necessidade de mitigação
-----	-------------------------	----------	---	------------------------------

			observar uma valorização imobiliária no entorno direto ao empreendimento, ampliando a qualidade de vida de seus moradores	
<b>3.5</b>	Geração de tráfego intenso e pesado	Neutro	Considerando que a quantidade de automóveis previstos para o empreendimento é baixa, e que o sistema viário existente possui boas condições de manutenção	Sem necessidade de mitigação
<b>3.6</b>	Demanda por transporte público	Neutro	O local é atendido direta e indiretamente por transporte público coletivo, garantindo alternativas de chegada e saída do bairro e seu entorno.	Sem necessidade de mitigação
<b>3.7</b>	Ventilação e Iluminação	Neutro	Sem alteração no entorno	Sem necessidade de mitigação

3.8	Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural	Neutro	Apesar da existência de um elemento arquitetônico na Área de Influência Indireta, o empreendimento não causa impacto sobre a paisagem urbana, visto que o objeto arquitetônico não é afetado diretamente pelo empreendimento proposto.	Sem necessidade de mitigação
3.9	Nível de ruídos	Neutro	Sem alteração no entorno	Sem necessidade de mitigação
3.10	Qualidade do ar	Neutro	Sem alteração no entorno	Sem necessidade de mitigação
3.11	Vegetação e arborização urbana	Positivo	Considerando que o empreendimento deverá garantir 60% de área permeável, porcentagem acima do estabelecido na LC 340/19. Considerando que a intervenção não	Sem necessidade de mitigação

			interfere nas áreas demarcadas como proteção pelo PMMA. a preservação das áreas verdes do terreno deverá colaborar para a qualidade ambiental do entorno próximo
--	--	--	--

<b>3.12</b>	Capacidade de suporte da infraestrutura urbana instalada	Positivo	Observamos que as infraestruturas urbanas existentes atendem a demanda dos empreendimentos em estudo no EIV/RIT	Sem necessidade de mitigação
-------------	--	----------	---	------------------------------

<b>3.13</b>	Geração e destinação dos resíduos sólidos	Positivo	A empresa possui projeto de resíduos da Construção e Demolição – PGRCC de forma a garantir o manejo e destinação ambientalmente adequada	Construção de unidade de resíduo sólido e reciclável no empreendimento
-------------	---	----------	--	--

<b>3.14</b>	Vibração	Neutro	Sem alteração no entorno	Sem necessidade de mitigação.
-------------	----------	--------	--------------------------	-------------------------------

## 5. Referências Bibliográficas

- Acioly, Claudio, e Forbes Davidson. 1998. *Densidade urbana: um instrumento de planejamento e gestão urbana*. Rio de Janeiro: MUAD Editora Ltda.
- Associação dos Ciclistas Urbanos de São Paulo. 2020. *Ciclocidade*. Acesso em 11 de maio de 2020. <https://www.ciclocidade.org.br/>.
- Brasil . 2002. “Resolução CONAMA n. 307.” Ministério de Meio Ambiente, Brasília.
- Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP. 2013. “Mais um posto do Poupatempo é inaugurado na Grande São Paulo.” *Sabesp*. 7 de janeiro. Acesso em 19 de junho de 2019. <http://site.sabesp.com.br/site/imprensa/noticias-detalle.aspx?secaold=65&id=4983>.
- Dinâmica Ambiental. 2013. *Gerenciamento e descarte de resíduos líquidos*. 2 de setembro. Acesso em 10 de abril de 2019. <https://www.dinamicambiental.com.br/blog/reciclagem/gerenciamento-descarte-residuos-liquidos/>.
- EMTU – Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos de São Paulo S.A. 2019. Acesso em 08 de abril de 2019. <http://www.emtu.sp.gov.br>.
- GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO - Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ. 2007. “Pesquisa Origem Destino .” São Paulo, São Paulo.
- Lei de Parcelamento do Solo Urbano. 1979. “Lei Federal 6.766.” Barsilia.
- NRB 9284. 2015. “Norma Técnica Brasileira - Equipamento Urbano .” Brasil .
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO . 2019. “Lei de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo - LUOPS .” Lei Complementar n 340, Suzano .
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO. 1996. “Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo - Lei Complementar 025/96.” Suzano, São Paulo.
- . 2017. “Plano Diretor - Lei 312/17.” Suzano , São Paulo .

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO. 2018. "Termo de Compromisso n. 002/2018."  
Termo de Compromisso, Suzano.

Radial Transporte. 2019. Acesso em 21 de junho de 2019.  
<https://www.radialtransporte.com.br/>.

Sistema de Informações Metropolitanas - SIM Suzano. 2018. *SIM Emplasa*. Acesso em  
20 de julho de 2019. <https://suzano.emplasa.sp.gov.br>.

ZAP Imóveis. 2020. *ZAP Imóveis*. Acesso em 18 de maio de 2020.  
<https://www.zapimoveis.com.br>.

## **6. Anexos**

Anexo 1 – Certidão de diretrizes;

Anexo 2 – Termo de Referência;

Anexo 3 – Implantação;

Anexo 3.1 - TIPOLOGIA - PAV.TÉRREO;

Anexo 3.2 - TIPOLOGIA - PAV.TIPO;

Anexo 3.3 - TIPOLOGIA - PLANTA ÁREAS UNIDADES;

Anexo 3.4 - TIPOLOGIA - PLANTA TIPO 01;

Anexo 3.5 - TIPOLOGIA - PLANTA TIPO 02;

Anexo 3.6 - TIPOLOGIA - PLANTA TIPO 03;

Anexo 3.7 - TIPOLOGIA - PLANTA TIPO PCD;

Anexo 3.8 - Sousa Araújo - Implantação – Drenagem;

Anexo 4 – Matrícula;


Anexo 5 - 18646476-ITR-2023-ORIGI-Declaracao;

Anexo 5.1 - 18646476-ITR-2023-ORIGI-Recibo;

Anexo 6 – RRT (Registro de Responsabilidade Técnica).

## 7. Encerramento

O presente documento é assinado abaixo pelo responsável técnico deste relatório e contratante, a fim de ter suas informações validadas.

Documento assinado digitalmente  
 CRISTIAN TAIRON BACCELLI DE OLIVEIRA  
Data: 14/02/2024 13:59:55-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

---

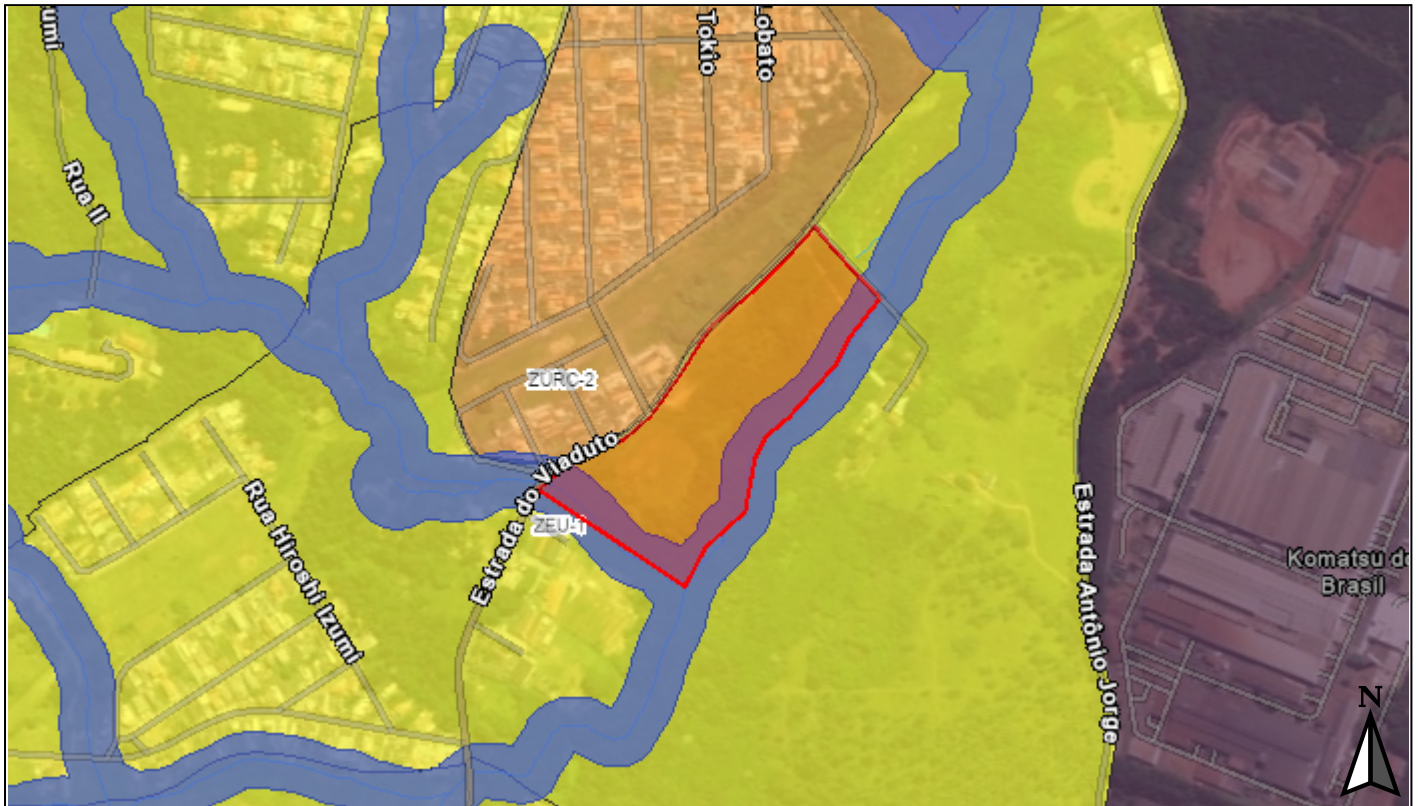
Cristian Bacelli  
Arquiteto e Urbanista  
CAU - A-81643-4

---

Construtora Sousa Araújo Ltda  
CNPJ – 10.268.911/0001-58

## CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº 1231001104640688-61/2023

Suzano, 01/11/2023 – Hora: 10:46 – Certidão válida até 29/04/2024



### Legenda



ZEU-1



### IDENTIFICAÇÃO DO LOCAL

Coordenadas: X: 366112.166m; Y: 7393101.938m; EPSG: 31983; Datum: SIRGAS 2000/Projeção UTM/23(s)

### PLANO DIRETOR – Lei Complementar nº 312/2017

**Macrozoneamento:** Macrozona de Estruturação Urbana - MEU (Macrozona Urbana)

**Via estruturante:** Imóvel não situado em via estruturante

### LEI DE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO - Lei Complementar nº 340/2019

**Zoneamento:** Zona de Estruturação Urbana 1 - ZEU-1

**Quadrantes centrais:** Local NÃO INSERIDO nos quadrantes existentes



### Parâmetros de ocupação e parcelamento do solo na Zona de Estruturação Urbana 1 - ZEU-1:

C.A. Básico (A)	C.A. Máx. (A)	Frente Mín.	Área Mín.	T.O. (B)	T.P. (C)	GAB (D)	IAV (E)	Incomodidades (F)	Categorias de uso (G)
1,50	2,00	7,00	175	70	15	4	-	Baixa, Média e Alta	R1, R2-v, R2-h, R2-hmp, Cm-1, Cm-2, Cm-3, Sv-1, Sv-2, Sv-3, Ind-1, Ind-2, Ind-3, (1), Int-1, Int-2, Int-3,

NOTAS: C.A. Básico = Coeficiente de Aproveitamento Básico | C.A. Máximo = Coeficiente de Aproveitamento Máximo | Frente Mín. = Frente Mínima (m) | Área Mín. = Área Mínima (m) | T.O. = Taxa de Ocupação | T.P. = Taxa de Permeabilidade | GAB = Gabarito | IAV = Índice de Área Vegetada.

