

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV**

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE DOS SONHOS COM 360  
UNIDADES PARA FINS DE HABITAÇÃO PELO PROGRAMA  
CASA VERDE E AMARELA  
SUZANO – SP**

**Residencial Parque dos Sonhos Empreendimentos  
Imobiliários SPE LTDA.**

Janeiro / 2023

Revisão 0

## Lista de Tabelas e Figuras

Tabela 1. Quantidade de vagas disponíveis.....	11
Tabela 2. Tabela de Áreas do Empreendimento .....	15
Tabela 3. Densidade Fixa Habitacional .....	18
Tabela 4. Demanda por equipamentos de educação.....	22
Tabela 5. Tabela de Divisão Modal – Pesquisa OD 2017.....	31
Tabela 6. Tabela de Modo Principal de Mobilidade – Pesquisa OD 2017.....	32
Tabela 7. Linhas de ônibus que atendem a área de estudo .....	32
Tabela 8. Relatório de Impacto de Vizinhaça – RIV - Matriz de Mitigações.....	47
Figura 1. Mapa de Localização do objeto de estudo.....	6
Figura 2. Localização dos loteamentos adjacentes e pontos de referência .....	8
Figura 3. Implantação do Empreendimento.....	10
Figura 4. Pavimento Tipo .....	10
Figura 5. Mapa do Macrozoneamento - Plano Diretor de Suzano 2017-2028 .....	14
Figura 6. Mapa de Zoneamento - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo .....	14
Figura 7. Mapa Área de Influência Direta .....	17
Figura 8. Mapa Área de Influência Indireta.....	17
Figura 9. Mapa de Equipamentos Urbanos e Comunitários – Área de Influência Direta .....	20
Figura 10. Mapa de Equipamentos Urbanos e Comunitários – Área de Influência Indireta .....	21
Figura 11. EM Prof. Marcia Amaral Andrade de Brito .....	23
Figura 12. E.M. Ângelo Garcia.....	23
Figura 13. E.M. Prof. Virgínia Ferreira Rafful .....	24
Figura 14. E.M. Casa Branca .....	24
Figura 15. Colégio Cristão Kairos Suzano.....	24
Figura 16. Colégio Suzano.....	25
Figura 17. UBS Prof. João Olímpio Neto .....	26
Figura 18. CRAS Casa Branca .....	26
Figura 19. Centro Cultural Casa Branca.....	26
Figura 20. Mapa de Uso do Solo – Área de Influência Direta e Indireta.....	27
Figura 21. Vista de Condomínio Vertical .....	28
Figura 22. Vista de Condomínio Horizontal .....	28
Figura 23. Ruas e acessos do entorno do empreendimento .....	30

Figura 24. Vista da Rua Tereza Haguihara Cardoso .....	31
Figura 25. Trajeto da Linha 04 TR – Vila Barros / Jd. São José.....	33
Figura 26. Trajeto da Linha 08 TR – Terminal Norte / Sete Cruzes.....	33
Figura 27. Ponto de ônibus (Estrada dos Fernandes).....	34
Figura 28. Ponto de ônibus (rua Regina Cabalau de Mendonça).....	34
Figura 29. Parada de ônibus (Estrada dos Fernandes) .....	34
Figura 30. Equipamentos identificados na Zona Especial de Preservação Cultural ....	36
Figura 31. Localização do empreendimento em 2010 .....	40
Figura 32. Localização do empreendimento em 2015 .....	41
Figura 33. Localização do empreendimento em 2022 .....	41
<b>Figura 34. Levantamento Planialtimétrico</b> .....	42
Figura 35. Mapa de Vegetação e Arborização Urbana .....	43

## Índice

1. Informações gerais do empreendimento, do proprietário e dos profissionais envolvidos na elaboração do EIV.....	4
2. Caracterização do Empreendimento .....	5
3. Análise dos Impactos e Proposição de Medidas Mitigadoras ou Compensatórias	18
4. Relatório de Avaliação dos Impactos e Proposição de Medidas Mitigadoras ou Compensatórias.....	46
5. Referências Bibliográficas .....	53
6. Anexos.....	55
7. Encerramento.....	56

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

### **1.1 Empreendimento**

Nome: Condomínio Residencial Parque dos Sonhos com 360 Unidades para fins de Habitação pelo Programa Casa Verde e Amarela

Endereço: Rua Teresa Haguihara Cardoso, nº 980 – Jardim Casa Branca - Suzano – São Paulo

Número da matrícula: nº 95.145

Área do terreno: 9.495,00 m<sup>2</sup> (nove mil, quatrocentos e noventa e cinco metros quadrados)

Áreas da construção: 17.518,07 m<sup>2</sup> (dezessete mil, quinhentos e dezoito metros e sete décimos quadrados)

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

Nome: Residencial Parque dos Sonhos Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.

Documento de identificação: CNPJ – 46.627.800/0001-38

Representante legal: Tatsuo Jo

Documento de identificação: CPF: ██████████

Dados para contato: (11) 9 7099 3075

Assinatura do proprietário:

### **1.3. Responsáveis pelo estudo**

Nome: Cristian Baccelli

Especialização profissional: Arquiteto e Urbanista

Documentos de identificação: CAU - A-81643-4

RRT: SI12720901I00CT001

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 composto por 360 (trezentos e sessenta) unidades habitacionais para fins de Habitação de Interesse Social – HIS, sendo 30% (trinta por cento) destinados à HIS– ZEIS-2, conforme Ata de Reunião do CONDUR em 13 de outubro de 2022, pelo Programa Casa Verde e Amarela.

A área de intervenção de propriedade de YRJ Construtora e Incorporadora Ltda, com uma área de 9.495,00 m<sup>2</sup> (nove mil, quatrocentos e noventa e cinco metros quadrados) resultante da matrícula nº 95.145, localizada na Rua Teresa Haguihara Cardoso, nº 980 – Jardim Casa Branca – Suzano - SP.

Em razão do número de unidades apresentados, e em atenção ao Art. 58 da Lei Complementar 312/17 – Plano Diretor de Suzano 2017-2028, apresentamos a Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação EIV 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)*

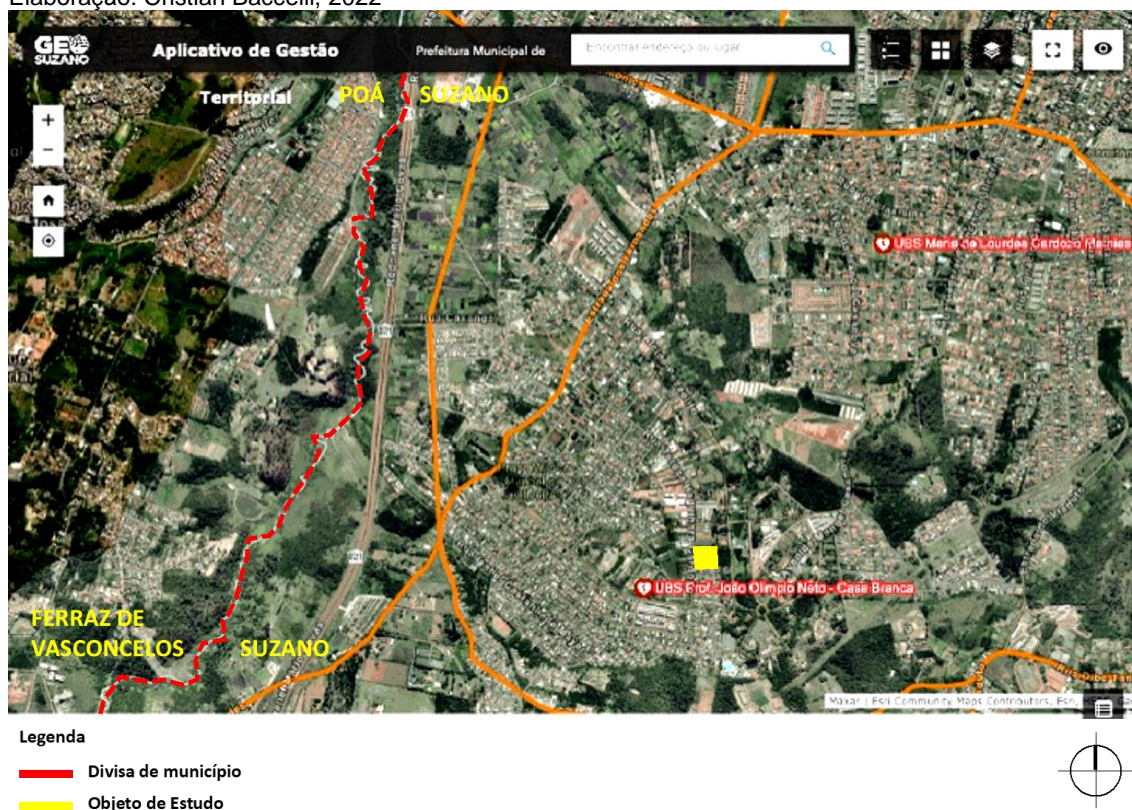
O empreendimento está implantado considerando a construção de 15 (quinze) blocos com 06 (seis) pavimentos e 24 (vinte e quatro) apartamentos cada, totalizando 360 (trezentos e sessenta) unidades habitacionais, implantados em condomínio controlado por sistema de portaria localizada na Rua Teresa Haguihara Cardoso, nº 980 – Jardim Casa Branca. Cada unidade habitacional possuirá uma vaga privativa, descoberta e independente, a ser definida sua localização em convenção. Quanto as áreas de lazer do condomínio estarão disponibilizadas em áreas determinadas para este fim, distribuídas no condomínio de forma a garantir maior comodidade e redução dos impactos (incômodos) aos condôminos.

