

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL
COM 180 UNIDADES HABITACIONAIS e
04 UNIDADES COMERCIAIS
SUZANO – SP**

Construtora Sousa Araújo Ltda

Maio / 2023

Revisão 0

Lista de Tabelas e Figuras

Tabela 1. Quantidade de vagas disponíveis.....	13
Tabela 2. Tabela de Áreas do Empreendimento	17
Tabela 3. Tabela de Densidade Fixa Habitacional	22
Tabela 5. Tabela de Divisão Modal – Pesquisa OD 2017	36
Tabela 6. Tabela de Modo Principal de Mobilidade – Pesquisa OD 2017	36
Tabela 7. Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV - Matriz de Mitigações.....	59
Figura 1. Mapa de Localização dos objetos de estudo.....	9
Figura 2. Localização dos objetos de estudo, aprovado e em análise.....	10
Figura 3. Localização dos loteamentos adjacentes e pontos de referência	11
Figura 4. Mapa do Macrozoneamento - Plano Diretor de Suzano 2017-2028	15
Figura 5. Mapa de Zoneamento - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo	16
Figura 6. Mapa Área de Influência Direta e Indireta	18
Figura 7. Mapa Área de Estudos de Impacto de Vizinhança	20
Figura 8. Planta Tipo A – área 62,94 m ²	21
Figura 9. Planta Tipo B – área 53,44 m ²	21
Figura 10. Planta PcD – área 53,44 m ²	21
Figura 11. Mapa de Equipamentos Urbanos e Comunitários – Área de Influência Direta	23
Figura 12. Mapa de Equipamentos Urbanos e Comunitários – Área de Influência Indireta	24
Figura 13. Escola Estadual Sebastião Pereira Vidal	27
Figura 14. Escola Estadual Dr. Morato de Oliveira.....	27
Figura 15. E.M. Prof. Oscar de Almeida Redondo.....	28
Figura 16. Unidade Básica de Saúde e Praça Vila Amorim.....	28
Figura 17. Ecoponto Marginal do Una.....	29
Figura 18. Mapa de Uso e Ocupação do Solo.....	30
Figura 19. Vista a partir da Avenida Brasília	31
Figura 20. Vista a partir da Rua Ipês.....	31
Figura 21. Mapa de acessos de automóveis e Veículos de Carga Leve	33
Figura 22. Vista da sinalização semafórica na esquina da Av. Brasília com Rua Ipês, implantado em atenção ao TC 008/2019	34
Figura 23. Vista da Rua Alma Cabocla aberta a partir da Av. Brasília em atenção ao TC 008/2019.....	35

Figura 24. Vista da Avenida Gov. Mario Covas requalificada	35
Figura 25. Mapa de Mobilidade Urbana – Linhas Intermunicipais - EMTU	37
Figura 26. Mapa de Mobilidade Urbana – Linhas Municipais - RADIAL	38
Figura 27. Mapa de Mobilidade Urbana – Linhas de Transporte Complementar	38
Figura 28. Mapa de Mobilidade Urbana – Pontos de Ônibus	39
Figura 29. Mapa Patrimônio Natural e Cultural	41
Figura 30. Academia Terazaki de Judô.....	42
Figura 31. Associação Fukujima Kenjin de Suzano.....	43
Figura 32. Região da Vila Urupês em 2008	47
Figura 33. Região da Vila Urupês em 2014	48
Figura 34. Região da Vila Urupês em 2022	48
Figura 35. Levantamento Planialtimétrico	49
Figura 36. Mapa de Vegetação e Arborização Urbana.....	50
Figura 37. Praça junto a UBS Vila Amorim	51
Figura 38. Praça Cidade das Flores (Praça da Prefeitura)	51
Figura 39. Mapa de Macrodrenagem – Sub-bacias.....	54
Figura 40. Mapa de Macrodrenagem – Tempo de retorno – 2 anos.....	54
Figura 41. Mapa de Macrodrenagem – Tempo de retorno – 100 anos.....	55

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	19
Histórico do Local	47
4. Relatório de Avaliação dos Impactos e Proposição de Medidas Mitigadoras ou Compensatórias.....	58
5. Referências Bibliográficas	65
6. Anexos.....	67
7. Encerramento.....	68

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

1.1 Empreendimento

Nome: Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical com 180 unidades habitacionais e 04 unidades comerciais

Endereço: Rua Ipês, esquina com Avenida Brasília – Vila Urupês - Suzano – São Paulo

Número da matrícula: 65.175

Área do terreno: 5.095,26 m² (cinco mil e noventa e cinco metros e vinte e seis decímetros quadrados)

Áreas da construção: 18.502,98 m² (dezoito mil, quinhentos e dois metros e noventa e oito decímetros 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: SI13088254I00CT001

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 180 (cento e oitenta) unidades habitacionais, enquadrando o empreendimento em HMP (Habitação de Mercado Popular), 04 (quatro) unidades comerciais, localizado na Vila Urupês, na cidade de Suzano.

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

Nesta região, o primeiro empreendimento realizado pela construtora foi o condomínio residencial vertical com 262 (duzentas e sessenta e duas) unidades habitacionais, resultado da aprovação junto a Prefeitura Municipal através dos Processos Administrativos 2370/2018 e 576/2019, referentes a solicitação da expedição de Alvarás de Aprovação de Projetos e Licenças para Construção de Empreendimentos Habitacionais, culminando nos Alvarás nº 026/2018 e nº 004/2020. Em razão do número de unidades apresentados naquela ocasião, e em atenção ao Art. 58 da Lei Complementar 312/2017 – Plano Diretor de Suzano 2017-2028, foi apresentado a Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação e Estudo de Impacto de Vizinhança do referido empreendimento, no qual estabelece:

“São consideradas atividades de impacto, independentes da área construída ou metragem do terreno onde sejam implantadas:

XII – Empreendimentos residenciais com 150 (cento e cinquenta) ou mais unidades habitacionais” (PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 2017)

Após análise do corpo técnico da prefeitura responsável pelo EIV/RIT, a empresa assinou em 23 de dezembro de 2019 o Termo de Compromisso nº008/2019, estabelecendo diversas obrigações entre as partes no intuito de reduzir os impactos causados pelo empreendimento, como demonstrado no Anexo 03, e em executados pela empresa responsável.

O Termo de Compromisso nº008/2019, assinado em 23 de dezembro de 2019, conforme Clausula Segunda – Compromissos da JS1, estão relacionados abaixo:

I – Tratamento urbanístico das divisas que confrontam com a Rua Ipês em uma extensão mínima de 30,00m e, na divisa que confronta com a Rua Alma Cabocla em uma extensão de no mínimo 45,00m, com o objetivo de qualificar a relação entre os espaços privados e públicos e estabelecer contato visual entre o interior do lote e o passeio público;

II – Arborização da área interna do empreendimento como medida de conforto térmico e auxílio na retenção de águas da chuva;

III – Captação de todas as águas pluviais advindas da cobertura através de calhas e dutos e o seu direcionamento a uma rede interna de águas pluviais ligadas a rede pública de drenagem urbana;

IV – Execução das calçadas em todo o entorno dos empreendimentos e arborização das mesmas;

V – Ampliação da Rua Alma Cabocla até a Av. Brasília, executada com passeios, guias, sarjetas e pavimentação;

VI – Implantação de sinalização semaforica no cruzamento da Rua Ipês com a Av. Brasília – a quantidade de grupos semaforicos e colunas de sustentação serão definidos pela Secretaria Municipal de Transporte e Mobilidade Urbana por ocasião do atendimento do Inciso I da Clausula Segunda deste Termo;

VII – Ampliação da Escola Municipal de Ensino Infantil e Ensino Fundamental Prof. Oscar de Almeida Redondo, com as seguintes benfeitorias: a) Construção de 03 (três) salas de aula, com, no mínimo, 40,00 m² de área; b) Construção de 02 (dois) banheiros com 02 (duas) baias cada com sanitário infantil;

VIII – Aquisição dos equipamentos de saúde relacionados na Tabela abaixo.”¹
(PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 2018)

As obras estão em fase de conclusão de acordo com o Termo de Compromisso assinado no intuito de mitigar os impactos gerados e mencionados acima. Logo após a sua conclusão das obras acima citados, a empresa irá adquirir o Termo de Quitação.

¹ . Em relação a listagem dos equipamentos de saúde a serem fornecidos pela empresa responsável, não descrevemos neste documento, entendendo que poderá ser pesquisado no Termo de Compromisso assinado e em anexo neste EIV/RIV.

Contigua a este empreendimento, as demais áreas de propriedade da empresa Construtora Sousa Araújo Ltda, foram apresentados EIV/RIT em consonância ao Art. 58, o § 1º trata da análise de objetos em áreas contíguas:

“Os empreendimentos habitacionais implantados em áreas contíguas de mesmo proprietário, ainda que com menos de 150 (cento e cinquenta) unidades habitacionais, separados por fases de implantação ou não, deverão também ser objeto de EIV/RIV”
(PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 2017)

Estes novos empreendimentos, divididos em 02 (dois) Condomínios de Habitação Vertical, foram analisados pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, sob Processos Administrativos nº 4746/2020 e 4748/2020, resultando nos Alvarás de Aprovação do Projeto de Construção nº 193.2021 e nº 88.2022, totalizando 512 (quinhentos e doze) unidades habitacionais, resultando no Termo de Compromisso nº 004/2021, como demonstrado no Anexo 04, assinado entre as partes em 09 de agosto de 2021.

O Termo de Compromisso, assinado pela empresa, conforme Clausula Segunda – Compromissos da Souza Araújo, estão relacionados abaixo:

I – Plantio de espécies para arborização do entorno e proximidades do empreendimento conforme diretrizes da Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SMMA);

II – Execução da extensão da Rua Alma Cabocla até a Avenida Brasília com pavimentação, guias, sarjetas, passeios dotados de rampas de acessibilidade e drenagem pluvial conforme normas técnicas vigentes, reiterando o compromisso da interessada assumido com a Administração Pública Municipal através da concordância do TC 008/2019;

III – Fornecimento e instalação de 2 (dois) abrigos de parada de ponto de ônibus em aço, conforme especificações e padrões adotados pela Prefeitura Municipal de Suzano em locais a serem definidos pela Secretaria Municipal de Transportes e Mobilidade Urbana (SMTMU);

IV – Construção de uma nova unidade escolar, com aproximadamente 800 m² (oitocentos metros quadrados) de área construída a ser edificada em terreno designado pela Prefeitura de Suzano, seguindo os projetos arquitetônicos executados pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH), conforme as orientações da Secretaria Municipal de Educação (SME) e seguindo as especificações técnicas ditadas pelo FNDE (Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação), a qual deverá conter no mínimo:

(a) 6 (seis) salas de aula com aproximadamente 49,00 m² (quarenta e nove metros quadrados) cada uma; (b) 2 (dois) banheiros infantis (masculino e feminino) com pelo menos 4 (quatro) vasos e demais complementos, com 15,00 m² (quinze metros quadrados) cada 1 (um); (c) refeitório para atendimento dos alunos com capacidade para 90 (noventa) alunos em cada sessão de refeição e aproximadamente 140,00 m² (cento e quarenta metros quadrados) além de 1 (uma) cozinha e despensa com aproximadamente 40,00 m² (quarenta metros quadrados); (d) 1 (uma) sala destinada ao uso por professores em seus afazeres internos com aproximadamente 30,00 m² (trinta metros quadrados); (e) 1 (uma) diretoria com aproximadamente 8,00 m² (oito metros quadrados); (f) 1 (uma) secretaria para atendimento com aproximadamente 16,00 m² (dezesseis metros quadrados), 2 (dois) banheiros para uso de adultos (masculino e feminino) com área de 10,00 m² (dez metros quadrados) com dois vasos sanitários e demais equipamentos sanitários cada um e mais 2 (dois) banheiros PNE com área aproximada de 6,00 m² (seis metros quadrados) cada um; (g) 1 (uma) área coberta destinada à recreação dos alunos com aproximadamente 220,00 m² (duzentos e vinte metros quadrados); (h) 3 (três) depósitos destinados a guarda de materiais didáticos, de papelaria e de limpeza com no mínimo 10,00 m² (dez metros quadrados) cada um; (i) 1 (um) pátio pavimentado descoberto, com área aproximada de 100,00 m² (cem metros quadrados) para uso de jogos e brincadeiras escolares”.

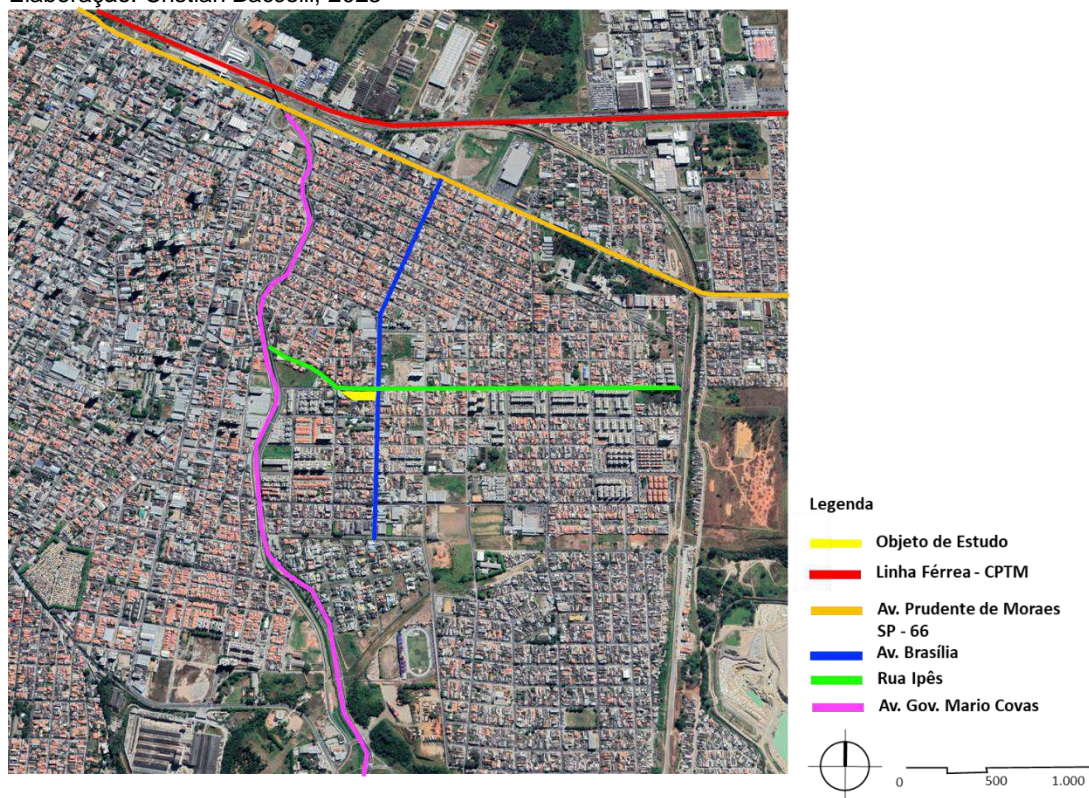
Ainda que os empreendimentos em análise funcionassem de forma independentes, os Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, levaram em consideração os impactos de forma ampla, considerando os impactos gerados, mas também as obras e ações já compromissadas com esta municipalidade no intuito de mitigar os impactos a serem gerados, no qual levaremos em consideração ao longo das análises deste EIV/RIT.

Diante disto, na elaboração deste documento – EIV/RIT, entendemos que os serviços já acordados e comprometidos através dos Termos de Compromisso n° 008/2019 e n° 004/2021, assinado entre as partes, deverão compor os elementos de mitigação aos possíveis impactos que venham gerar na somatória das unidades habitacionais em construção e, as demais previstas neste documento em análise na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, totalizando 774 (setecentos e setenta e quatro) unidades habitacionais já aprovadas e em construção, observando não somente os impactos causados neste montante, mas as ações e obras já acordados entre a empresa responsável e o poder público municipal, que deverão ser analisados neste documento.

Figura 1. Mapa de Localização dos objetos de estudo

Fonte: Google Earth, 2023

Elaboração: Cristian Baccelli, 2023



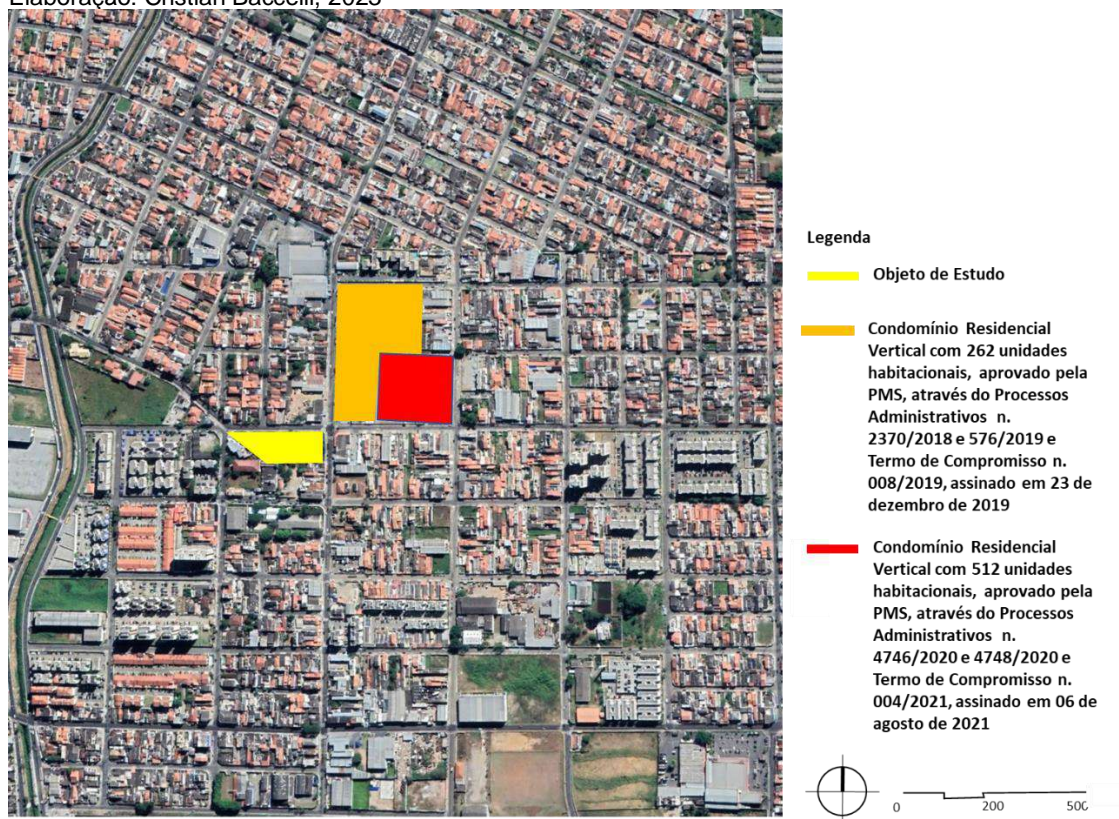
O objeto de estudo está localizado na Rua Ipês esquina com Avenida Brasília, na Vila Urupês, tendo acesso ao condomínio pela Rua Ipês, com fácil conexão com as principais vias da cidade, como por exemplo a Avenida Brasília e Rua Ipês, que possibilitam rapidamente chegar ao centro comercial de Suzano, vias de acesso a região norte e sul através da Avenida Gov. Mario Covas (Marginal do Una), ou mesmo com cidades vizinhas através da Avenida Prudente de Moraes (Ferraz de Vasconcelos, Poá e Mogi das Cruzes), pela conexão Leste-Oeste, ou Itaquaquecetuba, São Paulo e ABC Paulista, pela conexão Norte-Sul.

Quando observamos a Figura 2. Localização dos objetos de estudo, aprovado e em análise, podemos observar que as áreas estudadas são próximas e contíguas, tendo como referência a esquina da Rua Ipês com Avenida Brasília, em um bairro composto essencialmente por residências, mas com um importante eixo comercial em crescimento localizado na Avenida Brasília, que se inicia na Avenida Prudente de Moraes, a norte dos empreendimentos, estendendo-se até a Rua Caboclos com comércios diversificados.

Figura 2. Localização dos objetos de estudo, aprovado e em análise

Fonte: Google Earth, 2023

Elaboração: Cristian Baccelli, 2023



Para a elaboração do Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIT, foi utilizado como base de apoio o Termo de Referência nº 04.2023, expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação da Prefeitura Municipal de Suzano em 17/04/2023 com validade até 14/10/2023, 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) All – 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

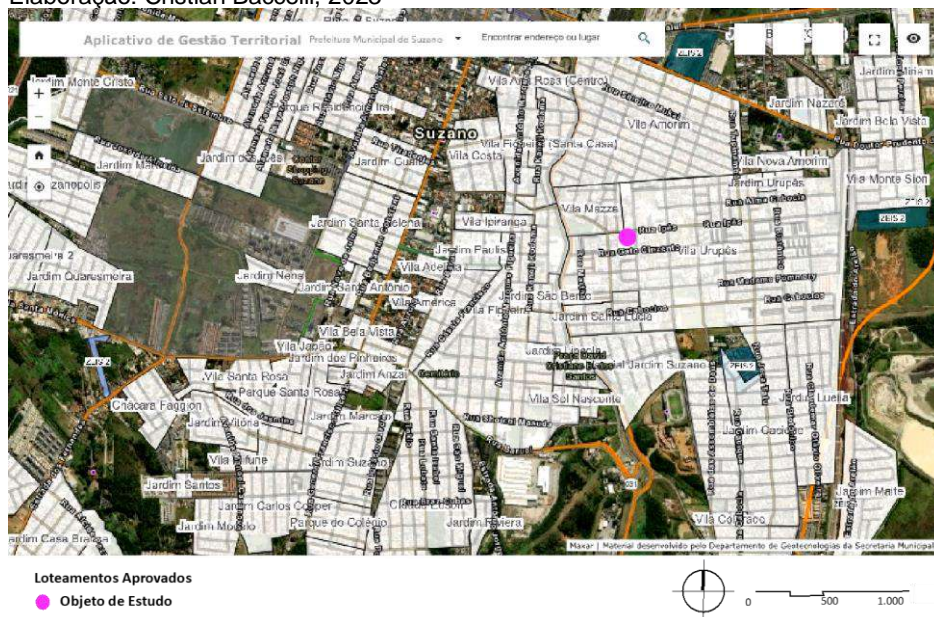
O empreendimento está localizado na Rua Ipês esquina com Avenida Brasília, Vila Urupês, no perímetro urbano da cidade, junto a Região Central de Suzano – SP.

O acesso principal se dará pela Rua Ipês, através de portaria de controle de pedestres e automóveis. Já na Avenida Brasília, será destinada a implantação de salões comerciais, num total de 04 (quatro) unidades, de forma a ampliar o dinamismo econômico deste eixo viário do bairro.

Figura 3. Localização dos loteamentos adjacentes e pontos de referência

Fonte: Google Earth, 2023

Elaboração: Cristian Baccelli, 2023



2.2 Descrição das atividades

O objeto de estudo trata de Habitação de Mercado Popular cada qual com suas características apontadas no item 2 – Caracterização do Empreendimento, em participar no que trata da descrição dos Objetos de Estudo, conforme Figura 1. Mapa de Localização dos objetos de estudo.

Na concepção dos estudos e projetos, tomou-se a decisão de garantir um conjunto de salões comerciais na Avenida Brasília de forma a garantir o dinamismo econômico deste eixo viário no bairro. Desta forma, o acesso ao condomínio residencial se dará pela Rua Ipês, de forma segura e controlada por portaria de pedestres e automóveis.

2.3 Descrição geral do empreendimento

O empreendimento é composto por 02 (duas) torres habitacionais, com 08 (oito) andares cada, sobre base de estacionamento coberto, ambos com acesso pela Rua Ipês por portaria de controle de pedestre e automóveis. Na Avenida Brasília será implantado 04 (quatro) unidades comerciais com 32,00 m² (trinta e dois metros quadrados) cada, de forma a garantir maior dinamismo do empreendimento e entorno próximo.

A área de intervenção é de 5.095,26 m² (cinco mil e noventa e cinco metros e vinte e seis decímetros quadrados), com uma área construída total 18.502,98 m² (dezoito mil, quinhentos e dois metros e noventa e oito decímetros quadrados), composto por uma lâmina com 04 (quatro) unidades comerciais para a Av. Brasília com 32,00 m² (trinta e dois metros quadrados) cada e, 180 (cento e oitenta) unidades habitacionais em 02 (duas) torres, compostas por duas tipologias de 53,44 m² (cinquenta e três metros e quarenta e quatro decímetros quadrados) com 02 (dois) dormitórios e 62,94 m² (sessenta e dois metros e noventa e quatro decímetros quadrados) com três dormitórios, além das unidades adaptadas – PcD com 53,44 m² (cinquenta e três metros e quarenta e quatro decímetros quadrados) com 01 (um) dormitório, com acesso pela rua Ipês com portaria 24h.

As unidades habitacionais com 02 (dois) dormitórios possuirão 01 (uma) vaga coberta, totalizando 114 (cento e quatorze) vagas, as unidades habitacionais com (três) dormitórios possuirão 01 (uma) vaga coberta, sendo 32 unidades habitacionais com 02 (duas) vagas, totalizando 92 (quarenta e sete) vagas e 06 vagas para unidades PcD independentes, no subsolo do empreendimento, totalizando 212 vagas. Além das vagas

dos moradores, está previsto 09 (nove) vagas para visitantes externamente, sendo 01 para PcD ao condomínio e vagas rotativas para as unidades comerciais, conforme Anexo 05.

Tabela 1. Quantidade de vagas disponíveis

Organização: Emerson Nakiri, 2020

objeto de estudo	tipo de vagas	nº de vagas	localização
01	Automóveis	206	Vagas disponível em área interna do condomínio, demarcadas e autônomas para cada unidade habitacional
		06	Vagas de automóveis destinados a PcD – Pessoa com Deficiência, demarcadas no pátio de estacionamento do condomínio
		09	Vagas disponíveis para visitantes com acesso direto pela rua Alma Cabocla
TOTAL		212	OBS.: Não foram computadas as vagas de visitantes entendendo que tratam de vagas rotativas

2.4 Implantação do empreendimento

O objeto de estudo, composto por salões comerciais localizados na Avenida Brasília, e unidades habitacionais, em duas torres, sobre um térreo com áreas de lazer do condomínio.

A torre habitacional foi desenhada 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 1230402195838548-42/2023 expedida em 02 de maio de 2023, podemos observar que os empreendimentos estão localizados na MUC – Macrozona Urbana Consolidada, conforme Lei Complementar nº 312/17, em zona de uso classificada como ZURC-1 – Zona Urbana Consolidada 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 MUC - Macrozona Urbana Consolidada, a LC nº 312/17, os arts 21 e 22 descrevem esta Macrozona e seus objetivos, no qual segue:

“Art. 19. A Macrozona Urbana Consolidada (MUC) consiste na porção central do Município, corresponde a área com maior grau de infraestrutura instalada e oferta de serviços públicos e privados, sendo propícia a um maior adensamento, visando otimizar os recursos existentes e os investimentos públicos já realizados”

“Art. 20. São objetivos da Macrozona Urbana Consolidada (MUC):
I -estimular o adensamento construtivo e populacional;
II -incentivar a implantação de empreendimentos de uso misto;

III -incentivar a implantação de fachadas ativas, permeabilidade no lote, fruição pública e espaços privados de convivência pública;

IV -implementar de medidas de sociabilização dos ganhos privados na construção da cidade;

V -valorizar empreendimentos de economia criativa e criação de polos de tecnologia;

VI -incentivar o uso de transporte não motorizado;

VII -implantar vias de pedestre, e compartilhadas;

VIII -possibilitar a utilização de estacionamentos de uso particular como vagas rotativas”.

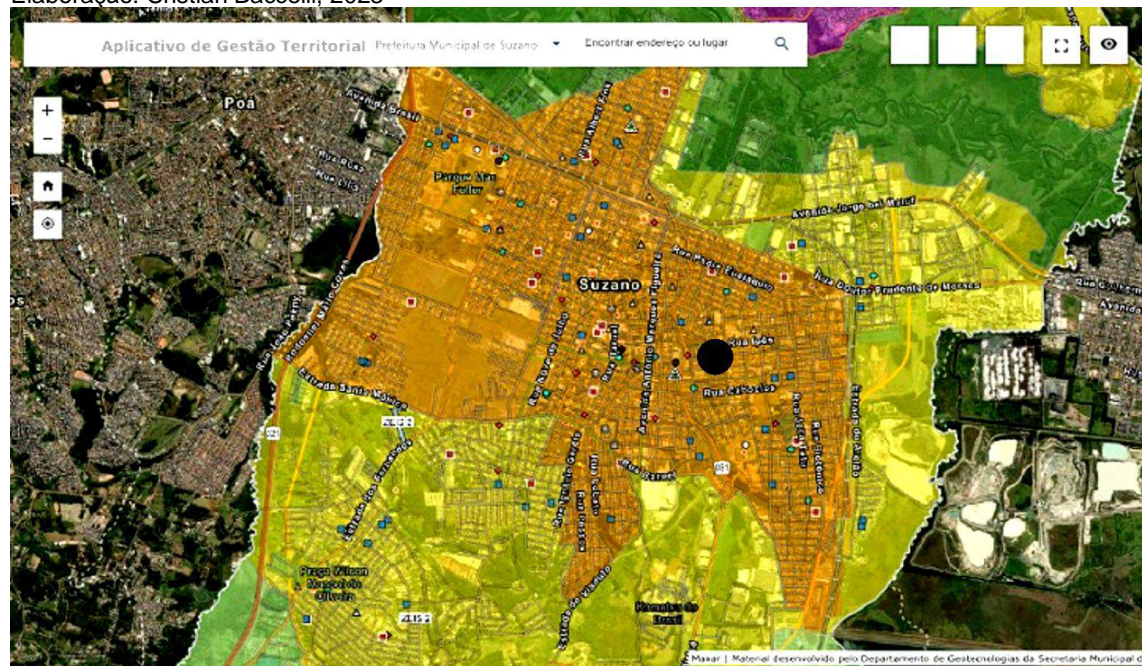
(PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 2017, grifo nosso)

Neste sentido, entendemos que o empreendimento proposto está em consonância com a Legislação de Desenvolvimento Urbano da Cidade e atendendo aos quesitos técnicos e urbanísticos das citadas Leis Complementares do Município de Suzano.