NOTAS: (A). Observadas as disposições do Art.81 e Art.82 da Lei Complementar nº340/2019; (B). Observadas as disposições do Art.83 da Lei Complementar nº340/2019; (C). Observadas as disposições dos Art.90, Art.91, Art.92 e Art.93 da Lei Complementar nº340/2019; (D). Observadas as disposições do Artigo 84 da Lei Complementar nº340/2019; (E). Observar os Artigos 94 e 95 da Lei Complementar nº340/2019; (F). Atender aos padrões de incomodidade e medidas mitigadoras previstas no Anexo V – Tabela 3 da Lei Complementar nº340/2019; (G). Observado o enquadramento do CNAE da atividade por nível de incomodidade conforme Decreto Municipal nº 9.406/2019. (1). Exceto atividades restritas as ZUPI conforme Lei Estadual 1.817/78 e demais legislações pertinentes; (2) Observando o estabelecido no Art. 74 desta Lei Complementar e legislação específica de proteção e recuperação dos mananciais.

\*Nas consultas realizadas na modalidade polígono, não é possível identificar a incidência das vias estruturantes e se o local faz frente para a Subárea Especial Corredor (SEC).

#### Categorias de uso:

**Residencial:** Residencial unifamiliar (R1); Residencial multifamiliar vertical (R2-v); Residencial multifamiliar horizontal (R2-h); Residencial multifamiliar de interesse social (R2-his); Residencial multifamiliar de mercado popular (R2-hmp).

**Comercial:** Comércio varejista ou atacadista de baixa incomodidade (Cm-1); Comércio varejista ou atacadista média incomodidade (Cm-2); Comércio varejista ou atacadista alta incomodidade (Cm-3);

**Serviço:** Serviço de baixa incomodidade (Sv-1); Serviço de média incomodidade (Sv-2); Serviço de alta incomodidade (Sv-3);

**Industrial:** Indústria de baixa incomodidade (Ind-1)\*; Indústria de média incomodidade (Ind-2)\*; Indústria de alta incomodidade (Ind-3)\*; \* Exceto para atividades restritas as ZUPI conforme legislação específica.

**Institucional:** Institucional de baixa incomodidade (Int-1); Institucional de média incomodidade (Int-2); Institucional de alta incomodidade (Int-3).



## **LOTEAMENTO**

Não há informações sobre a existência de loteamento no local informado.

## **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP**

Local INSERIDO, parcialmente ou integralmente, nos limites de Área de Proteção Permanente – APP.

## **ÁREA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AOS MANANCIAIS – ALTO TIETÊ CABECEIRAS – Lei Estadual nº 15.913/2015**

Local NÃO INSERIDO nos limites da APRM-ATC.

Esta Certidão não tem validade como Licença, Alvará e não exime o interessado ou portador da necessidade de licenciamento nos âmbitos municipal, estadual e federal. Esta Certidão não poderá ser utilizada como prova de propriedade ou garantia de qualquer natureza.

As informações de identificação do local foram obtidas junto ao Departamento de Cadastro Imobiliário, da Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças

Os dados sobre as Áreas de Preservação Permanente - APP são de responsabilidade da Secretaria de Meio Ambiente

Certidão gerada na plataforma GEOSuzano <https://geosuzano.com.br/> automaticamente a partir de dados informados pelo interessado.

Acesse Leis e Decretos em: <http://www.suzano.sp.gov.br/web/transparencia/leis-e-decretos/>

Lei Complementar 366/2022 (<https://www.suzano.sp.gov.br/web/wp-content/uploads/2022/04/Lei-Complementar-n-366-2020.pdf>)

**Para consultar a autenticidade e validade do documento, acesse o QR Code ou o link abaixo:**



[https://www.geosuzano.com.br/validador\\_certidao?protocolo=1231001104640688\\_61\\_2023](https://www.geosuzano.com.br/validador_certidao?protocolo=1231001104640688_61_2023)



**Prefeitura Municipal de Suzano  
Estado de São Paulo**

Código de controle da certidão: 34b20949679d38105219



**TERMO DE REFERÊNCIA Nº 18.2023  
Termo de Referência para Elaboração de Estudo de Impacto da Vizinhança (EIV)**

**Protocolo Eletrônico Nº: 19177.2023  
23/06/2024**

**- Emissão: 26/12/2023 - Validade do documento:**

*A Prefeitura Municipal de Suzano, Estado de São Paulo, através das atribuições legais conferidas à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação;*

**INFORMA**

A pedido formulado no Processo Administrativo nº **19177.2023** em que o requerente CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA, CNPJ/CPF 10.268.911/0001-58, propõe a implantação de Empreendimentos residenciais com 150 (cento e cinquenta) ou mais unidades habitacionais, que conforme Lei Complementar nº 312/17, é classificada como **"ATIVIDADE DE IMPACTO"**. Deverá ser elaborado Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, de acordo com as diretrizes deste termo de referência. O Estudo de Vizinhança e Respetivo Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV deverão contemplar :

**1. Identificação do Empreendimento**

Deverá conter a identificação do empreendimento e data

**2. Informações gerais do empreendimento, do proprietário e dos profissionais envolvidos na elaboração do EIV.**

**2.1. Do empreendimento:**

Nome ou razão social;

Endereço;

Área do terreno;

Número da matrícula / C.R.I.;

Área total a construir / ampliar;

**2.2 Proprietário do empreendimento:**

Nome ou razão social;

Documentos de identificação (CPF, RG ou CNPJ);

Dados para contato;

Nome e assinatura do proprietário ou procurador\*;

\*anexar procuração;

**2.3 Dos responsáveis pelo estudo:**

Nome ou razão social;

Especialização profissional;

Documentos de identificação (CPF, RG ou CNPJ);

Número do Registro Profissional no Conselho Regional;

ART's e RRT's vinculadas;

Dados para contato;

Assinatura do responsável técnico pelo estudo;

**3. Índice.**

Visite o portal GEOSuzano: [www.geosuzano.com.br](http://www.geosuzano.com.br)

Acesse Leis e Decretos em: <http://www.suzano.sp.gov.br/web/transparencia/leis-e-decretos>

**Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH)**

E-mail: [smpuh@suzano.sp.gov.br](mailto:smpuh@suzano.sp.gov.br) | Telefone: 11 4745-2123

Avenida Paulo Portela, 210 - Centro Unificado de Serviços (CENTRUS) | Suzano/SP | CEP: 08675-230





## Prefeitura Municipal de Suzano Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: 34b20949679d38105219



#### 4. Caracterização.

Descrição do empreendimento e das atividades a serem desenvolvidas no local. Informar quanto a construção, regularização ou ampliação da edificação, área total e a ampliar, número de pavimentos, tipologia construtiva e descrever o processo operacional.

##### 4.1. Localização.

Apresentar mapa de localização, contendo em escala legível, os parcelamentos contíguos e arruamentos próximos.

##### 4.2. Descrição das atividades.

Detalhar as atividades que ocorrerão no empreendimento. Apresentar o memorial levando em consideração todos os espaços e serviços propostos em projeto.

##### 4.3. Descrição geral do empreendimento.

Informar as previsões de: Público-alvo, lotação máxima; nº de unidades; nº de lojas; nº de funcionários/ moradores/ usuários/ clientes; nº de vagas de veículos pequenos; nº de vagas para carga/descarga e tipo de veículos utilizados; embarque/desembarque.

##### 4.4. Da implantação do empreendimento.

Apresentar planta da proposta de implantação do empreendimento com o entorno imediato e memorial descritivo.

##### 4.5. Zoneamento e Uso do Solo.

Identificar a Macrozona e Zona de Uso, de acordo com a legislação vigente. Demonstrar a admissibilidade do empreendimento de acordo com as categorias de uso e apresentar Certidão de Uso do Solo para a atividade pretendida.

##### 4.6. Quadro de áreas.

Informar a área do lote e a proposta de áreas construídas, área permeável, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.

##### 4.7. Cronograma de obras.

Informar datas previstas para início e término das obras, bem como o cronograma com as principais etapas da implantação.

##### 4.8. Identificação e Mapeamento da área de influência.

A área de influência será determinada conforme análise de impacto gerado, visto que empreendimento poderá causar impactos com áreas de influência diversas. Deverá ser justificada e nunca inferior a um **Raio de Influência Direta** 500 metros e **Raio de Influência Indireta** 1000 metros. Após análise inicial do EIV, poderá ser solicitado o aumento da área de influência pelo corpo técnico de análise.

#### 5. Análise dos Impactos e Proposição de Medidas Mitigadoras ou Compensatórias:

Deverão ser caracterizados e avaliados os impactos positivos e negativos decorrentes da instalação do empreendimento. Conforme conclusões serão propostas medidas mitigadoras ou compensatórias quanto aos impactos gerados, sendo que as mesmas deverão ser justificadas quanto ao efeito esperado. Deverão ser analisados os seguintes quesitos:

5.1 Adensamento Populacional. Analisar a densidade atual e a ser gerada pelo empreendimento. Quando necessário, separar a população a ser gerada em permanente e transitória. Analisar a distribuição espacial da população, incluindo mapa das áreas de maior e menor densidade populacional, atual e após implantação do empreendimento. Analisar possíveis reflexos decorrentes como: possibilidade de atração ou repulsão de pessoas; impacto da mão de obra nos estabelecimentos locais. Analisar como a população a ser adicionada na vizinhança vai interagir com a infraestrutura urbana e comunitária disponível e como o empreendimento pode beneficiar a população residente e transitória, considerando os aspectos socioeconômicos.

5.2 Equipamentos Urbanos e Comunitários. Identificar, mapear e caracterizar condições gerais de atendimento dos equipamentos públicos disponíveis próximos ao empreendimento: saúde, educação, assistência social, áreas de lazer. Analisar a necessidade de inserção de novos equipamentos comunitários considerando a demanda a ser gerada pelo empreendimento. Verificar restrições de proximidade da atividade proposta aos equipamentos existentes.

5.3 Uso e Ocupação do Solo. Identificar e demonstrar os tipos de uso e padrão de ocupação na área de influência, através de textos, gráficos, tabelas, mapas e imagens. Deverão ser identificadas tendências de mudança de uso do solo e urbanísticas induzidas pelo empreendimento e atividade em estudo. Relacionar a inserção do empreendimento com as atividades vizinhas e o informar grau de descaracterização que possa ocorrer na área de entorno.