O empreendimento está localizado próximo aos loteamentos Chácara Casa Branca e Meu Cantinho, próximo à Estrada dos Fernandes, importante eixo viário entre o centro da cidade e a cidade de Mauá e outras cidades como Poá e Ferraz de Vasconcelos.

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

Fonte: GEOSuzano, 2022

Elaboração: Cristian Baccelli, 2022



Ao analisarmos o local em questão – Jardim Casa Branca – descrito na matrícula, no qual através de pesquisas na website da Prefeitura Municipal de Suzano – GEOSuzano, identificamos que o Loteamento Jardim Casa Branca é regular (aprovado), porém não conseguimos identificar na mesma plataforma sua data. Em visitas realizadas no local, podemos observar a presença de diversos empreendimentos caracterizados como “Habitação de Mercado Popular”, em sua maioria compostos por “Condomínios de Casas”, térreas e assobradadas, assim como por conjuntos verticais de pequena altura (gabarito), em razão do zoneamento da região, e por uma qualidade arquitetônica caracterizada por médio padrão social.

Para a elaboração do Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIT, foi utilizado como base de apoio o Termo de Referência nº 17/2022, expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação da Prefeitura Municipal de Suzano em 19 de dezembro de 2022, com validade até 17 de junho de 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 1.000 metros e 1.500

metros para Área de Influência Indireta, tendo sempre o objetivo de analisar os impactos e/ou benefícios do empreendimento neste entorno direto e indireto.

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

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

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

A Área de Influência Direta será determinada num raio de 1.000 metros (mil metros) a partir do empreendimento, tendo como objetivo analisar os impactos e/ou benefícios em que o empreendimento habitacional estará causando.

A Área de Influência Indireta será determinada num raio de 1.500 metros (mil e quinhentos metros) a partir do empreendimento, num perímetro mais abrangente, analisando os impactos e/ou benefícios do empreendimento, mas também os equipamentos e mobiliários urbanos e infraestruturas urbanas que influenciam na dinâmica diária do objeto de estudo.

## **2.1 Localização**

O empreendimento está localizado na Rua Teresa Haguihara Cardoso, nº 980 – Jardim Casa Branca, na Região Central de Suzano – São Paulo.

O acesso principal (portaria) se dará pela rua de mesmo nome, através de acesso controlado para pedestre e automóveis, porém haverá vagas para visitantes na área interna do empreendimento, localizada logo no acesso, como forma de garantir maior conforto aos moradores e visitantes e reduzir os impactos no viário do entorno direto.

A Rua Teresa Haguihara Cardoso, principal acesso do empreendimento possui conexão direta com a Estrada dos Fernandes, importante eixo viário que se relaciona com a

região Central da Cidade, no qual possui diversos eixos viários capaz de conectar com vários “bairros” e outras cidades do Alto Tietê e ABC Paulista.



**Figura 2. Localização dos loteamentos adjacentes e pontos de referência**

Fonte: GEOSuzano, 2022

Elaboração: Cristian Baccelli, 2022



Legenda

	Limite de Município	01 – Chácara Caxangá	04 – Jardim das Flores	07 – Chácara Casa Branca
	Objeto de Estudo	02 – Jardim Casa Branca	05 – Jardim Carlos Cooper	08 – Parque Residencial Casa Branca
		03 – Jardim Saúde	06 – Jardim Modelo	09 – Meu Cantinho



## 2.2 Descrição das atividades

O objeto de estudo trata de empreendimento de habitação multifamiliar de médio padrão social (HMP), localizado em uma área de 9.495,00 m<sup>2</sup> (nove mil, quatrocentos e noventa e cinco metros quadrados), com suas características apontadas no item 2 – Caracterização do Empreendimento, e apresentado na descrição do Objeto de Estudo. Em razão da demarcação de ZEIS-2, conforme Ata de Reunião do CONDUR em 13 de outubro de 2022, e em atenção à Lei nº 5.363/2022, será destinado 30% (trinta por cento) ao programa HIS – ZEIS-2, pelo Programa Casa Verde e Amarela, aprovado pelo COMDUR – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural de Suzano.

Cabe ressaltar que o empreendimento atenderá a classe baixa com unidades (apartamentos) com 40,84 m<sup>2</sup> (quarenta metros e oitenta e quatro decímetros quadrados), sendo 50% dentro do Grupo 1 do programa Casa Verde e Amarela com renda familiar até 2.400,00 e 50% no grupo 2 com renda de R\$ 2.400,00 a R\$ 4.400,00,

no qual em nosso entendimento, se enquadram neste setor em razão da própria configuração urbana desta região da cidade. As unidades destinadas à HIS – Habitação de Interesse Social, conforme Ata de Reunião do CONDUR em 13 de outubro de 2022, será comercializada pelo Grupo 1 do Programa Casa Verde e Amarela e formado por pessoas que possuam uma renda familiar de até R\$ 2.400,00, com subsídio do governo federal de até R\$ 47.500,00, com unidades com preço de venda previsto de R\$ 150.000,00 e para Grupo 2 com preço de venda previsto de R\$ 180.000,00.

Na concepção do objeto de estudo, o empreendimento foi projetado como unidades autônomas compostas por apartamentos com dois dormitórios, em 15 (quinze) blocos com 06 (seis) pavimentos cada com 24 (vinte e quatro) apartamentos por bloco, totalizando 360 (trezentas e sessenta) unidades habitacionais, no qual o condomínio residencial deverá possuir atividades e apoios que possibilite a qualidade de vida de seus moradores. O empreendimento prevê área de lazer, inicialmente, com piscina descoberta, salão de festas, espaço fitness e espaço kids.

### **2.3 Descrição geral do empreendimento**

O empreendimento será composto por 15 (quinze) blocos com 06 (seis) pavimentos cada com 24 (vinte e quatro) apartamentos por bloco, totalizando 360 (trezentas e sessenta) unidades habitacionais, com acessos verticais via escada, em atenção a NBR 9050/2014.

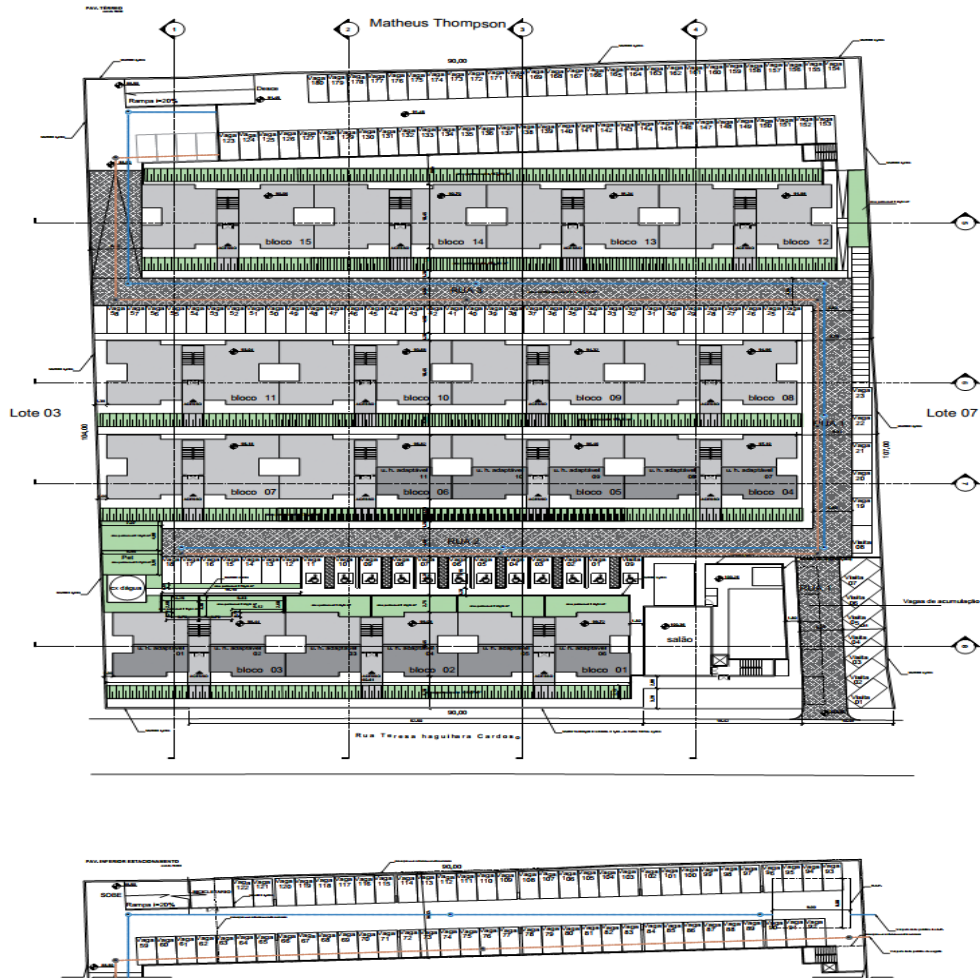
O condomínio está inserido numa área de 9.495,00 m<sup>2</sup> (nove mil, quatrocentos e noventa e cinco metros quadrados), localizada na Rua Teresa Haguihara Cardoso, nº 980 – Jardim Casa Branca, na Região Central da Cidade, com uma área construída de 17.518,07 m<sup>2</sup> (dezessete mil, quinhentos e dezoito metros e sete decímetros quadrados). Está previsto uma única tipologia com dois dormitórios e um banheiro, numa área total de 40,84 m<sup>2</sup> (quarenta metros e oitenta e quatro decímetros quadrados).