Figura 4. Mapa do Macrozoneamento - Plano Diretor de Suzano 2017-2028

Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano, 2023

Elaboração: Cristian Baccelli, 2023

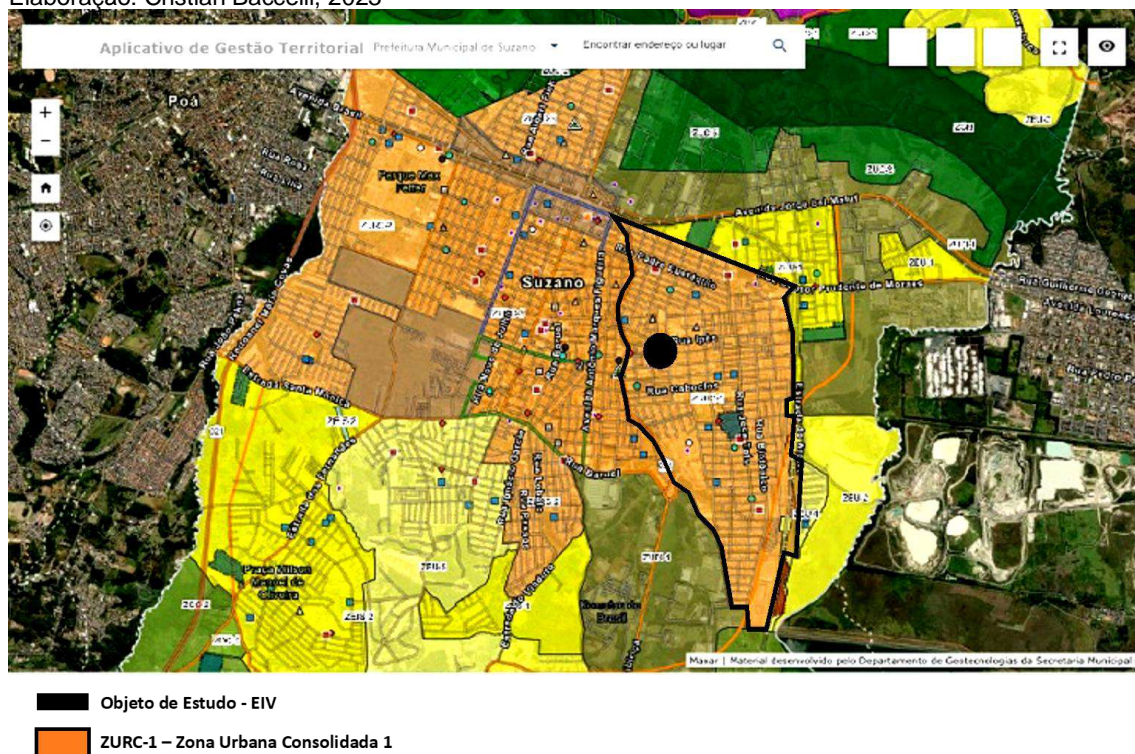


- Objeto de Estudo - EIV
- MUC – Macrozona Urbana Consolidada

Figura 5. Mapa de Zoneamento - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano, 2023

Elaboração: Cristian Baccelli, 2023



2.6 Quadro de áreas

O empreendimento possui área de terreno de 5.095,26 m² (cinco mil e noventa e cinco metros e vinte e seis decímetros quadrados), conforme matrícula n° 65.175. 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 – 8;
- Coeficiente de Aproveitamento Básico – 2,5;
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 4,0;
- Taxa de Permeabilidade – 15%

Segue abaixo tabela de áreas e índices urbanísticos do empreendimento:

Tabela 2. Tabela de Áreas do Empreendimento

Organização: Cristian Baccelli, 2023

Objeto de Estudo	Áreas	
01	Terreno	
	Matrícula e Real	5.095,26 m ²
	Áreas Construídas	
	Área Construída Total	18.502,98 m ²
	Coeficientes Urbanísticos	
	Taxa de Ocupação	42,07 %
	Coeficiente de Aproveitamento	2,62
	Taxa de Permeabilidade	15,27 %

2.7 Cronograma de obras

Cronograma de obras: as obras de implantação do novo acesso devem ser iniciadas em janeiro de 2024 e finalizadas janeiro 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 maciça no subsolo 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 4.2023, emitido em 17 de abril de 2023 pela Secretaria Municipal de

Planejamento Urbano e Habitação, com validade até dia 14 de outubro de 2023, 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.

Vale ressaltar que em razão do Objeto de Estudo ser próximo a outros empreendimentos da mesma construtora, ainda que toda análise dos impactos e benefícios com a implantação do Condomínio Residencial Vertical, levaremos em consideração em determinados temas analisados neste EIV/RIV os Termos de Referência já assinados pela empresa e executados (TC n° 008/2019 e TC n° 004/2021), no qual entendemos poderão influenciar nos impactos gerados pelos demais objetos estudados como contribuir com as obras previstas e já compromissadas na mitigação dos referidos impactos.

Figura 6. Mapa Área de Influência Direta e Indireta

Fonte: Google Earth, 2023

Elaboração: Cristian Baccelli, 2023



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; analisamos inicialmente outros empreendimentos consolidados e/ou em construção que foram objetos de Análise de EIV em consonância com a Legislação Urbanística Municipal Vigente, seus impactos e mitigações solicitadas pelo órgão público, que possam vir a contribuir com as análises e reflexões sobre o objeto de estudo (Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical com 180 unidades habitacionais e 04 unidades comerciais).

Para tanto, observamos a existência de 02 (dois) Estudos na Área de Influência Direta e 03 (três) na Área de Influência Indireta, no qual os EIVs da AID (Área de Influência Direta) foram elaborados por este empreendedor no momento de implantação de Condomínios Habitacionais Vertical.

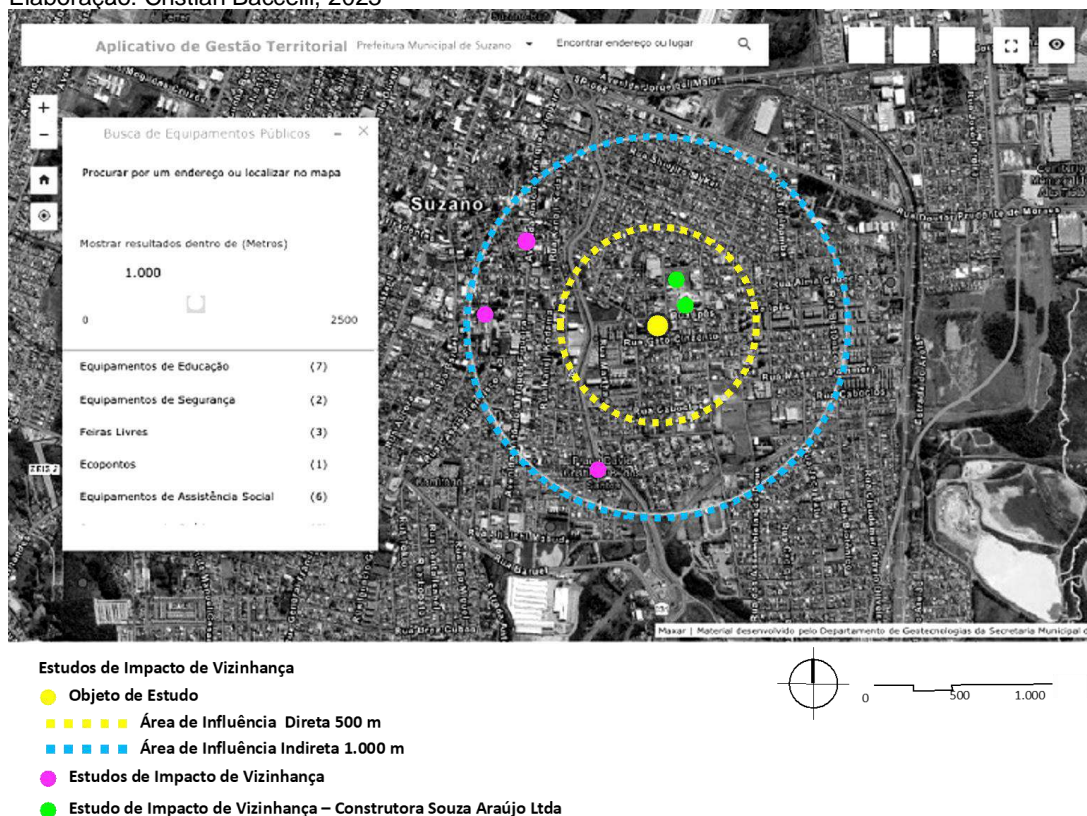
Numa análise mais aprofundada verificamos que, além dos já apresentados por este empreendedor, não há outros Estudos de Impacto de Vizinhança relacionados ao tema aqui apresentado (Habitação). Como demonstrado na figura abaixo. Neste sentido, as obras de mitigação nas proximidades das áreas de influência já estão descritas no item 2 – Caracterização do Objeto.

Para 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, assim como as ações previstas nos dois Termos de Compromissos firmados com a municipalidade (Termos de Compromisso n° 008/2019 e n° 004/2021) e que contribuem para a qualificação da área e seu entorno direto e indireto.

Figura 7. Mapa Área de Estudos de Impacto de Vizinhança

Fonte: Google Earth, 2023

Elaboração: Cristian Baccelli, 2023



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 (um, dois e três 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:

Figura 8. Planta Tipo A – área 62,94 m²

Fonte: Construtora Sousa Araújo Ltda, 2023

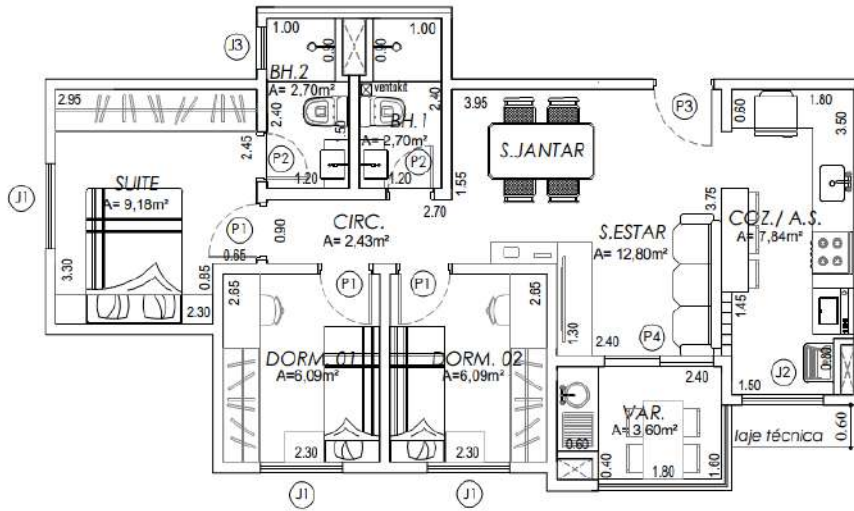


Figura 9. Planta Tipo B – área 53,44 m²

Fonte: Construtora Sousa Araújo Ltda, 2023

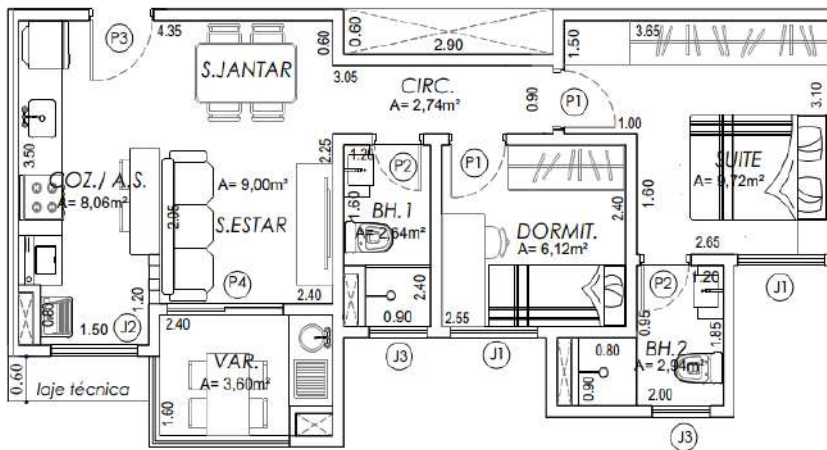


Figura 10. Planta PcD – área 53,44 m²

Fonte: Construtora Sousa Araújo Ltda, 2023

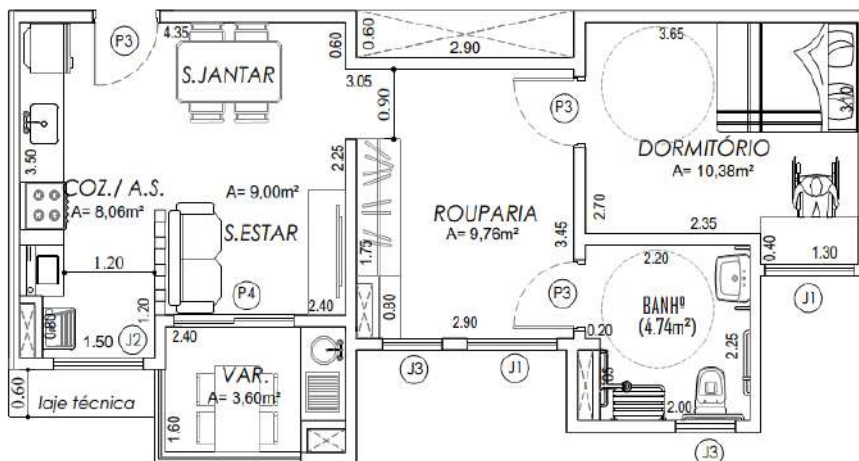


Tabela 3. Tabela de Densidade Fixa Habitacional

Organização: Cristian Baccelli, 2023

Tipologia	1 dorm. - PcD	2 dorm.	3 dorm.
Dormitório casal	2	2	2
Dormitório solteiro – 1 cama	0	1	2
Número de pessoas por unidade	2	3	4
Quantidade de unidades habitacionais	6	114	60
Total de pessoas	12	342	240
Total geral de pessoas	594		

Considerando o método quantitativo demonstrado acima, concluímos o empreendimento soma 594 (quinhentos e noventa e quatro) moradores, no qual a partir das áreas dos empreendimentos, no qual soma-se 5.095,26 m² (cinco mil e noventa e cinco metros e vinte e seis decímetros quadrados), equivalente a 0,50 ha (meio hectare), resultando na densidade fixa dos empreendimentos em 297 hab/ha (duzentos e noventa e sete 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 a adotaremos este quantitativo para as demais análises que considerem a densidade fixa habitacional.

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” (NRB 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 11. Mapa de Equipamentos Urbanos e Comunitários – Área de Influência Direta

Fonte: GEOSuzano, 2023

Elaboração: Cristian Baccelli, 2023

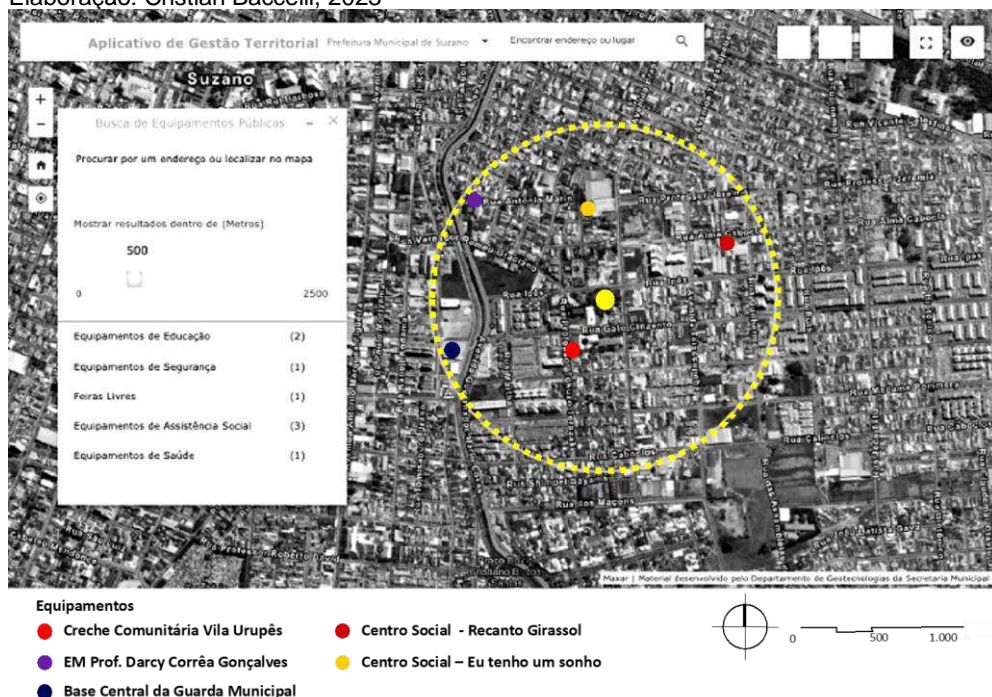
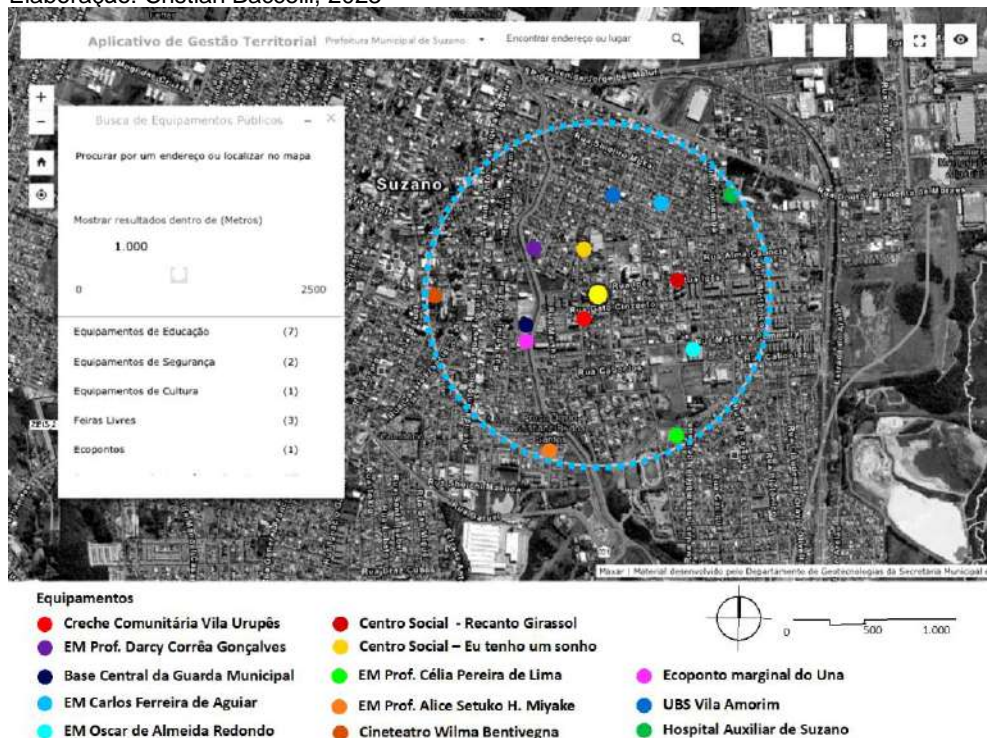


Figura 12. Mapa de Equipamentos Urbanos e Comunitários – Área de Influência Indireta

Fonte: GEOSuzano, 2023

Elaboração: Cristian Baccelli, 2023



A partir dos mapas demonstrados acima, podemos observar que os equipamentos de educação estão dispostos na Área de Influência Direta e Indireta, no qual identificamos dois equipamentos de educação infantil como a EM Prof. Darcy Corrêa Gonçalves e Creche Comunitária Vila Urupês, dois centros sociais (Recanto Girassol e “Eu tenho um sonho”), além da Base Central da Guarda Municipal, localizados na Área de Influência Direta – AID. Já na Área de Influência Indireta – AII, em pesquisas realizadas nas bases cartográficas georreferenciadas (GeoSuzano), observamos a existência de quatro unidades escolares como a EM Carlos Ferreira de Aguiar, EM Oscar de Almeida Redondo, EM Prof. Celia Pereira de Lima e EM Prof. Alice Setuko H. Miyake; também foram identificados dois equipamentos de saúde como a UBS Vila Amorim e Hospital Auxiliar de Suzano (este de porta fechada), um equipamento de cultura (Cineteatro Wilma Bentivegna) e um de meio ambiente (ecoponto na Marginal do Una).

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), no qual observamos em nossas visitas *“in loco”* a presença de uma unidade escolar particular

(Colégio Lumbini) à pouco mais de 300m (trezentos metros) do objeto de estudo, ou até mesmo fora destes dois raios de influência. Neste sentido, utilizamos o seguinte método de cálculo apresentado abaixo:

- 1/3 da população total dos empreendimentos, entendendo que as famílias deverão ser compostas por um casal e um(a) filho(a), conforme Tabela 3. Tabela de Densidade Fixa Habitacional;
- ¼ 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 50 (cinquenta) crianças que poderão necessitar da rede pública de ensino municipal, que deverá ser abstraída de forma gradativa em razão da ocupação dos empreendimentos e composição das famílias ao longo dos anos, no qual entendemos que poderão ser abstraídas nas unidades existentes.

Cabe ressaltar que os Termos de Compromisso nº 008/2019 e nº 004/2021, assinados por este empreendedor, naquele momento se comprometeram a construir 03 (três) salas de aula na Escola Municipal de Ensino Infantil e Ensino Fundamental Prof. Oscar de Almeida Redondo (TC nº 008/2019) e Construção de Unidade Escolar com 06 (seis) salas de aula a ser definida pela SME (TC nº 004/2021). Neste sentido, entendemos que a quantidade de crianças poderá ser abstraída pela estrutura existente, mas as salas de aula executadas por este empreendedor.

Em relação aos equipamentos de saúde, em visitas *“in loco”* nas Áreas de Influência Direta e Indireta observamos a existência de dois equipamentos de saúde, sendo uma Unidade Básica de Saúde (UBS Vila Amorim), no qual se encontra em ótima condição de manutenção e recém inaugurada pelo poder público municipal, no qual entendemos que deverá atender os futuros moradores dos empreendimentos nas necessidades diárias; também identificamos a existência do Hospital Auxiliar de Suzano, com atendimento especializado e “porta fechada. Em razão da existência desta “rede de equipamentos de saúde”, entendemos que os mesmos possuem capacidade de atendimento dos moradores do empreendimento, ainda assim, vale ressaltar que boa parcela das famílias, em razão de sua condição financeira e/ou emprego, deverão possuir plano de saúde capaz de reduzir a demanda direta sobre os equipamentos públicos, sob esta lógica, a cidade possui atualmente dois equipamentos de saúde

privados que deverão suprir a demanda destas famílias, além de uma rede de clínicas particulares existentes na cidade.

Em atenção ao TC 008/2019, item VIII da Cláusula Segunda – Compromisso da JS1, a empresa se comprometeu a fornecer equipamentos de saúde, apontados pela Secretaria Municipal responsável, que deverá melhorar e ampliar o atendimento da saúde básica do bairro, no qual entendemos que tal ação deverá atender a demanda gerada pelos novos empreendimentos, considerando que boa parcela dos moradores, em razão do padrão social, deverá possuir planos de saúde.

Identificamos também uma praça na Área de Influência Direta, localizada na Vila Amorim junto a UBS, no qual está em perfeita condição de manutenção e utilização pela população local. Da mesma forma, na Área de Influência Indireta foi possível identificar a Praça Cidade das Flores que atende a maioria da população do centro da cidade.

Em nossas visitas “in loco” também foi possível identificar a presença de um Ecoponto na Área de Influência Indireta, localizado na Rua Afonso Nicola Redondo, s/n – Vila Figueira (próximo à Av. Governador Mário Covas Júnior- Marginal do Una), no qual recebe Resíduos da construção civil e materiais recicláveis (PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 2019).

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

Figura 13. Escola Estadual Sebastião Pereira Vidal

Fonte: Cristian Baccelli, 2023



Figura 14. Escola Estadual Dr. Morato de Oliveira

Fonte: Google Earth, 2023



Figura 15. E.M. Prof. Oscar de Almeida Redondo

Fonte: Google Earth, 2021



Figura 16. Unidade Básica de Saúde e Praça Vila Amorim

Fonte: Google Earth, 2021



Figura 17. Ecoponto Marginal do Una

Fonte: Emerson Nakiri, 2021



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 ZURC-1 – Zona Urbana Consolidada 1, conforme Lei Complementar nº 340/19, estão localizados em uma região predominantemente residencial, compostos em sua maioria por habitação horizontal e parte em processo de verticalização, principalmente na Área de Influência Direta (AID), no qual também podemos identificar a formação de um importante eixo comercial ao logo da Avenida Brasília e Rua Ipês, mais recentemente, com a presença de uma grande diversidade de usos comerciais como supermercados, padarias, açougues, farmácias e prestação de serviços de primeira necessidade; enquanto que na Área de Influência Indireta (AII) é possível perceber a presença de habitações unifamiliares térreas e assobradadas, comércios mais significativos e alguns usos industriais.

Devido a localização dos empreendimentos e sua proximidade com o centro comercial da cidade, como a Rua Gal. Francisco Glicério, é possível afirmar que os comércios deste importante eixo comercial, de ordem regional, tendem a atender os futuros

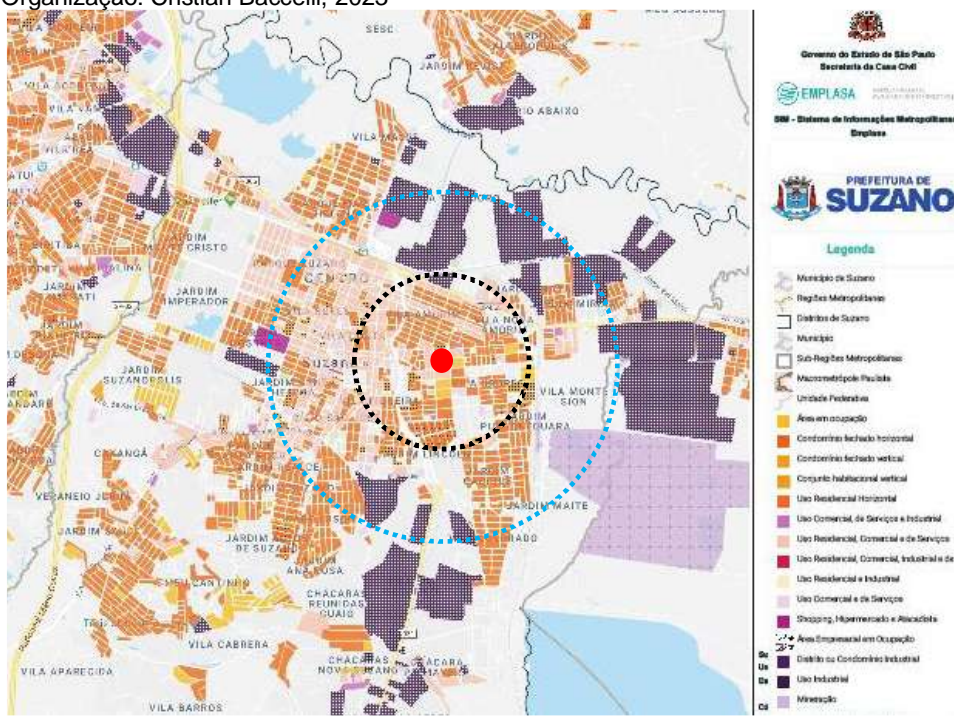
moradores, assim como a conexão com alguns importantes eixos viários, faz com que a sua localização seja caracterizada como “valorizada”.

Considerando o exposto acima, no qual o bairro está caracterizado por uma tipologia, em sua maioria, com a presença por habitação individual e coletiva, no qual os novos empreendimentos residenciais se localizam essencialmente junto aos empreendimentos em análise neste EIV/RIT, assim como os principais eixos viários (Av. Brasília e Rua Ipês) se consolidaram ao longo dos anos por edificações de médio porte destinados ao comércio e serviços, no qual atendem satisfatoriamente os atuais moradores e, em nossa análise, os que futuramente ocuparão os três empreendimentos estudados, podemos concluir que as atividades projetadas (habitação coletiva) não incorrerá em impactos sobre as áreas de influência estudadas.

Figura 18. Mapa de Uso e Ocupação do Solo

Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano, 2019

Organização: Cristian Baccelli, 2023



Legenda

- **Área de Intervenção**
- Área de Intervenção Direta - AID**
- Área de Intervenção Indireta - AII**

Figura 19. Vista a partir da Avenida Brasília

Fonte: Cristian Baccelli, 2023



Figura 20. Vista a partir da Rua Ipês

Fonte: Cristian Baccelli, 2023



3.4 Valorização Imobiliária

O empreendimento proposto – Condomínio Residencial Vertical com 180 unidades para fins de Habitação de Mercado Popular – HMP – terá acesso pela rua dos Ipês, proposto no empreendimento, trazendo maior tranquilidade de acesso aos futuros moradores.

A implantação do empreendimento e a consequente ocupação residencial por outros já em andamento (Sousa Araújo) 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 Av. Brasília, 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 –

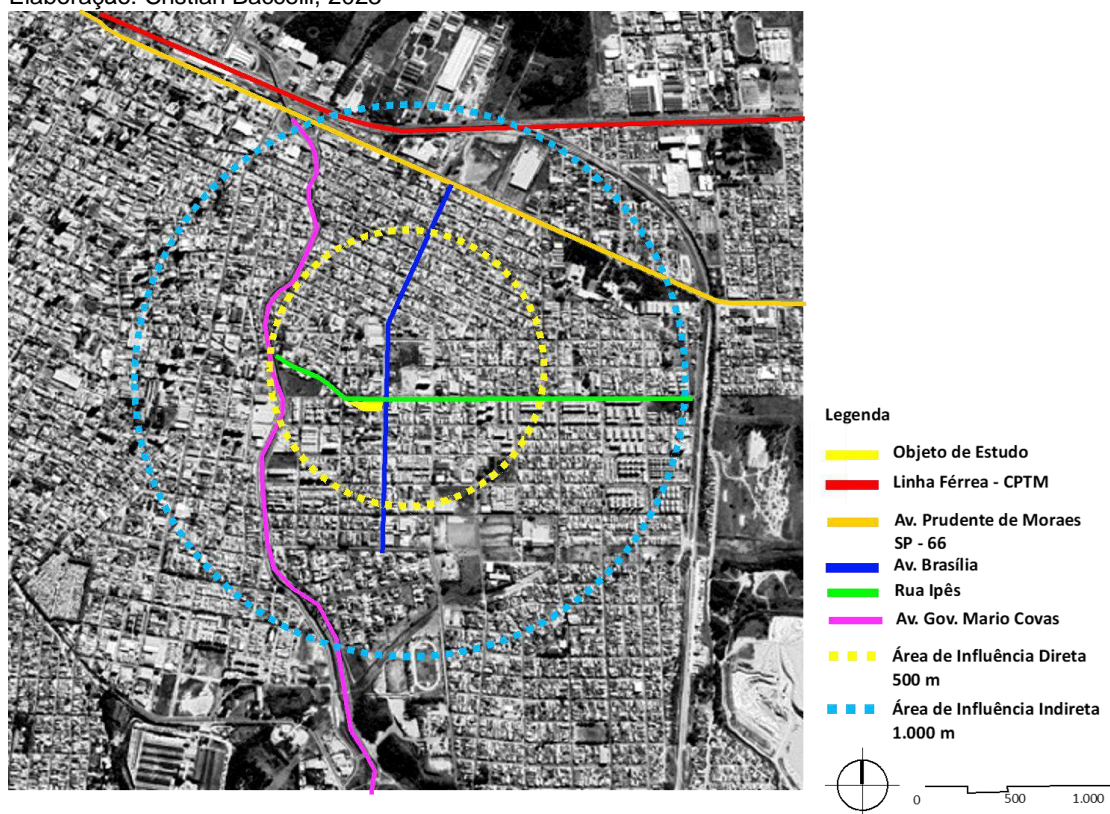
CTB, mas também uma análise do impacto do trânsito local em função dos acessos projetados, tanto de veículos leves (automóveis e motocicletas) como de peso médio (caminhões de mudança e/ou entrega de mercadorias).

O empreendimento possui vagas de automóveis individualizadas para cada unidade habitacional, como demonstrada no Anexo 04 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, localizadas em área reservada e junto ao acesso principal – Rua Ipês, no intuito de gerar menos impacto no sistema viário do entorno, além das vagas rotativas destinadas às lojas na Avenida Brasília.