5.4 Valorização Imobiliária. Analisar a influência do empreendimento no mercado imobiliário. Apresentar valores médios de mercado atual e simular as mudanças que podem ocorrer sobre após a construção do empreendimento e outros decorrentes desse. Identificar segmentos sociais que possam ser beneficiados ou prejudicados com a valorização ou desvalorização imobiliária na área.

Visite o portal GEOSuzano: [www.geosuzano.com.br](http://www.geosuzano.com.br)

Acesse Leis e Decretos em: <http://www.suzano.sp.gov.br/web/transparencia/leis-e-decretos>

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH)

E-mail: [smpuh@suzano.sp.gov.br](mailto:smpuh@suzano.sp.gov.br) | Telefone: 11 4745-2123

Avenida Paulo Portela, 210 - Centro Unificado de Serviços (CENTRUS) | Suzano/SP | CEP: 08675-230





## Prefeitura Municipal de Suzano Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: 34b20949679d38105219



5.5 Geração de tráfego intenso e pesado. Analisar a acessibilidade ao empreendimento considerando a malha viária existente e projetada e a demanda decorrente do empreendimento e de sua construção para os diversos modais. Informar as rotas de acesso ao empreendimento e incluir mapa de rotas. Demonstrar como será realizada a entrada e saída no empreendimento, de forma a não impactar na via. Informar as vias de maior tráfego atualmente e as possíveis mudanças geradas com a implantação do empreendimento. Avaliar o tráfego existente, o que será gerado pelo empreendimento e se as vias comportam maior fluxo, devido a sua dimensão, tipologia, localização, pavimentação e tráfego estimado. Apontar a tipologia dos veículos; a logística da operação de carga e descarga; de embarque e desembarque; áreas para táxi, ônibus, conforme o caso. Apresentar a demanda por estacionamento quantificada para a ocupação máxima e discriminada por tipologia de veículo (carros de passeio, caminhões, ônibus, motocicletas e bicicletas). Informar quais serão medidas adotadas para mitigar os impactos gerados pelo empreendimento.

5.6 Demanda por transporte público. Identificar e mapear as linhas e pontos de ônibus na área e levantar as condições dos abrigos que serão utilizados pela população do empreendimento e os reflexos da demanda deste empreendimento.

5.7 Ventilação e Iluminação. Avaliar se a edificação causa obstrução na paisagem urbana natural ou construída, assim como se interfere ou não, nas condições atuais de iluminação e ventilação no local, através de estudos de volumetria.

5.8 Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural. Identificar os componentes da paisagem urbana sejam naturais ou construídos, apresentando mapa com a localização e condições de conservação. Analisar a interferência do empreendimento em relação aos componentes identificados. Enquadrar o empreendimento nas leis de proteção ao patrimônio histórico e cultural, conforme o caso.

5.9 Nível de ruídos. Deverá ser avaliada a geração de ruídos decorrentes da construção do empreendimento e das atividades a serem desenvolvidas no empreendimento. Relacionar o possível impacto gerado aos usos predominantes atuais e estimados quanto a sua incomodidade.

5.10 Qualidade do ar. Apresentar estudos qualitativos a respeito da qualidade do ar bem como analisar as emissões atmosféricas da atividade a ser desenvolvida no local e da construção do empreendimento, seus potenciais poluidores e relacionar quanto a salubridade da população atingida.

5.11 Vegetação e arborização urbana. Apresentar laudo de caracterização da vegetação existente, mencionar a existência de espécies arbóreas nativas, exóticas, quantidades, famílias, nomes científicos e populares, porte e categorias de ameaças dos indivíduos. Deverá ser apresentado mapa contendo a localização dos indivíduos, identificando eventuais supressões de vegetação, embasamento legal e plano de manejo.

5.12 Capacidade de suporte da infraestrutura urbana instalada. Indicar a bacia hidrográfica com seus respectivos cursos d'água e analisar a topografia que o empreendimento estará inserido. Identificar através de dados/eventos cronológicos se há ocorrência de problemas relativos à drenagem urbana na área de influência. Descrever a demanda e a capacidade de atendimento à drenagem. Informar quais serão as técnicas construtivas e os instrumentos de drenagem adotados pelo empreendimento, para mitigar os impactos gerados. Descrever a demanda e a capacidade de atendimento dos serviços de abastecimento de água, energia, coleta de esgoto. Anexar as certidões de viabilidade das concessionárias dos serviços de abastecimento de água, energia e coleta de esgoto.

5.13 Geração e destinação dos resíduos sólidos. Indicar através de estudos o potencial de geração de resíduos da atividade pretendida, bem como da fase de implantação do empreendimento, quanto ao volume e caracterização dos mesmos. Apresentar plano de gerenciamento, informando os locais/formas de descarte.

5.14 Vibração. Avaliar possíveis incômodos a vizinhança decorrentes de equipamentos que produzam choque ou vibração perceptível além dos limites da propriedade, no período de construção e operação das atividades.

## 6. Referências Bibliográficas.

Inserir todas as fontes de pesquisas e consultas.

## 7. Anexos Eletrônicos.

7.1. Projetos: Inserir uma via da proposta do empreendimento, assinado pelas partes.

7.2. ART ou RRT do profissional e comprovante de pagamento.

7.3. Certidão de Matrícula do Registro de Imóveis, expedida no máximo há 30 dias.

7.4. Espelho do IPTU.

7.5. Certidão de Diretrizes emitida para o Uso pretendido.

7.6. Via em mídia digital devidamente identificada (CD ou DVD) do Estudo de Impacto de Vizinhança e anexos que deverão ser entregues compilados em arquivo único formato “.PDF”.

Visite o portal GEOSuzano: [www.geosuzano.com.br](http://www.geosuzano.com.br)

Acesse Leis e Decretos em: <http://www.suzano.sp.gov.br/web/transparencia/leis-e-decretos>

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH)

E-mail: [smpuh@suzano.sp.gov.br](mailto:smpuh@suzano.sp.gov.br) | Telefone: 11 4745-2123

Avenida Paulo Portela, 210 - Centro Unificado de Serviços (CENTRUS) | Suzano/SP | CEP: 08675-230





**Prefeitura Municipal de Suzano  
Estado de São Paulo**

Código de controle da certidão: 34b20949679d38105219



**8. Observações.**

8.1. O EIV/RIV deve atender ao disposto no Artigo 111 ao Artigo 124 da Lei Complementar nº 312/2017 - Seção IX - Do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança.

8.2. São competências do proprietário do empreendimento e/ou atividade:

8.2.1. Apresentação do EIV/RIV em formato digital junto ao protocolo do respectivo processo no órgão municipal para a publicação do referido estudo no site oficial.

8.2.2. Dar publicidade no local de implantação do empreendimento e/ou atividade através de placa informativa com as características do empreendimento e/ou atividade bem como dos números dos respectivos processos protocolados para as análises do EIV/RIV no prazo máximo de 15 dias (quinze dias) a contar da data do protocolo.

8.3. Após a publicação do parecer final do EIV/RIV na Imprensa Oficial do Município de Suzano, e na página oficial virtual da Prefeitura na internet, para conhecimento público, os resultados podem ser contestados no período de 15 (quinze) dias corridos, contados da data da publicação, junto a Secretaria Municipal competente pela gestão urbana sendo a contestação devidamente justificada e identificada.

8.4. Em casos específicos, o Corpo Técnico de Análise do EIV/RIV, poderá solicitar análises complementares inicialmente não incluídas neste Termo de Referência, esclarecendo na a relevância dos itens solicitados.

8.5. Todos os itens que compõe esse Termo de Referência deverão ser mencionados no Relatório de Impacto de Vizinhança que será apresentado, mesmo quando não aplicáveis. No caso da inaplicabilidade, deverá ser mantido o título do item solicitado e apresentada justificativa pela ausência das informações.

Eu, Thiago Junior Moreira Lima, 021426 analisei e emiti, nos termos da lei, o parecer de Uso do Solo.

Suzano, 26 de Dezembro de 2023

**Eliene Correa Rodrigues Coelho**

**Diretora de Planejamento Territorial**

Código de validação: 34b20949679d38105219

[https://suzano.inmov.net.br/projects/show\\_images/250397](https://suzano.inmov.net.br/projects/show_images/250397)

Emitido por Eliene Correa Rodrigues Coelho CPF: \*\*\*.580.958-\*\* gerado em: 26/12/2023 10:44:24

Visite o portal GEOSuzano: [www.geosuzano.com.br](http://www.geosuzano.com.br)

Acesse Leis e Decretos em: <http://www.suzano.sp.gov.br/web/transparencia/leis-e-decretos>

**Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH)**

E-mail: [smpuh@suzano.sp.gov.br](mailto:smpuh@suzano.sp.gov.br) | Telefone: 11 4745-2123

Avenida Paulo Portela, 210 - Centro Unificado de Serviços (CENTRUS) | Suzano/SP | CEP: 08675-230



RUA MARIA ELISA DE AZEVEDO CINTRA

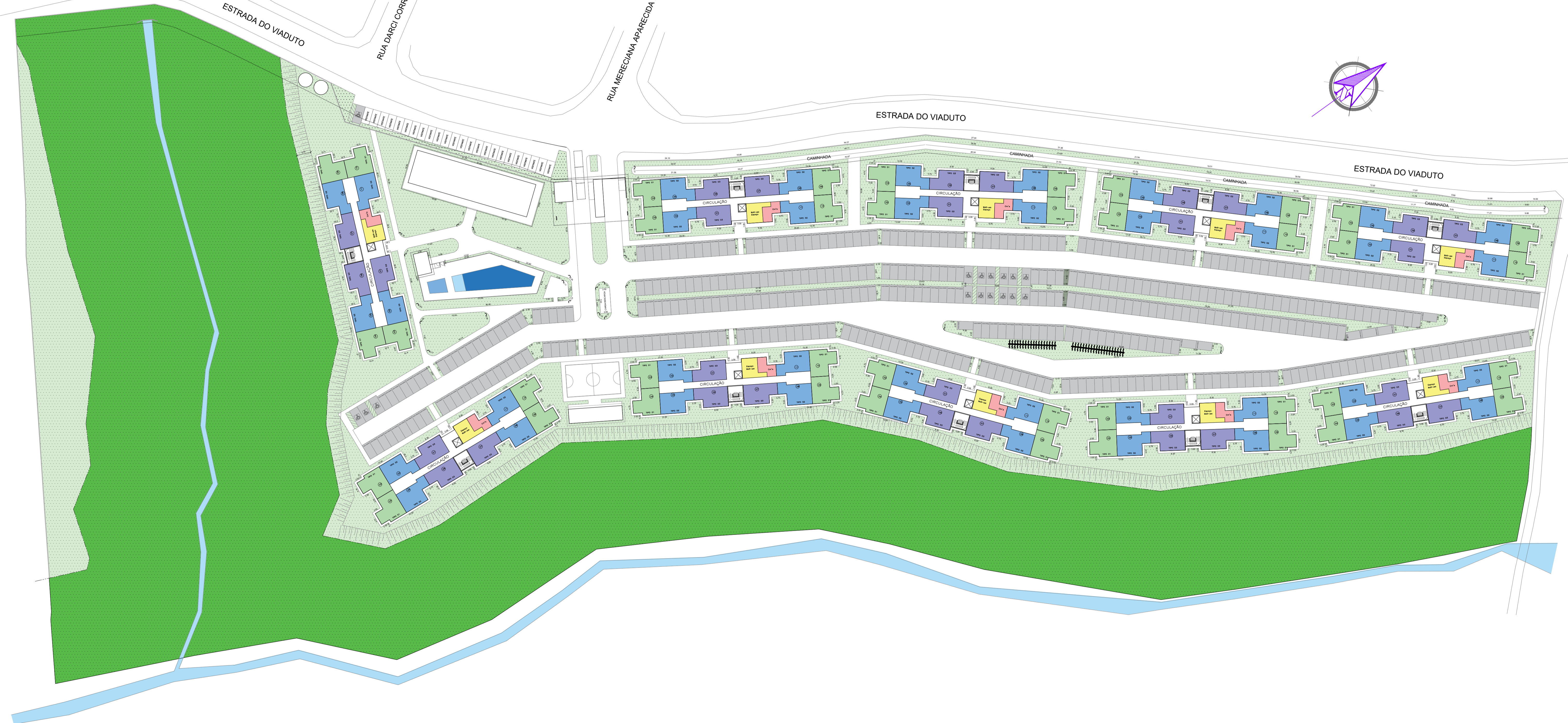
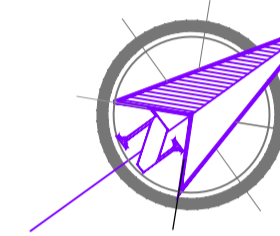
ESTRADA DO VIADUTO