Está previsto uma vaga de estacionamento para 50% (cinquenta por cento) das unidades previstas, totalizando 180 (cento e oitenta) vagas internamente no empreendimento, em consonância ao previsto na ZEIS-2. As unidades do pavimento térreo deverão ser adaptadas para moradores PcD conforme estabelece as Normas de Acessibilidade prevista nacionalmente. Além das vagas dos moradores, está previsto

vagas para visitantes internamente ao condomínio, conforme demonstrado na Figura 3. Implantação do Empreendimento.

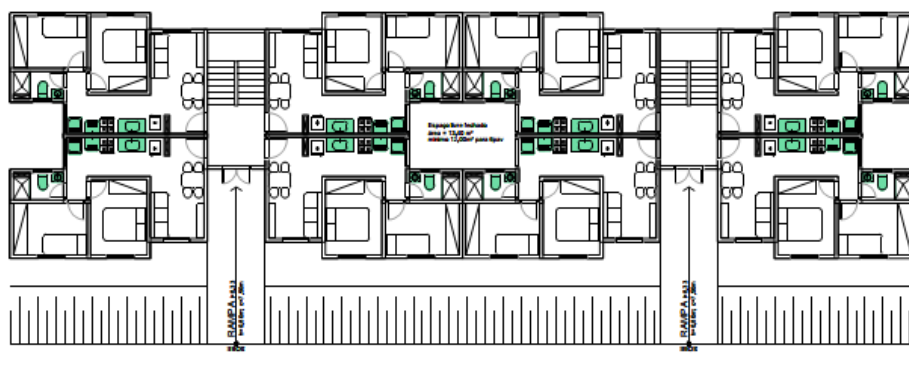
### Figura 3. Implantação do Empreendimento

Fonte: Residencial Parque dos Sonhos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, 2022



### Figura 4. Pavimento Tipo

Fonte: Residencial Parque dos Sonhos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, 2022



**Tabela 1. Quantidade de vagas disponíveis**

Organização: Cristian Baccelli, 2022

objeto de estudo	tipo de vagas	nº de vagas	localização
01	Automóveis	169	Vagas disponível em área interna do condomínio, demarcadas e autônomas para cada duas unidades habitacionais
		11	Vagas de automóveis destinados a PcD – Pessoa com Deficiência, demarcadas no pátio de estacionamento do condomínio
		08	Vagas disponíveis para visitantes interna no empreendimento, mas em bolsão privativo, em atenção ao Art. 104 § 6º LC 340/19
02	Motocicletas	23	Vagas disponível em área interna do condomínio, demarcadas e autônomas
<b>TOTAL</b>		<b>180</b>	<b>OBS.:</b> Não foram computadas as vagas de visitantes e motocicletas, entendendo que tratam de vagas rotativas.

## 2.4 Implantação do empreendimento

O objeto de estudo deverá inicialmente ser analisado e aprovado, conforme as Legislações Urbanísticas pertinentes, através de Processo Administrativo colocado à disposição da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, em momento adequado.

Após a expedição dos Alvarás de Aprovação de Projeto, deverá ser encaminhando ao Cartório de Registro de Imóveis de Suzano para a expedição da Incorporação do Empreendimento, autorizando sua negociação e, Alvará de Construção para o início das obras.

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 – GEOSuzano – Aplicativo de Gestão Territorial, assim como nos documentos oficiais expedidos pela SMPUH, como a Certidões de Uso e Ocupação do Solo nº 1221011134057685-23/2022, expedida em 11/11/2022 com validade até 10/05/2023; podemos observar que o empreendimento está localizado na MEU – Macrozona de Estruturação Urbana, conforme Lei Complementar nº 312/17, em Zona de Uso classificada como ZEU-1 – Zona de Estruturação Urbana 1, conforme Lei Complementar nº 340/19, que trata do uso, ocupação e parcelamento do solo do município, no qual admite as atividades R1, R2-v, R2-h, R2-hmp, Cm-1, Cm-2, Cm-3, Sv-1, Sv-2, Sv-3, Ind-1, Ind-2, Ind-3, (1), Int-1, Int-2, Int-3 (PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 2019), admitindo a atividade proposta para o empreendimento – Residencial Multifamiliar Vertical – R2-v e Residencial Multifamiliar de Mercado Popular - R2-hmp; Da mesma forma, em razão da Demarcação de ZEIS-2, também é permitido a implantação de HIS – Habitação de Interesse Social, no qual será implantado 30% (trinta por cento) do total das unidades previstas para este público.

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

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

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

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

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

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

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

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

*IV - incentivar a ocupação habitacional, em especial, Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP);*

*V - promover a qualificação e a consolidação das centralidades de bairro existentes – São José, Revista / Dona Benta, Monte Sion e Casa Branca – melhorando a oferta de serviços, comércio e equipamentos comunitários;*

*VI - reestruturar e qualificar a rede viária interna aos bairros.*

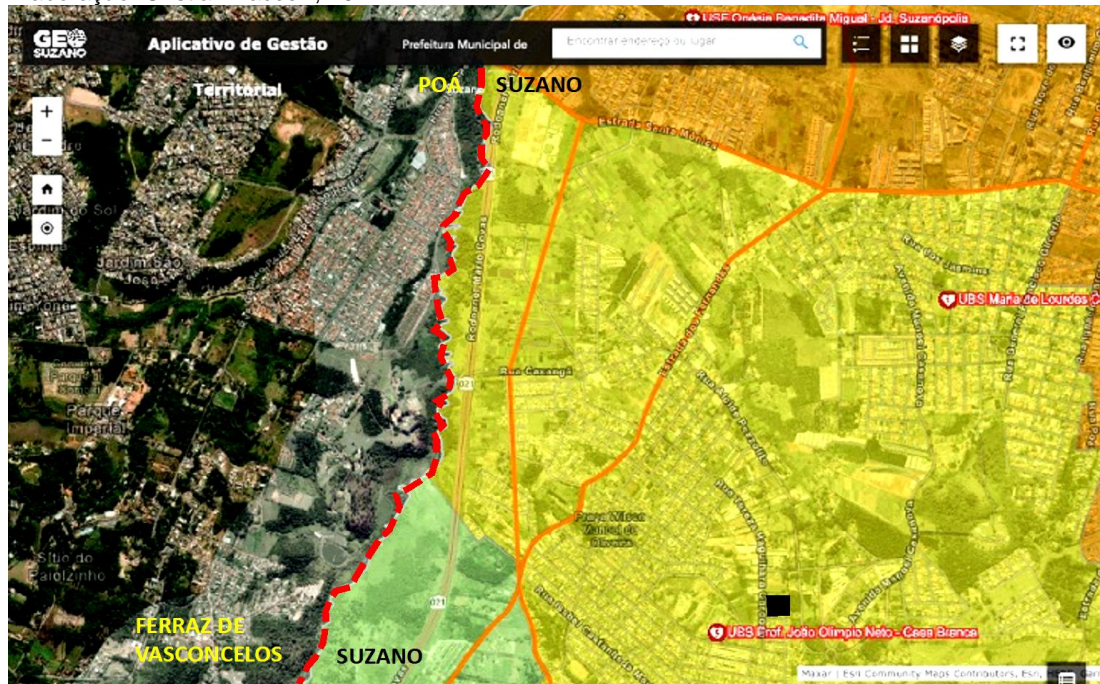
*Parágrafo único. A Lei que disciplinar o uso ocupação e parcelamento do solo, definirá os parâmetros de enquadramento das atividades quanto ao seu impacto ambiental” (PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 2017, grifo nosso)*

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, no qual o empreendimento estará disposto em tipologia de apartamentos de dois dormitórios, implantados em 15 (quinze) blocos de 06 (seis) pavimentos cada, totalizando 360 (trezentas e sessenta) unidades habitacionais.

**Figura 5. Mapa do Macrozoneamento - Plano Diretor de Suzano 2017-2028**

Fonte: GEOSuzano, 2022

Elaboração: Cristian Baccelli, 2022



Legenda

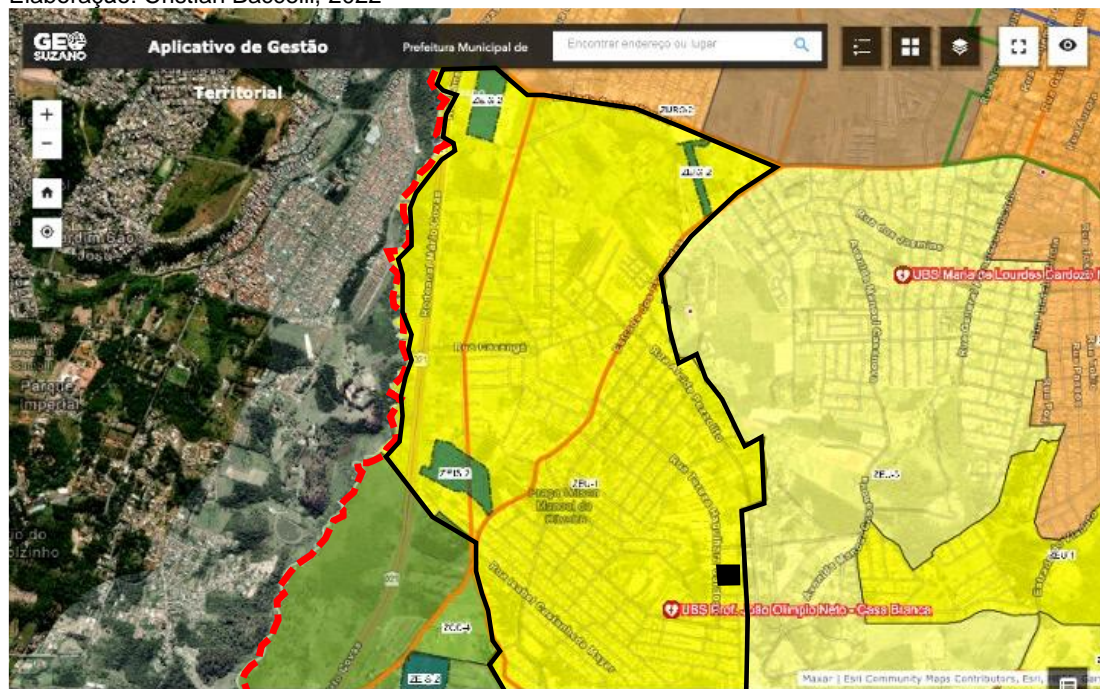
- Objeto de Estudo - EIV
- MEU – Macrozona de Estruturação Urbana