Figura 21. Mapa de acessos de automóveis e Veículos de Carga Leve

Fonte: GEOSuzano, 2023

Elaboração: Cristian Baccelli, 2023



Ao visitarmos as Áreas de Influência Direta e Indireta e tendo em vista o sistema viário, podemos observar que as ruas do entorno – AID – estão em bom estado de conservação, ora pavimentado por paralelepípedos ora por asfalto, em particular os grandes eixos viários como a Avenida Brasília e Rua Ipês. Da mesma forma quando nos afastamos dos empreendimentos estudados, 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 Avenida Gov. Mario Covas, que recentemente passou uma requalificação estrutural e urbana de grande relevância.

Cabe ressaltar que este empreendedor realizou a ampliação da Rua Alma Cabocla até a Avenida Brasília, previsto no TC nº 008/2019, assinado em 23 de dezembro de 2019 com a PMS, e já executada, melhorando consideravelmente as alternativas de acessos a esta região da cidade.

Sob esta ótica, podemos observar que o empreendimento em estudo não causara impacto sobre o sistema viário existente, tendo em vista que os acessos (entrada e saída de automóveis) estão localizados na Rua Ipês, enquanto as vagas rotativas das lojas, localizadas na Avenida Brasília, estão projetadas no recuo do lote para garantir maior comodidade aos usuários e não obstruir a dinâmica do eixo viário existente.

Figura 22. Vista da sinalização semafórica na esquina da Av. Brasília com Rua Ipês, implantado em atenção ao TC 008/2019

Fonte: Cristian Baccelli, 2023



Figura 23. Vista da Rua Alma Cabocla aberta a partir da Av. Brasília em atenção ao TC 008/2019

Fonte: Cristian Baccelli, 2023



Figura 24. Vista da Avenida Gov. Mario Covas requalificada

Fonte: Cristian Baccelli, 2023



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 %

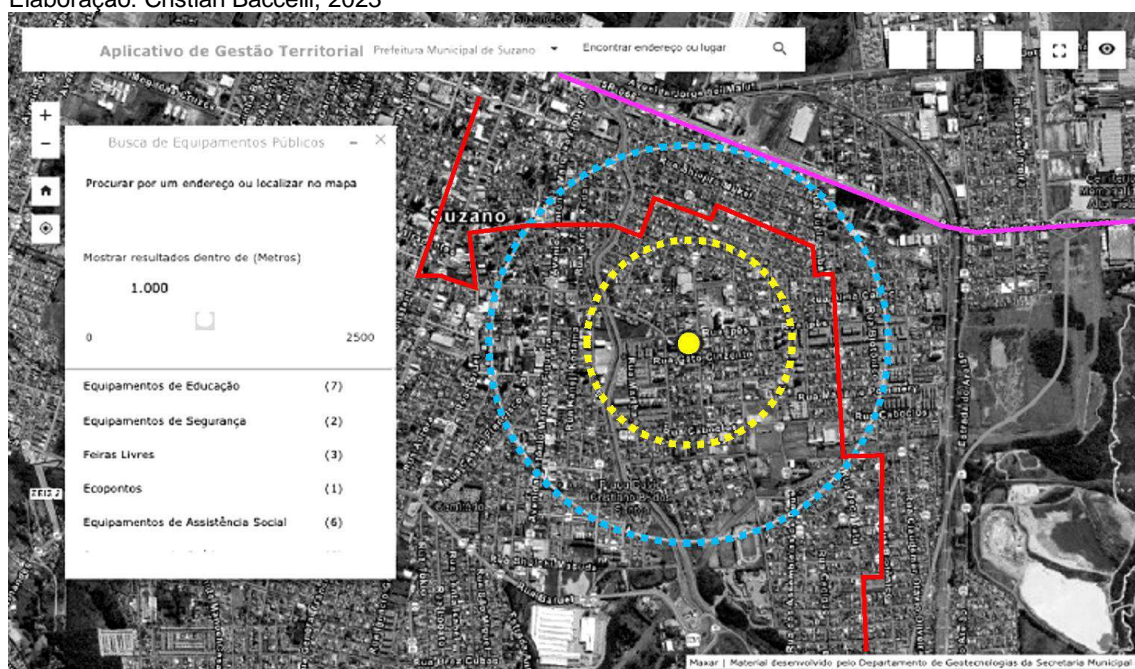
Ainda que o número de viagens por transporte público seja pouco utilizado neste setor, analisamos as alternativas de transportes público existente nas Áreas de Influência Direta e Indireta.

Segundo dados levantados na Website da empresa RADIAL Transporte e Sistema de cartografia georreferenciado - GeoSuzano, identificamos duas linhas intermunicipais: 038 - Mogi das Cruzes (Estação CPTM Estudantes) / São Paulo (Metrô Armênia) e, 372 - Mogi das Cruzes (Jardim Piatã) / Suzano (Jardim Colorado) conforme Figura 25. Mapa de Mobilidade Urbana – Linhas Intermunicipais - EMTU; quatro linhas municipais: 16A - Estação Suzano / Cia Suzano, 18TR - Jardim Maite / Jardim Ikeda, 20TR - Jardim Quaresmeira / Jardim Colorado e, 02TR - Miguel Badra / Jardim Colorado, conforme Figura 26. Mapa de Mobilidade Urbana – Linhas Municipais – RADIAL e; duas linhas de transportes complementar (vans): C-06 – Jardim Natal / Cidade Edson e C-20 - Estação / Colorado, conforme Figura 27. Mapa de Mobilidade Urbana – Linhas de Transporte Complementar.

Figura 25. Mapa de Mobilidade Urbana – Linhas Intermunicipais - EMTU

Fonte: GEOSuzano, 2023

Elaboração: Cristian Baccelli, 2023



Mobilidade Urbana – Linhas Intermunicipais - EMTU

- Objeto de Estudo
- Área de Influência Direta 500 m
- Área de Influência Indireta 1.000 m
- 038 - Mogi das Cruzes (Estação CPTM Estudantes) / São Paulo (Metrô Armênia)
- 372 - Mogi das Cruzes (Jardim Piatã) / Suzano (Jardim Colorado)

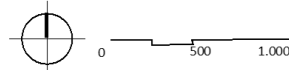


Figura 26. Mapa de Mobilidade Urbana – Linhas Municipais - RADIAL

Fonte: GEOSuzano, 2023

Elaboração: Cristian Baccelli, 2023

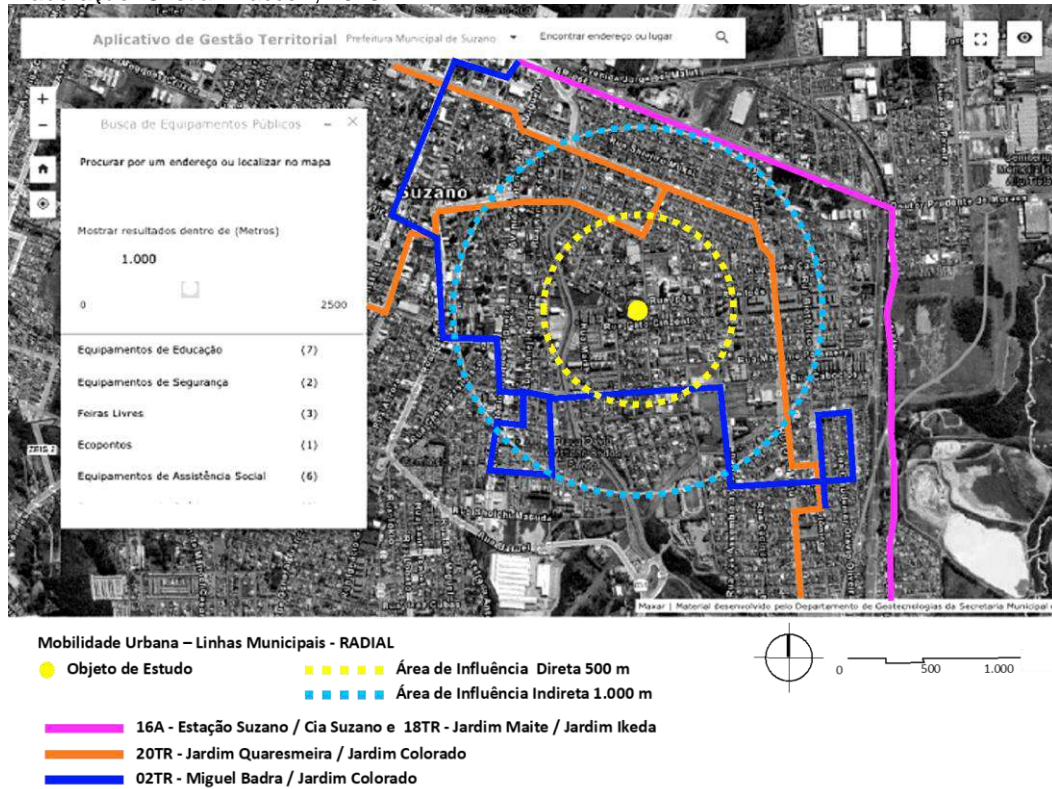
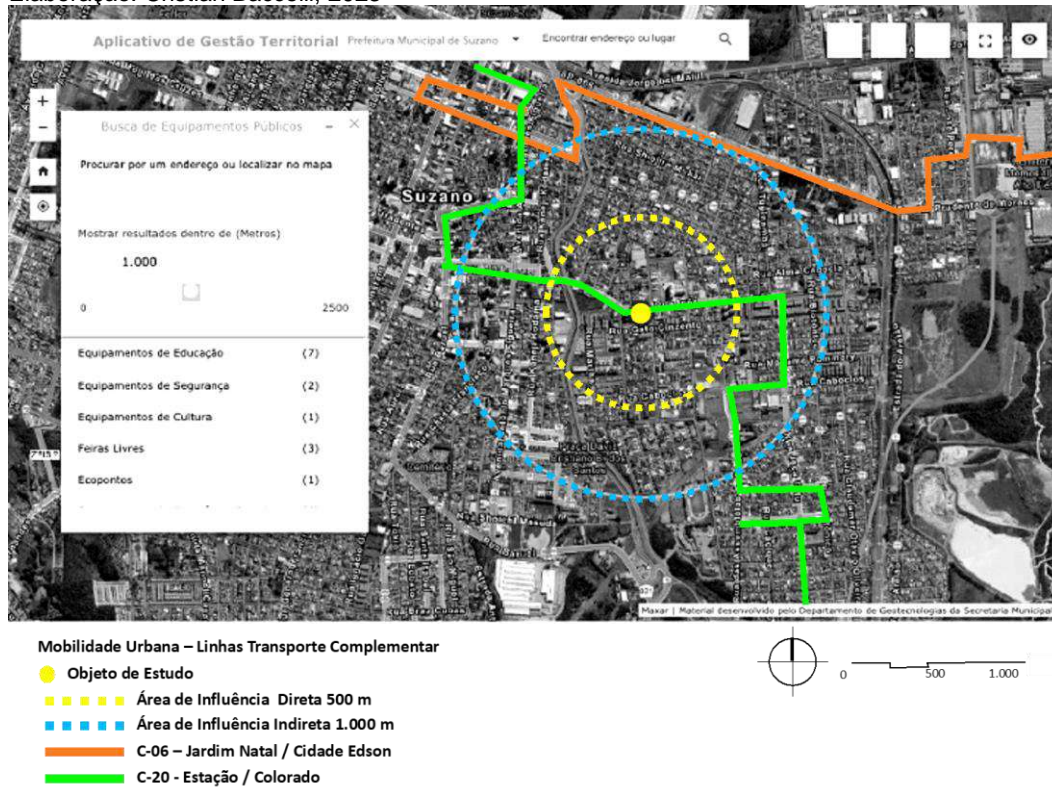


Figura 27. Mapa de Mobilidade Urbana – Linhas de Transporte Complementar

Fonte: GEOSuzano, 2023

Elaboração: Cristian Baccelli, 2023



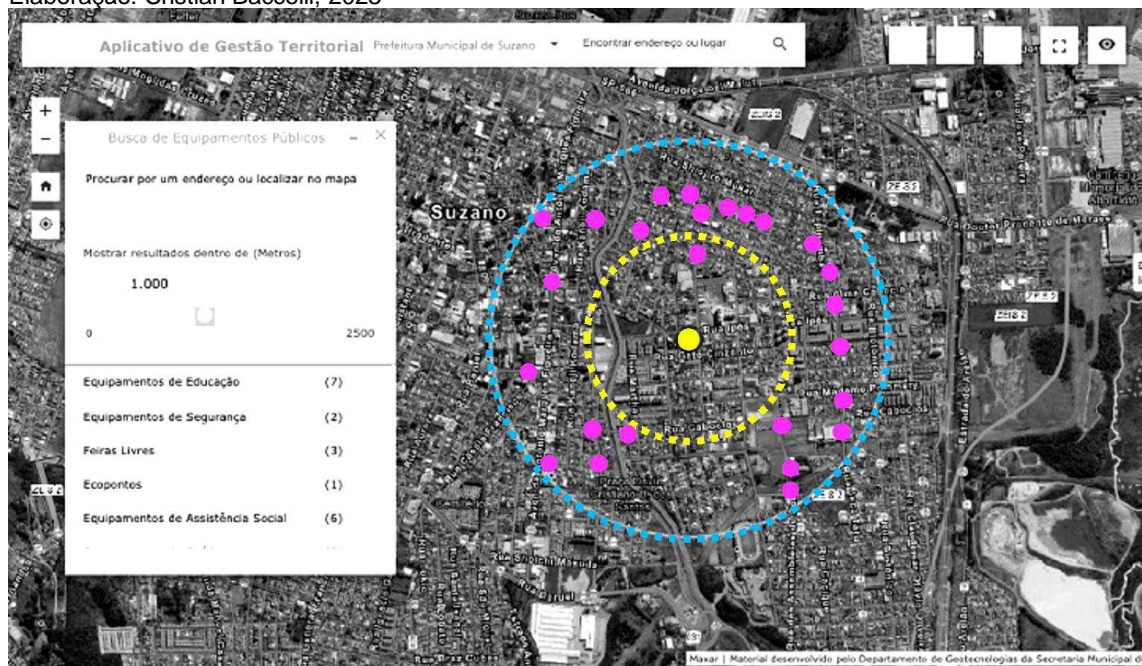
Podemos observar que o empreendimento estudado possui uma certa proximidade do Terminal Urbano Norte de Ônibus de Suzano e da Estação Ferroviária, a cerca de 1.500m (mil e quinhentos metros) de distância numa topografia favorável e de fácil acesso, por linha de ônibus intermunicipal, municipal, como também pelo sistema alternativo de transporte público (vans). Não identificamos ciclovias nas áreas de influência, ainda que em nossas visitas observamos a presença de ciclistas se descolando no bairro.

Em visitas “*in loco*” nas Áreas de Influência Direta e Indireta foi possível identificar paradas de ônibus na Rua Esmeraldo José de Oliveira, na altura do nº 247 e Rua Amélia Guerra, próximo aos números 746 e 909, todos apenas identificados com placas de “parada de ônibus”, e localizados nos trajetos dos itinerários dos ônibus citados acima, como demonstrado na figura abaixo:

Figura 28. Mapa de Mobilidade Urbana – Pontos de Ônibus

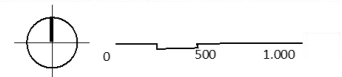
Fonte: GEOSuzano, 2023

Elaboração: Cristian Baccelli, 2023



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



3.7 Ventilação e iluminação

Com relação à ventilação e iluminação para os empreendimentos em estudo, em análise *"in loco"* e os estudos volumétricos, verificamos que o entorno atualmente é composto por alguns elementos verticais (edifícios habitacionais) próximos ao empreendimento em estudo. Ainda que os edifícios a serem implantados possuirão um gabarito de 08 pavimentos, totalizando 25,88 metros de altura a partir da Rua Ipês, sua implantação é composta por 02 (dois) blocos autônomos e com generosos afastamentos entre eles, não deverão gerar impactos de alguma forma do ponto de vista da iluminação ou ventilação entre eles e tão pouco ao entorno direto. Neste sentido entendemos que tanto a ventilação como a iluminação do entorno imediato não sofrerão impactos em função de sua volumetria proposta. Para a Avenida Brasília há um afastamento maior garantindo uma maior harmonia com a avenida e toda massa construída existente neste local, tendo o conjunto de lojas, de altura baixa, junto a este eixo viário; já para a Rua Ipês, além da faixa *"non aedificandi"* prevista nos dois eixos viários, está previsto um recuo entre o fechamento (visual) do empreendimento e a torre habitacional.

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 municípios"* (PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 2017).

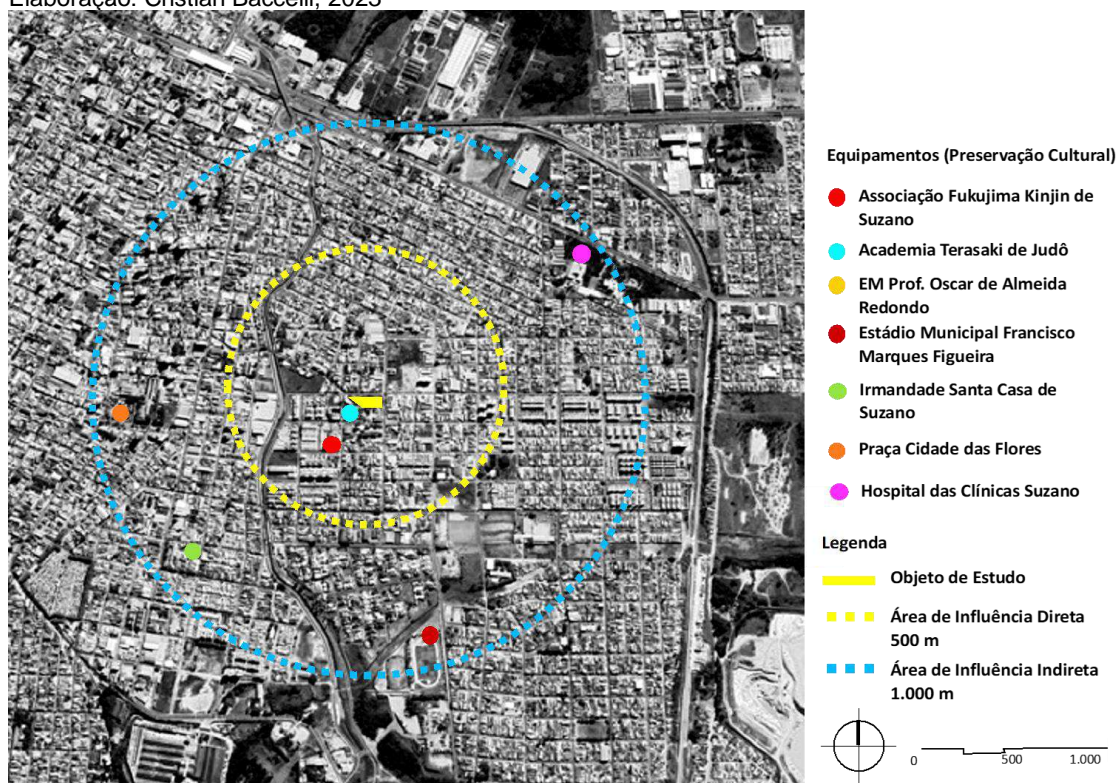
Em análise ao Mapa 4: Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC), Anexo V, desta Lei Complementar, assim como na Plataforma GeoSuzano, observamos 07 (sete)

elementos arquitetônicos apontados como “Interesse de Preservação Cultural”, localizados nas Áreas de Influência Direta e Indireta, como segue na figura abaixo:

Figura 29. Mapa Patrimônio Natural e Cultural

Fonte: GEOSuzano, 2023

Elaboração: Cristian Baccelli, 2023



Localizados na Área de Influência Direta, identificamos dois elementos arquitetônicos: Academia Terazaki de Judô e Associação Fukujima Kenjin de Suzano, ambos localizados na Rua Tokuso Terazaki, no qual o primeiro apresenta, ainda que de forma primária e visual, em estado degradado e, aparentemente sem uso atualmente, já o segundo está em boas condições de uso e manutenção. Os demais elementos arquitetônicos localizados na Área de Influência Indireta estão, em média, localizados a 1Km (um quilometro) de distância dos empreendimentos estudados.

Em pesquisas realizadas na website da Prefeitura Municipal de Suzano e Plataforma GeoSuzano, podemos identificar a existência do Decreto Municipal nº 9.812/2022, no qual “Dispõem sobre o tombamento como Patrimônio Municipal Cultural de Suzano o edifício e o uso original do Clube Recreativo de Suzano Judô Terazaki...”.

O documento em questão em seu Art. 1º decreta o tombamento do edifício e seu uso original como Patrimônio Municipal Cultural de Suzano, localizado na Rua Tokuzo

Terzazaki, nº 25, Vila Urupês. Não identificamos no referido decreto a demarcação de “*Raio Envoltório*” do objeto tombado, no entanto, em razão de sua proximidade e entendendo a importância da edificação (Clube Recreativo de Suzano Judô Terzazaki), a concepção volumétrica do Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical, ainda que não identificado recomendações no Conselho Municipal do Patrimônio Cultural (Compac), estudamos sua volumetria de forma a não causar barreiras visuais próximo ao edifício tombado.

Considerando os estudos volumétricos do conjunto edilício proposto, no qual as torres residenciais, em atenção as legislações urbanísticas municipal vigente, estão afastadas do edifício tombado, garantindo um campo de visão livre para este objeto (Clube Recreativo de Suzano Judô Terzazaki), 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 30. Academia Terzazaki de Judô

Fonte: Cristian Baccelli, 2023



Figura 31. Associação Fukujima Kenjin de Suzano

Fonte: Cristian Baccelli, 2023



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, a rua dos Ipês, e Avenida Brasília, e os lotes vizinhos.

Localização geográfica pode ser definida pelas seguintes coordenadas:

X: 367287.591m

Y: 7395395.760m

EPSG: 31983

Datum: SIRGAS 2000/Projeção UTM/23(s)

A propriedade pode ser acessada a partir da cidade de Suzano, através da Avenida Brasília a Leste, acessando a rua dos Ipês sentido bairro, outro ponto importante de acesso ao empreendimento se dá a Oeste, através da Av.Gov.Mario Covas, onde se dá acesso também a rua dos Ipês.

Com 5.095,26m², o interessado tem a intenção de efetuar um empreendimento imobiliário, que se encontra protocolado junto a Secretaria de Planejamento Urbano através do processo administrativo nº 16063.2023 para análise do projeto de construção. A área está registrada no cartório de registro de imóveis de Suzano sob o número 65.175.

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 existe algumas construções antigas e que serão demolidas em momento oportuno, e que as mesmas se encontram protocoladas junto a Secretaria de Planejamento Urbano através do processo administrativo nº 16067.2023 para análise do projeto de demolição. 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 pequena para média parcela de área livre perante o seu entorno imediato.

A oeste 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 uma grande área vazia, mas com potencial para futuros empreendimentos, e a leste também uma concentração de construções.

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

Figura 32. Região da Vila Urupês em 2008

Fonte: Google Earth, 2023



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 algumas alterações significativas de suas características físicas e ambientais,

tendo suas coberturas vegetais não tanto preservadas. Porém observa-se que o adensamento das construções evoluiu ao longo do tempo a norte, a leste e a oeste. Mesmo assim, a área apresenta-se preservada nas suas características.

Figura 33. Região da Vila Urupês em 2014

Fonte: Google Earth, 2023



Em 2022 houve um avanço no adensamento das construções, principalmente nas residenciais com empreendimentos. Porém o bairro oferta possibilidades à implantação do empreendimento desejado.

Figura 34. Região da Vila Urupês em 2022

Fonte: Google Earth, 2023



Descrição do Local

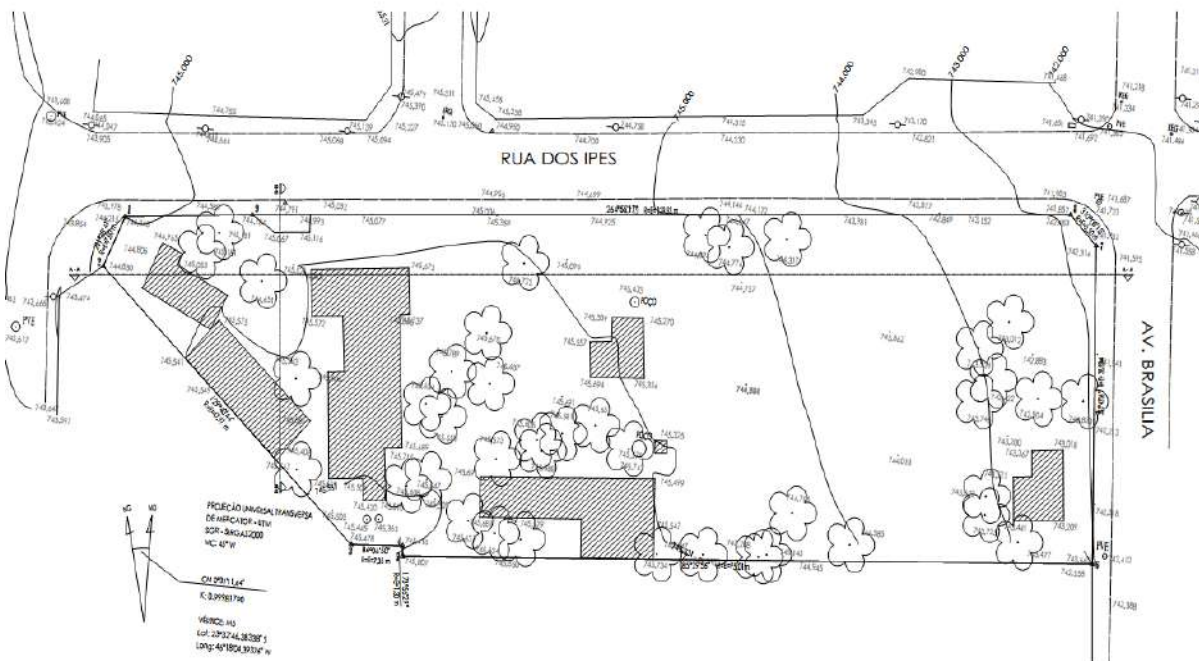
A área como demonstrado em seu histórico acima, tinha utilização apenas residencial. Após o término de toda a implantação do empreendimento, sugere-se que seja efetuado o paisagismo com o plantio de nativas e ornamentais em toda a área verde e permeável do condomínio, buscando assim harmonia entre o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

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 algumas espécies arbóreas que serão suprimidas através de processo junto a Secretaria de Meio Ambiente, e como mencionado acima, será de suma importância projetos voltados ao paisagismo para atender aos quesitos ambientais. Não teve crescimento de nenhum tipo de vegetação, ou regeneração. Dentro de sua área de matrícula, está sendo destinado 15,27% de preservação como área permeável.

Figura 35. Levantamento Planialtimétrico



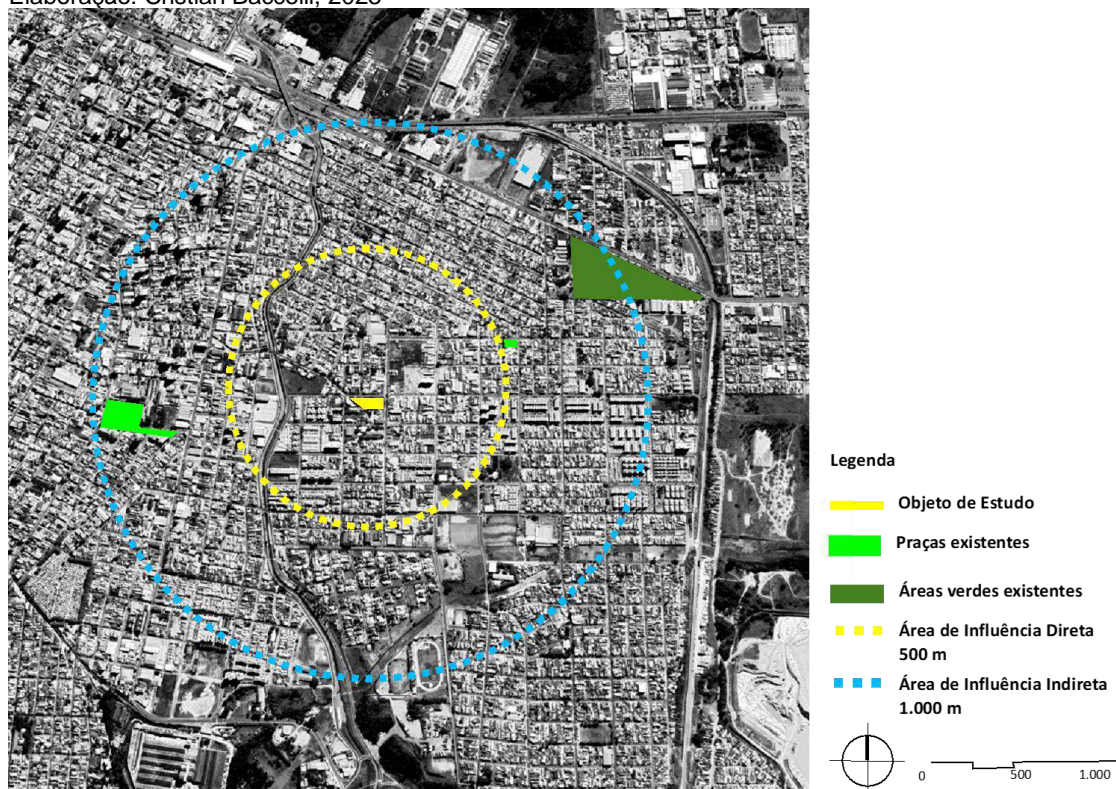
Em visitas realizadas no bairro dos objetos de estudo, podemos observar que a região passa por um processo de transformação de seus usos e atividades. O bairro identificado como Vila Urupês pode ser considerado como uma extensão dos bairros já consolidados Vila Amorim e Vila Figueira, ambos implantados a mais de 50 anos como extensão da região central de Suzano que se desenvolveu a partir dos anos 1940 com a presença da linha férrea, o transporte de passageiros entre Mogi das Cruzes e São Paulo e a migração da “cidade” da Vila do Baruel, a sul do território, para o que hoje é reconhecido como centro urbano de Suzano. Ao analisarmos as fotos aéreas disponíveis na plataforma Google Earth podemos observar que a região próxima aos empreendimentos estudados era composta por uma malha urbana regular, já consolidada pelos bairros tradicionais e áreas privadas livres, recentemente estas áreas foram se transformando em suas atividades e usos e é possível verificar a presença de conjuntos habitacionais nestas áreas.

É possível observar a partir das figuras acima que a região passou por uma transformação rápida, porém as áreas verdes ou praças não acompanharam este crescimento e/ou transformação. Ao analisarmos abaixo, podemos observar a escassez em número de praças existentes nas Áreas de Influência Direta e Indireta.

Figura 36. Mapa de Vegetação e Arborização Urbana

Fonte: GEOSuzano, 2023

Elaboração: Cristian Baccelli, 2023



Em visitas realizadas nas áreas de influência identificamos a presença de duas praças: a primeira localizada na Rua Jeremias, esquina com as Ruas Ruth e Yamamoto, junto a UBS da Vila Amorim, no qual verificamos que trata de um espaço público recém-construído, em bom estado de conservação e bem utilizado pela população local. Já na Área de Influência Indireta temos a Praça Cidade das Flores, junto a Prefeitura Municipal de Suzano, no qual é utilizada por diversas pessoas que moram ou trabalham nas proximidades. Também identificamos a presença de uma massa verde significativa no Hospital das Cínicas Suzano, ainda que o espaço não seja aberto, trata de uma parcela verde significativa para o bairro.