RUA DARCI CORREIA GONÇALVES

RUA MERCIANA APARECIDA DE JESUS LOPES

ESTRADA DO VIADUTO

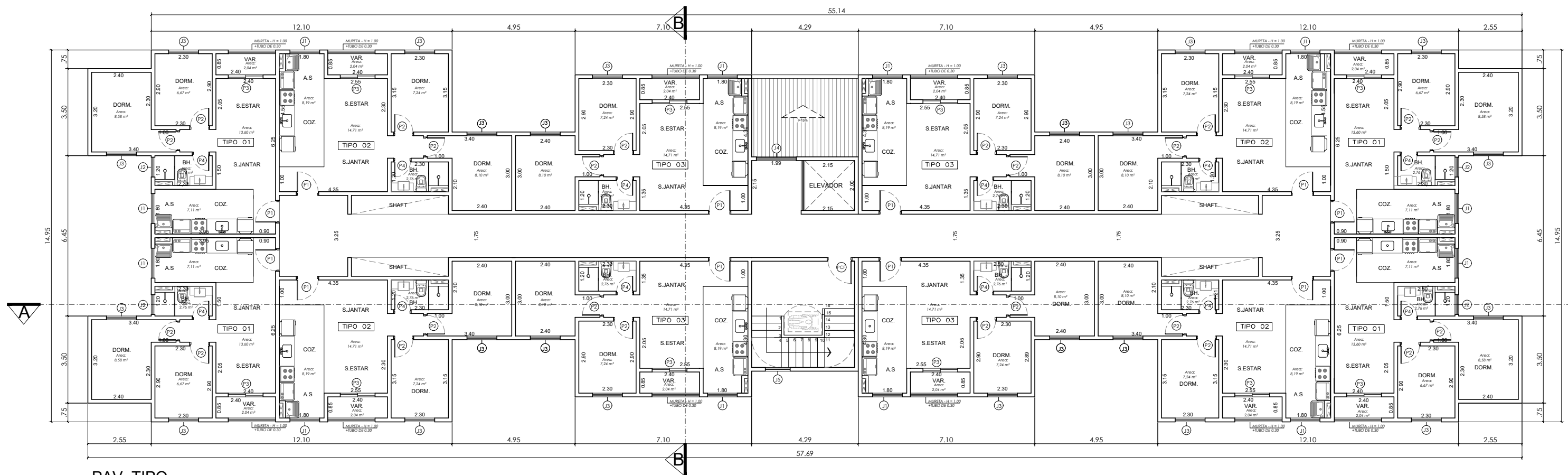
ESTRADA DO VIADUTO



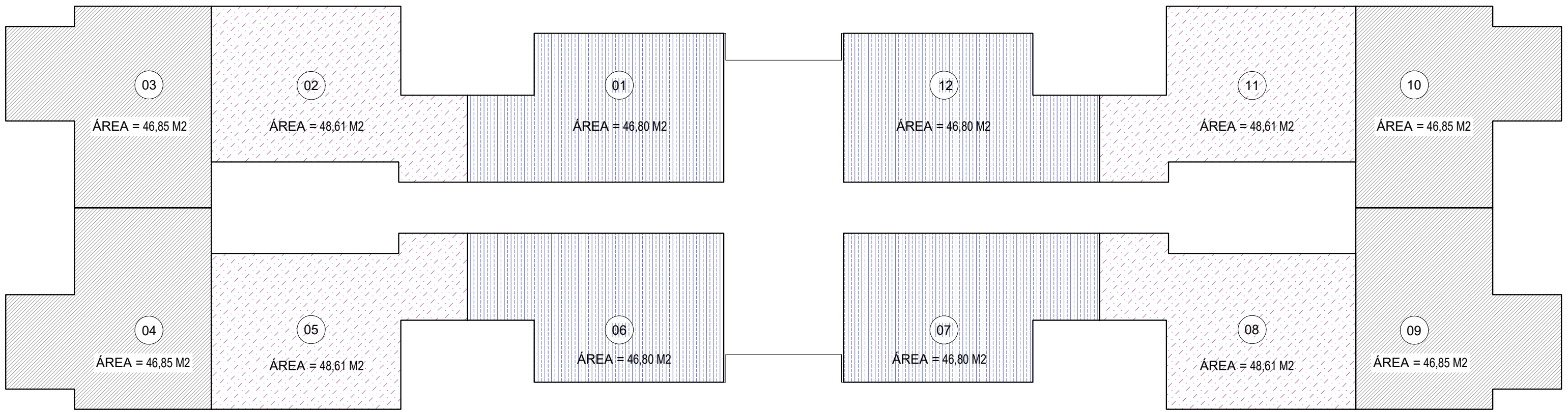
IMPLANTAÇÃO



PAV. TERREO



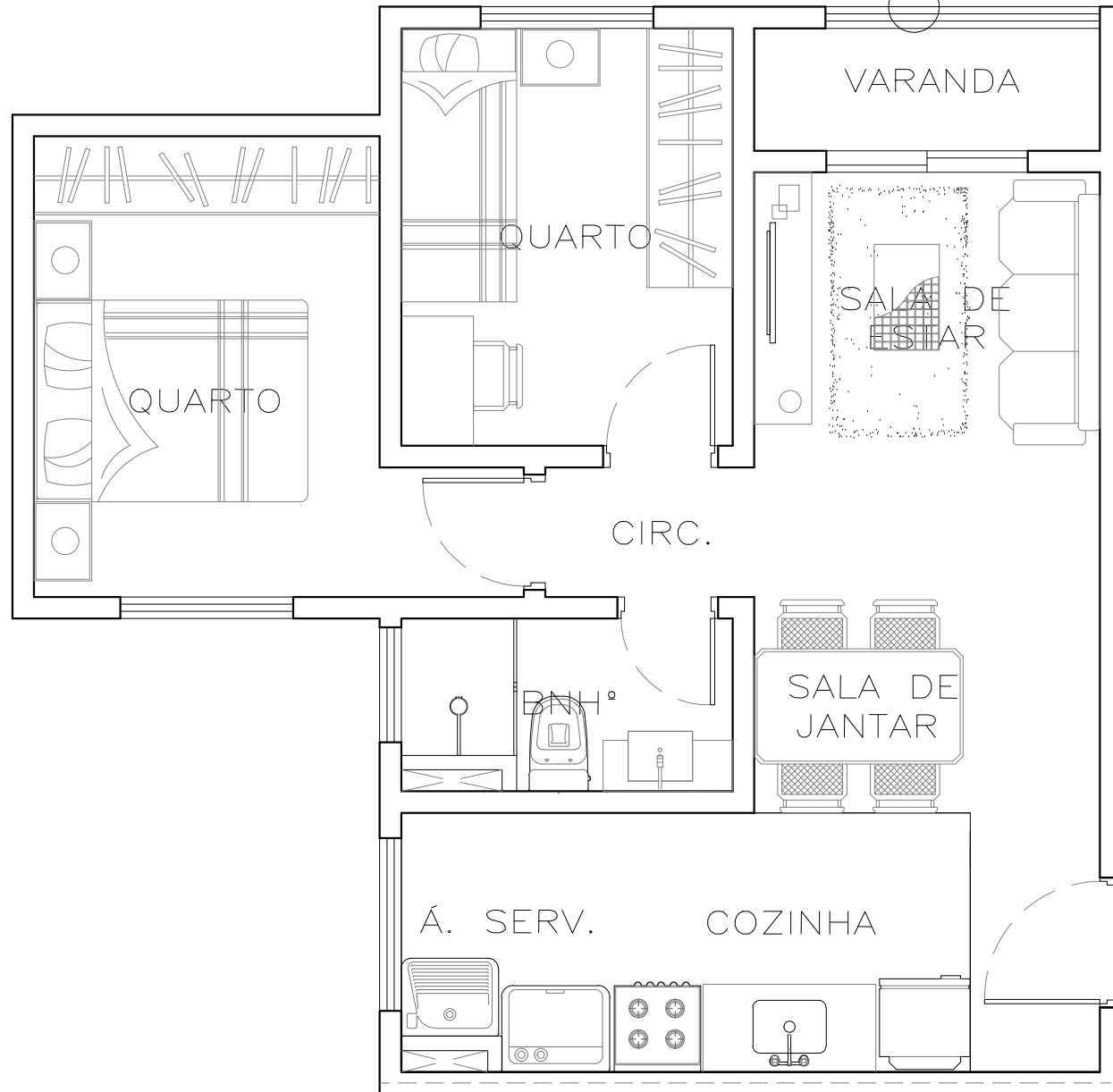
PAV. TIPO



PLANTA ÁREAS

MURETA - H = 1.00 + TUBO DE 0.30

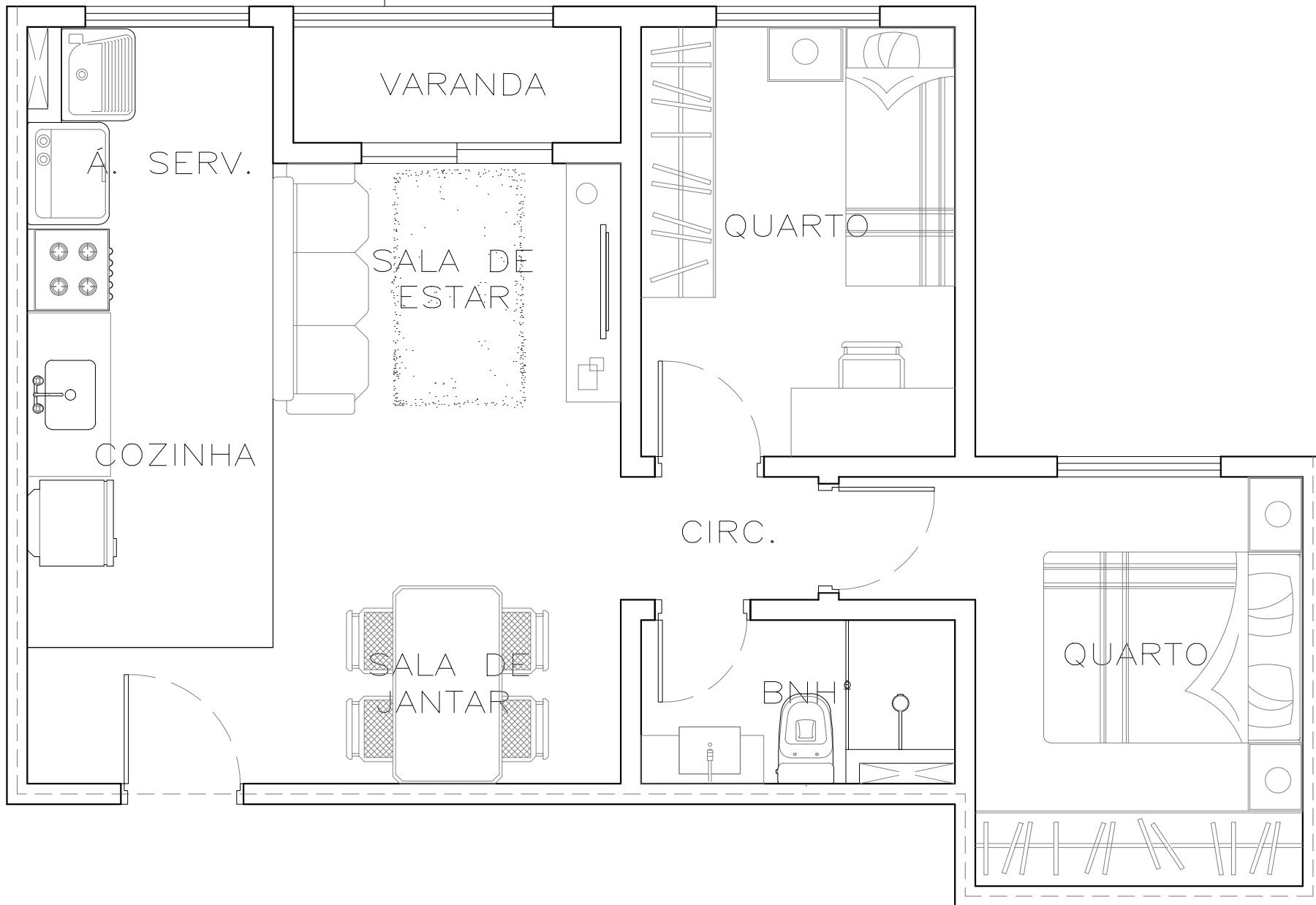
VIDE DETALHE



TIPO 01 - 46,86m<sup>2</sup>

MURETA - H = 1.00

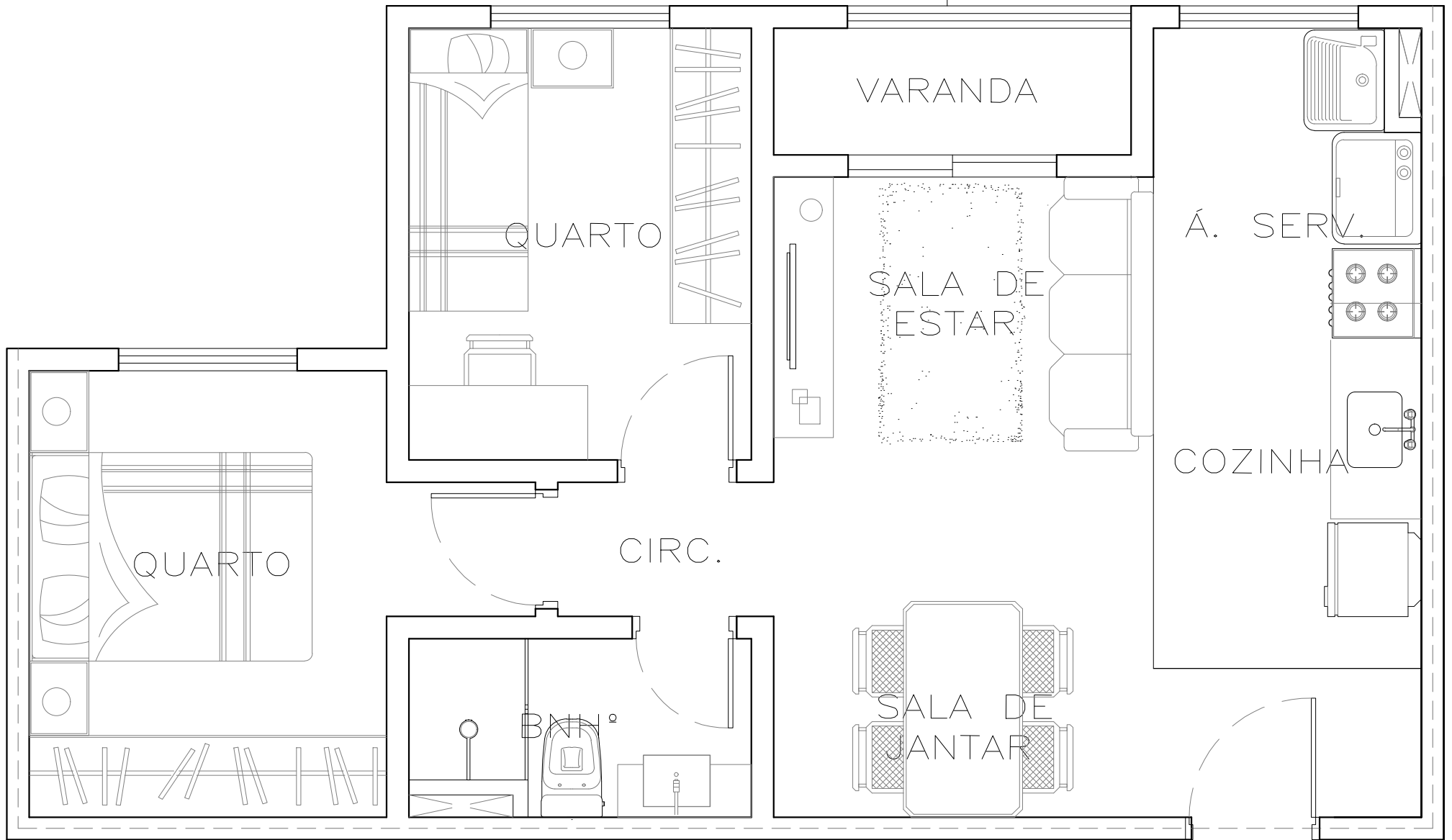
+TUBO DE 0.30



TIPO 02 - 48,60m<sup>2</sup>

MURETA - H = 1.00

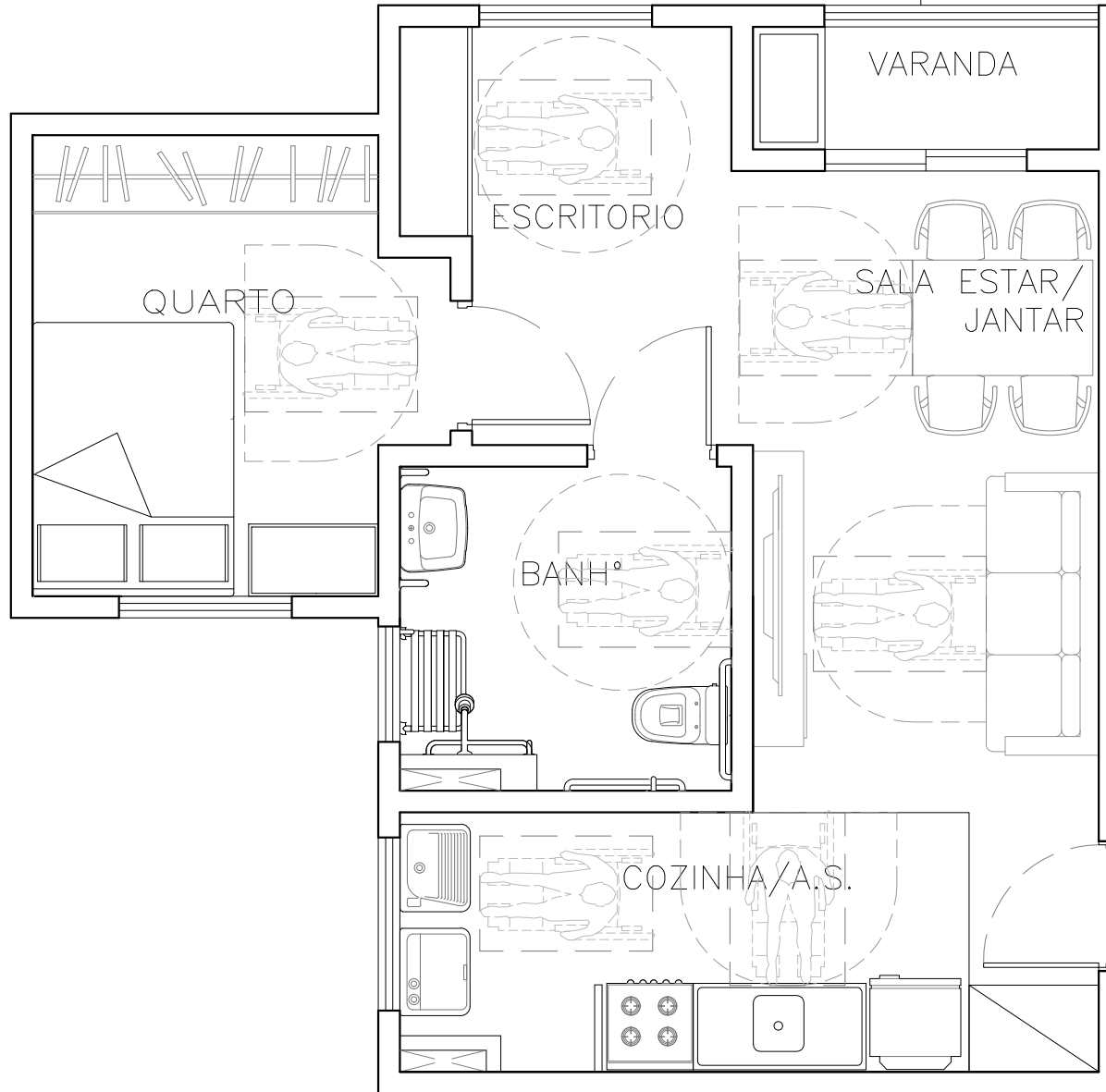
+TUBO DE 0.30



TIPO 03 - 46,79m<sup>2</sup>

MURETA - H = 1.00

+TUBO DE 0.30



TIPO PCD-46,86m<sup>2</sup>





**Registro de Imóveis**  
**Luiz Alberto de Souza Coutinho**  
**Oficial**

Valide aqui  
este documento

**RTIFICA.** a pedido verbal da parte interessada que revendo os livros de Registro a seu cargo, deles, verificou constar a matrícula do seguinte teor:

**LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL**

**CNS 12362-0**

**Registro de Imóveis**

Matrícula **81.079**      Ficha **01**

**COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO**

Suzano, 21 de março de 2017

**IMÓVEL:** UM TERRENO situado no Bairro do Guaió, no lugar denominado Vila Georgete, Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Confronta pela frente com a Estrada de Rodagem, a partir da Rua 2, até a divisa de Joaquim da Costa Leite ou sucessores, por um lado com o mesmo Joaquim da Costa Leite ou sucessores, até o córrego por este abaixo, até a Rua 2 e por esta até o ponto de partida, terreno esse atravessado pela Rua 3, que não poderá ser fechada, bem como a Rua 2, que os vendedores ficam com o direito de usar a metade da água de uma nascente que atravessa o terreno ora vendido e deságua no córrego de divisa, podendo os vendedores para tanto, construir um reservatório no lugar mais indicado e levar os canos para o terreno de sua propriedade, atravessando a Quadra 4, da Vila Georgete, quadra essa que pertence ao comprador, encerrando a área de 53.818m<sup>2</sup> ou 5,38has.