**Figura 6. Mapa de Zoneamento - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo**

Fonte: GEOSuzano, 2022

Elaboração: Cristian Baccelli, 2022



Legenda

- Objeto de Estudo - EIV
- ZEU 1 – Zona de Estruturação Urbana 1



## 2.6 Quadro de áreas

O empreendimento está localizado na MEU – Macrozona de Estruturação Urbana, em uma Zona de Estruturação Urbana 1 – ZEU 1, no qual o projeto arquitetônico a ser apresentado para apreciação da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação deverá atender ao Plano Diretor vigente – LC 312/17, Lei de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo – LUOPS – LC 340/19, e conforme Ata de Reunião do CONDUR em 13 de outubro de 2022, no qual segue abaixo os índices urbanísticos que foram respeitados:

- Taxa de Ocupação Máxima - 80%;
- Gabarito – 6
- Coeficiente de Aproveitamento Básico – 1,50;
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 2,00;
- Taxa de Permeabilidade – 10%

Segue abaixo tabela de áreas e índices urbanísticos do empreendimento:

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

Organização: Cristian Baccelli, 2022

<b>Objeto de Estudo</b>	<b>Áreas</b>	
<b>01</b>	<b>Terreno</b>	
	Matrícula	9.495,00 m <sup>2</sup>
	<b>Áreas Construídas</b>	
	Área construída	17.518,07 m <sup>2</sup>
	<b>Coeficientes Urbanísticos</b>	
	Taxa de Ocupação	41,46 %
	Coeficiente de Aproveitamento	1,84
	Taxa de Permeabilidade	16,65%

Podemos observar na tabela acima que o empreendimento atende aos índices urbanísticos previstos nas legislações urbanas (LC 312/17 e LC 340/19) com índices urbanísticos abaixo do estabelecido na legislação municipal, no caso da Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento, e apresentando índices de permeabilidade estabelecido por lei.

## **2.7 Cronograma de obras**

Cronograma de obras: as obras de implantação do empreendimento devem implantadas em 03 fases, com prazo previsto de conclusão da obra em 04 anos. 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; alvenaria estrutural; 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.

A proposta de implantação está prevista ser executada em etapas (fases) a serem entregues aos moradores em consonância com a conclusão dos blocos habitacionais e equipamentos de apoio (lazer) do condomínio, garantindo a “habitabilidade” mínima necessária para a entrega parcial do empreendimento, no qual, no momento oportuno, o empreendedor se compromete em solicitar junto à Prefeitura Municipal o “Ocupe-se Parcial” como previsto na legislação municipal pertinente.

## **2.8 Identificação e Mapeamento da Área de Influência**

Considerando o empreendimento em questão: Condomínio Residencial Parque dos Sonhos com 360 Unidades para fins de Habitação pelo Programa Casa Verde e Amarela, localizado na Rua Teresa Haguihara Cardoso, nº 980 – Jardim Casa Branca – Suzano.

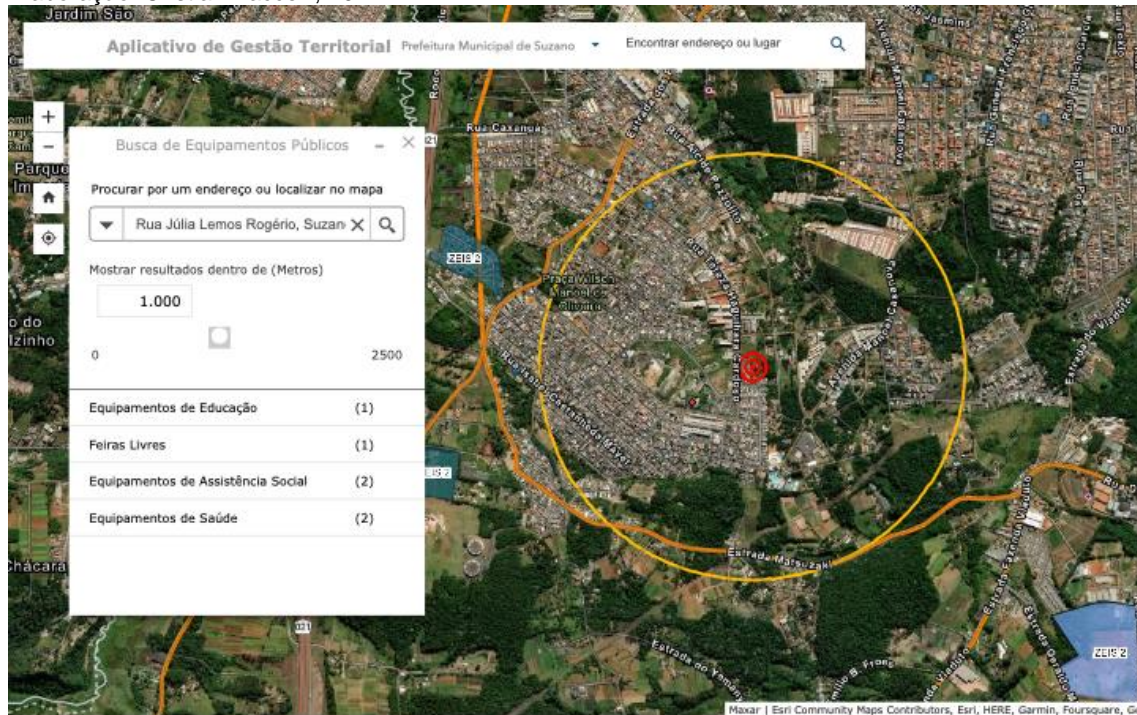
Entendendo que segundo o Art. 58 – item XII da Lei Complementar 320/17 – Plano Diretor de Suzano – 2017-2028, estabelece as atividades que deverão apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança / Relatório de Impacto de Vizinhança em razão da quantidade de unidades habitacionais, isoladas ou contíguas, ou de mesmo proprietário, este EIV/RIT adotará para esta análise os raios mínimos apontados no Termo de Referência nº 17/2022, emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação em 19/12/2022 com validade até 17/06/2023, no qual segue conforme item 4.8 - Identificação e Mapeamento da Área de Influência do referido TR EIV/RT:

1. Área de Influência Direta – raio de 1.000 m (mil metros) a partir do empreendimento;
2. Área de Influência Indireta - raio de 1.500 m (mil e quinhentos metros) a partir do empreendimento.

### Figura 7. Mapa Área de Influência Direta

Fonte: GEOSuzano, 2022

Elaboração: Cristian Baccelli, 2022



#### Legenda

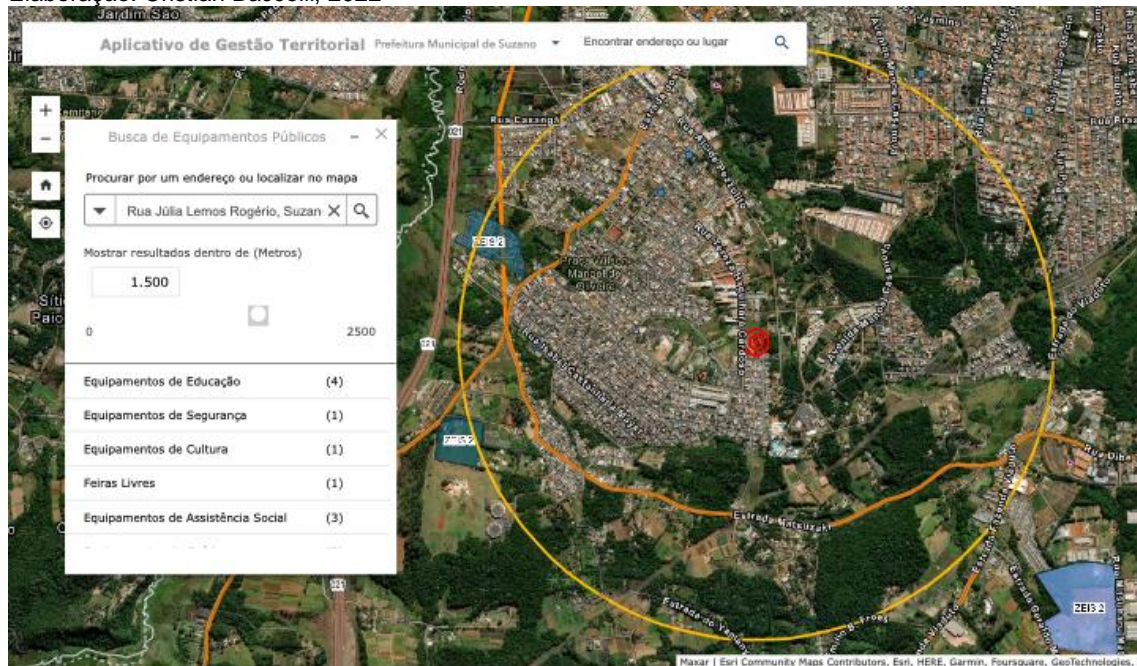
- Objeto de Estudo - EIV
- AID – Área de Influência Direta – 1.000m



### Figura 8. Mapa Área de Influência Indireta

Fonte: GEOSuzano, 2022

Elaboração: Cristian Baccelli, 2022



#### Legenda

- Objeto de Estudo - EIV
- AII – Área de Influência Indireta – 1.500m



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

Para os estudos dos impactos positivos e negativos, 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.