Figura 37. Praça junto a UBS Vila Amorim

Fonte: Cristian Baccelli, 2023



Figura 38. Praça Cidade das Flores (Praça da Prefeitura)

Fonte: Cristian Baccelli, 2023



Bem sabemos que a construção de novas praças ou espaços públicos de encontro, talvez não seja possível pela ausência de áreas no bairro, por outro lado, os empreendimentos a serem implantados, e em estudo, poderão contribuir para a permeabilidade da região, com a presença de áreas permeáveis no seu interior, e a presença de vegetação que possa contribuir para a redução de calor do entorno e melhoria da paisagem.

Cabe ressaltar que está previsto no TC 008/2019, segundo item II e IV, a ampliação de vegetação, como demonstrado abaixo:

“II – Arborização da área interna do empreendimento como medida de conforto térmico e auxílio na retenção de águas da chuva;

IV – Execução das calçadas em todo o entorno dos empreendimentos e arborização das mesmas”

Da mesma forma, no TC 004/2021, segundo item I, a ampliação de vegetação, como demonstrado abaixo:

“I – Plantio de espécies para arborização do entorno e proximidades do empreendimento conforme diretrizes da Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SMMA)”

Estas ações, em conjunto com as previstas com os novos empreendimentos podem contribuir significativamente com a qualidade urbana e ambiental do entorno próximo e o bairro inserido dos objetos de estudo. Ainda assim, na previsto nas áreas permeáveis e na faixa *“non aedificandi”*, o plantio de espécies arbóreas capaz de contribuir para a qualidade paisagística do entorno.

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 duas vias (Avenida Brasília e Rua Ipês) 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.

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 39. Mapa de Macro drenagem – Sub-bacias

Fonte: GEOSuzano, 2023

Elaboração: Cristian Baccelli, 2023

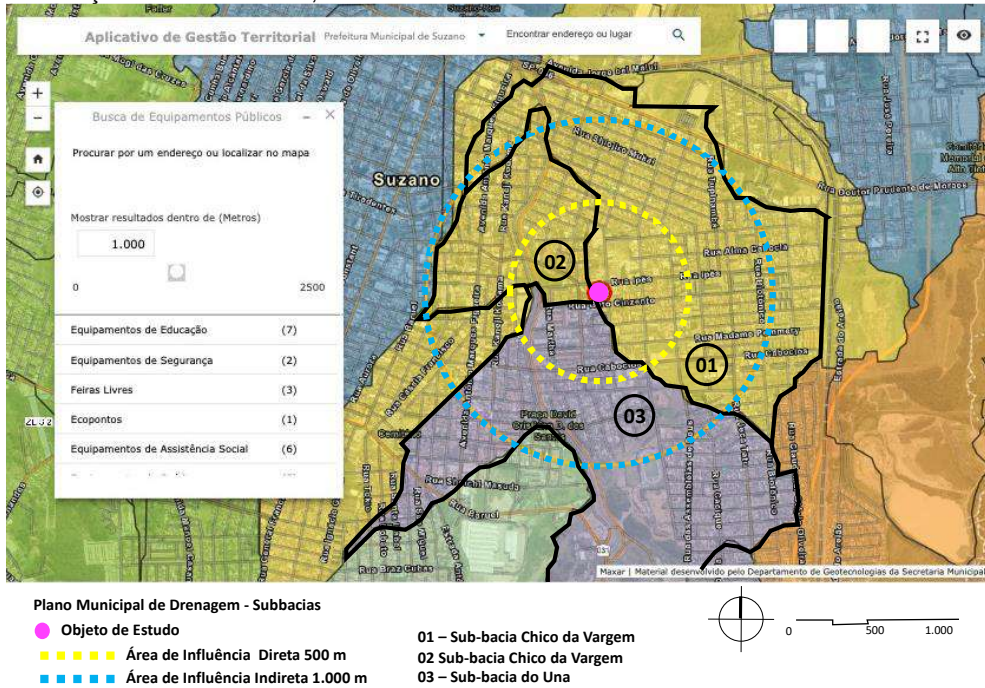


Figura 40. Mapa de Macro drenagem – Tempo de retorno – 2 anos

Fonte: GEOSuzano, 2023

Elaboração: Cristian Baccelli, 2023

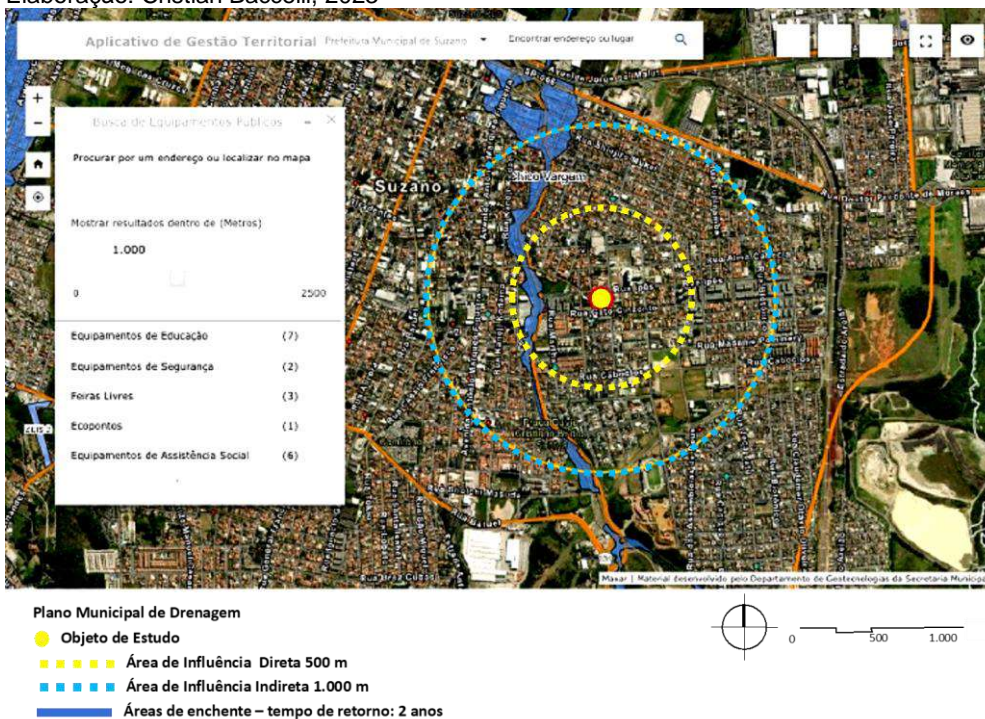
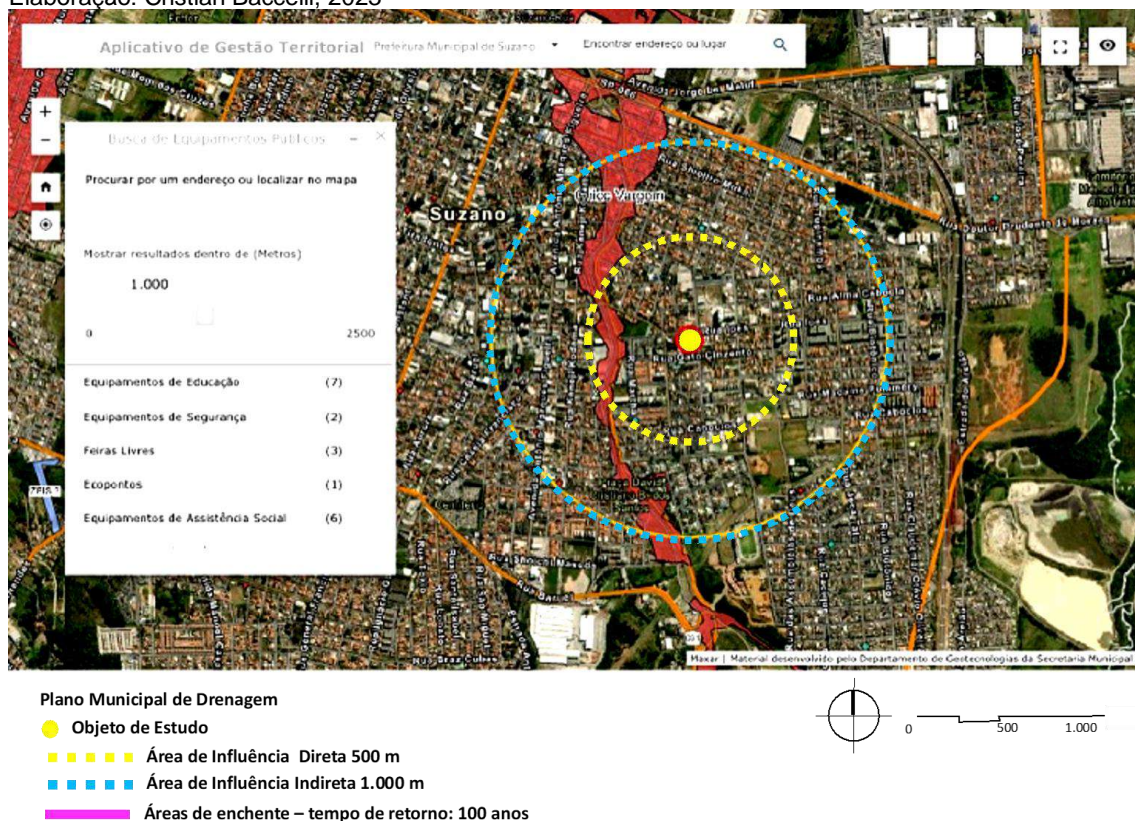


Figura 41. Mapa de Macrodrenagem – Tempo de retorno – 100 anos

Fonte: GEOSuzano, 2023

Elaboração: Cristian Baccelli, 2023



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 Chico da Vagem, conforme Figura 39. Mapa de Macrodrenagem – Sub-bacias, e que deve contribuir à jusante com a Bacia Homônima. 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 40. Mapa de Macrodrenagem – Tempo de retorno – 2 anos e Figura 41. Mapa de Macrodrenagem – Tempo de retorno – 100 anos.

Sob esta ótica, podemos concluir que o empreendimento não devera sofrer influências de enchentes, tão pouco, em nosso entendimento, e considerando que o empreendimento terá “Caixa de Retardo de Águas Pluviais”, 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 180 unidades estima-se 594 pessoas, considerando que cada pessoa gere 0,60kg de lixo/dia = 356,4 kg/dia e 10.692 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 4 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 4.2023, expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação em 17 de abril de 2023, com validade até 14 de outubro de 2023, em pedido formulado no Processo Eletrônico nº 15372.2023 pelo requerente Construtora Sousa Araújo Ltda, para a *“Implantação de Empreendimentos Residenciais com 150 (cento e cinquenta) ou mais unidades habitacionais”*, no qual os empreendimentos estão localizados na Rua Cabocla, Rua Jeremia e Rua Ipês – Vila Urupês, 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.

A avaliação final levou em consideração os empreendimentos executados e/ou em execução deste empreendedor, mas também as obras e ações previstas nos Termos de Compromisso nº 008/2019 e nº 004/2021, assinados entre o empreendedor e a municipalidade, em razão da construção de unidades habitacionais, conforme apresentado na Figura 2. Localização dos objetos de estudo, aprovado e em análise, no qual constavam a execução de um conjunto de obras civil para adequar e melhorar a qualidade do espaço público do entorno, e que em nosso entendimento, tais obras também refletem no Objeto de Estudo, além de seu entorno próximo - Área de Influência Direta – AID, como nos bairros limdeiras inseridos na Área de Influência Indireta – AII.

Para melhor explicitar as análises realizadas no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, tabulamos os temas definidos no Termo de Referência nº 4.2023, 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.

Entendemos que determinados impactos não foram evitados, mas em razão das obras previstas nos Termos de Compromisso nº 008/2019 e nº 004/2021, alguns impactos

serão mitigados com a execução das referidas obras, principalmente na Área de Influência Direta – AID, no qual nos dedicamos a detalhar na Tabela abaixo:

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

Organização: Cristian Baccelli, 2023

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	Neutro	Em razão do baixo número de pessoas no empreendimento e considerando que a empresa já se responsabilizou na melhoria dos equipamentos de educação e saúde – conforme TC 008/2019 e 004/2021, entendemos que tais ações deverão mitigar os possíveis impactos causados sobre os	Sem necessidade de mitigação

equipamentos
existentes na AID e
AII

3.3 Uso e ocupação
do solo

Positivo

Considerando que os usos previstos para o empreendimento vai em encontro com as constantes transformações do uso e ocupação do solo da Área de Influência Direta, entendemos que os novos empreendimentos causam 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

Sem necessidade
de mitigação

3.4	Valorização Imobiliária	Positivo	Considerando os estudos e pesquisa imobiliária apresentados neste EIV/RIT, podemos observar uma valorização imobiliária no entorno direto aos empreendimentos, ampliando a qualidade de vida de seus moradores	Sem necessidade de mitigação
-----	-------------------------	----------	--	------------------------------

3.5	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. Considerando que a empresa se comprometeu a atender o item VI da Cláusula Segunda do TC 008/2019, entendemos que os problemas de trânsito hoje	Sem necessidade de mitigação
-----	-------------------------------------	--------	---	------------------------------

existente foram sanados com a solução apontada pela SMTMU no TC 008/2019

3.6	Demanda por transporte público	Neutro	<p>O local é atendido direta e indiretamente por transporte público coletivo, garantindo alternativas de chegada e saída do bairro e seu entorno.</p> <p>Considerando o atendimento ao item III do TC 004/2021, os impactos serão sanados nesta região.</p>	Sem necessidade de mitigação
------------	--------------------------------	--------	---	------------------------------

3.7	Ventilação e Iluminação	Neutro	Sem alteração no entorno	Sem necessidade de mitigação
------------	-------------------------	--------	--------------------------	------------------------------

3.8	Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural	Neutro	<p>Apesar da existência de diversos elementos arquitetônicos na Área de Influência Direta e Indireta, o</p>	Sem necessidade de mitigação
------------	---	--------	---	------------------------------

empreendimento
 não causa impacto
 sobre a paisagem
 urbana, visto que o
 objeto arquitetônico
 (patrimônio) não é
 afetado diretamente
 pelo
 empreendimento
 proposto.

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 as ações previstas nos itens II e IV da Cláusula Segunda do TC 008/2019 e item I do TC 004/2021 que elas podem se estender no entorno direto e indireto, entendemos que a ampliação do número de árvores e áreas permeáveis podem ser	Plantar espécies arbóreas na faixa non ardificandi
-------------	--------------------------------	----------	--	--

benéficas ao
entorno imediato

3.12	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
-------------	---	----------	--	---------------------------------

3.13	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	É atendido através do PGRCC
-------------	---	----------	--	-----------------------------------

3.14	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.” Brasília.
- 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 – Termo de Compromisso 008/2019;

Anexo 4 – Termo de Compromisso 004/2021;

Anexo 5 – Implantação Projeto Arquitetônico;

Anexo 6 – Matrícula;

Anexo 7 – IPTU;

Anexo 8 – 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.

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

Construtora Sousa Araújo Ltda
CNPJ – 10.268.911/0001-58

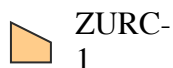


CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº 1230402195838548-42/2023

Suzano, 02/05/2023 – Hora: 19:58 – Certidão válida até 29/10/2023



Legenda



IDENTIFICAÇÃO DO LOCAL

Coordenadas: X: 367287.591m; Y: 7395395.760m; EPSG: 31983; Datum: SIRGAS 2000/Projeção UTM/23(s)

Endereço: IPES - 00000

CEP: 08615-060

PLANO DIRETOR – Lei Complementar nº 312/2017

Macrozoneamento: Macrozona Urbana Consolidada - MUC (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 Urbana Consolidada 1 - ZURC-1

Quadrantes centrais: Local NÃO INSERIDO nos quadrantes existentes



Parâmetros de ocupação e parcelamento do solo na Zona Urbana Consolidada 1 - ZURC-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)
2,50	4,00	7,00	175	70	15	8	-	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.

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

Local situado parcialmente ou integralmente nos limites do loteamento regular Vila Urupês

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP

Local NÃO 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=1230402195838548_42_2023



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

Código de controle da certidão: 96889cfa52621c643772



**TERMO DE REFERÊNCIA Nº 4.2023
Termo de Referência para Elaboração de Estudo de Impacto da Vizinhança (EIV)**

**Protocolo Eletrônico Nº: 15372.2023
14/10/2023**

- Emissão: 17/04/2023 - 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 **15372.2023** 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

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 | 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: 96889cfa52621c643772



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

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 | 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: 96889cfa52621c643772



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

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 | 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: 96889cfa52621c643772



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, 17 de Abril de 2023

Eliene Correa Rodrigues Coelho

Diretora de Planejamento Territorial

Código de validação: 96889cfa52621c643772

https://suzano.inmov.net.br/projects/show_images/203900

Emitido por Eliene Correa Rodrigues Coelho CPF: ***.580.958-** gerado em: 17/04/2023 15:19:02

Visite o portal GEOSuzano: 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 | 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

TERMO DE COMPROMISSO Nº 008/2019

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob nº 46.523.056/0001-21, sediada Rua Baruel, 501, Centro – Suzano/SP, neste ato representada por seu Prefeito Municipal, Sr. **Rodrigo Kenji de Souza Ashiuchi**, doravante denominada simplesmente **MUNICÍPIO**, e a **JS1 ARAUJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.268.911/0001-58, sediada na Rua Capitão Eugenio de Macedo, 204, sala 1, Vila Silva Telles, São Paulo/SP, neste ato representada por **Jucieudo Araújo de Souza**, brasileiro, casado, empresário, portador da identidade RG nº [REDACTED] SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº [REDACTED] e (Anexo I), doravante denominada simplesmente **JS1**.

CONSIDERANDO:

a) Os autos dos **Processos Administrativos (P.As)** sob nº(s) **576/2019 e 2370/2018**, referentes aos projetos apresentados pela **JS1**, que solicita a expedição dos Alvarás de Aprovação dos Projetos e Licenças para Construção de Empreendimentos, para realização de **262 unidades**, situados na Rua dos Ipês lotes 08,09,10,11,12, 18,19,20 e 22 da quadra 44, Vila Urupês, Suzano.

b) A apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança-EIV/RIV, Anotação de Responsabilidade Técnica – RRT 0000008596874, exigido pelos artigos 56, 57 e 58 da Lei Complementar nº 312/2017, em que apontou potenciais impactos que os Empreendimentos possam vir a causar à municipalidade, os quais foram devidamente analisados pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação do **MUNICÍPIO**, e assim verificado que as medidas previstas neste Termo de Compromisso são suficientes e adequadas para a compensação dos os potenciais impactos identificados.

c) Os Pareceres Técnicos Parecer Técnico nº 015/2019, publicado em 26/09/2019 e nº 017/2019, bem como a contestação ao Parecer Técnico nº 015/2019 realizado pela JS1 e o aceite ao Parecer Técnico nº017/2019 emitido pela **JS1**.

RESOLVEM formalizar o presente **TERMO DE COMPROMISSO**, que será regido pelos termos e condições que seguem descritos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

O presente **TERMO DE COMPROMISSO** tem por objeto a emissão dos **ALVARAS DE APROVAÇÃO DE PROJETO DE CONSTRUÇÃO E DE LICENÇA PARA EDIFICAR**, bem como do respectivo **ALVARÁ DE OCUPAÇÃO**, com base nos projetos apresentados pela **JS1**, constantes nos autos do P.A nº 2370/2018 e do P.A nº 576/2019, em observância à Lei Complementar Municipal nº 025/1996 (vigente à época) e Lei Complementar nº 312/2017 estabelecendo, ainda, as obrigações a serem observadas pela **JS1** e pelo **MUNICÍPIO**, como seguem nas demais cláusulas deste Termo de Compromisso.

CLÁUSULA SEGUNDA – COMPROMISSOS DA HINATA

São compromissos da **JS1**:

- I- Tratamento urbanístico das divisas que confrontam com a Rua Ipês em uma extensão mínima de 30,00m e, na divisa que confronta com a Rua Alma Cabocla em uma extensão de no mínimo 45,00m, com o objetivo de qualificar a relação entre espaços privados e públicos e estabelecer contato visual entre o interior do lote e o passeio público;
- II- Arborização da área interna do empreendimento como medida de conforto térmico e auxílio na retenção de águas da chuva;
- III- Captação de todas as águas pluviais advindas da cobertura através de calhas e dutos e o seu direcionamento a uma rede interna de águas pluviais ligadas a rede pública de drenagem urbana;
- IV- Execução das calçadas em todo o entorno dos empreendimentos e arborização das mesmas;
- V- Ampliação da Rua Alma Cabocla até a Av. Brasília, executada com passeios, guias, sarjetas e pavimentação;
- VI- Implantação de sinalização semafórica no cruzamento da Rua Ipês com a Av. Brasília – a quantidade de grupos semafóricos e colunas de sustentação serão definidos pela Secretaria Municipal de Transporte e Mobilidade Urbana por ocasião do atendimento ao Inciso I da Clausula

Handwritten signature and initials in blue ink.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

Segunda deste Termo;

VII- Ampliação da Escola Municipal de Ensino Infantil e Ensino Fundamental Prof. Oscar de Almeida Redondo, com as seguintes benfeitorias: a) Construção de 03 (três) salas de aula, com, no mínimo, 40,00 m² de área; b) Construção de 02 (dois) banheiros com 02 (duas) baias cada com sanitário infantil;

VIII- Aquisição dos equipamentos de saúde relacionados na Tabela abaixo:

Quantidade	Descrição
12	LONGARINA METÁLICA COM 2 LUGARES: Barra de aço 40 x 80 mm com 1,5 mm de espessura pintura eletrostática na cor preta, apoio de braços aço inoxidável, pés formato de Y em aço inoxidável com sapatas niveladoras, assento e encosto concha única estruturado em chapa de aço inox perfurada espessura 2,5 mm. Dimensões / Montado: Larg. 1,19 m x Prof. 0,68 m x Alt. 0,77 m Capacidade / Peso Suportado: 240 kg, Os produtos deverão ser novos, sem uso, reforma ou recondicionamento; garantia mínima de 12 meses.
12	LONGARINA METÁLICA COM 3 LUGARES; Barra de aço 40 x 80 mm com 1,5 mm de espessura pintura eletrostática na cor preta, apoio de braços aço inoxidável, pés formato de Y em aço inoxidável com sapatas niveladoras, assento e encosto concha única estruturado em chapa de aço inox perfurada espessura 2,5 mm. Dimensões / Montado: Larg. 1,75 m x Prof. 0,68 m x Alt. 0,77 m, Capacidade / Peso Suportado 360 kg, Os produtos deverão ser novos, sem uso, reforma ou recondicionamento; garantia mínima de 12 meses.
1	MESA PARA REUNIÃO OVAL, MATERIAL DE CONFECÇÃO: MDF; RETANGULAR DE 2,00 M X 0,90 M.
16	MESA DE ESCRITÓRIO; SIMPLES; BASE DE AÇO/FERRO PINTADO; COM DIVISÕES COM 02 GAVETAS; MATERIAL DE CONFECÇÃO: MDF; DIMENSÕES MÍNIMAS: ALTURA 75 CM X LARGURA 1,20 M X PROFUNDIDADE 60 CM; COR A SER DEFINIDA PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.
4	ARMÁRIO DE AÇO, COM 2 PORTAS; AÇO 26; DIMENSÕES MÍNIMAS: ALTURA 1,80 X LARGURA 0,70 X PROFUNDIDADE 0,40; COM CAPACIDADE POR PRATELEIRA: MÍNIMO 40 KG.
10	ESTANTE DE AÇO, CHAPA 26, DIMENSÕES MÍNIMAS: ALTURA 1,98 M X LARGURA 92 CM X PROFUNDIDADE 50 CM COM 06 PRATELEIRAS, COM REFORÇO; CAPACIDADE DAS PRATELEIRAS DE NO MÍNIMO 100 KG.
20	CADEIRA DE AÇO/FERRO PINTADO; COM RODÍZIOS; COM BRAÇOS; COM REGULAGEM DE ALTURA; ASSENTO E ENCOSTO: ESTOFADO COURVIN.
40	CADEIRA DE AÇO/FERRO PINTADO; SEM RODÍZIOS; SEM BRAÇOS; SEM REGULAGEM DE ALTURA; ASSENTO E ENCOSTO: POLIPROPILENO; COR A SER DEFINIDA PELA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.
3	ROUPEIRO EM AÇO PARA VESTIÁRIO COM 16 PORTAS ARMÁRIO ROUPEIRO EM AÇO PARA VESTIÁRIO COM 16 PORTAS COM VENTILAÇÃO E PITAÇÃO PARA CADEADO INDIVIDUAL, PÉS EM POLIPROPILENO E FECHADURA REFORÇADA COM BARRAS - MEDIDAS APROXIMADAS 1930MM X 1380M X 400MM, CHAPA 26



PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

16	AR-CONDICIONADO com climatização: quente e frio; tipo: split mínimo de 12000 BTUs; modelo split high wall, possui filtro de ar antibactéria e antifundos; com controle remoto, 220V, selo PROCEL. Fluido refrigerante ecológico r-410 não inflamável, atóxico. Garantia mínima de 12 meses.
1	CÂMARA PARA CONSERVAÇÃO DE IMUNOBIOLOGICOS / TERMOLÁBEIS DE 280 LITROS. Equipamento vertical desenvolvido e projetado para a guarda científica de VACINAS E ASSEMELHADOS. Capacidade para armazenamento mínimo de 280 litros. Refrigeração com circulação de ar forçado. Câmara interna em aço inoxidável, gabinete externo de chapa pintada com alta resistência a corrosão e riscos em todos os lados e parte traseira Espessura de mínimo 70mm nas paredes em poliuretano injetado, com no mínimo 5 gavetas fabricadas em aço inoxidável, contra tampas individuais. Sistema de refrigeração por compressor hermético A/C de alta capacidade de recuperação térmica, estabilidade e homogeneidade. Porta de acesso vertical. Porta de vidro triplo anti embaçante. Equipado com rodízios com freio. Degelo automático com evaporação de condensado. Painel de comando único e controle em LCD, frontal superior, com memória interna por período mínimo de um ano possibilitando exportação exclusivo por pen drive diretamente do painel dos registros com dados criptografados para emissão de relatórios de temperaturas, desempenho e eventos ocorridos com garantia da rastreabilidade do relatório com o equipamento, com comando eletrônico digital micro processado programável de 2 graus Celsius a 8,0 graus Celsius no mínimo com sistema para garantir o pleno funcionamento do equipamento em casos de pane elétricas/eletrônicos do comando principal, temperatura controlada automaticamente por solução através de sensor de temperatura PT100 a 4 graus Celsius, dotado de senha para acesso a quaisquer ajustes Sistema de alarme visual e sonoro com disparo instantâneo de máxima e mínima temperatura, falha de sensor e falta de energia. Sistema silenciador de alarme sonoro, apresentação de nível de bateria diretamente no painel. Alarme visual e sonoro de porta aberta. Sistema de discagem por telefone automática para no mínimo de 8 números sem necessidade de contratação de operadoras de telefonia moveis, Chave geral de energia - liga/desliga, Luz interna temporizada com acionamento externo mesmo com porta fechada. Sistema de emergência na falta de energia com autonomia de pelo menos 24 horas com baterias recarregáveis acoplado ao corpo do produto. Tensão 220V ou 127 V. Certificado de Calibração RBC para confirmação de incerteza para os pontos 2°, 4° e 8°C. TODOS OS ITENS COM GARANTIA DE 12 MESES E MANUAL EM PORTUGUÊS; ISO 13485. APRESENTAR CERTIFICADO DE CALIBRAÇÃO ACREDITADA INMETRO DOS MODELOS OFERTADOS QUE ESTEJAM EM USO SENDO 2°, 4° E 8° GRAUS A FIM DE COMPROVAÇÃO DE INCERTEZA DAS TEMPERATURAS. APRESENTAR ASSISTENCIA TECNICA LOCAL OU PROXIMA, REGISTRO DO EQUIPAMENTO JUNTO A ANVISA.
3	REFRIGERADOR 01 PORTA, capacidade bruta entre 275 a 300 litros, cor branca, alimentação bivolt ou 100V, garantia de 01 ano, com congelador, degelo autolimpante, classificação "A" no Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica.
20	ESTETOSCÓPIO INFANTIL: Auscultador Duo-Sonic com sensibilidade na captação dos mínimos ruídos, Olivas com protetor auricular de formato anatômico para ajuste confortável, Headset recurvado anatomicamente para melhor ajuste, conforto e transmissão do som. Confeccionado em alumínio, Acompanha: 01 membrana do diafragma sobressalente, 02 olivas sobressalentes, 01 placa de identificação para estetoscópio, garantia mínima de 1 ano, certificado pela ANVISA
20	ESTETOSCÓPIO ADULTO: Auscultador Duo-Sonic com sensibilidade na captação dos mínimos ruídos, Olivas com protetor auricular de formato anatômico para ajuste confortável, Headset recurvado anatomicamente para melhor ajuste, conforto e transmissão do som. Confeccionado em alumínio, Acompanha: 01 membrana do diafragma sobressalente, 02 olivas sobressalentes, 01 placa de identificação para estetoscópio, garantia mínima de 1 ano, certificado pela ANVISA