**INCRA:** 638.366.000.604-2 e **NIRF:** 1.864.647-6.

**PROPRIETÁRIO:** GENSAKU AIHARA, casado, residente em Suzano-SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição n.º 39.787, datada de 16/12/1955, Livro 3-B-A, do 1.º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mogi das Cruzes-SP

**SUBSTITUTO:**

  
**CLEITON FONSECA DE AGUIAR**

**FAGS**

Av.01/em 21 de março de 2017. (Casamento à Época)

Pelo Formal de Partilha expedido aos 30/07/1986 pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Comarca de Suzano-SP, complementado pela Certidão de Casamento n.º 8595, expedida aos 14/10/1976 pelo Consulado Geral do Japão em São Paulo, procedo a presente averbação para constar que GENSAKU AIHARA, japonês, aposentado, CPF 215.656.298-92, à época de sua aquisição, já era casado, conforme legislação japonesa com TAKA AIHARA, japonesa, do lar, CPF 039.340.048-49, tendo sido o matrimônio realizado aos 06/04/1925, no Cartório do Registro Civil de Fukushima-Ken, Japão.

" Continua no Verso "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GJNG6-L2RL7-84GEV-GCM5V>

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

**saec**  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

Matrícula

81.079

Ficha

01

Verso

**SUBSTITUTO:**

P.186.776

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

Av.02/em 21 de março de 2017. (Cadastro Ambiental Rural)

Atendendo requerimento datado de 22/02/2017, complementado pelo C.A.R. emitido aos 15/02/2017, às 17:37, sob protocolo n° 391241 pelo Sistema Ambiental Paulista, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, está inscrito no Cadastro Ambiental Rural sob n° 35525020314668.

**SUBSTITUTO:**

P.186.776

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

Av.03/em 21 de março de 2017. (Óbito)

Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av.01 desta matrícula, complementado pela Certidão de Óbito n° 7045, fls. 234v°, Livro C-12, expedida aos 29/03/1983 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 34° Subdistrito de Cerqueira César, Comarca de São Paulo-SP, procedo a presente averbação para constar o óbito de GENSAKU AIHARA, ocorrido aos 27/03/1983.

**SUBSTITUTO:**

P.186.776

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

R.04/em 21 de março de 2017. (Partilha)

Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av.03 desta matrícula, extraído do processo n° 373/86, de Arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de GENSAKU AIHARA, CPF 215.656.298-92, verifica-se que conforme r. sentença proferida aos 16/07/1986, transitada em julgado aos 29/07/1986, o imóvel objeto da presente, estimado nos autos em Cr\$ 1.137.120,00 (V.V. R\$ 130.000,00), foi PARTILHADO da seguinte forma: **a) 50% (Cr\$ 568.560,00)** à viúva meeira TAKA AIHARA, residente e domiciliada na Rua Benjamin Constant, 54, Suzano-SP, já qualificada e **b) 5% (Cr\$ 56.856,00)** para cada um dos herdeiros à saber: **1) KINICHI AIHARA**, brasileiro, cirurgião dentista, CPF 039.340.048-49, casado aos 26/09/1959, sob o regime da comunhão de bens com THEREZA

" Continua na Ficha Nº 02 "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GJNG6-L2RL7-84GEV-GCM5V>

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

LIVRO N.º 2 REGISTRO  
GERAL

CNS 12362-0

# Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula	Ficha
81.079	02

Suzano, 21 de março de 2017

OGUIME AIHARA, brasileira, médica, CPF 565.797.563-53, residentes e domiciliados na Rua Benjamin Constant, 54, Suzano-SP, 2) IKU MATSUMOTO, japonesa, do lar, casada aos 10/02/1953, sob o regime da comunhão de bens com TAKESHI MATSUMOTO, japonês, lavrador, inscritos em comum no CPF 019.080.142-53, residentes e domiciliados na Estrada da Colônia, 550, São Bernardo do Campo-SP, 3) MIE AOYAGUI, japonesa, advogada, casada com MOITI AOYAGUI, brasileiro, comerciante, inscritos em comum no CPF 084.382.348-87, residentes e domiciliados na Rua Benedito Costa Ramos, 518, Vila Amorim, Suzano-SP, 4) YUJI AIHARA, brasileiro, engenheiro civil, CPF 018.619.138-34, casado aos 09/02/1963, sob o regime da comunhão universal de bens com AKEMI TANI AIHARA, brasileira, advogada, CPF 006.826.418-63, residentes e domiciliados na Rua Monsenhor Nuno, 229, Apto. 14, 3º andar, Suzano-SP, 5) MASSAO AIHARA, brasileiro, médico, casado aos 19/12/1971, sob o regime da comunhão de bens com KEIKO KAWANO AIHARA, brasileira, psicóloga, inscritos em comum no CPF 222.561.568-34, residentes e domiciliados na Rua Lourenço Castanho, 193, V. N. Conceição, São Paulo-SP, 6) NAKA AIHARA AOYAGUI, brasileira, cirurgiã dentista, CPF 659.128.618-72, casada aos 25/03/1977, sob o regime da comunhão de bens com TAKESHI AOYAGUI, brasileiro, professor, CPF 384.244.878-34, residentes e domiciliados na Rua Carlos Sampaio, 204, Apto. 94, São Paulo-SP, 7) MIYO AIHARA HARADA, brasileira, farmacêutica, casada aos 14/09/1968, sob o regime da comunhão de bens com NELSON HISSAO HARADA, brasileiro, farmacêutico, inscritos em comum no CPF 910.982.208-97, residentes e domiciliados na Rua Capitão Guilherme Pompeu, 248, São Paulo-SP, 8) TERUO AIHARA, brasileiro, solteiro, nascido aos 21/04/1943, médico, CPF 524.527.278-49, residente e domiciliado na Rua Maceió, 63, Apto. 108, Consolação, São Paulo-SP, 9) TATSUO AIHARA, brasileiro, médico, casado aos 17/07/1982, sob o regime da comunhão universal de bens com MIDORI KAWABATA AIHARA, brasileira, economista, inscritos em comum no CPF 518.895.878-34, residentes e domiciliados na Rua Urano, 65, Apto. 44 B, São Paulo-SP e 10) YOSHIKO AIHARA YONEDA, brasileira, médica, casada aos 24/05/1980, sob o regime da comunhão universal de bens com TERUO YONEDA, brasileiro, médico, inscritos em comum no CPF 659.134.348-20, residentes e domiciliados na Rua Bahia, 107, Apto. 104, Higienópolis, São Paulo-SP.

" Continua no Verso "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GJNG6-L2RL7-84GEV-GCM5V>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

Matrícula

81.079

Ficha

02

Verso

**SUBSTITUTO:**

P.186.776

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

Av.05/em 21 de março de 2017. (Pacto Antenupcial)

Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av.01 desta matrícula, complementado pela certidão de registro de pacto antenupcial expedida aos 13/03/2017, procedo a presente averbação para constar que a escritura de pacto antenupcial do casal TATSUO AIHARA e sua mulher MIDORI KAWABATA AIHARA, lavrada aos 16/06/1982, Livro 1.549, fls. 201, no 2º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, encontra-se devidamente registrada sob nº **1.688**, no Livro 03 - Registro Auxiliar, no 16º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo-SP.

**SUBSTITUTO:**

P.186.776

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

Av.06/em 21 de março de 2017. (Pacto Antenupcial)

Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av.01 desta matrícula, complementado pela certidão de registro de pacto antenupcial expedida aos 13/03/2017, procedo a presente averbação para constar que a escritura de pacto antenupcial do casal YOSHIKO AIHARA YONEDA e seu marido TERUO YONEDA, lavrada aos 07/03/1980, Livro 1.404, fls. 125, no 2º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, encontra-se devidamente registrada sob nº **2.006**, no Livro 03 - Registro Auxiliar, em data de 07/05/1981, no 5º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo-SP.

**SUBSTITUTO:**

P.186.776

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

Av.07/em 21 de março de 2017. (Óbito)

Pelo Formal de Partilha expedido aos 14/01/2014 pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível do Foro e Comarca de Suzano-SP, complementado pela Certidão de Óbito Matrícula nº 123331 01 55 1987 4 00017 203 0010420-31, expedida aos 21/02/2017 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de

" Continua na Ficha Nº 03 "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GJNG6-L2RL7-84GEV-GCM5V>

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —


COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 81.079 Ficha 03

Suzano, 21 de março de 2017

Suzano-SP, procedo a presente averbação para constar o óbito de TAKA AIHARA, ocorrido aos 07/09/1987.