#### **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. Considerando que o empreendimento proposto possuirá unidades dentro da Grupo 1 do Programa Casa Verde Amarela, a renda familiar predominante será até 02 (dois) salários-mínimos, atingindo desta forma as famílias mais carentes de Suzano. Provavelmente, será um dos poucos empreendimentos, se não o único da Cidade e da região do Alto Tietê, a operar nesta faixa de renda, onde os subsídios do programa são maiores, podendo chegar a R\$ 47.500,00 com as menores taxas de juros do programa.

As unidades habitacionais propostas são de dois dormitórios podendo abrigar uma família com estrutura familiar com até 04 (quatro) pessoas – um casal e dois filhos. Para tanto, apresentamos abaixo o cálculo estimativo considerando: 1) para os dormitórios de casal – 2 pessoas; 2) para dormitórios de solteiro com uma cama – 1 pessoa:

**Tabela 3. Densidade Fixa Habitacional**

Organização: Cristian Baccelli, 2022

<b>Tipologia</b>	<b>I</b>
<b>Dormitório casal</b>	2
<b>Dormitório solteiro – 1 cama</b>	1
<b>Número de pessoas por unidade</b>	3

<b>Quantidade de unidades habitacionais</b>	360
<b>Total geral de pessoas</b>	<b>1.080</b>

Considerando o método quantitativo demonstrado acima, concluímos que o empreendimento possuirá 1.080 (mil e oitenta) moradores, no qual a partir da área a ser implantada o condomínio, no qual soma-se 9.495,00 m<sup>2</sup> (nove mil, quatrocentos e noventa e cinco metros quadrados), equivalente a 0,95 ha (hectares), resultando na densidade fixa populacional do empreendimento em 1.136 hab/ha (mil cento e treze 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 visto que a área ainda se encontra em transformação urbanística, 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 (All) 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:

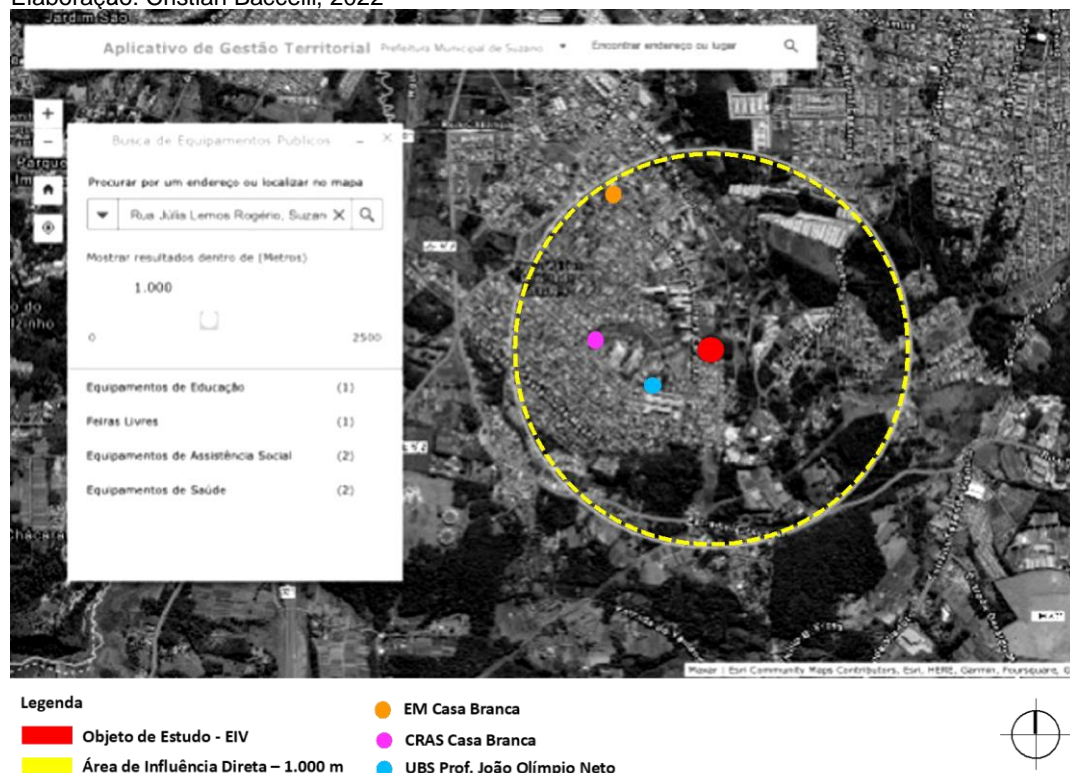
“Todos os bens públicos e privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados” (NRB 9284 2015)

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 9. Mapa de Equipamentos Urbanos e Comunitários – Área de Influência Direta

Fonte: GEOSuzano, 2022

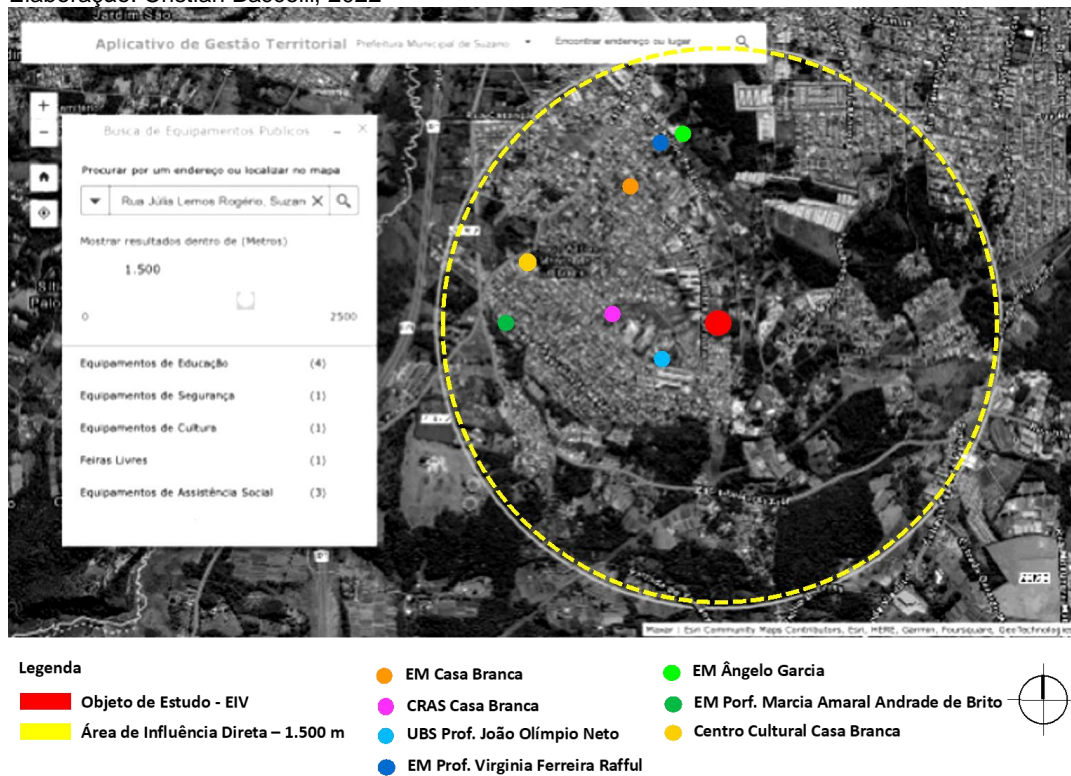
Elaboração: Cristian Baccelli, 2022



## Figura 10. Mapa de Equipamentos Urbanos e Comunitários – Área de Influência Indireta

Fonte: GEOSuzano, 2022

Elaboração: Cristian Baccelli, 2022



A partir dos mapas acima, podemos observar que os equipamentos de educação estão dispostos na Área de Influência Direta e Indireta, no qual identificamos a partir da Plataforma de Gestão Territorial da Prefeitura Municipal de Suzano – GEO Suzano, quatro unidades de educação, sendo uma na Área de Influência Direta (EM Casa Branca) e três unidades na Área de Influência Indireta, além da unidade já mencionada anteriormente (EM Prof. Virginia Ferreira Rafful, EM Ângelo Garcia, EM Prof. Marcia Amaral Andrade de Brito) no qual a partir de pesquisas em websites identificamos que as unidades escolares atendem fundamentalmente o ensino infantil e fundamental. No entanto, em razão da demanda gerada de sua condição socioeconômica e proporção, entendemos que o empreendimento poderá gerar impacto na educação infantil e fundamental, mesmo considerando que uma parcela das famílias no qual ocupará futuramente o empreendimento poderão matricular seus filhos em Unidades Escolares de Ensino Infantil ou Fundamental Particulares da cidade. Sob esta ótica, identificamos o Colégio Suzano distante pouco mais de 3 Km de distância e Colégio Cristão Kairos Suzano, este á cerca de 4,4 Km do empreendimento, que possuem capacidade de absorver a demanda do empreendimento de forma satisfatória.