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

4	DETECTOR FETAL DIGITAL DE MESA. Tela de cristal líquido e comando touch screen. Bivolt com bateria recarregável. Sensibilidade a partir da 9ª semana de gestação. Display em forma numérica ou gráfica. Memória de 160 exames de 10 minutos. Possibilidade imprimir os registros. Transdutor a prova d'água. Opção de com fio ou sem fio (alcance de 10 metros). Manual do usuário e certificado de garantia em Português. Garantia de 12 (doze) meses.
2	SONAR - DETECTOR FETAL PORTÁTIL. CARACTERÍSTICAS: - Sensibilidade: a partir de 10-12 semanas; - Tamanho: 135mm x 95mm x 35mm; - Peso: aprox. 200g. - Alimentação por 2 pilhas AA de 1,5V. Performance FHR: - Faixa de Medição: 50-240 bpm; - Resolução: 1bpm; - Precisão: ± 1 bpm; - Saída de Energia: 20mW. Transdutor: - Frequência Nominal: 2.0MHz; - Frequência de Operação: 2.0MHz $\pm 10\%$; - P-: <1 Mpa; - lob: <20 mW/cm ² ; - Ispta: <100 mW/cm ² - intensidade de Saída de ultrassom: Isata <10 mW/cm ² ; - Área de radiação Efetiva do transdutor: 154mm ² . Registro da ANVISA
8	LANTERNA CLÍNICA: Lanterna de alta performance com iluminação LED 3V, confeccionada em metal leve de alta qualidade, acabamento anodizado, maior durabilidade e resistência, LED de alta potência com vida útil de 10.000 horas, conveniente clip de bolso, alimentação através de duas pilhas AAA (inclusas), Luz de LED de 3000K ("branca quente")
20	ESFIGMOMANÔMETRO ADULTO: Braçadeira em NYLON com fecho em velcro COR CINZA; Pêra com válvula em metal reforçado; Composição: Manômetro aneróide em duro metal com pintura texturizada, após tratamento antiferrugem, com visor graduado de 0 a 300 mm/hg, preciso e de fácil leitura. Braçadeira com dimensões adulta, em tecido resistente algodão fecho velcro no tamanho 53,0 x 14,5 cm/manguito (bolsa de ar) em pvc (látex free). Circunferência do pulso: 22 a 28 cm. 01-Pêra insufladora de ar em pvc (látex free), c/ Válvula de controle de ar, em metal cromado, permitindo a retenção e o esvaziamento de ar. Manguitos (Bolsa de ar), com Conectores. Manual de instrução e garantia em português. Acondicionado: estojo macio com zíper. Possuir selo de verificação do INMETRO; Garantia do fabricante de 01 ano. Certificado pela ANVISA
20	ESFIGMOMANÔMETRO INFANTIL: Braçadeira em NYLON com fecho em velcro COR CINZA; Pêra com válvula em metal reforçado; Composição: Manômetro aneróide em duro metal com pintura texturizada, após tratamento antiferrugem, com visor graduado de 0 a 300 mm/hg, preciso e de fácil leitura. Braçadeira com dimensões adulta, em tecido resistente algodão fecho velcro no tamanho 53,0 x 14,5 cm/manguito (bolsa de ar) em pvc (látex free). Circunferência do pulso: 10 a 18 cm. 01-Pêra insufladora de ar em pvc (látex free), c/ Válvula de controle de ar, em metal cromado, permitindo a retenção e o esvaziamento de ar. Manguitos (Bolsa de ar), com Conectores. Manual de instrução e garantia em português. Acondicionado: estojo macio com zíper. Possuir selo de verificação do INMETRO; Garantia do fabricante de 01 ano. Certificado pela ANVISA.
1	AUTOCLAVE 21L: Equipamento produzido dentro dos mais rígidos padrões de qualidade, com sistema de rastreabilidade que cumpre a norma NBR ISO 13485; * É necessário realizar o desbloqueio antes do primeiro uso, garantindo assim segurança e rastreabilidade do produto; * Digital, fácil manuseio; * Bivolt automático - 127/220V que permite ser utilizado em redes elétricas com variações entre 95 até 254V; * 21 sistemas de segurança entre os quais Chave e trava da porta, Sistema Eletrônico de cruzamento de dados e Sistema eletrônico de controle de potência; * Câmara Aço inox; * Sem reservatório. Abra a porta da autoclave e, usando o copo dosador, coloque a quantidade correta de água destilada diretamente na câmara (250 ml); * Programa único de Esterilização; * Desaeração e despressurização automática; * Teclado de controle na cor azul; * Tampa e câmara em aço inox que facilita a limpeza; * 3 bandejas em alumínio anodizado; * Secagem eficiente com porta entreaberta; * Sistema de ajuste de altitude para diversas regiões; * Garantia: 2 anos; * Potência: 1.600 Watts; * Frequência: 50/60 Hz; * Dimensão Externa: 38 x 38 x 55 cm (largura x altura x profundidade); * Dimensão

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

	Câmara: 25 x 43 cm (diâmetro x profundidade); * Peso Líquido: 23,3 kg; * Peso Bruto: 25,9 Kg; * Fácil manuseio; * Registro ANVISA
8	BALANÇA DIGITAL ADULTO: Capacidade de 200 kg divisao de 50 gramas. Características Ideais para quaisquer lugares em que seja necessário o controle e/ ou acompanhamento de peso de pessoas, como: consultório médico, hospitais, academias de ginástica, clínica de estética, spas, centros de dietas, clubes, ginásio de esportes, escolas, hotéis, condomínios e residências. * Construção resistente e durável com aço carbono SAE – 1020; * Pintura eletrostática a pó * Piso antiderrapante. * Pés antiderrapante e regulável para nivelamento * Régua antropométrica de 1,00 a 1,95m x 0,5 cm * Baixo custo de manutenção * Classe de exatidão III. Registro da ANVISA
8	BALANÇA DIGITAL INFANTIL: Capacidade de 15kg, divisao de 5gramas. Concha anatômica em polipropileno com medida 540 x 290 mm injetada em material anti-germes; Display LED com 6 dígitos de 14,2 mm de altura e 8,1 mm de largura; Estrutura interna em aço carbono acabamento bicromatizado; Pés reguláveis em borracha sintética; Fonte externa 90 a 240 VAC c/ chaveamento automático; Função TARA até capacidade máxima da balança; Homologadas pelo INMETRO e aferidas pelo IPEN; Registro da ANVISA
1	DESFIBRILADOR DE CHOQUE BIFÁSICO: Sistema de Inteligência com algoritmo de análise. Orientações por texto e voz. Software de computador para análise dos eventos. Gravação de Dados em Memória Interna (2GB). Bateria para 4 horas de monitoramento ou 200 choques de 150J. Aviso sonoro e luminoso para nível baixo de bateria (com capacidade para mais 15 choques ou 20 minutos de monitoramento). Funcionamento em diferentes idiomas (português, inglês, espanhol e possibilidade de mudança de idioma através do software). Tempo de Carga: Até 200 J - menor que 4 segundos. Cronômetro (contador de segundos). Relógio. Carregador Bivolt com Bateria Recarregável. 01 jogo de eletrodos (pás) autoadesivas – Adulto. Manual do Usuário. Certificado de Garantia. Mochila para Transporte.
3	OXIMETRIA DE PULSO (SENSOR DE DEDO SP02): Indicação de saturação do oxigênio e curva pletismográfica no display.
1	MONITORAÇÃO DO ECG (CABO DE ECG 3 VIAS): Permite a monitoramento constante do paciente através do display para a visualização do traçado de ECG através do cabo de paciente de 03 vias.

IX- A **JS1** deverá finalizar a obrigação constante na Cláusula Segunda, antes da solicitação do **ALVARÁ DE OCUPAÇÃO** do empreendimento.

X- Se, após o cumprimento das obrigações do **MUNICÍPIO** dispostas na Cláusula Terceira, a **JS1** não cumprir o compromisso descrito nos incisos I a VIII, a **JS1** deverá pagar, em favor do **MUNICÍPIO**, o valor equivalente aos gastos das obras pretendidas e demais benfeitorias descritas na Clausula Segunda, que será apurado mediante a apresentação de dois orçamentos e com base no menor de dois orçamentos apresentados. Referido pagamento será realizado para utilização, pelo **MUNICÍPIO**, única e exclusivamente, para a execução do descrito na Clausula Segunda.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

CLÁUSULA TERCEIRA – COMPROMISSOS DO MUNICÍPIO

PIO

São compromissos do **MUNICÍPIO**:

I- O **MUNICÍPIO** se compromete a expedir os competentes **ALVARAS**, referentes ao P.A. nº 2370/2018 e P.A. nº 576/2019, observando os ditames da Leis Complementares nº 312/17 e nº 025/1996 e demais legislações aplicáveis;

II- A Secretaria Municipal e Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH), a Secretaria Municipal de Educação (SME), a Secretaria Municipal de Transporte e Mobilidade Urbana (SMTMU) e a Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SMMA) deverão orientar, aprovar, e acompanhar a execução das obras;

III- A **JS1** encaminhará ao **MUNICÍPIO** comunicado de conclusão das obrigações devidamente descritas na Cláusula Segunda, cabendo a este, no prazo de até 30 (trinta) dias emitir Termo de Quitação, nos termos do Anexo III;

IV- O **MUNICÍPIO** emitirá os respectivos **ALVARÁS DE OCUPAÇÃO**, somente após a conclusão, das obras constante do inciso I a VIII da cláusula segunda, que serão realizadas pela **JS1**.

CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA E EFICÁCIA

Este **TERMO DE COMPROMISSO** vale como título executivo extrajudicial e entrará em vigor a partir da assinatura de ambas as partes, com eficácia plena e vigorará até a data em que todos os compromissos assumidos forem cumpridos, não eximindo as partes de eventuais responsabilidades administrativas e cíveis em razão de suas respectivas condutas.

CLÁUSULA QUINTA - DO ENCERRAMENTO

Considera-se findado o **TERMO DE COMPROMISSO** após o cumprimento sequencial das etapas descritas a seguir:

 **PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO**
Estado de São Paulo

I- Expedição pelo **MUNICÍPIO** dos competentes **ALVARÁS** para a realização de empreendimentos com **262 unidades**, situadas na Rua dos Ipês lotes 08,09,10,11,12, 18,19,20 e 22 da quadra 44, Vila Urupês, Suzano.

II- Expedição do **TERMO DE QUITAÇÃO** assinado pelo representante legal do **MUNICÍPIO**, dando cumprimento ao disposto na Cláusula Segunda, inciso I a VIII, ou Cláusula Terceira, inciso III, deste Termo de Compromisso.

CLÁUSULA SEXTA – DO ATENDIMENTO À LEGISLAÇÃO ANTICORRUPÇÃO

A **JS1** e o **MUNICÍPIO** se comprometem a observar e cumprir as disposições das Leis Federais nº 8.429/92, nº 12.846/13 ou quaisquer outras leis ou regulamentos antissuborno ou anticorrupção aplicáveis (“Leis Anticorrupção”), bem como envidar seus melhores esforços para assegurar que qualquer terceiro contratante das Partes observe e cumpra com as Leis Anticorrupção quando realizar atividades relacionadas à execução total das contrapartidas previstas neste Termo de Compromisso. A **JS1** e o **MUNICÍPIO** declaram que, no seu melhor conhecimento, não violaram as disposições desta Cláusula.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Os conflitos que surgirem na execução deste **TERMO DE COMPROMISSO** serão resolvidos em comum acordo pelas partes e, caso assim não seja, quaisquer dúvidas e questões oriundas deste **TERMO DE COMPROMISSO** ou de sua execução em que não seja possível a resolução amigável na forma da cláusula supra, serão dirimidas no Foro da Comarca de Suzano, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Este Termo de Compromisso contém 2 (dois) anexos:


Anexo I – Contrato Social da Empresa ou Instrumento de Procuração do representante da **JS1**, e seus documentos de qualificação.

Anexo II – Modelo de Termo de Quitação.

Assim, por estarem de pleno e comum acordo, as partes assinam este instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma na presença de 2 (duas) testemunhas que também o subscrevem.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO
Estado de São Paulo

Suzano, 23 de dezembro de 2019.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Rodrigo Kenji de Souza Ashiuchi



2.º Tabelião de Notas


JS1 ARAUJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Jucieudo Araújo de Souza

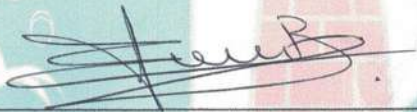


2.º Tabelião de Notas

Testemunhas:



Nome: **ELVIS VIEGAS**
RG: [REDACTED]
CPF: [REDACTED]



Nome: **Eliane F.B. Onuki**
RG: [REDACTED]
CPF: [REDACTED]

Última página de assinaturas do “Termo de Compromisso nº 008/2019” tendo por objeto a emissão dos ALVARAS DE APROVAÇÃO DE PROJETO DE CONSTRUÇÃO E DE LICENÇA PARA EDIFICAR, bem como dos respectivos ALVARÁS DE OCUPAÇÃO, com base nos projetos apresentados pela JS1, constantes nos autos do P.A nº 2370/2018 e do P.A nº 576/2019, em observância à Lei Complementar Municipal nº 025/1996 (vigente à época) e Lei Complementar nº 312/2017 estabelecendo, ainda, as obrigações a serem observadas pela JS1 e pelo MUNICÍPIO, como seguem nas demais cláusulas deste Termo de Compromisso.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

ANEXO II - TERMO DE COMPROMISSO 008/2019 (MODELO)

TERMO DE QUITAÇÃO

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob nº 46.523.056/0001-21, sediada Rua Baruel, 501, Centro – Suzano/SP, neste ato representada por seu Prefeito Municipal, Sr. **Rodrigo Kenji de Souza Ashiuchi**, doravante denominada simplesmente **MUNICÍPIO**, aos ___ dias de ___ de 201_ concede, em caráter definitivo **TERMO DE QUITAÇÃO** das obrigações estabelecidas na Cláusula Segunda, devidamente descritas e caracterizadas no **Termo De Compromisso N°008/2019**, firmado junto à **JS1 ARAUJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.268.911/0001-58, sediada na Rua Capitão Eugenio de Macedo, 204, sala 1, Vila Silva Telles, São Paulo/SP, neste ato representada por **Jucieudo Araújo de Souza**, brasileiro, casado, empresário, portador da identidade RG nº [REDACTED] SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº [REDACTED], doravante denominada simplesmente **JS1**. Após constatar que as mencionadas obrigações citadas acima foram executadas de acordo com as condições estabelecidas no **Termo De Compromisso N°008/2019**, e achando-se estas devidamente concluídas, conforme relatório fotográfico, expediu-se o presente **TERMO DE QUITAÇÃO**, cessando nesta data, todas as obrigações da **JS1** estabelecidas no referido **Termo de Compromisso**.

Suzano, ___ de ___ de 201_.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Rodrigo Kenji de Souza Ashiuchi

RESIDENCIAL HINATA SPE LTDA

José Carlos Aina Sadek

Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF:

Última página de assinaturas do “Termo de Compromisso nº 008/2019” tendo por objeto a emissão dos **ALVARAS DE APROVAÇÃO DE PROJETO DE CONSTRUÇÃO E DE LICENÇA PARA EDIFICAR**, bem como dos respectivos **ALVARÁS DE OCUPAÇÃO**, com base nos projetos apresentados pela **JS1**, constantes nos autos do P.A nº 2370/2018 e do P.A nº 576/2019, em observância à Lei Complementar Municipal nº 025/1996 (vigente à época) e Lei Complementar nº 312/2017 estabelecendo, ainda, as obrigações a serem observadas pela **JS1** e pelo **MUNICÍPIO**, como seguem nas demais cláusulas deste Termo de Compromisso.



INSTRUMENTO
PARTICULAR DE
CONSTITUIÇÃO
DE SOCIEDADE
EMPRESARIA LTDA

JS1 ARAÚJO

EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Pelo presente instrumento particular os abaixo assinados, **CONSTRUTORA SOUSA ARAÚJO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ 10.268.911/0001-58, com contrato de constituição registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 35222586116 em sessão de 29.07.2008, estabelecida na Rua Capitão Eugênio de Macedo, nº 204, Sala 01, Vila Silva Telles, São Paulo – SP - CEP 08110-150, por seu administrador o Sr. **JUCIEUDO ARAÚJO DE SOUSA**, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador do RG nº [REDACTED], expedido pela Secretaria de Segurança Pública – SP e do CPF nº [REDACTED], residente e domiciliado na Rua Manuel Soares de Medeiros nº 17, Jardim Nazaré, São Paulo – SP, CEP 08151-161, e **JUCIEUDO ARAÚJO DE SOUSA**, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador do RG nº [REDACTED], expedido pela Secretaria de Segurança Pública – SP e do CPF nº [REDACTED], residente e domiciliado na Rua Manuel Soares de Medeiros nº 17, Jardim Nazaré, São Paulo – SP, CEP 08151-161, resolvem através do presente constituir uma SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir:-:

Cláusula 1ª. DA DENOMINAÇÃO SOCIAL

A sociedade girará comercialmente sob a denominação social de "JS1 ARAUJO EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA"

Página 1 de 6



INSTRUMENTO
PARTICULAR DE
CONSTITUIÇÃO
DE SOCIEDADE
EMPRESARIA LTDA

Cláusula 2ª. **DO ENDERECO DA SEDE**

A sociedade terá sede a Rua Capitão Eugênio de Macedo, nº 204, Sala 15, Vila Silva Telles, São Paulo – SP, CEP 08110-150.

Parágrafo Único A sociedade poderá abrir filiais, sucursais, agências, depósitos e escritório em qualquer parte do território nacional, a critério dos sócios.

Cláusula 3ª. **DO OBJETIVO DA SOCIEDADE**

O objetivo da sociedade será explorar a atividade de: Loteamento de terrenos, desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, incorporação imobiliária ou a participação em incorporações imobiliárias e venda de imóveis construídos ou adquiridos para revenda.

Cláusula 4ª. **DO PRAZO DE DURAÇÃO**

O prazo de duração da sociedade é indeterminado.

Cláusula 5ª. **DO CAPITAL SOCIAL**

O Capital Social é R\$ 1.000,00 (Hum Mil Reais), dividido em 1.000 (hum mil) quotas no valor nominal de R\$ 1,00 (Hum Real) cada uma, totalmente integralizadas, neste ato, em moeda corrente nacional, distribuídas entre os sócios, conforme segue:

NOME	QUOTAS	CAPITAL R\$	%
Construtora Sousa Araújo	990	990,00	99
Jucieudo Araújo de Sousa	10	10,00	01
TOTAL	1.000	1.000,00	100

Parágrafo 1º As quotas da sociedade são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas sem o expresse consentimento dos sócios, cabendo, em igualdade de condições, o direito de preferência aos sócios que queiram adquiri-las.

Parágrafo 2º A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social, nos termos do artigo 1.052 do Código Civil.

Parágrafo 3º - São as quotas de Capital Social absolutamente impenhoráveis, ficando aqui declaradas como tal, na conformidade do que dispõe o artigo 649, inciso I, do Estatuto Processual Civil.



INSTRUMENTO
PARTICULAR DE
CONSTITUIÇÃO
DE SOCIEDADE
EMPRESARIA LTDA

Parágrafo 4º - ocorrendo a hipótese prevista no artigo 1026 do Código Civil, a Sociedade não se dissolverá, podendo o sócio que não esteja sendo executado ou a própria Sociedade proceder à remição da execução, preservando-se a empresa, não implicando com isso admissão de terceiro ao quadro social, procedendo-se o pagamento na forma disposta na cláusula décima.

Cláusula 6ª. DA APLICAÇÃO SUPLETIVA DA LEI DAS SOCIEDADES POR AÇÕES

Aplica-se a esta sociedade, nos casos omissos, e de maneira supletiva, as regras aplicáveis às sociedades anônimas.

Cláusula 7ª. DA GERÊNCIA E DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

A administração da sociedade, sua representação legal e movimentação de suas contas bancárias, será exercida por nomeação, sendo tanto designado o Sr. JUCIEUDO ARAÚJO DE SOUSA (já qualificado) com poderes e atribuições de cuidar de todas as operações administrativo-financeiras, representação da Sociedade ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente, cabendo aos mesmos o uso da denominação social, isoladamente, exclusivamente para os negócios da própria Sociedade, vedado o uso deste em negócios ou atividades estranhos ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros, podendo, dada a natureza da atividade, onerar ou alienar bens imóveis da Sociedade, independentemente da autorização do outro sócio, tendo como direito uma retirada mensal, a título de pró-labore, em valor livremente fixado de comum acordo em simples deliberação, observadas as disposições regulamentares pertinentes.

Parágrafo 1º - As deliberações dos sócios serão tomadas em reunião e dar-se-ão com os benefícios dos §§ 2º e 3º do artigo 1072 do Código Civil.

Parágrafo 2º - No caso de não comparecimento de algum sócio à reunião, nem procurador seu, constituído na forma do artigo 1074 do Código Civil, lavrar-se-á tal ocorrência em termo de comparecimento a ser firmado pelo presente, designando-se nova data, hora, local e ordem do dia, notificando-se expressamente e por escrito o sócio ausente, após o qual as deliberações poderão ser tomadas pelo sócio notificante se ocorrer nova ausência do notificado, respeitando-se, todavia, as demais disposições deste Contrato e da Lei quanto ao quorum para aprovação e solução de divergências.



INSTRUMENTO
PARTICULAR DE
CONSTITUIÇÃO
DE SOCIEDADE
EMPRESARIA LTDA

- Parágrafo 3º - Nas divergências entre os sócios quanto aos assuntos postos em deliberação, no caso de não ocorrer unanimidade, o empate será encerrado mediante aplicação do critério estabelecido no § 2º do artigo 1010 do Código Civil. Se a deliberação quanto aos negócios da Sociedade, pela sua natureza, exigir registro de alteração contratual, esta será efetuada com a consignação no instrumento alterativo do voto de divergência caso o vencido recuse assinar o documento.
- Parágrafo 4º - Em caso de divergência inconciliável ou recusa ao desempate pela parte vencida no tocante ao critério descrito no parágrafo acima, será sufragada a decisão tomada pelo Juízo Arbitral estabelecido na cláusula 10ª.
- Parágrafo 5º - A administração da Sociedade caberá aos administradores acima descritos, conforme previsto no *caput* desta cláusula, todavia, poderão os mesmos dispor de maneira diversa, distribuindo as atribuições e poderes entre si, o que se fará por deliberação em reunião e levado a registro o instrumento alterativo com a assinatura de todos, aplicando-se no que couber o disposto nos parágrafos anteriores.
- Parágrafo 6º - Poderão ainda, por unanimidade, designar administrador não sócio, com expressa definição das atribuições e dos poderes conferidos, o qual poderá ser destituído a qualquer tempo, com ou sem justa causa, mediante simples deliberação tomada em reunião.
- Parágrafo 7º - Nas hipóteses previstas na cláusula 9ª e seus parágrafos, a administração recairá sempre na pessoa do sócio remanescente ou sobre o qual não recaiam as situações em dita cláusula prevista, ainda que este não seja, ao tempo do evento, administrador da Sociedade, o qual administrará em caráter transitório até que se resolva a questão atinente às quotas objeto de discussão, quando então promoverá o devido registro das alterações pertinentes, tomadas em reunião para este fim.

Cláusula 8ª **DA RETIRADA DE PRÓ-LABORE**

Cada sócio e administrador no exercício da administração e gerência da sociedade terá direito a uma retirada mensal para custear seus gastos particulares a título de pró - labore, em valor a ser estipulado por livre consenso dos mesmos, dentro do limite permitido pela legislação do Imposto de Renda.

Página 4 de 6



INSTRUMENTO
PARTICULAR DE
**CONSTITUIÇÃO
DE SOCIEDADE
EMPRESARIA LTDA**

Cláusula 9ª. DO EXERCÍCIO SOCIAL

O Exercício Social encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando será levantado um balanço geral do exercício e os lucros e prejuízos apurados serão divididos ou suportados pelos sócios, proporcionalmente ao número de quotas de capital que cada um contenha na sociedade.

Cláusula 10ª. DA AUSÊNCIA, RETIRADA OU FALECIMENTO

No caso de falecimento de um dos sócios ou quebra de pessoa jurídica componente do seu quadro social, a Sociedade não se dissolverá, levantando-se um balanço especial nesta data e, obtida a anuência do remanescente, se convier aos herdeiros do pré-morto e/ou sucessores ou credores na forma e processo legal, será lavrado novo contrato com a inclusão destes com seus direitos legais, representados pelo inventariante do "de cuius" ou outro herdeiro nomeado ou administrador, de forma a preservar a indivisibilidade das quotas, ou então os herdeiros e sucessores receberão todos os seus haveres apurados com o balanço especial, em dez prestações iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira após cento e vinte dias do balanço especial, corrigidas pelo IGP-M da FGV.

Parágrafo 1º - o mesmo procedimento acima será observado em caso de interdição, incapacidade ou impedimento legal, falência, insolvência, partilha em dissolução de sociedade conjugal e/ou união estável, liquidação por iniciativa de credor ou condenação judicial que atinja as quotas de Capital Social.

Parágrafo 2º - por consenso unânime ou deliberação dos sócios a Sociedade poderá ser dissolvida, conforme dispõem os incisos II e III do artigo 1033 do Código Civil, sendo as quotas pagas proporcionalmente à participação de capital social subscrita.

Cláusula 11ª. DECLARAÇÃO DE DESEMPEDIMENTO

O administrador Sr. JUCIEUDO ARAÚJO DE SOUSA (já qualificado) declara sob as penas da Lei que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa de concorrência, contra

Página 5 de 6



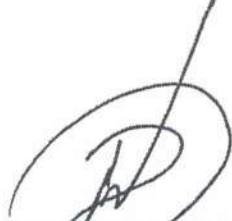
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EMPRESARIA LTDA

as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade conforme art. 1.011, par.1º, CC/2002


Cláusula 12ª. Os sócios elegem o foro da Comarca de São Paulo – SP, para quaisquer ações originárias do presente instrumento.

E, por estarem de pleno e comum acordo, assinam o presente Instrumento de Contrato Social em três vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, 26 de outubro de 2018.




CONSTRUTORA SOUSA ARAÚJO LTDA
JUCIEUDO ARAÚJO DE SOUSA



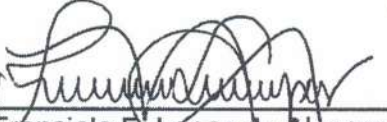
JUCIEUDO ARAÚJO DE SOUSA




Testemunhas:



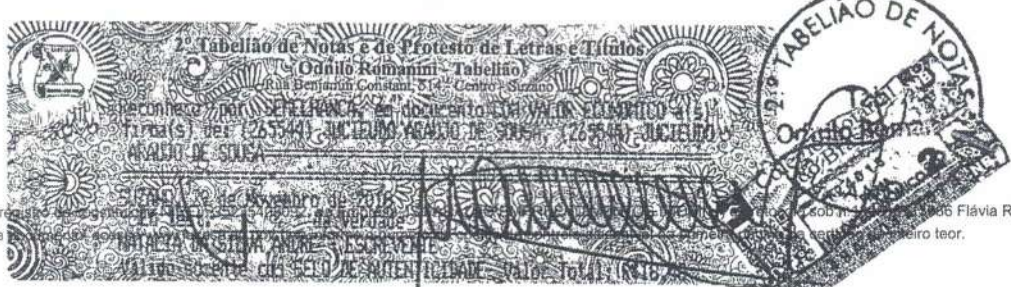
Dr. Max D F Oliveira
CRC-SP [REDACTED]
CPF/MF [REDACTED]



Franciele F. Lopes de Alencar
CRC [REDACTED]
CPF/MF [REDACTED]



Dr. Douglas Moura Marcos
Advogado
OAB/SP 386.260



Certifico o registro deste instrumento em 26 de outubro de 2018, às 14h30min, no Livro de Registro de Instrumentos Particulares, sob o nº 123456789, em 3 vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo, e de Flávia Regina Britto Gonçalves, Tabeliã de Notas, inscrita no Conselho Notarial sob o nº 123456789, em 26 de outubro de 2018, às 14h30min, no Livro de Registro de Instrumentos Particulares, sob o nº 123456789, em 3 vias de igual teor.

Natalia da Silva André
Escrevente



DECLARAÇÃO

Eu, JUCIEUDO ARAUJO DE SOUSA, portador do Documento de Identificação nº [REDACTED] inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF sob nº [REDACTED] na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa JS1 ARAUJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, DECLARO estar ciente que o ESTABELECIMENTO situado na Rua CAP EUGENIO DE MACEDO, 204, SALA 15, Bairro: VILA SILVA TELES, São Paulo, SP, CEP: 08110-150, NÃO PODERÁ EXERCER suas atividades sem que obtenha o parecer municipal sobre a viabilidade de sua instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2 do Decreto Estadual nº 55.660/2010 e sem que tenha um CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa - Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou em qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.



JUCIEUDO ARAUJO DE SOUSA (Sócio-Administrador/Administrador)

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DAS CIDADES
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO

NOME
JUCELEDO ARAUJO DE SOUSA

DOC. IDENTIDADE / CNH, PASSAPORTE / UF
[REDACTED] SP/SP

CPF [REDACTED] DATA NASCIMENTO
[REDACTED] 05/02/1981

RESIDÊNCIA
[REDACTED]

O. SOUSA

PERMISSÃO	ACC	CAT. INH.
[REDACTED]	[REDACTED]	S

VALIDADE 1ª HABILITAÇÃO
16/02/2019 05/05/1999

VÁLIDA POR TODOS
OS TERRITÓRIOS NACIONAIS
840571216

OBSERVAÇÕES

SAO PAULO
Jucelede Araujo de Sousa
ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL SAO PAULO, SP DATA EMISSÃO 20/02/2014

05504601232
SP622465295

PROVISÓRIO PLASTIFICAR
840571216

DETRAN - SP (SAO PAULO)

		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA	
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 32.197.053/0001-30 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL		DATA DE ABERTURA 06/12/2018
NOME EMPRESARIAL JS1 ARAUJO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****			PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO R CAP EUGENIO DE MACEDO	NÚMERO 204	COMPLEMENTO SALA 15	
CEP 08.110-150	BAIRRO/DISTRITO VILA SILVA TELES	MUNICÍPIO SAO PAULO	UF SP
ENDEREÇO ELETRÔNICO CADASTRO@MOJICONTAB.COM.BR		TELEFONE (11) 4722-4608	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 06/12/2018	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.634, de 06 de maio de 2016.

Emitido no dia **07/12/2018** às **11:13:35** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO
Estado de São Paulo

TERMO DE COMPROMISSO Nº 004/2021

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita nº **CNPJ/MF sob nº 46.523.056/0001-21**, sediada **Rua Baruel, 501, Centro – Suzano/SP**, neste ato representada por seu **Prefeito Municipal, Sr. Rodrigo Kenji de Souza Ashiuchi**, doravante denominada simplesmente **MUNICÍPIO**, e a **CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no **CNPJ/MF sob nº 10.268.911/0001-58**, sediada na **Rua Capitão Eugenio de Macedo, 204, Vila Silva Teles, Cep 08110-150, São Paulo/SP**, neste ato representada por **Jucieudo Araujo de Sousa**, brasileiro, casado, empresário, gerente legalização, portador da cédula de identidade **RG. nº [REDACTED] SSP/SP**, inscrita no **CPF/MF sob o nº [REDACTED]** (Anexo I), doravante denominada simplesmente **SOUSA ARAUJO**.

CONSIDERANDO:

Os autos dos **Requerimentos de Aprovação Online sob o nºs 4746/2020, 4747/2020 e 4748/2020**, referentes aos projetos apresentados pela **SOUSA ARAUJO**, que solicitam a expedição dos Alvarás de Aprovação de Projeto e Licença para Edificar dos Empreendimentos, situados respectivamente **na Rua Ipês, Rua Alma Cabocla, Rua Professor Jeremia e Avenida Brasília (S/Ns), Vila Urupês - Suzano – SP**, que resultam em **512 Unidades Habitacionais**.

O **Termo de Referência (TR) para Estudo de Impacto de Vizinhança** emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH) **sob o nº 023.2020** e a respectiva apresentação do **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV, Requerimento de Aprovação Online sob o nº 5120.2021 Registro de Responsabilidade Técnica, RRT: SI10439293I00CT001**, publicado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, no dia 18 de fevereiro de 2021, exigido pelos artigos 56, 57 e 58 da Lei Complementar nº 312/2017, em que apontou potenciais impactos que os Empreendimentos possam vir a causar à municipalidade, o qual foi devidamente encaminhado ao Corpo Técnico de Análise (CTA) para apreciação e parecer, conforme previsto no Decreto Municipal nº 9.169/2018;

O **Parecer Técnico Conclusivo nº 09.2021** e o **Parecer Técnico Conclusivo nº 14.2021** ambos emitidos pelo Corpo Técnico de Análise (CTA) assim verificado que as medidas previstas neste Termo de Compromisso estão em conformidade com o referido parecer e são suficientes e adequadas para a compensação e mitigação dos impactos identificados;

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

RESOLVEM formalizar o presente **TERMO DE COMPROMISSO**, que será regido pelos termos e condições que seguem descritos:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

O presente **TERMO DE COMPROMISSO** tem por objeto a emissão de 3 (três) **ALVARÁS DE APROVAÇÃO DE PROJETO** e **LICENÇA PARA EDIFICAR** e 3 (três) **ALVARÁS DE OCUPAÇÃO**, com base nos projetos apresentados pela **SOUSA ARAUJO**, constantes nos autos dos autos dos **Requerimentos de Aprovação Online** sob o n^{os} **4746/2020, 4747/2020 e 4748/2020**, em observância à Lei Complementar Municipal n^o 312/2017 e Lei Complementar n^o 340/2019 estabelecendo, ainda, as obrigações a serem observadas pela **SOUSA ARAUJO** e pelo **MUNICÍPIO**, como seguem nas demais cláusulas deste Termo de Compromisso.