SUBSTITUTO:



GLEITON FONSECA DE AGUIAR

P.186.777 FAGS  
R.08/em 21 de março de 2017. (Partilha)

Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av.07 desta matrícula, extraído do Processo Físico nº 0005842-74.2009.8.26.0606, Ordem nº 739/2009, de Inventário dos bens deixados pelo falecimento de TAKA AIHARA, CPF 039.340.048-49, verifica-se que conforme r. sentença proferida aos 25/07/2013, transitada em julgado aos 19/08/2013, **50%** do imóvel objeto da presente, estimado nos autos em R\$ 35.000,00 (V.V. R\$ 65.000,00 proporcional), foi **PARTILHADO** da seguinte forma: **1) 10% da parte inventariada do imóvel** à TERUO AIHARA, RG 2.927.164-SSP/SP, residente e domiciliado na Rua Sergipe, 290, Apto. 131, Higienópolis, São Paulo-SP, **2) 5% da parte inventariada do imóvel** à MASSAO AIHARA, viúvo, RG 2.115.472-SSP/SP, residente e domiciliado na Avenida Dr. Altino Arantes, 620, Apto. 222, São Paulo-SP, **3) 2,5% da parte inventariada do imóvel** à ANGÉLICA KEY AIHARA, brasileira, divorciada, comerciária, RG 13.022.819-9-SSP/SP, CPF 252.448.248-05, residente e domiciliada na Avenida Dr. Altino Arantes, 620, Apto. 222, São Paulo-SP, **4) 2,5% da parte inventariada do imóvel** à ANDRÉ YUGI AIHARA, brasileiro, médico, RG 13.022.817-7-SSP/SP, CPF 143.138.618-90, casado aos 31/08/2002, sob o regime da comunhão parcial de bens com ELISA MAYUMI KOKUB AIHARA, brasileira, filha de Yusou Kokuba e de Nina Kokuba, residentes e domiciliados na Avenida Dr. Altino Arantes, 701, Apto. 191, São Paulo-SP, **5) 5% da parte inventariada do imóvel** à YUJI AIHARA, RG 1.442.188-SSP/SP, residente e domiciliado na Rua Washington Luis, 89, Apto. 141, Suzano-SP, **6) 5% da parte inventariada do imóvel** à AKEMI TANI AIHARA, comerciante, RG 2.928.230-SSP/SP, CPF 006.826.418-15, residente e domiciliada na Rua Washington Luis, 89, Apto. 141, Suzano-SP, **7) 5% da parte inventariada do imóvel** à TATSUO AIHARA, RG 3.298.268-SSP/SP, residente e domiciliado na Rua Castro Alves, 491, Apto. 81, Aclimação, São Paulo-SP, **8) 5% da parte inventariada do imóvel** à MIDORI KAWABATA AIHARA, esteticista, RG 11.615.581-4-SSP/SP, CPF 023.120.558-99, residente e domiciliada na Rua Castro Alves,

" Continua no Verso "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GJNG6-L2RL7-84GEV-GCM5V>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

Matrícula

81.079

Ficha

03

Verso

491, Apto. 81, Aclimação, São Paulo-SP, 9) **5% da parte inventariada do imóvel** à MIE AOYAGUI, aposentada, RG 5.881.351-2-SSP/SP, CPF 123.247.748-60, residente e domiciliada na Avenida Itaboraí, 1.308, Bosque da Saúde, São Paulo-SP, 10) **5% da parte inventariada do imóvel** à MOITI AOYAGUI, RG 2.231.780-6-SSP/SP, residente e domiciliado na Avenida Itaboraí, 1.308, Bosque da Saúde, São Paulo-SP, 11) **5% da parte inventariada do imóvel** à NAKA AIHARA AOYAGUI, RG 2.555.082-SSP/SP, 12) **5% da parte inventariada do imóvel** à TAKESHI AOYAGUI, brasileiro, RG 2.602.314-3, 13) **5% da parte inventariada do imóvel** à MIYO AIHARA HARADA, viúva, RG 5.055.725-SSP/SP, CPF 167.777.018-00, residente e domiciliada na Rua Orissanga, 14, Apto. 1.010, Mirandópolis, São Paulo-SP, 14) **1,666% da parte inventariada do imóvel** à RICARDO KOJI HARADA, brasileiro, administrador de empresas, RG 20.208.242-SSP/SP, CPF 149.038.988-14, casado aos 20/03/2010, sob o regime da comunhão parcial de bens com FERNANDA HASHIMOTO, brasileira, filha de Paulo Shioji Hashimoto e de Elena Tsurutiyo Hashimoto, residentes e domiciliados na Rua Tupanaci, 77, Apto. 32 A, São Paulo-SP, 15) **1,666% da parte inventariada do imóvel** à KATIA MAYUMI HARADA, brasileira, divorciada, administradora de empresas, RG 21.841.773-1-SSP/SP, CPF 186.782.568-69, residente e domiciliada na Rua Orissanga, 14, Apto. 1.010, São Paulo-SP, 16) **1,666% da parte inventariada do imóvel** à LUCIANA SATIE HARADA, brasileira, solteira, nascida aos 23/03/1971, fisioterapeuta, RG 21.241.688-1-SSP/SP, CPF 167.777.028-73, residente e domiciliada na Rua Orissanga, 14, Apto. 1.010, São Paulo-SP, 17) **5% da parte inventariada do imóvel** à YOSHIKO AIHARA YONEDA, RG 3.602.197-SSP/SP, residente e domiciliada na Rua Maranhão, 397, Apto. 51, Higienópolis, São Paulo-SP, 18) **5% da parte inventariada do imóvel** à TERUO YONEDA, RG 3.776.210-SSP/SP, CPF 559.013.878-72, residente e domiciliado na Rua Maranhão, 397, Apto. 51, Higienópolis, São Paulo-SP, 19) **5% da parte inventariada do imóvel** à IKU MATSUMOTO, viúva, RNE W205689-9-SE/DPMAF/DPF, CPF 166.797.058-51, residente e domiciliada na Rua Carneiro da Cunha, 846, 620, Apto. 103, Bairro da Saúde, São Paulo-SP, 20) **1,666% da parte inventariada do imóvel** à DIÓGENES RIUJI MATSUMOTO, brasileiro, divorciado, dentista, RG 5.830.835-SSP/SP, CPF 767.664.208-63, residente e domiciliado na Rua Carneiro da Cunha, 846, Apto. 103, Bairro da Saúde, São Paulo-SP, 21) **1,666% da parte inventariada do imóvel** à LEOPOLDO KENJI MATSUMOTO, brasileiro, engenheiro, RG 6.294.421-SSP/SP, CPF 006.179.798-71, casado aos

" Continua na Ficha Nº 04 "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GJNG6-L2RL7-84GEV-GCM5V>

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado  
Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br



Valide aqui este documento

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

# Registro de Imóveis

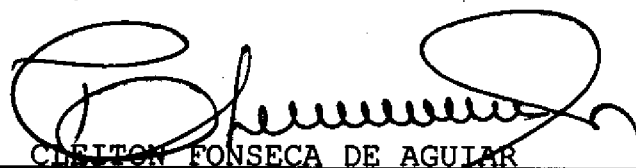
COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula	Ficha
81.079	04

Suzano, 21 de março de 2017

12/05/1987, sob o regime da comunhão parcial de bens com KIMIKO MURAMATSU MATSUMOTO, brasileira, filha de Yoshitane Muramatsu e de Masae Muramatsu, residente e domiciliado na Rua Carneiro da Cunha, 846, Apto. 103, Bairro da Saúde, São Paulo-SP, 22) **1,666% da parte inventariada do imóvel** à FLÁVIO SHUNJI MATSUMOTO, brasileiro, engenheiro, RG 8.059.864-SSP/SP, CPF 069.276.738-09, casado aos 04/12/1998, sob o regime da comunhão parcial de bens com MIRIAM GIULIANETTI CURSINO DE MOURA MATSUMOTO, brasileira, filha de Fausto Cursino de Moura e de Nice Giulianetti Cursino de Moura, residente e domiciliado na Avenida Quatorze de Dezembro, 1.265, Apto. 32, Vila Mafalda, Jundiaí-SP, 23) **5% da parte inventariada do imóvel** à THERESA OGUIME AIHARA, viúva, RG 1.172.631-3-SSP/SP, 24) **2,5% da parte inventariada do imóvel** à FÁBIO HAJIME AIHARA, brasileiro, RG 5.619.049-9-SSP/SP, CPF 049.754.378-80, casado aos 06/01/1998, sob o regime da comunhão parcial de bens com NATACHE TORCANI PELLIZZONI AIHARA, brasileira, filha de Nelton Pellizzoni e de Maria Albina Soler Torcani Pellizzoni, residentes e domiciliados na Rua Benjamin Constant, 54, Centro, Suzano-SP e 25) **2,5% da parte inventariada do imóvel** à EDSON HIROCHI AIHARA, brasileiro, solteiro, nascido aos 02/06/1962, RG 5.619.046-3-SSP/SP, CPF 049.754.418-04, residente e domiciliado na Rua Benjamin Constant, 54, Centro, Suzano-SP.

**SUBSTITUTO:**



P.186.777

CLÁUDIO FONSECA DE AGUIAR

FAGS

Av.09/em 23 de maio de 2018. (Separação)

Atendendo requerimento datado de 04/05/2018, complementado pela Certidão de Casamento Matrícula nº 123331 01 55 1998 3 00001 088 0000088 84, expedida aos 09/04/2018 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Suzano-SP, procedo a presente averbação para constar que conforme r. sentença proferida aos 05/12/2002, transitada em julgado aos 26/12/2002, foi homologada a **separação consensual** do proprietário FÁBIO HAJIME AIHARA.

" Continua no Verso "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GJNG6-L2RL7-84GEV-GCM5V>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



Valide aqui  
este documento

Matrícula

81.079

Ficha

04

Verso

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.195.171

  
SIMONE CASARINI

FAGS

Av.10/em 23 de maio de 2018. (Divórcio)

Pelo mesmo requerimento e Certidão de Casamento mencionados na Av.09 desta matrícula, verifica-se que conforme r. sentença proferida aos 09/02/2004, transitada em julgado aos 18/02/2004, foi convertida em **divórcio** a separação consensual de FÁBIO HAJIME AIHARA.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.195.171

  
SIMONE CASARINI

FAGS

Av.11/em 23 de maio de 2018. (Casamento)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.09 desta, complementado pela Certidão de Casamento Matrícula nº 123331 01 55 2011 2 00127 013 0038015 50, expedida aos 03/05/2018 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Suzano-SP, verifica-se que FÁBIO HAJIME AIHARA, contraiu núpcias aos 28/12/2011, sob o regime da separação total de bens com DEISE DA SILVA CAMPOS, brasileira, filha de Neuza da Silva Campos e de Antonio de Campos, CPF 391.366.548-09, passando a contraente a assinar: DEISE DA SILVA CAMPOS AIHARA.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.195.171

  
SIMONE CASARINI

FAGS

Av.12/em 23 de maio de 2018. (Pacto Antenupcial)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.09 desta, complementado pela Certidão de Casamento Matrícula nº 123331 01 55 2011 2 00127 013 0038015 50, expedida aos 03/05/2018 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Suzano-SP, procedo a presente averbação para constar que a escritura de pacto antenupcial do casal FÁBIO HAJIME AIHARA e sua mulher DEISE DA SILVA CAMPOS AIHARA, lavrada ao 01/12/2011, Livro 680, fls. 63/64, no 1º Tabelião de Notas da Comarca de Suzano-SP, encontra-se devidamente registrada sob nº **4.040**, no Livro 3 - Registro Auxiliar, do Oficial de Registro de Imóveis desta Serventia.