Em visitas “*in loco*” podemos verificar que as unidades escolares estão localizadas em diversas regiões nas proximidades do empreendimento e que geograficamente possuem fácil acesso, tanto os equipamentos de educação pública como particular.

Ao analisarmos a quantidade de crianças no qual o empreendimento irá gerar, entendemos que em razão das unidades existentes e considerando experiência do empreendedor é possível afirmar que o padrão médio de construção deverá atrair famílias de classe média e média/baixa, de composição familiar de estrutura pequena – casal recém casados e/ou com apenas um filho(a), reduzindo significativamente a demanda de atendimento das unidades escolares existentes, assim como em pesquisas de mercado realizadas pelo empreendedor, tendo como fator o “transferência” de morador da cidade para um imóvel novo, observou-se uma significativa demanda por este produto imobiliário e um número significativo por procuras de imóveis novos neste setor da cidade. Ainda assim, entendemos que apenas uma pequena parcela poderá e/ou necessitará ser atendida pelos serviços públicos existentes na rede da Secretaria Municipal de Educação, onde utilizamos o seguinte método de cálculo apresentado abaixo:

**Tabela 4. Demanda por equipamentos de educação**

Organização: Cristian Baccelli, 2022

Densidade Fixa Habitacional	1.080
15% da população resultante, considerando que a maioria das famílias deverão utilizar as unidades de ensino particular	162

A partir do exposto acima, considerando 15% (quinze por cento) da população total do empreendimento – 162 (cento e sessenta e duas) crianças, no qual poderá necessitar do atendimento público de ensino infantil.<sup>1</sup>

Considerando as recomendações do Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação (FNDE), no qual para esta demanda, atendendo em dois turnos e período integral,

---

<sup>1</sup> . Vale ressaltar que uma porcentagem das pessoas poderá ter idade acima do ensino infantil, sendo atendidos por unidades escolar de ensino médio ou superior.

entendemos que as unidades escolares existentes devem atender a demanda gerada, considerando que as famílias que ocuparão os empreendimentos, a princípio serão recém casados e deverão compor família de forma gradativa, necessitando a longo tempo, e de forma gradativa, dos equipamentos de educação apontados e existentes nas Áreas de Influência Direta e Indireta.

### Figura 11. EM Prof. Marcia Amaral Andrade de Brito

Fonte: Google Earth, 2023



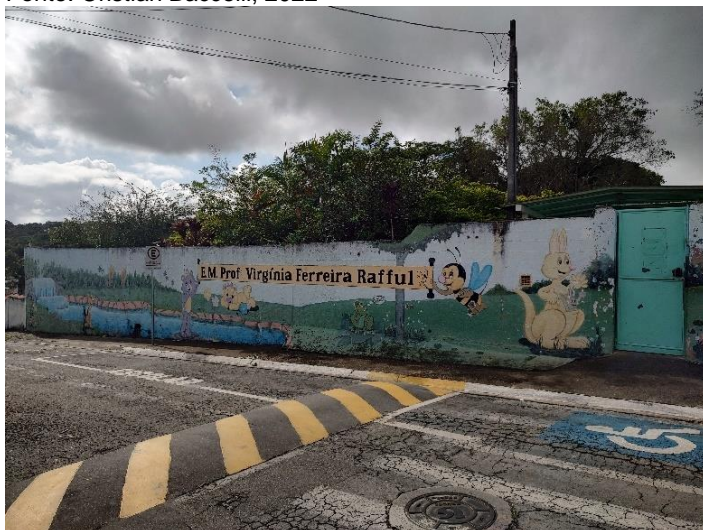
### Figura 12. E.M. Ângelo Garcia

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



**Figura 13. E.M. Prof. Virgínia Ferreira Rafful**

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



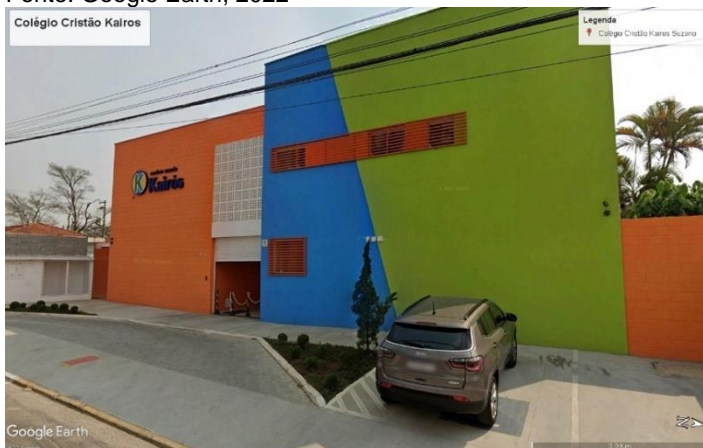
**Figura 14. E.M. Casa Branca**

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



**Figura 15. Colégio Cristão Kairos Suzano**

Fonte: Google Earth, 2022



### Figura 16. Colégio Suzano

Fonte: Facebook, 2022



Em relação aos equipamentos de saúde, em visitas *“in loco”* nas Áreas de Influência Direta e Indireta observamos a existência de um equipamento (UBS Prof. João Olímpio Neto), distante apenas 340 metros do empreendimento. A Unidade Básica de Saúde está disposta na Área de Influência Direta, no qual entendemos que a distância é compatível com os raios de ação das autoridades de saúde. Em uma rápida pesquisa e análise visual, podemos observar que a Unidade Básica de Saúde apontada, ainda que aparentemente, possui uma estrutura física capaz de atender a demanda gerada pelo empreendimento. Ainda assim, cabe salientar que a cidade possui diversas Clínicas de Saúde e Hospitais Particulares capaz de atender a demanda deste empreendimento, considerando seu padrão socioeconômico.

Também identificamos a presença de dois equipamentos de Assistência Social na Área de Influência Direta, o CRAS Casa Branca e de Cultura, o Centro Cultural Casa Branca na Área de Influência Indireta.

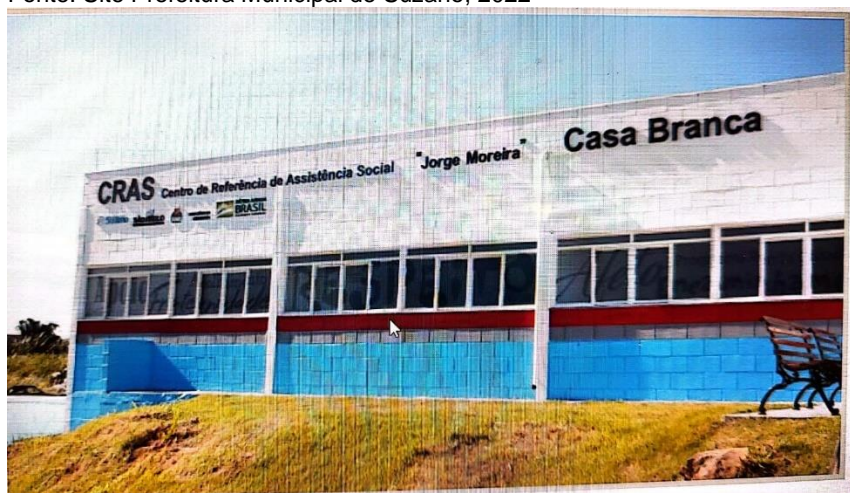
**Figura 17. UBS Prof. João Olímpio Neto**

Fonte: Lar das Flores, 2022



**Figura 18. CRAS Casa Branca**

Fonte: Site Prefeitura Municipal de Suzano, 2022



**Figura 19. Centro Cultural Casa Branca**

Fonte: Google Street View, 2022



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

### 3.3 Uso e ocupação do solo

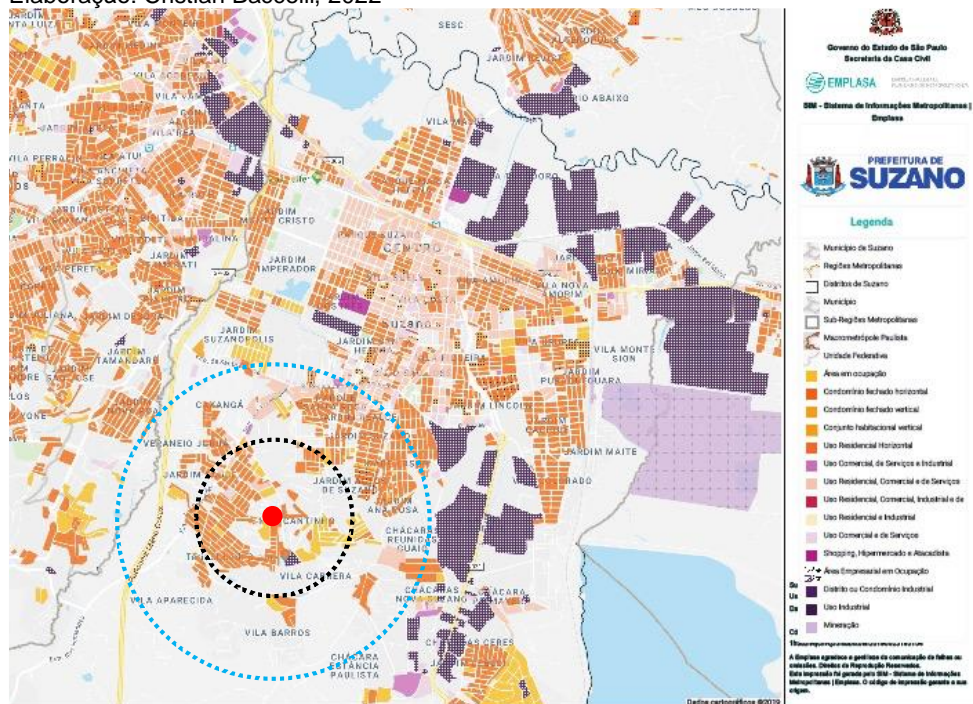
Ao analisar o zoneamento onde está inserido o empreendimento e ampliando para as Áreas de Influência Direta e Indireta (raio de 1.000 e 1.500 metros consecutivamente), percebemos que o objeto de estudo, localizado na ZEU-1 – Zona de Estruturação Urbana – 1, conforme Lei Complementar nº 340/19, está localizado em uma região predominantemente residencial, composto essencialmente por “condomínios residenciais” de casas térreas e/ou sobrados, em particular nas proximidades do acesso do empreendimento, mas também observamos a existência de alguns empreendimentos verticais, de baixo gabarito nas Áreas de Influência Direta e Indireta.