CLÁUSULA SEGUNDA – COMPROMISSOS DA SOUSA ARAUJO

São compromissos da **SOUSA ARAUJO**

- I - Plantio de espécies para arborização do entorno e proximidades do empreendimento conforme diretrizes da Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SMMA).
- II - Execução da extensão da Rua Alma Cabocla até a Avenida Brasília com pavimentação, guias, sarjetas, passeios dotados de rampas de acessibilidade e drenagem pluvial conforme normas técnicas vigentes, reiterando o compromisso da interessada assumido com a Administração Pública Municipal através da concordância da TC 008/2019.
- III - Fornecimento e instalação de 2 (dois) abrigos de parada de ponto de ônibus em aço, conforme especificações e padrões adotados pela Prefeitura Municipal de Suzano em locais a serem definidos pela Secretaria Municipal de Transportes e Mobilidade Urbana (SMTMU).
- IV - Construção de uma nova unidade escolar, com aproximadamente 800 m² (oitocentos metros quadrados) de área construída a ser edificada em terreno designado pela Prefeitura de Suzano, seguindo os projetos arquitetônicos executados pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH), conforme as orientações da Secretaria Municipal de Educação (SME) e seguindo as especificações técnicas ditas pelo FNDE (Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação), a qual deverá conter no mínimo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

(a) 6 (seis) salas de aula com aproximadamente 49,00 m² (quarenta e nove metros quadrados) cada uma; (b) 2 (dois) banheiros infantis (masculino e feminino) com pelo menos 4 (quatro) vasos sanitários e demais complementos, com 15,00 m² (quinze metros quadrados) cada um, 1 (um); (c) refeitório para atendimento dos alunos com capacidade para noventa 90 (noventa) alunos em cada sessão de refeição e aproximadamente 140,00 m² (cento e quarenta metros quadrados) além de 1 (uma) cozinha e despensa com aproximadamente 40,00 m² (quarenta metros quadrados); (d) 1 (uma) sala destinada ao uso por professores em seus afazeres internos com aproximadamente 30,00 m² (trinta metros quadrados); (e) 1 (uma) diretoria com aproximadamente 8,00 m² (oito metros quadrados); (f) 1 (uma) secretaria para atendimento com aproximadamente 16,00 m² (dezesesseis metros quadros), 2(dois) banheiros para uso de adultos (masculino e feminino) com área de 10 m² (dez metros quadrados) com dois vasos sanitários e demais equipamentos sanitários cada um e mais 2 (dois) banheiros PNE com área aproximada de 6 (seis) m² cada um; (g) 1 (uma) área coberta destinada à recreação dos alunos com aproximadamente 220,00 m² (duzentos e vinte metros quadrados); (h) 3 (três) depósitos destinados a guarda de materiais didáticos, de papelaria e de limpeza com no mínimo 10 m² (dez metros quadrados) cada um; (i) 1 (um) pátio pavimentado descoberto, com área aproximada de 100 m² (cem metros quadrados) para uso de jogos e brincadeiras escolares.

A **SOUSA ARAUJO** deverá finalizar a obrigação constante na Cláusula Segunda inciso I a IV, de acordo com o CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES constante do Anexo III, ficando a liberação dos ALVARÁS DE OCUPAÇÃO dos empreendimentos atreladas à finalização das obrigações correspondentes, cuja a comprovação dar-se-á por meio do laudo fotográfico a ser elaborado pela **SOUSA ARAUJO**, conforme Anexo II.

Se, após o cumprimento das obrigações do **MUNICÍPIO** dispostas na Cláusula Terceira, a **SOUSA ARAUJO** não cumprir com quaisquer dos compromissos descritos nos incisos I a IV, a **SOUSA ARAUJO** deverá pagar, em favor do **MUNICÍPIO**, o valor equivalente aos gastos das obrigações pretendidas, que será apurado com base na apresentação de dois orçamentos e com base no menor dos dois orçamentos apresentados. Referido pagamento será realizado para utilização, pelo **MUNICÍPIO**, única e exclusivamente para a realização das benfeitorias, conforme discriminada nos incisos da Cláusula Segunda acima.

CLÁUSULA TERCEIRA – COMPROMISSOS DO MUNICÍPIO

São compromissos do **MUNICÍPIO**:

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

- I - O **MUNICÍPIO** se compromete a expedir os competentes **ALVARÁS DE APROVAÇÃO DE PROJETO e LICENÇA PARA EDIFICAR** e os **ALVARÁS DE OCUPAÇÃO**, referente Projetos Apresentados pela **SOUSA ARAUJO**, observando os ditames das Leis Complementares nºs 312/2017 e 340/2019 e demais legislações aplicáveis.
- II - A Secretaria Municipal e Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH), a Secretaria Municipal de Transportes e Mobilidade Urbana (SMTMU) e a Secretaria Municipal de Educação (SME) deverão orientar, aprovar, e acompanhar a execução das obrigações.
- III - A **SOUSA ARAUJO** encaminhará ao **MUNICÍPIO** comunicado de conclusão das obrigações devidamente descritas na Cláusula Segunda, cabendo a este, no prazo de até 30 (trinta) dias emitir Termo de Quitação, nos termos do Anexo II.
- IV - O **MUNICÍPIO** emitirá os **ALVARÁS DE OCUPAÇÃO**, referentes aos projetos apresentados somente após a conclusão das obrigações constante do inciso I ao IV da Cláusula Segunda.

CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA E EFICÁCIA

Este **TERMO DE COMPROMISSO** vale como título executivo extrajudicial e entrará em vigor a partir da assinatura de ambas as partes, com eficácia plena e vigorará até a data em que todos os compromissos assumidos forem cumpridos, não eximindo as partes de eventuais responsabilidades administrativas e cíveis em razão de suas respectivas condutas.

CLÁUSULA QUINTA - DO ENCERRAMENTO

Considera-se findado o **TERMO DE COMPROMISSO** após o cumprimento sequencial das etapas descritas a seguir:

Expedição pelo **MUNICÍPIO** dos competentes **ALVARÁS DE APROVAÇÃO DE PROJETO e LICENÇA PARA EDIFICAR** e do **ALVARÁS DE OCUPAÇÃO** dos Empreendimentos, situados na **na Rua Ipês, Rua Alma Cabocla, Rua Professor Jeremia e Avenida Brasília (S/Ns), Vila Urupês - Suzano - SP**

Expedição do **TERMO DE QUITAÇÃO** assinado pelo representante legal do **MUNICÍPIO**, dando cumprimento ao disposto na Cláusula Segunda, incisos I a IV, ou Cláusula Terceira, inciso III, deste Termo de Compromisso.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

Expedição do competente ALVARÁS DE OCUPAÇÃO referentes aos projetos apresentados pela **SOUSA ARAUJO**, conforme a Cláusula Terceira, inciso IV.

CLÁUSULA SEXTA – DO ATENDIMENTO À LEGISLAÇÃO ANTICORRUPÇÃO

A **SOUSA ARAUJO** e o **MUNICÍPIO** se comprometem a observar e cumprir as disposições das Leis Federais nº 8.429/92, nº 12.846/13 ou quaisquer outras leis ou regulamentos antissuborno ou anticorrupção aplicáveis (“Leis Anticorrupção”), bem como envidar seus melhores esforços para assegurar que qualquer terceiro contratante das Partes observe e cumpra com as Leis Anticorrupção quando realizar atividades relacionadas à execução total das contrapartidas previstas neste Termo de Compromisso. A **SOUSA ARAUJO** e o **MUNICÍPIO** declaram que, no seu melhor conhecimento, não violaram as disposições desta Cláusula.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Os conflitos que surgirem na execução deste **TERMO DE COMPROMISSO** serão resolvidos em comum acordo pelas partes e, caso assim não seja, quaisquer dúvidas e questões oriundas deste **TERMO DE COMPROMISSO** ou de sua execução em que não seja possível a resolução amigável na forma da cláusula supra, serão dirimidas no Foro da Comarca de Suzano, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Este Termo de Compromisso contém 2 (dois) anexos:

Anexo I – Documentos de qualificação dos representantes da **SOUSA ARAUJO**;

Anexo II – Termo de Quitação (MODELO)

Anexo III – Cronograma de Execução das Obrigações

Assim, por estarem de pleno e comum acordo, as partes assinam este instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma na presença de 2 (duas) testemunhas que também o subscrevem.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO
Estado de São Paulo



Suzano, 09 de agosto de 2021.





PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO
Rodrigo Kenji de Souza Ashiuchi






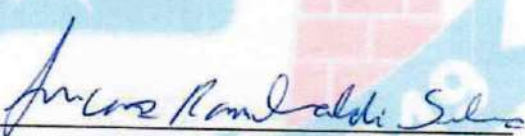
CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA
Jucieudo Araujo de Sousa

2º TABELIÃO JACAREÍ
DE NOTAS E PROTESTOS DE
Telefones: (12) 3952-8556
(12) 3982-1623
112466
C10478AA0203003

VALIDO POR SEMELHANÇA COM valor econômico at(s) firma(s) de: da verdade.
JUCIEUDO ARAUJO DE SOUSA (1915), Dou. Pê.
Jacareí, SP, 16/08/2021. Em Test.
VALIDO SOB O RITO DE AUTENTICAÇÃO
CUID. SEG. 936485450988898574952519. Preço: R\$ 10,52
Fernando Ibañez, Tabelião

Testemunhas:


Nome: LEWIS VIEIRA
RG: [REDACTED]
CPF: [REDACTED]


Nome: LUCAS RAMALHO DA SILVA
RG: [REDACTED]
CPF: [REDACTED]

Última página de assinaturas do “Termo de Compromisso nº 004/2021” tendo por objeto a emissão 3 (três) ALVARÁS DE APROVAÇÃO DE PROJETO e LICENÇA PARA EDIFICAR e 3 (três) ALVARÁS DE OCUPAÇÃO e o cumprimento de medidas mitigadoras e compensatórias, conforme Pareceres nº 09.2021 e nº 14.2021 do Corpo Técnico de Análise, com base nos projetos apresentados pela SOUSA ARAUJO e obrigações da SOUSA ARAUJO apresentadas na CLÁUSULA SEGUNDA, e dele não poderá ser destacada, sob pena de nulidade.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

ANEXO II DO TERMO DE COMPROMISSO Nº 004/2021

TERMO DE QUITAÇÃO (MODELO)

A PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita nº CNPJ/MF sob nº 46.523.056/0001-21, sediada Rua Baruel, 501, Centro – Suzano/SP, neste ato representada por seu **Prefeito Municipal, Sr. Rodrigo Kenji de Souza Ashiuchi**, doravante denominada simplesmente **MUNICÍPIO**, e a **CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.268.911/0001-58, sediada na Rua Capitão Eugenio de Macedo, 204, Vila Silva Teles, Cep 08110-150, São Paulo/SP, neste ato representada por, neste ato representada por **Jucieudo Araujo de Sousa**, brasileiro, casado, empresário, gerente legalização, portador da cédula de identidade RG. nº [REDACTED] SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº [REDACTED] (Anexo I), doravante denominada simplesmente **SOUSA ARAUJO**, após constatar que as obrigações objeto do **Termo de Compromisso nº002/2021** estão devidamente concluídas, conforme relatório fotográfico, expediu-se o presente **TERMO DE QUITAÇÃO**, cessando nesta data, todas as obrigações da **TENDA** estabelecidas no referido Termo de Compromisso.

Suzano, __ de __ de 202__.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO
Rodrigo Kenji de Souza Ashiuchi

CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA
Jucieudo Araujo de Sousa

Testemunhas:

Nome:
RG:
CPF:

Nome:
RG:
CPF:

Última página de assinaturas do “Termo de Quitação” referente ao “Termo de Compromisso nº 004/2021” tendo por objeto a emissão 3 (três) **ALVARÁS DE APROVAÇÃO DE PROJETO** e **LICENÇA PARA EDIFICAR** e 3 (três) **ALVARÁS DE OCUPAÇÃO** e o cumprimento de medidas mitigadoras e compensatórias, conforme Pareceres nº 09.2021 e nº 14.2021 do Corpo Técnico de Análise, com base nos projetos apresentados pela **SOUSA ARAUJO** e obrigações da **SOUSA ARAUJO** apresentadas na **CLÁUSULA SEGUNDA**, e dele não poderá ser destacada, sob pena de nulidade.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

ANEXO III DO TERMO DE COMPROMISSO Nº 004/2021

Cronograma de Execução das Obrigações

Em acordo com a CLÁUSULA SEGUNDA do **Termo de Compromisso Nº004/2021** a **SOUSA ARAUJO** deverá finalizar a obrigação conforme cronograma constante da **Tabela 1**, ficando a liberação dos **ALVARÁS DE OCUPAÇÃO** dos empreendimentos atrelada a finalização das contrapartidas correspondentes.

Tabela 1: CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

Requerimento de Aprovação Online Nº	Obrigação a ser cumprida para emissão do Alvará de Ocupação conforme Cláusula Segunda do TC 004/2021
4746/2021 4747/2021	III - Fornecimento e instalação de 2 (dois) abrigos de parada de ponto de ônibus em aço, conforme especificações e padrões adotados pela Prefeitura Municipal de Suzano em locais a serem definidos pela Secretaria Municipal de Transportes e Mobilidade Urbana (SMTMU). IV - Construção de uma nova unidade escolar, com aproximadamente 800 m2 (oitocentos metros quadrados) de área construída a ser edificada em terreno designado pela Prefeitura de Suzano, seguindo os projetos arquitetônicos executados pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH), conforme as orientações da Secretaria Municipal de Educação (SME) e seguindo as especificações técnicas ditas pelo FNDE (Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação), a qual deverá conter no mínimo:
4748/2021	I - Plantio de espécies para arborização do entorno e proximidades do empreendimento conforme diretrizes da Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SMMA). II - Execução da extensão da Rua Alma Cabocla até a Avenida Brasília com pavimentação, guias, sarjetas, passeios dotados de rampas de acessibilidade e drenagem pluvial conforme normas técnicas vigentes, reiterando o compromisso da interessada assumido com a Administração Pública Municipal através da concordância da TC 008/2019.

Última página do “Cronograma de Execução das Obrigações” referente ao “Termo de Compromisso nº 004/2021” tendo por objeto a emissão 3 (três) **ALVARÁS DE APROVAÇÃO DE PROJETO** e **LICENÇA PARA EDIFICAR** e 3 (três) **ALVARÁS DE OCUPAÇÃO** e o cumprimento de medidas mitigadoras e compensatórias, conforme Pareceres nº 09.2021 e nº 14.2021 do Corpo Técnico de Análise, com base nos projetos apresentados pela **SOUSA ARAUJO** e obrigações da **SOUSA ARAUJO** apresentadas na **CLÁUSULA SEGUNDA**, e dele não poderá ser destacada, sob pena de nulidade.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO
Estado de São Paulo



ANEXO I DO TERMO DE COMPROMISSO N° 004/2021

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

TERMO DE COMPROMISSO N° 004/2021

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita n° CNPJ/MF sob n° 46.523.056/0001-21, sediada **Rua Baruel, 501, Centro – Suzano/SP**, neste ato representada por seu **Prefeito Municipal, Sr. Rodrigo Kenji de Souza Ashiuchi**, doravante denominada simplesmente **MUNICÍPIO**, e a **CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n° 10.268.911/0001-58, sediada na **Rua Capitão Eugenio de Macedo, 204, Vila Silva Teles, Cep 08110-150, São Paulo/SP**, neste ato representada por **Jucieudo Araujo de Sousa**, brasileiro, casado, empresário, gerente legalização, portador da cédula de identidade RG. n° [REDACTED] SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o n° [REDACTED] (Anexo I), doravante denominada simplesmente **SOUSA ARAUJO**.

CONSIDERANDO:

Os autos dos **Requerimentos de Aprovação Online** sob o n°s **4746/2020, 4747/2020 e 4748/2020**, referentes aos projetos apresentados pela **SOUSA ARAUJO**, que solicitam a expedição dos Alvarás de Aprovação de Projeto e Licença para Edificar dos Empreendimentos, situados respectivamente **na Rua Ipês, Rua Alma Cabocla, Rua Professor Jeremia e Avenida Brasília (S/Ns), Vila Urupês - Suzano – SP**, que resultam em **512 Unidades Habitacionais**.

O **Termo de Referência (TR) para Estudo de Impacto de Vizinhança** emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH) sob o n° **023.2020** e a respectiva apresentação do **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV, Requerimento de Aprovação Online** sob o n° **5120.2021 Registro de Responsabilidade Técnica, RRT: SI10439293I00CT001**, publicado pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, no dia 18 de fevereiro de 2021, exigido pelos artigos 56, 57 e 58 da Lei Complementar n° 312/2017, em que apontou potenciais impactos que os Empreendimentos possam vir a causar à municipalidade, o qual foi devidamente encaminhado ao Corpo Técnico de Análise (CTA) para apreciação e parecer, conforme previsto no Decreto Municipal n° 9.169/2018;

O **Parecer Técnico Conclusivo n° 09.2021** e o **Parecer Técnico Conclusivo n° 14.2021** ambos emitidos pelo Corpo Técnico de Análise (CTA) assim verificado que as medidas previstas neste Termo de Compromisso estão em conformidade com o referido parecer e são suficientes e adequadas para a compensação e mitigação dos impactos identificados;

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

RESOLVEM formalizar o presente **TERMO DE COMPROMISSO**, que será regido pelos termos e condições que seguem descritos:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

O presente **TERMO DE COMPROMISSO** tem por objeto a emissão de 3 (três) **ALVARÁS DE APROVAÇÃO DE PROJETO e LICENÇA PARA EDIFICAR** e 3 (três) **ALVARÁS DE OCUPAÇÃO**, com base nos projetos apresentados pela **SOUSA ARAUJO**, constantes nos autos dos autos dos **Requerimentos de Aprovação Online sob o n°s 4746/2020, 4747/2020 e 4748/2020**, em observância à Lei Complementar Municipal n° 312/2017 e Lei Complementar n° 340/2019 estabelecendo, ainda, as obrigações a serem observadas pela **SOUSA ARAUJO** e pelo **MUNICÍPIO**, como seguem nas demais cláusulas deste Termo de Compromisso.

CLÁUSULA SEGUNDA – COMPROMISSOS DA SOUSA ARAUJO

São compromissos da **SOUSA ARAUJO**

- I - Plantio de espécies para arborização do entorno e proximidades do empreendimento conforme diretrizes da Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SMMA).
- II - Execução da extensão da Rua Alma Cabocla até a Avenida Brasília com pavimentação, guias, sarjetas, passeios dotados de rampas de acessibilidade e drenagem pluvial conforme normas técnicas vigentes, reiterando o compromisso da interessada assumido com a Administração Pública Municipal através da concordância da TC 008/2019.
- III - Fornecimento e instalação de 2 (dois) abrigos de parada de ponto de ônibus em aço, conforme especificações e padrões adotados pela Prefeitura Municipal de Suzano em locais a serem definidos pela Secretaria Municipal de Transportes e Mobilidade Urbana (SMTMU).
- IV - Construção de uma nova unidade escolar, com aproximadamente 800 m² (oitocentos metros quadrados) de área construída a ser edificada em terreno designado pela Prefeitura de Suzano, seguindo os projetos arquitetônicos executados pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH), conforme as orientações da Secretaria Municipal de Educação (SME) e seguindo as especificações técnicas ditadas pelo FNDE (Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação), a qual deverá conter no mínimo:

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

(a) 6 (seis) salas de aula com aproximadamente 49,00 m² (quarenta e nove metros quadrados) cada uma; (b) 2 (dois) banheiros infantis (masculino e feminino) com pelo menos 4 (quatro) vasos sanitários e demais complementos, com 15,00 m² (quinze metros quadrados) cada um, 1 (um); (c) refeitório para atendimento dos alunos com capacidade para noventa 90 (noventa) alunos em cada sessão de refeição e aproximadamente 140,00 m² (cento e quarenta metros quadrados) além de 1 (uma) cozinha e despensa com aproximadamente 40,00 m² (quarenta metros quadrados); (d) 1 (uma) sala destinada ao uso por professores em seus afazeres internos com aproximadamente 30,00 m² (trinta metros quadrados); (e) 1 (uma) diretoria com aproximadamente 8,00 m² (oito metros quadrados); (f) 1 (uma) secretaria para atendimento com aproximadamente 16,00 m² (dezesseis metros quadros), 2(dois) banheiros para uso de adultos (masculino e feminino) com área de 10 m² (dez metros quadrados) com dois vasos sanitários e demais equipamentos sanitários cada um e mais 2 (dois) banheiros PNE com área aproximada de 6 (seis) m² cada um; (g) 1 (uma) área coberta destinada à recreação dos alunos com aproximadamente 220,00 m² (duzentos e vinte metros quadrados); (h) 3 (três) depósitos destinados a guarda de materiais didáticos, de papelaria e de limpeza com no mínimo 10 m² (dez metros quadrados) cada um; (i) 1 (um) pátio pavimentado descoberto, com área aproximada de 100 m² (cem metros quadrados) para uso de jogos e brincadeiras escolares.

A **SOUSA ARAUJO** deverá finalizar a obrigação constante na Cláusula Segunda inciso I a IV, de acordo com o CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES constante do Anexo III, ficando a liberação dos ALVARÁS DE OCUPAÇÃO dos empreendimentos atreladas à finalização das obrigações correspondentes, cuja a comprovação dar-se-á por meio do laudo fotográfico a ser elaborado pela **SOUSA ARAUJO**, conforme Anexo II.

Se, após o cumprimento das obrigações do **MUNICÍPIO** dispostas na Cláusula Terceira, a **SOUSA ARAUJO** não cumprir com quaisquer dos compromissos descritos nos incisos I a IV, a **SOUSA ARAUJO** deverá pagar, em favor do **MUNICÍPIO**, o valor equivalente aos gastos das obrigações pretendidas, que será apurado com base na apresentação de dois orçamentos e com base no menor dos dois orçamentos apresentados. Referido pagamento será realizado para utilização, pelo **MUNICÍPIO**, única e exclusivamente para a realização das benfeitorias, conforme discriminada nos incisos da Cláusula Segunda acima.

CLÁUSULA TERCEIRA – COMPROMISSOS DO MUNICÍPIO

São compromissos do **MUNICÍPIO**:

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

- I - O **MUNICÍPIO** se compromete a expedir os competentes **ALVARÁS DE APROVAÇÃO DE PROJETO e LICENÇA PARA EDIFICAR** e os **ALVARÁS DE OCUPAÇÃO**, referente Projetos Apresentados pela **SOUSA ARAUJO**, observando os ditames das Leis Complementares nºs 312/2017 e 340/2019 e demais legislações aplicáveis.
- II - A Secretaria Municipal e Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH), a Secretaria Municipal de Transportes e Mobilidade Urbana (SMTMU) e a Secretaria Municipal de Educação (SME) deverão orientar, aprovar, e acompanhar a execução das obrigações.
- III - A **SOUSA ARAUJO** encaminhará ao **MUNICÍPIO** comunicado de conclusão das obrigações devidamente descritas na Cláusula Segunda, cabendo a este, no prazo de até 30 (trinta) dias emitir Termo de Quitação, nos termos do Anexo II.
- IV - O **MUNICÍPIO** emitirá os **ALVARÁS DE OCUPAÇÃO**, referentes aos projetos apresentados somente após a conclusão das obrigações constante do inciso I ao IV da Cláusula Segunda.

CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA E EFICÁCIA

Este **TERMO DE COMPROMISSO** vale como título executivo extrajudicial e entrará em vigor a partir da assinatura de ambas as partes, com eficácia plena e vigorará até a data em que todos os compromissos assumidos forem cumpridos, não eximindo as partes de eventuais responsabilidades administrativas e cíveis em razão de suas respectivas condutas.

CLÁUSULA QUINTA - DO ENCERRAMENTO

Considera-se findado o **TERMO DE COMPROMISSO** após o cumprimento sequencial das etapas descritas a seguir:

Expedição pelo **MUNICÍPIO** dos competentes **ALVARÁS DE APROVAÇÃO DE PROJETO e LICENÇA PARA EDIFICAR** e do **ALVARÁS DE OCUPAÇÃO** dos Empreendimentos, situados na **na Rua Ipês, Rua Alma Cabocla, Rua Professor Jeremia e Avenida Brasília (S/Ns), Vila Urupês - Suzano - SP**

Expedição do **TERMO DE QUITAÇÃO** assinado pelo representante legal do **MUNICÍPIO**, dando cumprimento ao disposto na Cláusula Segunda, incisos I a IV, ou Cláusula Terceira, inciso III, deste Termo de Compromisso.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

Expedição do competente ALVARÁS DE OCUPAÇÃO referentes aos projetos apresentados pela **SOUSA ARAUJO**, conforme a Cláusula Terceira, inciso IV.

CLÁUSULA SEXTA – DO ATENDIMENTO À LEGISLAÇÃO ANTICORRUPÇÃO

A **SOUSA ARAUJO** e o **MUNICÍPIO** se comprometem a observar e cumprir as disposições das Leis Federais nº 8.429/92, nº 12.846/13 ou quaisquer outras leis ou regulamentos antissuborno ou anticorrupção aplicáveis (“Leis Anticorrupção”), bem como envidar seus melhores esforços para assegurar que qualquer terceiro contratante das Partes observe e cumpra com as Leis Anticorrupção quando realizar atividades relacionadas à execução total das contrapartidas previstas neste Termo de Compromisso. A **SOUSA ARAUJO** e o **MUNICÍPIO** declaram que, no seu melhor conhecimento, não violaram as disposições desta Cláusula.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Os conflitos que surgirem na execução deste **TERMO DE COMPROMISSO** serão resolvidos em comum acordo pelas partes e, caso assim não seja, quaisquer dúvidas e questões oriundas deste **TERMO DE COMPROMISSO** ou de sua execução em que não seja possível a resolução amigável na forma da cláusula supra, serão dirimidas no Foro da Comarca de Suzano, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Este Termo de Compromisso contém 2 (dois) anexos:

Anexo I – Documentos de qualificação dos representantes da **SOUSA ARAUJO**;

Anexo II – Termo de Quitação (MODELO)

Anexo III – Cronograma de Execução das Obrigações

Assim, por estarem de pleno e comum acordo, as partes assinam este instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma na presença de 2 (duas) testemunhas que também o subscrevem.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO
Estado de São Paulo



Suzano, 09 de agosto de 2021.






PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO
Rodrigo Kenji de Souza Ashiuchi

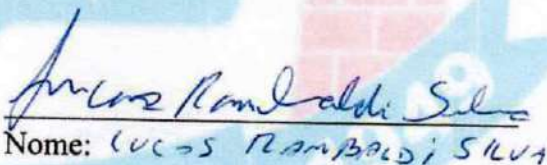

CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA
Jucieudo Araujo de Sousa



Testemunhas:



Nome: LEWIS VIEIRA
RG: [REDACTED]
CPF: [REDACTED]



Nome: LUCAS RAMALHO SILVA
RG: [REDACTED]
CPF: [REDACTED]

Última página de assinaturas do “Termo de Compromisso nº 004/2021” tendo por objeto a emissão 3 (três) ALVARÁS DE APROVAÇÃO DE PROJETO e LICENÇA PARA EDIFICAR e 3 (três) ALVARÁS DE OCUPAÇÃO e o cumprimento de medidas mitigadoras e compensatórias, conforme Pareceres nº 09.2021 e nº 14.2021 do Corpo Técnico de Análise, com base nos projetos apresentados pela SOUSA ARAUJO e obrigações da SOUSA ARAUJO apresentadas na CLÁUSULA SEGUNDA, e dele não poderá ser destacada, sob pena de nulidade.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

ANEXO II DO TERMO DE COMPROMISSO Nº 004/2021

TERMO DE QUITAÇÃO (MODELO)

A PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita nº CNPJ/MF sob nº 46.523.056/0001-21, sediada Rua Baruel, 501, Centro – Suzano/SP, neste ato representada por seu Prefeito Municipal, Sr. Rodrigo Kenji de Souza Ashiuchi, doravante denominada simplesmente **MUNICÍPIO**, e a CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.268.911/0001-58, sediada na Rua Capitão Eugenio de Macedo, 204, Vila Silva Teles, Cep 08110-150, São Paulo/SP, neste ato representada por, neste ato representada por **Jucieudo Araujo de Sousa**, brasileiro, casado, empresário, gerente legalização, portador da cédula de identidade RG. nº [REDACTED] SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº [REDACTED] (Anexo I), doravante denominada simplesmente **SOUSA ARAUJO**, após constatar que as obrigações objeto do **Termo de Compromisso nº 002/2021** estão devidamente concluídas, conforme relatório fotográfico, expediu-se o presente **TERMO DE QUITAÇÃO**, cessando nesta data, todas as obrigações da **TENDA** estabelecidas no referido Termo de Compromisso.

Suzano, __ de __ de 202_.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO
Rodrigo Kenji de Souza Ashiuchi

CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA
Jucieudo Araujo de Sousa

Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF:

Última página de assinaturas do “Termo de Quitação” referente ao “Termo de Compromisso nº 004/2021” tendo por objeto a emissão 3 (três) ALVARÁS DE APROVAÇÃO DE PROJETO e LICENÇA PARA EDIFICAR e 3 (três) ALVARÁS DE OCUPAÇÃO e o cumprimento de medidas mitigadoras e compensatórias, conforme Pareceres nº 09.2021 e nº 14.2021 do Corpo Técnico de Análise, com base nos projetos apresentados pela SOUSA ARAUJO e obrigações da SOUSA ARAUJO apresentadas na CLÁUSULA SEGUNDA, e dele não poderá ser destacada, sob pena de nulidade.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO

Estado de São Paulo

ANEXO III DO TERMO DE COMPROMISSO Nº 004/2021

Cronograma de Execução das Obrigações

Em acordo com a CLÁUSULA SEGUNDA do **Termo de Compromisso Nº004/2021** a **SOUSA ARAUJO** deverá finalizar a obrigação conforme cronograma constante da **Tabela 1**, ficando a liberação dos **ALVARÁS DE OCUPAÇÃO** dos empreendimentos atrelada a finalização das contrapartidas correspondentes.

Tabela 1: CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

Requerimento de Aprovação Online Nº	Obrigação a ser cumprida para emissão do Alvará de Ocupação conforme Cláusula Segunda do TC 004/2021
4746/2021 4747/2021	III - Fornecimento e instalação de 2 (dois) abrigos de parada de ponto de ônibus em aço, conforme especificações e padrões adotados pela Prefeitura Municipal de Suzano em locais a serem definidos pela Secretaria Municipal de Transportes e Mobilidade Urbana (SMTMU). IV - Construção de uma nova unidade escolar, com aproximadamente 800 m2 (oitocentos metros quadrados) de área construída a ser edificada em terreno designado pela Prefeitura de Suzano, seguindo os projetos arquitetônicos executados pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH), conforme as orientações da Secretaria Municipal de Educação (SME) e seguindo as especificações técnicas ditas pelo FNDE (Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação), a qual deverá conter no mínimo:
4748/2021	I - Plantio de espécies para arborização do entorno e proximidades do empreendimento conforme diretrizes da Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SMMA). II - Execução da extensão da Rua Alma Cabocla até a Avenida Brasília com pavimentação, guias, sarjetas, passeios dotados de rampas de acessibilidade e drenagem pluvial conforme normas técnicas vigentes, reiterando o compromisso da interessada assumido com a Administração Pública Municipal através da concordância da TC 008/2019.