" Continua na Ficha Nº 05 "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GJNG6-L2RL7-84GEV-GCM5V>

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

# Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula

81.079

Ficha

05

Suzano, 23 de maio

de 2018

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.195.171

  
SIMONE CASARINI

FAGS

Av.13/em 23 de maio de 2018. (Divórcio)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.09 desta, complementado pela Certidão de Casamento Matrícula nº 123331 01 55 2011 2 00127 013 0038015 50, expedida aos 03/05/2018 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Suzano-SP, verifica-se que conforme escritura pública de divórcio direto consensual lavrada aos 11/02/2014, Livro 522, fls. 345 à 347, no 2º Tabelião de Notas da Comarca de Suzano-SP, foi decretado o **divórcio** do proprietário FÁBIO HAJIME AIHARA.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.195.171

  
SIMONE CASARINI

FAGS

Av.14/em 09 de outubro de 2018. (Óbito)

Pela escritura pública de sobrepartilha e adjudicação lavrada aos 14/08/2018, Livro 2.871, Págs. 033/037, no 15º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP e conforme Certidão de Óbito Matrícula nº 115055 01 55 2016 4 00184 181 0130701 93, expedida aos 16/01/2018 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 21º Subdistrito da Saúde, Comarca de São Paulo-SP, mencionada na citada escritura, procedo a presente averbação para constar o **óbito** de LUCIANA SATIE HARADA, ocorrido aos 03/11/2016.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.198.448

  
SIMONE CASARINI

FAGS

R.15/em 09 de outubro de 2018. (Adjudicação)

Pela mesma escritura mencionada na Av.14 desta matrícula, procedo o presente registro para constar que em virtude do falecimento de LUCIANA SATIE HARADA, CPF 167.777.028-73, **1,666% da metade ideal (50%)** do imóvel objeto desta, estimado no título em R\$ 1.249,50 (V.V. R\$ 1.249,50 proporcional), foi ADJUDICADO à favor da herdeira ascendente

" Continua no Verso "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GJNG6-L2RL7-84GEV-GCM5V>

Documentos assinados digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

Matrícula  
81.079

Ficha  
05

Verso

MIYO AIHARA HARADA, RG 5.055.725-7-SSP/SP, residente e domiciliada na Rua Orissanga, 290, Apto. 72, Mirandópolis, São Paulo-SP, já qualificada. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 02/10/2018, às 09:42 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.198.448

  
SIMONE CASARINI

FAGS

Av.16/em 04 de dezembro de 2020. (Óbito)

Pela escritura pública de inventário e adjudicação lavrada aos 14/09/2020, Livro 3.086, Págs. 251/255, no 15º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP e conforme Certidão de Óbito Matrícula nº 11505501 55 2019 4 00196 016 0137547 23, expedida aos 20/08/2020 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 21º Subdistrito da Saúde, Comarca de São Paulo-SP, mencionada na citada escritura, procedo a presente averbação para constar o óbito de MOITI AOYAGUI, ocorrido aos 20/03/2019.

**ESCREVENTE AUTORIZADO:**

P.214.177

  
JÚLYO CESAR FERREIRA

FAGS

R.17/em 04 de dezembro de 2020. (Adjudicação)

Pela mesma escritura mencionada na Av.16 desta matrícula, procedo o presente registro para constar que em virtude do falecimento de MOITI AOYAGUI, CPF 084.382.348-87, 10% do imóvel objeto desta, estimado no título em R\$ 12.900,00 (V.V. R\$ 9.000,00 proporcional), foi ADJUDICADO exclusivamente à viúva meeira MIE AOYAGUI, já qualificada. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 26/11/2020, às 15:57 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

**ESCREVENTE AUTORIZADO:**

P.214.177

  
JÚLYO CESAR FERREIRA

FAGS

" Continua na Ficha Nº 06 "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GJNG6-L2RL7-84GEV-GCM5V>

Documento assinado digitalmente  
www.registradores.onr.org.br

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

CNS 12362-0

Registro de Imóveis

Matrícula 81.079 Ficha 06

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 04 de dezembro de 2020

R.18/em 04 de dezembro de 2020. (Doação)

Pela escritura pública de doação lavrada aos 14/09/2020, Livro 3.086, Págs. 257/259, no 15º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, a proprietária MIE AOYAGUI, já qualificada, DOOU à YOSHIKO AIHARA YONEDA e seu marido TERUO YONEDA, já qualificados, 10% do imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 12.900,00 (V.V. R\$ 9.000,00 proporcional). Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 26/11/2020, às 16:00 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.214.178 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA FAGS

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 81079 está conforme original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73 nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançado na aludida matrícula inclusive com referência a alienações e ônus reais e pessoais. Dou fé, Suzano, data e hora abaixo indicadas.

Roberta Peixoto da Silva – Escrevente



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça: https://selodigital.tjsp.jus.br 1236203C3081079C153320243

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/GJNG6-L2RL7-84GEV-GCM5V

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



08107909022024

IDENTIFICAÇÃO CIB: 1.864.647-6

NOME DO IMÓVEL RURAL: CHACARA GENSAKU AIHARA

## DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC

## DADOS DO IMÓVEL RURAL

Nome do Imóvel Rural: CHACARA GENSAKU AIHARA

Área Total do Imóvel: 5,3 ha

Código do Imóvel no Incra: 638366.000604-2

Tipo Logradouro: Estrada

Logradouro: ESTRADA FAZENDA VIADUTO

Distrito: CASABRANCA

UF: SP

Município: Suzano

CEP: 08665-000

O contribuinte é: Pessoa Física

O imóvel pertence a um condomínio? Não

Imóvel imune ou isento do ITR? Não

Esta declaração é retificadora? Não

## IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome da Pessoa Física: MIE AOAGUI

CPF: [REDACTED]

Data de Nascimento: 18/11/1929

Tipo Logradouro: Avenida

Logradouro: ITABORAI

Número: 1308

Complemento: CASA

Bairro: SAUDE

UF: SP

Município: São Paulo

CEP: 04135-000

DDD/Telefone: (11) 2275-5392

CPF do Cônjuge: [REDACTED]

Nome do Inventariante:

CPF do Inventariante: [REDACTED]

MASSAO AIHARA

IDENTIFICAÇÃO CIB: 1.864.647-6

NOME DO IMÓVEL RURAL: CHACARA GENSAKU AIHARA

## DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

**DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL RURAL E DA ÁREA UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL E GRAU DE UTILIZAÇÃO E INFORMAÇÕES AMBIENTAIS**

Distribuição da Área do Imóvel Rural	(Área em hectares)
01. Área Total do Imóvel	5,3
02. Área de Preservação Permanente	0,0
03. Área de Reserva Legal	0,0
04. Área de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)	0,0
05. Área de Interesse Ecológico	0,0
06. Área de Servidão Ambiental	0,0
07. Área Coberta por Florestas Nativas	0,0
08. Área Alagada de Reservatório de Usinas Hidrelétricas Autorizada pelo Poder Público	0,0
09. Área Tributável	5,3
10. Área Ocupada com Benfeitorias Úteis e Necessárias Destinadas à Atividade Rural	0,0
11. Área Aproveitável	5,3
Distribuição da Área Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
12. Área de Produtos Vegetais	5,3
13. Área em Descanso	0,0
14. Área de Reflorestamento (Essências Exóticas ou Nativas)	0,0
15. Área de Pastagem	0,0
16. Área de Exploração Extrativa	0,0
17. Área de Atividade Granjeira ou Aquícola	0,0
18. Área de Frustração de Safra ou Destruição de Pastagem por Calamidade Pública	0,0
19. Área Utilizada na Atividade Rural	5,3
Grau de Utilização (GU)	
20. GRAU DE UTILIZAÇÃO (%)	100,0
Informações Ambientais	
Número do Recibo do ADA 2023/lbama	-
Número do CAR	SP-3552502-A9EB4CEFA460469F9E990A626ACED181

**DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA NÃO UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL**

Distribuição da Área Não Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
21. Área com Demais Benfeitorias	0,0
22. Área de Mineração (jazida/mina)	0,0
23. Área Imprestável para a Atividade Rural não Declarada de Interesse Ecológico	0,0
24. Área Inexplorada	0,0
25. Outras Áreas	0,0
26. Área não Utilizada na Atividade Rural	0,0

IDENTIFICAÇÃO CIB: 1.864.647-6

NOME DO IMÓVEL RURAL: CHACARA GENSAKU AIHARA

## DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

## CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA E DO IMPOSTO E PARCELAMENTO

## Cálculo do Valor da Terra Nua

01. Valor Total do Imóvel	R\$ 330.000,00
02. Valor das Construções, Instalações e Benfeitorias	R\$ 0,00
03. Valor das Culturas, Pastagens Cultivadas e Melhoradas e Florestas Plantadas	R\$ 0,00
04. Valor da Terra Nua	R\$ 330.000,00

## Cálculo do Imposto

05. Valor da Terra Nua Tributável	R\$ 330.000,00
06. Alíquota (%)	0,03
07. Imposto Calculado	R\$ 99,00
08. Imposto Devido	R\$ 99,00

## Parcelamento

09. Quantidade de Quotas	1
10. Valor da Quota ou da Quota Única	R\$ 99,00

**RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2023**

**DADOS DO IMÓVEL RURAL**

Identificação CIB: 1.864.647-6 Área Total: 5,3 ha  
Nome: CHACARA GENSAKU AIHARA  
Endereço: ESTRADA ESTRADA FAZENDA VIADUTO  
Município: SUZANO UF: SP CEP: 08665-000

**IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE**

Nome: MIE AOAGUI  
CPF: ██████████  
Endereço: AVENIDA ITABORAI  
Número: 1308 Complemento: CASA  
Bairro: SAUDE  
Município: SAO PAULO UF: SP  
CEP: 04135-000 Telefone: (11) 2275-5392

**OUTRAS INFORMAÇÕES DA DECLARAÇÃO (Valores em R\$)**

Declaração Retificadora:	Não	Valor da Terra Nua Tributável:	330.000,00
Imposto Calculado:	99,00	Imposto Devido:	99,00
Quantidade de Quotas:	1	Valor da Quota:	99,00

Declaração recebida via Internet JV  
pelo Agente Receptor Serpro  
em 18/09/2023 às 21:18:33  
0694961553

**RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2023**

Sr (a) MIE AOAGUI, inscrito(a) no CPF sob o nº ██████████  
O NÚMERO DO RECIBO da DITR do exercício de 2023 apresentada em 18/09/2023, às 21:18:33, referente ao CIB 1.864.647-6,  
é:

**07.15.35.33.81.80**

Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Guarde-o, pois ele será necessário caso deseje retificar esta declaração.



## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: CRISTIAN TAIRON BACCELLI DE OLIVEIRA  
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 270.XXX.XXX-42  
Nº do Registro: 000A816434

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13937494I00CT001  
Data de Cadastro: 31/01/2024  
Data de Registro: 10/02/2024

Modalidade: RRT SIMPLES  
Forma de Registro: INICIAL  
Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$119,61 Boleto nº 19665812 Pago em: 09/02/2024

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA  
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado  
Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00

CPF/CNPJ: 10.XXX.XXX/0001-58  
Data de Início: 31/01/2024  
Data de Previsão de Término: 31/01/2025

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil  
Tipo Logradouro: ESTRADA  
Logradouro: FAZENDA VIADUTO  
Bairro: FAZENDA AYA

CEP: 08650245  
Nº: SN  
Complemento:  
Cidade/UF: SUZANO/SP

#### 3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO  
Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Quantidade: 30.144,69  
Unidade: metro quadrado

#### 3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

#### 3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Construção de um Condomínio Residencial Multifamiliar com 470 unidades.

#### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

## 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
-----------	-------------	-------------------	------------------



**SI13937494I00CT001**

**CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA**

**INICIAL**

**31/01/2024**

## 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

## 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista CRISTIAN TAIRON BACCELLI DE OLIVEIRA, registro CAU nº 000A816434, na data e hora: 31/01/2024 10:34:09, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.