No mais, em visitas em seu entorno direto e indireto, também observamos a presença de edifícios comerciais e prestadores de serviços existentes nos principais eixos viários como Estrada dos Fernandes e Avenida Manoel Casanova.

**Figura 20. Mapa de Uso do Solo – Área de Influência Direta e Indireta**

Fonte: Emplasa, 2019

Elaboração: Cristian Baccelli, 2022



**Legenda**

- Área de Intervenção
- Área de intervenção Direta - AID
- Área de Intervenção Indireta - All

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 o novo empreendimento residencial se localiza em um setor do bairro, atualmente de grande predominância de condomínios. No entanto, o empreendimento possuirá um “skyline” baixo, considerando o Gabarito previsto na Lei Complementar nº 340/19, conforme Certidão de Uso do Solo nº 1221011134057685-23/2022. Ainda assim, vale ressaltar que a implantação do empreendimento prevê em sua implantação em harmonia com a “massa verde” existente na área de intervenção, no qual será melhor detalhado nos itens 3.8 e 3.11 deste Estudo de Impacto de Vizinhança, no qual entendemos que o empreendimento não causará impacto ao uso do solo existente no seu entorno direto e indireto (Área de Influência Direta e Indireta).

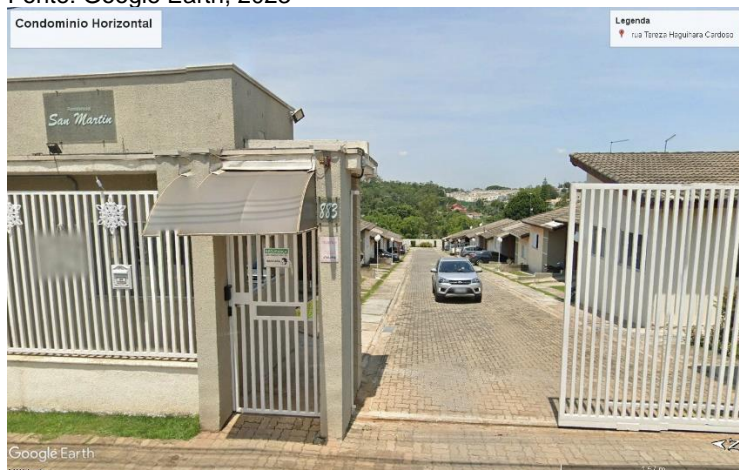
### Figura 21. Vista de Condomínio Vertical

Fonte: Google Earth, 2023



### Figura 22. Vista de Condomínio Horizontal

Fonte: Google Earth, 2023



### **3.4 Valorização Imobiliária**

O empreendimento proposto – Condomínio Residencial Vertical com 360 unidades para fins de Habitação de Interesse Social - HIS – com acesso pela Rua Teresa Haguiera Cardoso, nº 980 – Jardim Casa Branca, eixo viário de acesso a outros condomínios residenciais de médio padrão, que em nosso entendimento, foram implantados nos últimos 10 anos e consolidando aquela região com estes empreendimentos de médio padrão socioeconômico.

Considerando que o empreendimento proposto tem como pressuposto a implantação unidades habitacionais de médio e médio-baixo padrão socioeconômico, mas que a arquitetura proposta é de valor significativo do ponto de vista estético, se harmonizando com o entorno próximo, 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 duas unidades habitacionais no interior do empreendimento e próximo aos acessos dos blocos habitacionais, atendendo o estabelecido conforme Ata de Reunião do CONDUR em 13 de outubro de 2022, garantindo menor trajeto entre a vaga (automóvel) e a unidade habitacional. A quantidade prevista no empreendimento está demonstrada nos Anexos 3 e Tabela 1, em atenção as legislações pertinentes. Cabe ressaltar que o

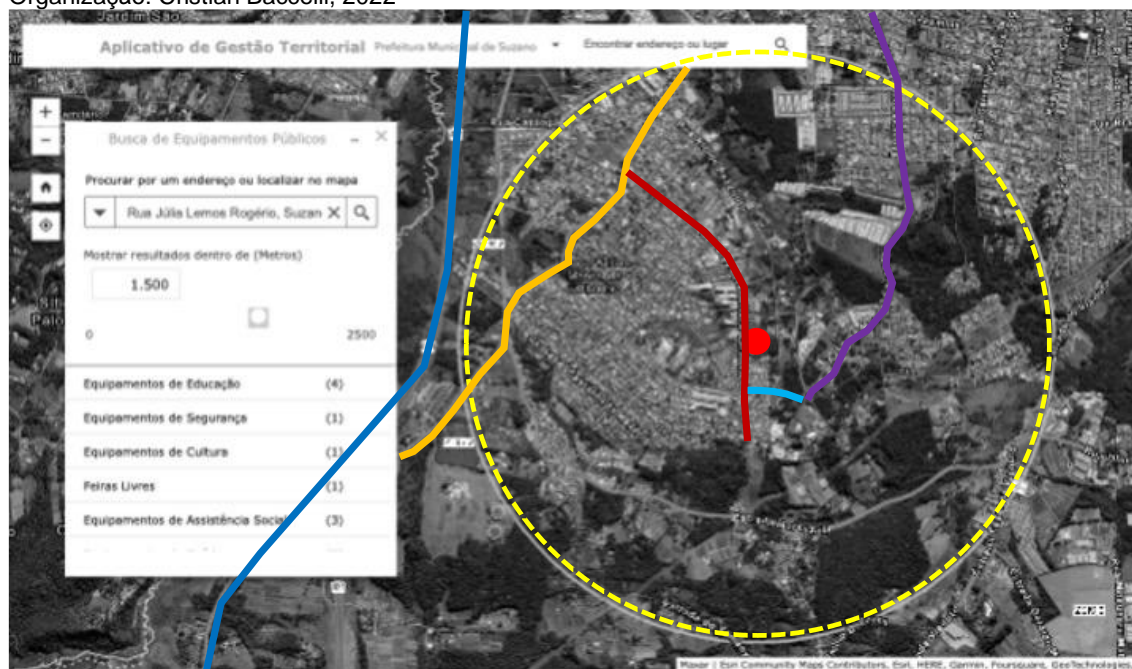
empreendimento em estudo possuirá vagas de visitantes, localizadas no interior do empreendimento de forma a atender a legislação vigente, mas também garantindo distancias reduzidas dos visitantes aos blocos residenciais.

Ao visitarmos as Áreas de Influência Direta e Indireta e tendo em vista o sistema viário, podemos observar que as ruas do entorno estão em boas condições de manutenção, tanto no seu pavimento como na comunicação horizontal e vertical de trânsito. A via de acesso ao empreendimento - Rua Teresa Haguihara Cardoso – se conecta diretamente a Estrada dos Fernandes, importante eixo entre o centro da cidade e outras cidades do entorno. No entanto, também verificamos a existência de um sistema viário que se conecta a Rua Manoel Casanova, no qual possibilita a possibilidade de acessos alternativos entre o bairro (Jardim Casa Branca) e demais regiões da cidade. Neste sentido, entendemos que o empreendimento, no qual deverá atender ao disposto conforme Ata de Reunião do CONDUR em 13 de outubro de 2022, deverá possuir um número reduzido de automóveis, não deverá causar impacto no sistema viário existente.

**Figura 23. Ruas e acessos do entorno do empreendimento**

Fonte: GEOSuzano, 2022

Organização: Cristian Baccelli, 2022



**Legenda**

Objeto de Estudo - EIV

AII – Área de Influência Indireta – 1.500m

Rodoanel – Trecho Leste

Estrada dos Fernandes

Rua Teresa Haguihara Cardoso

A. Manoel Casanova

Rua Manoel dos Santos



### Figura 24. Vista da Rua Tereza Haguihara Cardoso

Fonte: Google Earth, 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 5. 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 6. 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, Suzano possui atualmente 22 (vinte e duas) linhas que atendem a cidade, com uma frota de 500 (quinhentos) veículos que *“garantem aos passageiros qualidade, segurança e conforto”* (Radial Transporte 2019). Destas linhas, identificamos 02 (duas) linhas que atendem a região próximo ao empreendimento, linha Vila Barros / Jd. São José (04 TR) e Terminal Norte / Sete Cruzes (08 TR), como demonstrado na tabela e itinerários abaixo.