Última página do “Cronograma de Execução das Obrigações” referente ao “Termo de Compromisso nº 004/2021” tendo por objeto a emissão 3 (três) **ALVARÁS DE APROVAÇÃO DE PROJETO e LICENÇA PARA EDIFICAR** e 3 (três) **ALVARÁS DE OCUPAÇÃO** e o cumprimento de medidas mitigadoras e compensatórias, conforme Pareceres nº 09.2021 e nº 14.2021 do Corpo Técnico de Análise, com base nos projetos apresentados pela **SOUSA ARAUJO** e obrigações da **SOUSA ARAUJO** apresentadas na **CLÁUSULA SEGUNDA**, e dele não poderá ser destacada, sob pena de nulidade.



DESTINAÇÃO	PAVIMENTO	USO PRIVATIVO	USO COMUM	TOTAL
USO COMERCIAL				
USO RESIDENCIAL				

TIPO	QUANTIDADE	ÁREA (M²)	TOTAL
APTO TIPO A	10	134,74	1347,40
APTO TIPO B	10	211,32	2113,20
APTO TIPO C	10	174,36	1743,60
APTO TIPO D	10	238,48	2384,80

TIPO	QUANTIDADE	ÁREA (M²)	TOTAL
APTO TIPO A	10	134,74	1347,40
APTO TIPO B	10	211,32	2113,20
APTO TIPO C	10	174,36	1743,60
APTO TIPO D	10	238,48	2384,80

TIPO	QUANTIDADE	ÁREA (M²)	TOTAL
APTO TIPO A	10	134,74	1347,40
APTO TIPO B	10	211,32	2113,20
APTO TIPO C	10	174,36	1743,60
APTO TIPO D	10	238,48	2384,80

TIPO	QUANTIDADE	ÁREA (M²)	TOTAL
APTO TIPO A	10	134,74	1347,40
APTO TIPO B	10	211,32	2113,20
APTO TIPO C	10	174,36	1743,60
APTO TIPO D	10	238,48	2384,80

TIPO	QUANTIDADE	ÁREA (M²)	TOTAL
APTO TIPO A	10	134,74	1347,40
APTO TIPO B	10	211,32	2113,20
APTO TIPO C	10	174,36	1743,60
APTO TIPO D	10	238,48	2384,80

TIPO	QUANTIDADE	ÁREA (M²)	TOTAL
APTO TIPO A	10	134,74	1347,40
APTO TIPO B	10	211,32	2113,20
APTO TIPO C	10	174,36	1743,60
APTO TIPO D	10	238,48	2384,80

TIPO	QUANTIDADE	ÁREA (M²)	TOTAL
APTO TIPO A	10	134,74	1347,40
APTO TIPO B	10	211,32	2113,20
APTO TIPO C	10	174,36	1743,60
APTO TIPO D	10	238,48	2384,80

TIPO	QUANTIDADE	ÁREA (M²)	TOTAL
APTO TIPO A	10	134,74	1347,40
APTO TIPO B	10	211,32	2113,20
APTO TIPO C	10	174,36	1743,60
APTO TIPO D	10	238,48	2384,80

TIPO	QUANTIDADE	ÁREA (M²)	TOTAL
APTO TIPO A	10	134,74	1347,40
APTO TIPO B	10	211,32	2113,20
APTO TIPO C	10	174,36	1743,60
APTO TIPO D	10	238,48	2384,80

TIPO	QUANTIDADE	ÁREA (M²)	TOTAL
APTO TIPO A	10	134,74	1347,40
APTO TIPO B	10	211,32	2113,20
APTO TIPO C	10	174,36	1743,60
APTO TIPO D	10	238,48	2384,80

CONDIÇÕES GERAIS

1. O projeto atenderá ao disposto no artigo 130 e 131 do Decreto Estadual 12.342/76.

2. O projeto atenderá ao disposto no artigo 131 e 132 do Decreto Estadual 12.342/76.

3. O projeto atenderá ao disposto no artigo 132 e 133 do Decreto Estadual 12.342/76.

4. O projeto atenderá ao disposto no artigo 133 e 134 do Decreto Estadual 12.342/76.

5. O projeto atenderá ao disposto no artigo 134 e 135 do Decreto Estadual 12.342/76.

6. O projeto atenderá ao disposto no artigo 135 e 136 do Decreto Estadual 12.342/76.

7. O projeto atenderá ao disposto no artigo 136 e 137 do Decreto Estadual 12.342/76.

8. O projeto atenderá ao disposto no artigo 137 e 138 do Decreto Estadual 12.342/76.

9. O projeto atenderá ao disposto no artigo 138 e 139 do Decreto Estadual 12.342/76.

10. O projeto atenderá ao disposto no artigo 139 e 140 do Decreto Estadual 12.342/76.

NOTAS

1. O projeto atenderá ao disposto no artigo 130 e 131 do Decreto Estadual 12.342/76.

2. O projeto atenderá ao disposto no artigo 131 e 132 do Decreto Estadual 12.342/76.

3. O projeto atenderá ao disposto no artigo 132 e 133 do Decreto Estadual 12.342/76.

4. O projeto atenderá ao disposto no artigo 133 e 134 do Decreto Estadual 12.342/76.

5. O projeto atenderá ao disposto no artigo 134 e 135 do Decreto Estadual 12.342/76.

6. O projeto atenderá ao disposto no artigo 135 e 136 do Decreto Estadual 12.342/76.

7. O projeto atenderá ao disposto no artigo 136 e 137 do Decreto Estadual 12.342/76.

8. O projeto atenderá ao disposto no artigo 137 e 138 do Decreto Estadual 12.342/76.

9. O projeto atenderá ao disposto no artigo 138 e 139 do Decreto Estadual 12.342/76.

10. O projeto atenderá ao disposto no artigo 139 e 140 do Decreto Estadual 12.342/76.

LEGENDA

- ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL (ACC)
- ÁREA CONSTRUIDA NÃO COMPUTÁVEL (ANC)
- ÁREA PERMEÁVEL
- VIAZÓ
- FAIXA NÃO AEDIFICANDI
- SOLO NÃO ESCAVADO - ÁREA PERMEÁVEL
- ÁREA LIVRE PERMEÁVEL

QUADRO DE ÁREAS (M²)

TIPO	QUANTIDADE	ÁREA (M²)	TOTAL
APTO TIPO A	10	134,74	1347,40
APTO TIPO B	10	211,32	2113,20
APTO TIPO C	10	174,36	1743,60
APTO TIPO D	10	238,48	2384,80

QUADRO DETALHADO DE ÍNDICES URBANÍSTICOS

ÍNDICE	VALORES DE PROJETO
CA BÁSICO / MÁXIMO	2,50 / 4,0
FRENTE MÍNIMA (M)	7,00
LOTE MÍNIMO (M²)	175,00
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	70%
TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	15
GABARITO (M PAV.)	8

FAIXA NÃO AEDIFICANDI

TIPO	QUANTIDADE	ÁREA (M²)	TOTAL
APTO TIPO A	10	134,74	1347,40
APTO TIPO B	10	211,32	2113,20
APTO TIPO C	10	174,36	1743,60
APTO TIPO D	10	238,48	2384,80

QUADRO DE ÁREAS (M²)

TIPO	QUANTIDADE	ÁREA (M²)	TOTAL
APTO TIPO A	10	134,74	1347,40
APTO TIPO B	10	211,32	2113,20
APTO TIPO C	10	174,36	1743,60
APTO TIPO D	10	238,48	2384,80

QUADRO DE ÁREAS (M²)

TIPO	QUANTIDADE	ÁREA (M²)	TOTAL
APTO TIPO A	10	134,74	1347,40
APTO TIPO B	10	211,32	2113,20
APTO TIPO C	10	174,36	1743,60
APTO TIPO D	10	238,48	2384,80

QUADRO DE ÁREAS (M²)

TIPO	QUANTIDADE	ÁREA (M²)	TOTAL
APTO TIPO A	10	134,74	1347,40
APTO TIPO B	10	211,32	2113,20
APTO TIPO C	10	174,36	1743,60
APTO TIPO D	10	238,48	2384,80

PROJETO SIMPLIFICADO

PLANTA - SUBSOLO

ASSUNTO: CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL E LOJAS (100 UNIDADES)

REQUERENTE: CONSTRUTORA SOUSA ARAÚJO LTDA

LOCAL: RUA IPÊS ESQUINA COM A RUA BRÁSILIA E RUA TOKUZO TERAZAKI

LOTES 13 A 21 - QUADRA 61 - LOTEAMENTO VILA URUPES, SUZANO/SP

INSC. CADASTRAL: 14.044.019 / 14.044.019 / 14.044.019 / 14.044.019 / 14.044.019 / 14.044.019 / 14.044.019 / 14.044.019 / 14.044.019 / 14.044.019

MATRICULA: 65.175

SITUAÇÃO SEM ESCALA

QUADRO DE ÁREAS (M²)

VEDE AO LADO

FOLHA: 02/09

ESC.: 1:100

CAT. USO: R2-2 / Cm-1/2

ZONAMENTO: ZUR-1

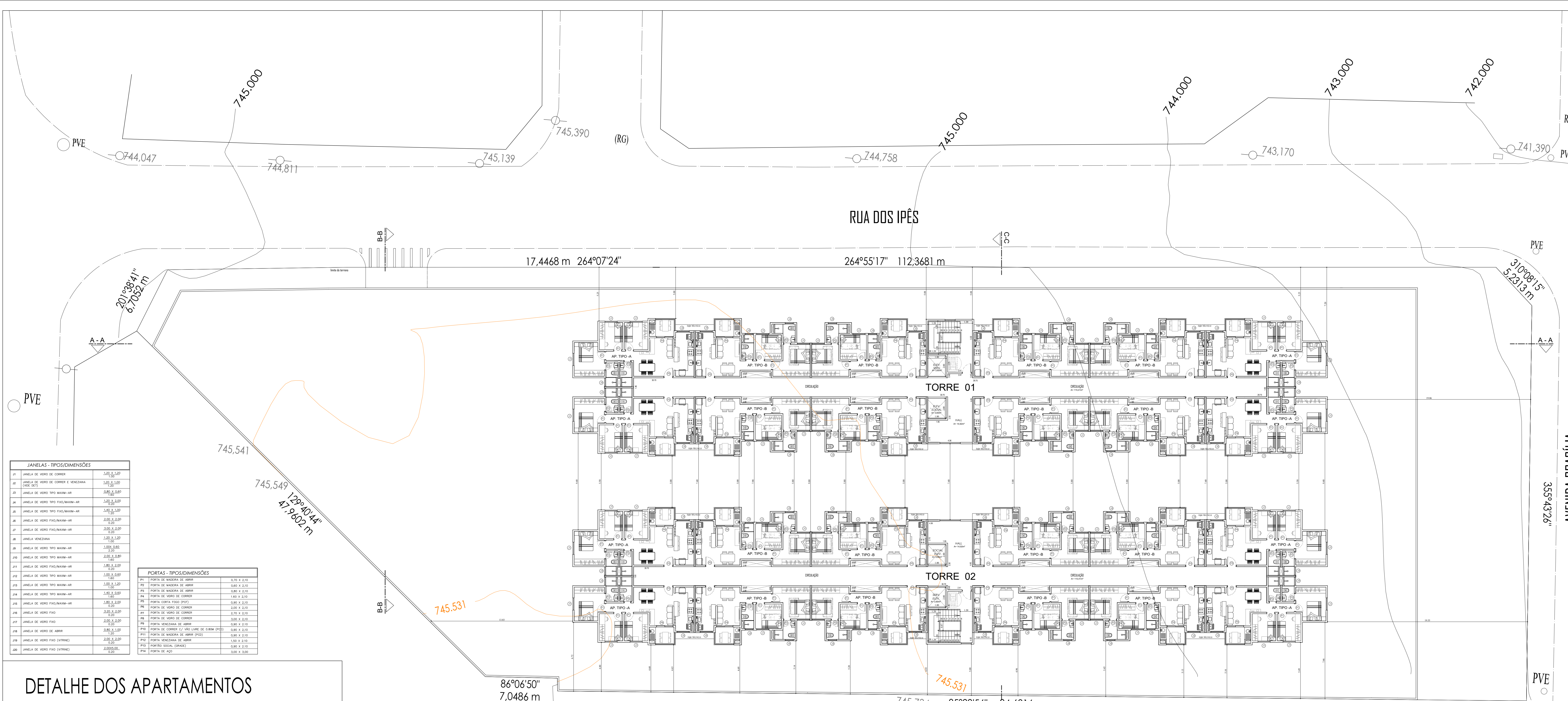
CONSTRUTORA SOUSA ARAÚJO LTDA

PROF. MARCO VALÉRIO GOMES FERREIRA

PROF. MARCO VALÉRIO GOMES FERREIRA

PROF. MARCO VALÉRIO GOMES FERREIRA

PROF. MARCO VALÉRIO GOMES FERREIRA



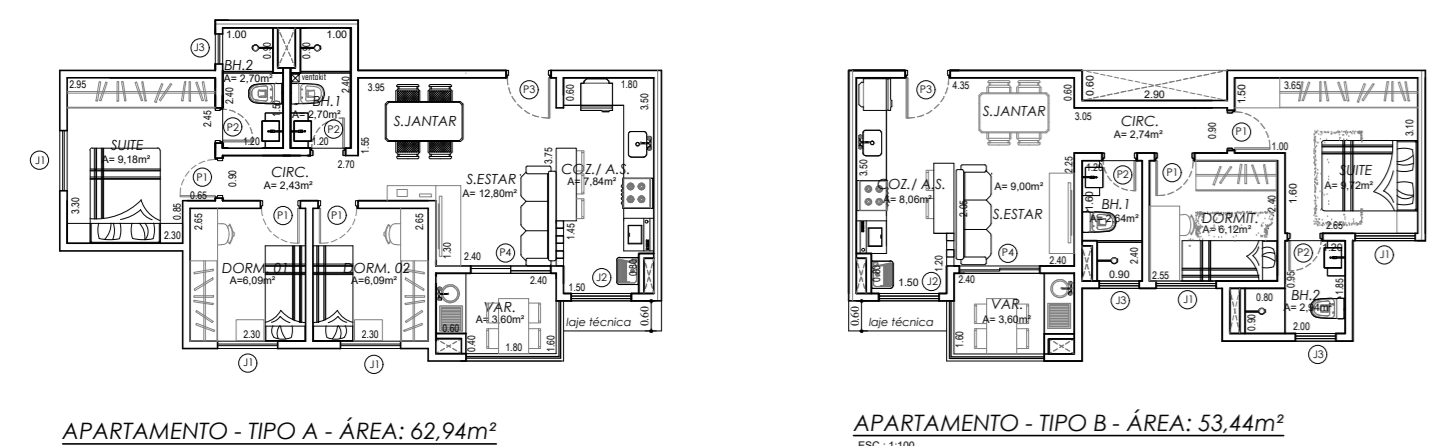
JANELAS - TIPOS/DIMENSÕES

01	JANELA DE VISO DE CORREIA	2,00 x 2,00
02	JANELA DE VISO DE CORREIA E VENTILADA (VISO 50%)	2,00 x 2,00
03	JANELA DE VISO TIPO MARRÃO-AR	2,00 x 2,00
04	JANELA DE VISO TIPO PISO-MARRÃO-AR	2,00 x 2,00
05	JANELA DE VISO TIPO PISO-MARRÃO-AR	2,00 x 2,00
06	JANELA DE VISO TIPO MARRÃO-AR	2,00 x 2,00
07	JANELA DE VISO TIPO MARRÃO-AR	2,00 x 2,00
08	JANELA UNICORNA	2,00 x 2,00
09	JANELA DE VISO TIPO MARRÃO-AR	2,00 x 2,00
10	JANELA DE VISO TIPO MARRÃO-AR	2,00 x 2,00
11	JANELA DE VISO TIPO MARRÃO-AR	2,00 x 2,00
12	JANELA DE VISO TIPO MARRÃO-AR	2,00 x 2,00
13	JANELA DE VISO TIPO MARRÃO-AR	2,00 x 2,00
14	JANELA DE VISO TIPO MARRÃO-AR	2,00 x 2,00
15	JANELA DE VISO TIPO MARRÃO-AR	2,00 x 2,00
16	JANELA DE VISO TIPO MARRÃO-AR	2,00 x 2,00
17	JANELA DE VISO TIPO MARRÃO-AR	2,00 x 2,00
18	JANELA DE VISO TIPO MARRÃO-AR	2,00 x 2,00
19	JANELA DE VISO TIPO MARRÃO-AR	2,00 x 2,00
20	JANELA DE VISO TIPO MARRÃO-AR	2,00 x 2,00

PORTAS - TIPOS/DIMENSÕES

01	PORTA DE VENTILADA DE ALUMINIO	0,90 x 2,10
02	PORTA DE VENTILADA DE ALUMINIO	0,90 x 2,10
03	PORTA DE VENTILADA DE ALUMINIO	0,90 x 2,10
04	PORTA DE VENTILADA DE ALUMINIO	0,90 x 2,10
05	PORTA DE VENTILADA DE ALUMINIO	0,90 x 2,10
06	PORTA DE VENTILADA DE ALUMINIO	0,90 x 2,10
07	PORTA DE VENTILADA DE ALUMINIO	0,90 x 2,10
08	PORTA DE VENTILADA DE ALUMINIO	0,90 x 2,10
09	PORTA DE VENTILADA DE ALUMINIO	0,90 x 2,10
10	PORTA DE VENTILADA DE ALUMINIO	0,90 x 2,10
11	PORTA DE VENTILADA DE ALUMINIO	0,90 x 2,10
12	PORTA DE VENTILADA DE ALUMINIO	0,90 x 2,10
13	PORTA DE VENTILADA DE ALUMINIO	0,90 x 2,10
14	PORTA DE VENTILADA DE ALUMINIO	0,90 x 2,10
15	PORTA DE VENTILADA DE ALUMINIO	0,90 x 2,10
16	PORTA DE VENTILADA DE ALUMINIO	0,90 x 2,10
17	PORTA DE VENTILADA DE ALUMINIO	0,90 x 2,10
18	PORTA DE VENTILADA DE ALUMINIO	0,90 x 2,10
19	PORTA DE VENTILADA DE ALUMINIO	0,90 x 2,10
20	PORTA DE VENTILADA DE ALUMINIO	0,90 x 2,10

DETALHE DOS APARTAMENTOS



QUADRO DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

APARTAMENTO TIPO	ÁREA	QUANT. DE LÂMPADAS	QUANT. DE VENTILADORES	TIPO DE LÂMPADA	TIPO DE VENTILADOR
APARTAMENTO TIPO A	62,94	10	2	FLUORESCENTE	120V
APARTAMENTO TIPO B	53,44	8	2	FLUORESCENTE	120V

PROJETO DE ARQUITETURA
PLANTA BAIXA - PAVIMENTO TIPO (2º AO 7º ANDAR)

CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA

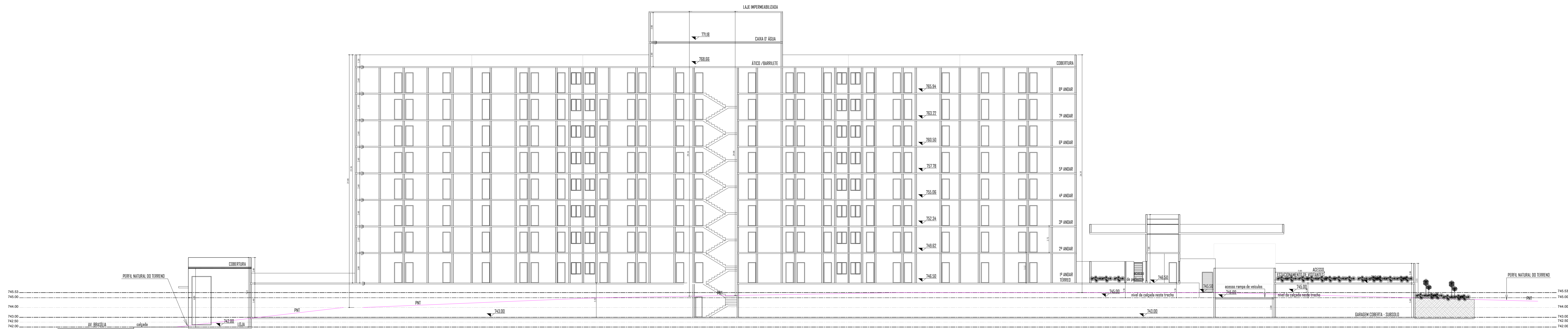
PROJETO DE ARQUITETURA

CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA

PROJETO DE ARQUITETURA

CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA

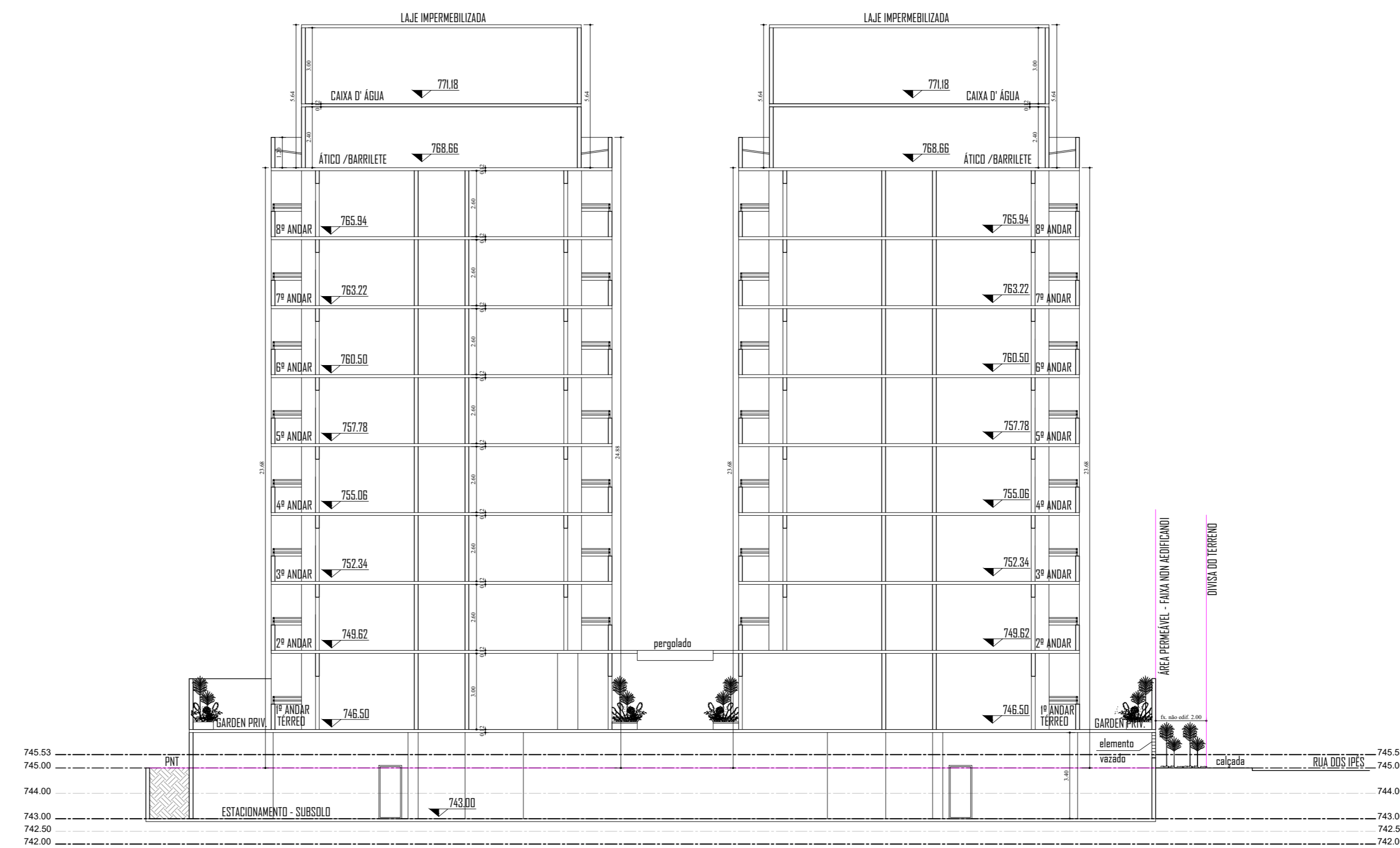
PAVIMENTO TIPO (2º AO 7º ANDAR)
 ESC. HD0



CORTE LONGITUDINAL (AA)
ESC. 1:100



CORTE TRANSVERSAL (BB)
ESC. 1:100



CORTE TRANSVERSAL (CC)
ESC. 1:100

PROJETO DE ARQUITETURA		FOLHA: 06/08
CORTES		ESCALA: 1:100
ASSUNTO: CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL E LUGAR (100 unidades de apartamentos)		DATA: 12/2024
PROJETO: CONSTRUTORA SOUSA ARRAIJO LTDA		PROJETO: CONSTRUTORA SOUSA ARRAIJO LTDA
LOCAL: RUA PÊS ESQUINA COM A RUA BRASILEIA, LOTES 13 A 21 - QUADRA 01 - LOTEAMENTO URPURIS, SUZANO/SP		ZONAMENTO: ZONAR 1
MATRÍCULA: 65.175		
SITUAÇÃO EM ESCALA		<p>Declara-se que o projeto foi elaborado em conformidade com as normas técnicas vigentes e que o autor não se responsabiliza por eventuais erros ou omissões decorrentes de informações incorretas ou incompletas fornecidas pelo cliente. O autor também não se responsabiliza por danos materiais ou morais decorrentes do uso indevido do projeto.</p>
QUADRO DE ÁREAS (m²)		<p>CONSTRUTORA SOUSA ARRAIJO LTDA RUA BRASILEIA, 100 - SUZANO/SP MARCOS VALÉRIO GOMES JORQUERA PROJETO ARQUITETÔNICO RUA BRASILEIA, 100 - SUZANO/SP</p>
VIR FOLHA 07		



Registro de Imóveis
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

CERTIFICA, 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

— Registro de Imóveis —

Matrícula
65.175

Ficha
01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO
15 julho 2011

Suzano, de de

IMÓVEL: UM TERRENO constituído pelos LOTES de 13 a 21, da QUADRA 61, do loteamento VILA URUPES, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Situado no lado ímpar da Rua Ipês, antiga Rua Cinco, que tem início no marco 01, que se encontra na esquina da Rua Ipês e Tokuzo Terazaki, daí segue por uma distancia de 7,00ms ate encontrar o marco 2, confrontando neste lado com a Rua Tokuzo Terazaki, daí deflete a esquerda e segue por uma distancia de 47,97ms ate encontrar o marco 03, confrontando por este lado com a propriedade de Osmar Terezaki, daí deflete a esquerda e segue por uma distancia de 7,35ms ate encontrar o marco 04, confrontando por este lado com propriedade de Osmar Terezaki, daí deflete a direita e segue por uma distancia de 1,30 ate encontrar o marco 05, confrontando por este lado com a propriedade de Osmar Terezaki, daí deflete a esquerda e segue por uma distancia de 95,01 ate encontrar o marco 06, confrontando por este lado, nos primeiros 24,00ms, com a propriedade de Instituto de Nefrologia, nos 12,00ms seguintes confronta com propriedade de Masayoshi Akiyama, nos 24,00ms seguintes confronta com a propriedade de Nabuko Ono Ikeda e nos 32,00ms finais confronta com a propriedade de João Cardoso de Almeida, daí deflete a esquerda e segue por uma distancia de 38,85 ate encontrar o marco 07, confrontando por este lado com a Rua Brasília, daí deflete a esquerda e segue por uma distancia de 5,50 ate encontrar o marco 08, confrontando por este lado com a esquina da Rua Ipês e Brasília, daí deflete a esquerda e segue por uma distancia de 129,93, ate encontrar o marco 01, início da presente descrição confrontando por este lado com a Rua Ipês, encerrando a área de 5.095,26m².

CONTRIBUINTE: 14.044.014, 14.044.015, 14.044.016, 14.044.017, 14.044.018, 14.044.019, 14.044.020, 14.044.021 e 14.044.022.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.ºs 6.441, 13.301, 52.748, 52.751, 52.754, e inscrição de n.º 13, todos do 1.º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes-SP.

SUBSTITUTO:

VINICIO DE SOUZA COUTINHO KCAM

" Continua no Verso "

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registrar.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash ba4f2961-6d23-4467-82d4-e0428f260d56

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
 Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO - 30/01/2023 09:50 PROTOCOLO: S23010368425D

Matrícula
65.175

Ficha
01

Verso

R.01/em 15 de julho de 2011. (Usucapião)

Em cumprimento ao r. Mandado de Registro expedido aos 22/06/2010, aditado em 06/10/2010 e 14/02/2011 pelo Juízo de Direito da 3ª. Vara Cível desta Comarca de Suzano-SP, extraído nos autos n.º 606.01.2003.000552-0, ordem n.º 1701/03 da Ação de Usucapião requerida por **1) HISAKO MOTOYAMA**, japonesa, viúva, aposentada, RNE W142709-R-SPMAF/SR/SP, CPF 893.259.318-34, residente e domiciliada na Rua Ipês, 129, Vila Urupês, Suzano-SP, e **2) Espolio de YOSHINORI MOTOYAMA**, falecido aos 09/01/1975, representado por seus herdeiros **1) Kaeko Motoyama Dohi**, brasileira, dietista, RG 3.767.875-SSP/SP, CPF 107.319.038-20, casada aos 04/09/1971, sob o regime da comunhão de bens, com Flavio Dohi, brasileiro, comerciante, RG 3.888.823-SSP/SP, CPF 070.450.188-00, residentes e domiciliados na Rua Ipês, 129, Vila Urupês, Suzano-SP, **2) Diana Motoyama de Almeida**, brasileira, farmacêutica, RG 4.467.965-SSP/SP, CPF 721.259.428-87, casada aos 11/12/1976, sob o regime da comunhão universal de bens, com Benedito Batista de Almeida, brasileiro, farmacêutico, RG 3.550.142-X-SSP/SP, CPF 328.122.568-34, residentes e domiciliados na Rua Benedito Gonçalves do Nascimento, 444, Jardim Chapadão, Campinas-SP, **3) Shusaburo Motoyama**, brasileiro, professor, RG 4.119.828-1-SSP/SP, CPF 721.022.338-04, casado aos 22/12/1973, sob o regime da comunhão de bens, com Elza Madiolo Motoyama, brasileira, do lar, RG 5.956.488-SSP/SP, CPF 331.417.518-38, residentes e domiciliados na Rua Cornélio Pires, 72, Jardim IV Centenário, Campinas-SP, **4) Shozo Motoyama**, brasileiro, professor, RG 2.256.487-SSP/SP, CPF 107.257.928-68, casado aos 07/11/1970, sob o regime da comunhão de bens, com Julia Midzuno Motoyama, brasileira, professora, RG 3.371.640-SSP/SP, CPF 307.072.628-36, residentes e domiciliados na Rua Eduardo da Silva Magalhães, 794, Parque continental, São Paulo-SP, e **5) Jun Motoyama**, brasileiro, analista de sistema, RG 4.189.385-SSP/SP, CPF 184.330.819-34, casado aos 16/12/1975, sob o regime da comunhão de bens, com Emi Miyazaki Motoyama, brasileira, professora, RG 5.041.271-1-SSP/SP, CPF 404.196.498-91, residentes e domiciliados na Bruno Figueira, 1985, apto 164, Bairro Bigorrião, Curitiba-PR, em face de **1) JOSE BENTO LOBATO**, **2) MARIA THEREZA NATIVIDADE LOBATO** ou **MARIA DA PUREZA GOUVEIA NATIVIDADE LOBATO** ou **MARIA DA PUREZA**

" Continua na Ficha Nº 02 "

Jun

www.registradores.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Matrícula
65.175Ficha
02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 15 de julho de 2011

NATIVIDADE LOBATO, 3) ALARICO FRANCO CAIUBY, 4) AINDA BRANDÃO CAIUBY, 5) AMERICO MARINO LUTZ, 6) EDELVIRA DE MELO LUTZ, 7) VINICIUS DE MORAIS, 8) BEATRIZ DE MELO DE MORAIS, 9) CARLOS DE AZEVEDO LEÃO, 10) RUTH DE MELO LEÃO, 11) CARMEN DE AZEVEDO MELO ou CARMEN DE AZEVEDO MELLO OU CARMEN JOHNSTON, e 12) GEORGE HARPER JOHNSTON, procedo ao presente para constar que foi ordenado o registro da Sentença Declaratória de Usucapião, prolatada em 04/05/2010, transitada em julgado aos 31/05/2010, que declarou em favor dos requerentes 1) HISAKO MOTOYAMA e 2) Espolio de YOSHINORI MOTOYAMA, representado por seus herdeiros 1) Kaeko Motoyama Dohi e seu marido Flavio Dphi; 2) Diana Motoyama de Almeida e seu marido Benedito Batista de Almeida, 3) Shusaburo Motoyama e sua mulher Elza Madiolo Motoyama, 4) Shozo Motoyama e sua mulher Julia Midzuno Motoyama, e 5) Jun Motoyama e sua mulher Emi Miyazaki Motoyama, todos já qualificados, o domínio do imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 217.516,78 (V. V. R\$ 254.739,19 proporcional)

SUBSTITUTO:

P.141.497-mic.824 VINICIO DE SOUZA COUTINHO KCAM
Av.02/em 15 de julho de 2011. (Construção)

Atendendo requerimento datado de 20 de junho de 2011, complementado pela Certidão expedida aos 24/03/2011, pela Prefeitura Municipal de Suzano, extraído do Processo Administrativo n.º 06.075/11, e Certidão Negativa de Débitos - CND n.º 166182011-21025030 expedida aos 17/06/2011, pelo INSS, procedo à presente averbação para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula foi **CONSTRUÍDO UM PRÉDIO sob n.º 29 da Rua Ipês, com 88,86m² de área construída** (Contribuinte 14.044.014) (V. V. R\$ 20.937,55).

SUBSTITUTA:

P.141.497-mic.824 VINICIO DE SOUZA COUTINHO KCAM

"Continua no Verso"

Matricula
65.175

Ficha
02

Verso

Av.03/em 15 de julho de 2011. (Construção)

Atendendo requerimento datado de 07 de julho de 2011, complementado pela Certidão expedida aos 24/03/2011, pela Prefeitura Municipal de Suzano, extraído do Processo Administrativo n.º 06.075/11, e Certidão Negativa de Débitos - CND n.º 166182011-21025030 expedida aos 17/06/2011, pelo INSS, procedo à presente averbação para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula foi **CONSTRUÍDO UM PRÉDIO sob n.º 29 da Rua Ipês, com 98,04m² de área construída** (Contribuinte 14.044.015) (V. V. R\$ 23.100,58).

SUBSTITUTO:

P.141.497-mic.824 VINICIO DE SOUZA COUTINHO KCAM
Av.04/em 15 de julho de 2011. (Alteração do N.º Predial)

Pela Certidão expedida aos 24/03/2011, pela Prefeitura Municipal de Suzano, extraído do Processo Administrativo n.º 06.075/11, procedo a presente averbação para constar que os **Prédios n.ºs 29 da Rua Ipês**, mencionados na Av.02 e Av.03 nesta matrícula, **ATUALMENTE**, possuem o **n.º 129 da mesma via pública.**

SUBSTITUTO:

P.141.497-mic.824 VINICIO DE SOUZA COUTINHO KCAM

CONTINUA

NA

FICHA

03

Jun

www.registradores.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI

Saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Saec

Matrícula

Ficha

65.175

03

Suzano, 25 de setembro

de 2014

Av.05/em 25 de setembro de 2014. (Óbito)

Pelo Formal de Partilha expedido aos 04/08/2014 pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Suzano/SP, complementado pelo Termo de Óbito 12.171, lavrado às fls. 260vº, do Livro C-14, constante da certidão expedida aos 26/11/1981 pelo Oficial de Registro Civil da Comarca de Suzano/SP, procedo a presente averbação para constar o óbito de YOSHINORI MOTOYAMA, ocorrido aos 09/01/1975.

SUBSTITUTO:

P.168.358 VINICIO DE SOUZA COUTINHO VVF
Av.06/em 25 de setembro de 2014 (Óbito)

Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av.05 desta matrícula, complementado pela Certidão de Óbito - Matrícula 115527 01 55 2010 4 00053 276 0061171-19, expedida aos 17/11/2010 pelo Oficial de Registro Civil da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, procedo a presente averbação para constar o óbito de HISAKO MOTOYAMA, ocorrido aos 14/11/2010.

SUBSTITUTO:

P.168.358 VINICIO DE SOUZA COUTINHO VVF
R.07/em 25 de setembro de 2014. (Partilha)

Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av.05 desta, extraído dos autos 0000082-76.2011.8.26.0606 de Inventário e Partilha dos bens deixados pelo falecimento de YOSHINORI MOTOYAMA, CPF 109.127.388-04, e HISAKO MOTOYAMA, CPF 893.259.318-34 verifica-se que conforme r.Sentença proferida aos 19/05/2014, transitada em julgado aos 16/06/2014, o imóvel objeto da presente estimado nos autos em R\$ 294.882,60 (V.V. R\$ 2.140.391,61), foi partilhado na

" Continua no Verso "

proporção de 1/5 para cada um dos 05 herdeiros-filhos à saber: 1) KAEKO MOTOYAMA DOHI e seu marido FLAVIO DOHI, 2) DIANA MOTOYAMA DE ALMEIDA e seu marido BENEDITO BATISTA DE ALMEIDA, 3) SHUSABURO MOTOYAMA e sua mulher ELZA MADIOLO MOTOYAMA, 4) SHOZO MOTOYAMA e sua mulher JULIA MIDZUNO MOTOYAMA, e 5) JUN MOTOYAMA e sua mulher EMI MIYAZAKI MOTOYAMA, todos já qualificados.

SUBSTITUTO:

P.168.358

VENICIO DE SOUZA COUTINHO

VVF

Av.08/em 17 de abril de 2020. (Óbito)

Pelo Formal de Partilha expedido aos 08/10/2015 pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro e Comarca de Suzano-SP, complementado pela Certidão de Óbito Matrícula nº 122721 01 55 2012 4 00398 258 0200488-16, expedida aos 15/05/2012 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 20º Subdistrito do Jardim América, Comarca de São Paulo-SP, procedo a presente averbação para constar o óbito de FLÁVIO DOHI, ocorrido aos 15/05/2012.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.209.663

JÚLLIO CÉSAR FERREIRA

FAGS

R.09/em 17 de abril de 2020. (Partilha)

Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av.08 desta matrícula, extraído do Processo Físico nº 0008809-87.2012.8.26.0606, de Inventário dos bens deixados pelo falecimento de FLÁVIO DOHI, CPF 070.450.188-00, verifica-se que conforme r. sentença proferida aos 14/04/2015, transitada em julgado aos 11/05/2015, 1/5 do imóvel objeto da presente, estimado nos autos em R\$ 66.432,06 (V.V. R\$ 619.026,70 proporcional), foi PARTILHADO

"Continua na Ficha 04"

Matricula
65.175Ficha
04

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

17 abril

2020

Suzano, de

de

da seguinte forma: **a) 50%** à viúva meeira KAEKO MOTOYAMA DOHI, já qualificada e **b) 25%** para cada um dos 02 herdeiros à saber: **1) FERNANDO DOHI**, brasileiro, solteiro, engenheiro, RG 26.856.653-7-SSP/SP, CPF 284.605.228-06, convivente em união estável com LUCILENE RAMOS DE LIMA, brasileira, solteira, do lar, RG 40.558.895-1-SSP/SP, CPF 323.821.728-35, residentes e domiciliados na Rua Antonio Marques, 252, Jardim São Carlos, Sumaré-SP e **2) CLAUDIO DOHI**, brasileiro, solteiro, médico, RG 22.803.867-4, CPF 169.059.658-98, residente e domiciliado na Rua Ipês, 129, Vila Urupês, Suzano-SP. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 15/04/2020, às 10:12 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.209.663 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA FAGS
Av.10/em 17 de abril de 2020. (Reconhecimento União Estável)

Pelo mesmo Formal de Partilha mencionado na Av.08 desta matrícula, complementado pela escritura pública de declaração lavrada aos 07/10/2010, Livro 373, Pág. 241, no Tabelião de Notas da Comarca de Sumaré-SP, procedo a presente averbação para constar o **reconhecimento da união estável (desde 29/11/2005)**, do proprietário FERNANDO DOHI com LUCILENE RAMOS DE LIMA, usando da faculdade que lhes é atribuída pela Lei 9.278, art. 5º de 10/05/1996.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.209.663 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA FAGS
Av.11/em 17 de abril de 2020. (Casamento)

Pela escritura pública de inventário e partilha lavrada aos 11/03/2020, Livro 657, fls. 002 à 008, no 2º Tabelião de

" Continua no Verso "

Matrícula
65.175

Ficha
04

Verso

Notas da Comarca de Suzano-SP, complementada pela Certidão de Casamento Matrícula nº 123331 01 55 2014 2 00137 284 0041286 09, expedida aos 05/03/2020 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Suzano-SP, verifica-se que CLAUDIO DOHI, contraiu núpcias aos 18/01/2014, sob o regime da comunhão parcial de bens com ADELICIA JERÔNIMO DE MATI, brasileira, do lar, RG 46.384.974-7-SSP/SP, CPF 382.401.978-76, passando a contraente a assinar: ADELICIA JERÔNIMO DOHI.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.209.664 JÚLLYO CESAR FERREIRA FAGS
Av.12/em 17 de abril de 2020. (Casamento)

Pela mesma escritura mencionada na Av.11 desta, complementada pela Certidão de Casamento Matrícula nº 118992 01 55 2013 2 00097 007 0017711 82, expedida aos 06/03/2020 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Sumaré-SP, verifica-se que FERNANDO DOHI, contraiu núpcias aos 22/06/2013, sob o regime da comunhão parcial de bens com LUCILENE RAMOS DE LIMA, passando a contraente a assinar LUCILENE RAMOS DOHI.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.209.664 JÚLLYO CESAR FERREIRA FAGS
Av.13/em 17 de abril de 2020. (Óbito)

Pela mesma escritura mencionada na Av.11 desta, complementada pela Certidão de Óbito Matrícula nº 122721 01 55 2017 4 00453 190 0233226 53, expedida aos 06/03/2020 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 20º Subdistrito do Jardim América, Comarca de São Paulo-SP, procedo a presente averbação para constar o óbito de KAEKO MOTCYAMA DOHI, ocorrido aos 05/04/2017.

" Continua na Ficha Nº 05 "

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Matrícula
65.175Ficha
05

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

17 de abril

2020

Suzano, de

de

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.209.664 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA FAGS
R.14/em 17 de abril de 2020. (Partilha)

Pela mesma escritura mencionada na Av.11 desta matrícula, procedo o presente registro para constar que em virtude do falecimento de KAEKO MOTOYAMA DOHI, CPF 107.319.038-20, **10% ou 1/10** do imóvel objeto desta, estimado no título em R\$ 268.547,16 (V.V. R\$ 309.513,35 proporcional), foi PARTILHADO da seguinte forma: **50% da parte ora inventariada, correspondente à 5% ou 1/20 da totalidade** do imóvel, para cada um dos 02 herdeiros filhos à saber: **1) CLAUDIO DOHI**, casado com ADELICIA JERÔNIMO DOHI e **2) FERNANDO DOHI**, casado com LUCILENE RAMOS DOHI, residentes e domiciliados na Avenida Juscelino Kubitscheck de Oliveira, 190, E-21, Residencial Yucatan, Paulínia-SP, todos já qualificados. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 15/04/2020, às 10:17 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.209.664 JÚLLYO CÉSAR FERREIRA FAGS
Av.15/em 10 de junho de 2021. (Óbito)

Pela escritura pública de inventário e partilha lavrada aos 16/04/2021, Livro 1.135, Págs. 029 à 045, apresentada em forma de certidão datada de 30/04/2021, no 1º Tabelião de Notas da Comarca de Barueri-SP, complementada pela Certidão de Óbito Matrícula nº 115162 01 55 2021 4 00151 288 0076572-92, expedida aos 09/02/2021 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 13º Subdistrito do Butantã, Comarca de São Paulo-SP, procedo a presente averbação para constar o óbito de SHOZO MOTOYAMA, ocorrido aos 26/01/2021.

" Continua no Verso "

JUN

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Matricula
65.175

Ficha
05

Verso

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.217.786


SIMONE CASARINI

FAGS

R.16/em 10 de junho de 2021. (Partilha)

Pela mesma escritura mencionada na Av.15 desta matrícula, procedo o presente registro para constar que em virtude do falecimento de SHOZO MOTOYAMA, CPF 107.257.928-68, **1/5 (20%)** do imóvel objeto desta, estimado no título em R\$ 716.823,36 (V.V. R\$ 659.135,31 proporcional), foi **PARTILHADO** da seguinte forma: **a) 1/10 (10%) do imóvel** à viúva meeira JULIA MIDZUNO MOTOYAMA, aposentada, RG 3.371.640-7-SSP/SP, já qualificada e **b) 1/20 (5%) do imóvel** para cada um dos 02 herdeiros filhos à saber: **1) SHOITI MIDZUNO MOTOYAMA**, brasileiro, solteiro, nascido aos 12/08/1974, servidor público, RG 20.974.832-1-SSP/SP, CPF 306.034.258-01, residente e domiciliado na Rua Nilo, 35, Apto. 133, Aclimação, São Paulo-SP e **2) SHINJI MIDZUNO MOTOYAMA**, brasileiro, empresário, RG 20.707.054-4-SSP/SP, CPF 277.854.738-03, casado aos 12/04/2003, sob o regime da comunhão parcial de bens com GISELLE FERNANDES, brasileira, professora, RG 21.533.771-2-SSP/SP, CPF 106.129.008-51, residentes e domiciliados na Alameda Gregório Bogossian Sobrinho, 60, Casa, Tamboré, Santana de Parnaíba-SP. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 01/06/2021, às 16:33 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.217.786


SIMONE CASARINI

FAGS

" Continua na Ficha Nº 06 "

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Matricula
65.175Ficha
06

COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, de 24 junho de 2022

Av.17/em 24 de junho de 2022. (Divórcio)

Atendendo requerimento datado de 26/05/2022, complementado pela Certidão de Casamento Matrícula nº 118992 01 55 2013 2 00097 007 0017711-82, expedida aos 28/01/2022 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Sumaré-SP, verifica-se que conforme r. sentença proferida aos 13/01/2022, transitada em julgado aos 13/01/2022, foi decretado o **divórcio** do proprietário FERNANDO DOHI.

SUBSTITUTO:

P.229.106

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

PLDS

R.18/em 04 de janeiro de 2023 (venda)

Pela escritura pública de venda e compra lavrada aos 14/12/2022, Livro 732, fls. 002 à 009, no 2º Tabelião de Notas da Comarca de Suzano-SP, os proprietários 1) DIANA MOTOYAMA DE ALMEIDA e seu marido BENEDITO BATISTA DE ALMEIDA, residentes e domiciliados na Avenida Francisco José de Camargo Andrade, 44, Apto. 82, Jardim Chapadão, Campinas-SP, 2) SHUSABURO MOTOYAMA e sua mulher ELZA MADIOLO MOTOYAMA, residentes e domiciliados na Avenida Francisco José de Camargo Andrade, 44, Apto. 61, Jardim Chapadão, Campinas-SP, 3) JUN MOTOYAMA e sua mulher EMI MIYAZAKI MOTOYAMA, 4) JÚLIA MIDZUNO MOTOYAMA, 5) SHOITI MIDZUNO MOTOYAMA, residente e domiciliado na Rua Eduardo da Silva Magalhães, 794, Parque Continental, São Paulo-SP, 6) SHINJI MIDZUNO MOTOYAMA, assistido por sua mulher GISELLE FERNANDES, 7) CLÁUDIO DOHI, assistido por sua mulher ADELICIA JERÔNIMO DOHI e 8) FERNANDO DOHI, residente e domiciliado na Rua Francisco Rodrigues de Carvalho, 61, Residencial Yucatan, Paulínia-SP, todos já qualificados, VENDERAM à CONSTRUTORA SOUSA ARAÚJO LTDA, com sede na Rua Capitão Eugênio de Macedo, 204, Vila Silva Teles, Itaim Paulista, São Paulo-SP, CNPJ 10.268.911/0001-58, o imóvel objeto desta

" Continua no Verso "

Matrícula
65.175

Ficha
06

Verso

matrícula pelo valor de R\$ 4.250.000,00, pagos da seguinte forma, R\$ 1.250.000,00 a título de sinal e princípio de pagamento da seguinte forma: **a)** R\$ 500.000,00 através de TED, nas contas de titularidades dos ora vendedores, à seguir: Diana Motoyama de Almeida, junto ao Banco Santander, agência n° 3705, c/c n° 01001798-1; Shusaburo Motoyama, junto ao Banco Santander, agência n° 0207, c/c n° 01017407-5; Jun Motoyama, junto ao Banco Bradesco, agência n° 5727, c/c n° 8341-0; Júlia Midzuno Motoyama, junto ao Banco Santander, agência n° 1730, c/c n° 010108568-8 e Cláudio Dohi, junto ao Banco do Brasil, agência n° 6710-5, c/c n° 34743-4, na data do instrumento particular datado de 01/09/2022, **b)** R\$ 750.000,00 através de TED, nas contas anteriormente mencionadas, nesta data, do qual os vendedores dão plena, geral, rasa e irrevogável quitação para nada mais reclamarem; **c)** R\$ 3.000.000,00 serão pagos através uma única nota promissória, vinculada à presente escritura, em caráter "**pró-soluto**", com vencimento para o dia 30/11/2024, do qual os vendedores dão plena, geral, rasa e irrevogável quitação, para nada mais reclamarem de futuro ou a qualquer título que seja (V.V. R\$ 3.647.309,70 proporcional). A presente venda é em total cumprimento ao instrumento particular datado de 01/09/2022. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 21/12/2022, às 14:59 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.234.253


SIMONE CASARINI

FAGS

Para verificar a autenticidade do documento,
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1236203C3065175C09312323T

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Certidão emitida pelo SREI

Registro de Imóveis
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

Certidão de Propriedade com Negativa de Ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº **65175** 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





Ao Oficial.: R\$ *40,91
Ao Estado.: R\$ *11,63
Ao IPESP.: R\$ *7,96
Ao Rec. Civil R\$ *2,15
Ao Trib. Just R\$ *2,81
Ao FEDMP.: R\$ *1,96
Total.: R\$ *67,42
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA


Certidão expedida às 09:31:42 horas do dia 30/01/2023
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :
Pedido Nº 170685


06517530012023


Selo Digital nº 1236203C3065175C09314323R


 Prefeitura Municipal de Suzano 24-02-2023 08:23:42					ÁREA CONST(m²) 450,37	TELHEIRO(m²) 0,00	OUTRAS ÁREAS (m²) 0,00	ÁREA TOT EDIF.(m²) 450,37
EXERCÍCIO 2023	IMÓVEL 10245	INSCRIÇÃO CADASTRAL 14.044.014	QUADRA 61	LOTE 21	ÁREA TERRENO(m²) 872,00	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	TESTADA(m²) 37,00	PADRÃO POPULAR
PROPRIETÁRIO 10726 - IOCHINORI MOTOYAMA					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$) 732.663,12	VLR VEN. CONST. (R\$) 364.187,20	VALOR VENAL (R\$) 1.096.850,32
COBRIGADO(S)					TERRITORIAL - R\$ 0,00 PREDIAL - R\$ 4.396,75 TOTAL - R\$ 4.396,75			
ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA - IPES,129 VILA URUPES SUZANO-SP 08.615-060					PARCELAS ÚNICA			
ENDEREÇO ENTREGA RUA IPÊS, 129, VL URUPES SUZANO - SP 08.615-060					DEMONSTRATIVO DE PARCELAS			
					VALORES EM R\$			
					1 15-03-2023 4.176,92 2 15-03-2023 439,67 3 15-04-2023 439,67 4 15-05-2023 439,67 5 15-06-2023 439,67 6 15-07-2023 439,67 7 15-08-2023 439,67 8 15-09-2023 439,67 9 15-10-2023 439,67 10 15-11-2023 439,67 15-12-2023 439,72			


 Prefeitura Municipal de Suzano 24-02-2023 08:24:04					ÁREA CONST(m²)	TELHEIRO(m²)	OUTRAS ÁREAS (m²)	ÁREA TOT EDIF.(m²)
					98,04	0,00	0,00	98,04
EXERCÍCIO	IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO(m²)	FRAÇÃO IDEAL	TESTADA(m²)	PADRÃO
2023	10246	14.044.015	61	20	504,00	1,0000	12,00	POPULAR
PROPRIETÁRIO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$)	VLR VEN. CONST. (R\$)	VALOR VENAL (R\$)
10727 - IOCHINORI MOTOYAMA						359.945,96	79.279,07	439.225,03
COBRIGADO(S)					TERRITORIAL - R\$			0,00
					PREDIAL - R\$			1.526,28
					TOTAL - R\$			1.526,28
ENDEREÇO DO IMÓVEL								
RUA - IPES,129								
VILA URUPES SUZANO-SP 08.615-060								
ENDEREÇO ENTREGA								
RUA IPÊS, 129,								
VL URUPES SUZANO - SP 08.615-060								
					PARCELAS	VENCIMENTO	VALORES EM R\$	
					ÚNICA	15-03-2023	1.449,97	
					1	15-03-2023	152,62	
					2	15-04-2023	152,62	
					3	15-05-2023	152,62	
					4	15-06-2023	152,62	
					5	15-07-2023	152,62	
					6	15-08-2023	152,62	
					7	15-09-2023	152,62	
					8	15-10-2023	152,62	
					9	15-11-2023	152,62	
					10	15-12-2023	152,70	
					DEMONSTRATIVO DE PARCELAS			

 Prefeitura Municipal de Suzano 24-02-2023 08:24:38					ÁREA CONST(m²)	TELHEIRO(m²)	OUTRAS ÁREAS (m²)	ÁREA TOT EDIF.(m²)
					0,00	0,00	0,00	0,00
EXERCÍCIO	IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO(m²)	FRAÇÃO IDEAL	TESTADA(m²)	PADRÃO
2023	10248	14.044.017	61	18	504,00	1,0000	12,00	
PROPRIETÁRIO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$)	VLR VEN. CONST. (R\$)	VALOR VENAL (R\$)
10729 - IOCHINORI MOTOYAMA						359.945,96	0,00	359.945,96
COBRIGADO(S)					TERRITORIAL - R\$			2.941,86
					PREDIAL - R\$			0,00
					TOTAL - R\$			2.941,86
ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA - IPES,0 SN VILA URUPES SUZANO-SP 08.615-060					PARCELAS			VALORES EM R\$
					ÚNICA			15-03-2023 2.794,77
ENDEREÇO ENTREGA					DEMONSTRATIVO			15-03-2023 294,18
RUA IPES, 129,					DE PARCELAS			15-04-2023 294,18
VL URUPES SUZANO - SP 08.615-060								15-05-2023 294,18
								15-06-2023 294,18
								15-07-2023 294,18
								15-08-2023 294,18
								15-09-2023 294,18
								15-10-2023 294,18
								15-11-2023 294,18
								15-12-2023 294,24

 Prefeitura Municipal de Suzano 24-02-2023 08:25:03					ÁREA CONST(m²) 0,00	TELHEIRO(m²) 0,00	OUTRAS ÁREAS (m²) 0,00	ÁREA TOT EDIF.(m²) 0,00
EXERCÍCIO 2023	IMÓVEL 10249	INSCRIÇÃO CADASTRAL 14.044.018	QUADRA 61	LOTE 17	ÁREA TERRENO(m²) 504,00	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	TESTADA(m²) 12,00	PADRÃO
PROPRIETÁRIO 10730 - IOCHINORI MOTOYAMA					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$) 359.945,96	VLR VEN. CONST. (R\$) 0,00	VALOR VENAL (R\$) 359.945,96
COBRIGADO(S)					TERRITORIAL - R\$ 2.941,86			
					PREDIAL - R\$ 0,00			
					TOTAL - R\$ 2.941,86			
ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA - IPES,0 VILA URUPES SUZANO-SP 08.615-060								
ENDEREÇO ENTREGA RUA IPÊS, 129, VL URUPES SUZANO - SP 08.615-060								
					PARCELAS	VENCIMENTO	VALORES EM R\$	
					ÚNICA	15-03-2023	2.794,77	
					1	15-03-2023	294,18	
					2	15-04-2023	294,18	
					3	15-05-2023	294,18	
					4	15-06-2023	294,18	
					5	15-07-2023	294,18	
					6	15-08-2023	294,18	
					7	15-09-2023	294,18	
					8	15-10-2023	294,18	
					9	15-11-2023	294,18	
					10	15-12-2023	294,24	
					DEMONSTRATIVO			
					DE PARCELAS			

 Prefeitura Municipal de Suzano 24-02-2023 08:25:20					ÁREA CONST(m²)	TELHEIRO(m²)	OUTRAS ÁREAS (m²)	ÁREA TOT EDIF.(m²)
					0,00	0,00	0,00	0,00
EXERCÍCIO	IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO(m²)	FRAÇÃO IDEAL	TESTADA(m²)	PADRÃO
2023	10250	14.044.019	61	16	504,00	1,0000	12,00	
PROPRIETÁRIO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$)	VLR VEN. CONST. (R\$)	VALOR VENAL (R\$)
10731 - IOCHINORI MOTOYAMA						359.945,96	0,00	359.945,96
COBRIGADO(S)					TERRITORIAL - R\$			2.941,86
					PREDIAL - R\$			0,00
					TOTAL - R\$			2.941,86
ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA - IPES,0 VILA URUPES SUZANO-SP 08.615-060								
ENDEREÇO ENTREGA RUA IPÊS, 129, VL URUPES SUZANO - SP 08.615-060								
					PARCELAS	VENCIMENTO	VALORES EM R\$	
					ÚNICA	15-03-2023	2.794,77	
					1	15-03-2023	294,18	
					DEMONSTRATIVO	2	15-04-2023	294,18
					DE PARCELAS	3	15-05-2023	294,18
						4	15-06-2023	294,18
						5	15-07-2023	294,18
						6	15-08-2023	294,18
						7	15-09-2023	294,18
						8	15-10-2023	294,18
						9	15-11-2023	294,18
						10	15-12-2023	294,24

 Prefeitura Municipal de Suzano 24-02-2023 08:25:34					ÁREA CONST(m²) 0,00	TELHEIRO(m²) 0,00	OUTRAS ÁREAS (m²) 0,00	ÁREA TOT EDIF.(m²) 0,00	
EXERCÍCIO 2023	IMÓVEL 10251	INSCRIÇÃO CADASTRAL 14.044.020	QUADRA 61	LOTE 15	ÁREA TERRENO(m²) 420,00	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	TESTADA(m²) 10,00	PADRÃO	
PROPRIETÁRIO 10772 - IOCHINORI MOTOYAMA					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$) 299.954,97	VLR VEN. CONST. (R\$) 0,00	VALOR VENAL (R\$) 299.954,97	
COBRIGADO(S)					TERRITORIAL - R\$ 2.451,33				
					PREDIAL - R\$ 0,00				
					TOTAL - R\$ 2.451,33				
ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA - IPES,0 VILA URUPES SUZANO-SP 08.615-060									
ENDEREÇO ENTREGA RUA IPÊS, 129, VL URUPES SUZANO - SP 08.615-060									
					PARCELAS	VENCIMENTO	VALORES EM R\$		
					ÚNICA	15-03-2023	2.328,77		
					1	15-03-2023	245,13		
					DEMONSTRATIVO	2	15-04-2023	245,13	
					DE PARCELAS	3	15-05-2023	245,13	
						4	15-06-2023	245,13	
						5	15-07-2023	245,13	
						6	15-08-2023	245,13	
						7	15-09-2023	245,13	
						8	15-10-2023	245,13	
						9	15-11-2023	245,13	
						10	15-12-2023	245,16	

 Prefeitura Municipal de Suzano 24-02-2023 08:26:06					ÁREA CONST(m²) 50,54	TELHEIRO(m²) 8,25	OUTRAS ÁREAS (m²) 0,00	ÁREA TOT EDIF.(m²) 58,79
EXERCÍCIO 2023	IMÓVEL 10253	INSCRIÇÃO CADASTRAL 14.044.022	QUADRA 61	LOTE 13	ÁREA TERRENO(m²) 840,00	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	TESTADA(m²) 20,00	PADRÃO POPULAR
PROPRIETÁRIO 10774 - IOCHINORI MOTOYAMA					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$) 599.909,94	VLR VEN. CONST. (R\$) 47.539,95	VALOR VENAL (R\$) 647.449,89
COBRIGADO(S)					TERRITORIAL - R\$ 0,00			
					PREDIAL - R\$ 1.983,30			
					TOTAL - R\$ 1.983,30			
ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA - IPES,0 SN VILA URUPES SUZANO-SP 08.615-060								
ENDEREÇO ENTREGA RUA IPÊS, 129, VL URUPES SUZANO - SP 08.615-060								
					DEMONSTRATIVO DE PARCELAS			
					PARCELAS	VENCIMENTO	VALORES EM R\$	
					ÚNICA	15-03-2023	1.884,14	
					1	15-03-2023	198,33	
					2	15-04-2023	198,33	
					3	15-05-2023	198,33	
					4	15-06-2023	198,33	
					5	15-07-2023	198,33	
					6	15-08-2023	198,33	
					7	15-09-2023	198,33	
					8	15-10-2023	198,33	
					9	15-11-2023	198,33	
					10	15-12-2023	198,33	



RRT 13088254



Verificar Autenticidade

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: SI13088254I00CT001
Data de Cadastro: 15/05/2023
Data de Registro: 17/05/2023
Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

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

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$115,18

Pago em: 16/05/2023

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: 15/05/2023
Data de Previsão de Término: 15/05/2024

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 08615060 Nº: SN
Logradouro: IPES ESQUINA COM Complemento:
AVENIDA BRASILIA
Bairro: VILA URUPÊS Cidade: SUZANO
UF: SP Longitude: Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

EIV para Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical com 180 unidades Habitacionais e 4 Unidades Comerciais.

3.1.3 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.

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

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

Quantidade: 18.502,980
Unidade: metro quadrado

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13088254I00CT001	CONSTRUTORA SOUSA ARAUJO LTDA	INICIAL	15/05/2023



RRT 13088254



Verificar Autenticidade

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: 15/05/2023 10:13:10, 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.