**Tabela 7. Linhas de ônibus que atendem a área de estudo**

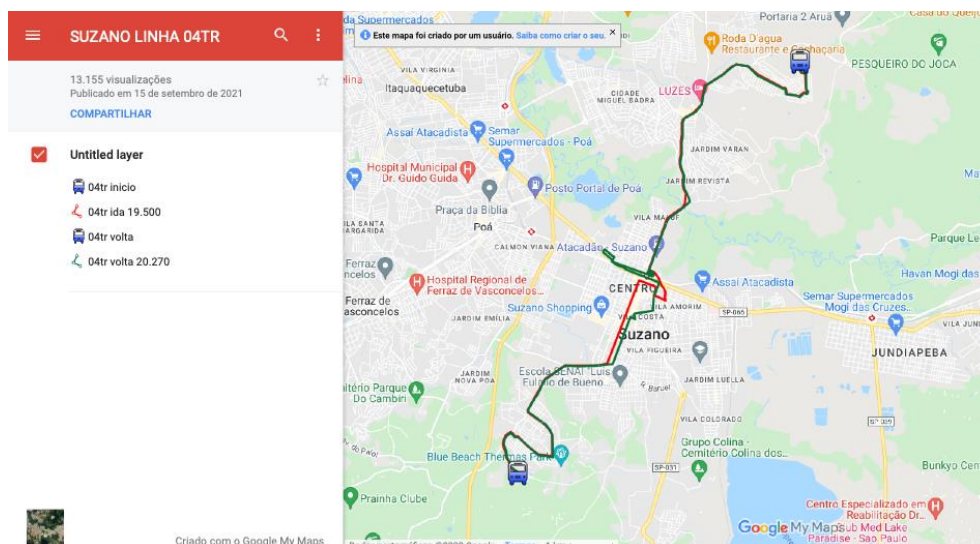
Fonte: Radial Transporte, 2022

Organização: Cristian Baccelli, 2022

Linha	Itinerário
04 TR	Vila Barros / Jd. São José
08 TR	Terminal Norte / Sete Cruzes

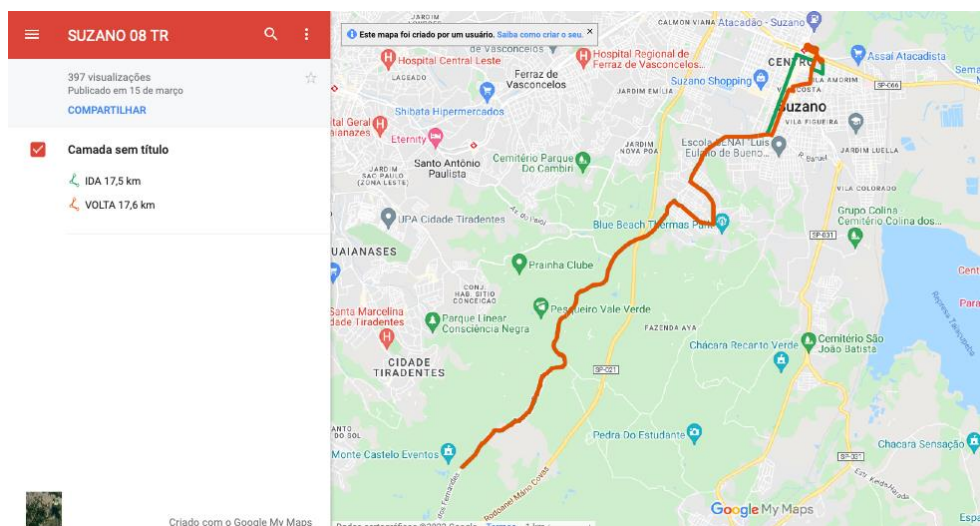
## Figura 25. Trajeto da Linha 04 TR – Vila Barros / Jd. São José

Fonte: Radial Transporte, 2022



## Figura 26. Trajeto da Linha 08 TR – Terminal Norte / Sete Cruzes

Fonte: Radial Transporte, 2022



Vale ressaltar que apesar de identificarmos apenas duas linhas que atendem este setor da cidade, também podemos observar a presença de “transporte alternativo” através de Vans que ampliam as alternativas de atendimento ao transporte público. No entanto em pesquisas nos sites oficiais da Prefeitura de Suzano não identificamos os trajetos destes veículos, mas entendemos que devem contribuir para a mobilidade urbana dos moradores e prestadores de serviços do empreendimento.

Em visitas “*in loco*” nas Áreas de Influência Direta e Indireta foi possível identificar paradas de ônibus, no qual apresentamos abaixo os mais relevantes e que deverão atender o empreendimento em questão.

**Figura 27. Ponto de ônibus (Estrada dos Fernandes)**

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



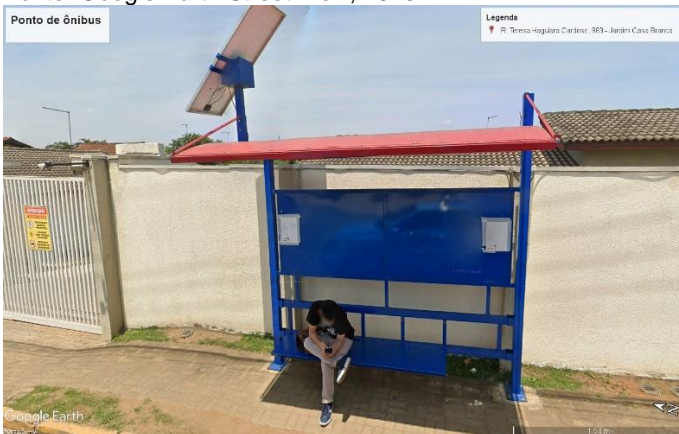
**Figura 28. Ponto de ônibus (rua Regina Cabalau de Mendonça)**

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



**Figura 29. Parada de ônibus (rua Teresa Haguihara Cardoso, 883)**

Fonte: Google Earth Street View, 2023



### **3.7 Ventilação e iluminação**

Com relação à ventilação e iluminação para o empreendimento em estudo, em análise *"in loco"* e os estudos volumétricos, verificamos que o entorno atualmente é composto relativamente por elementos horizontais em condomínios residenciais térreas e/ou assobradadas.

O empreendimento proposto é composto por 15 Blocos de 06 (seis) pavimentos, com uma volumetria que atende ao disposto na Lei Complementar 340/2019, totalizando 18,00m (dezoito metros) de altura (a partir do acesso de pedestres). No entanto, conforme apresentado na

Figura 3. Implantação do Empreendimento, os "Blocos Residenciais" estão dispostos na área de intervenção integradas ao maciço verde existente e entorno próximo, possibilitando uma harmonia paisagística de grande valor, e em razão de seus afastamentos (recuos) entre blocos e entre as construções existentes no entorno próximo, os mesmos não deverão gerar impactos de alguma forma do ponto de vista da iluminação ou ventilação. Neste sentido entendemos que tanto a ventilação como a iluminação do entorno imediato não sofrerão impactos em função de sua volumetria proposta.

### **3.8 Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural**

O Plano Diretor de Suzano - Lei Complementar 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).

### Figura 30. Equipamentos identificados na Zona Especial de Preservação Cultural

Fonte: GEOSuzano, 2022

Organização: Cristian Baccelli, 2022



#### Legenda

- Objeto de Estudo - EIV
- AII – Área de Influência Indireta – 1.500m
- Templo Budista Nambei Shingonshu Daigozan Jomyoji



Em análise ao local, identificados um elemento arquitetônico apontado como “Interesse de Preservação Cultural”, na Área de Influência Indireta; Trata-se do Templo Budista Nambei – Shingonshu Daigozan Jomyoji, localizado na Estrada dos Fernandes, nº 1.927 – Parque Santa Rosa.

Em pesquisas realizadas não identificamos restrições de empreendimentos em seu entorno imediato. Ainda assim, consideramos que o empreendimento objeto deste EIV não causará impacto e/ou interferência na paisagem urbana ou “patrimônio” natural e cultural existente (ZEPEC) considerando o maciço verde existente em seu entorno.

### 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 às 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 27201568, expedida pela CETESB em 11/12/2018. 49 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 Tereza Haguihara Cardoso e os lotes vizinhos.

Localização geográfica pode ser definida pelas seguintes coordenadas UTM.

23°34'06.86"S

46°19'39.85"O

A propriedade pode ser acessada a partir da cidade de Suzano, através da rua Tereza Haguihara Cardoso a Noroeste, acessando através da Estrada dos Fernandes sentido bairro, outro ponto importante de acesso ao empreendimento se dá a Leste, através da Av. Manoel Casanova, e adentrando pela rua Manoel dos Santos onde se dá acesso a rua Tereza Haguihara Cardoso, onde sairá ao empreendimento.

Com 9.495,00 m<sup>2</sup> (nove mil, quatrocentos e noventa e cinco metros quadrados), a área pertence à empresa Residencial Parque dos Sonhos Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA. O interessado tem a intenção de efetuar um empreendimento imobiliário, que está em Análise na Secretária de Planejamento através de processo Administrativo nº 14474.2022. A área está registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Suzano sob o número 95.145. 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 consta áreas construídas e que já se encontra com processo de demolição na Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação através de Processo Administrativo nº 13233.2022. 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 9/2010, entendemos que a área em seu aspecto físico representa uma média parcela de área livre perante o seu entorno imediato.

A norte e a leste da área percebemos uma grande quantidade de áreas livres, onde estas por sua vez potencializam e representam com maior significância as questões ambientais para o bairro, contribuindo significativamente para o clima do entorno.

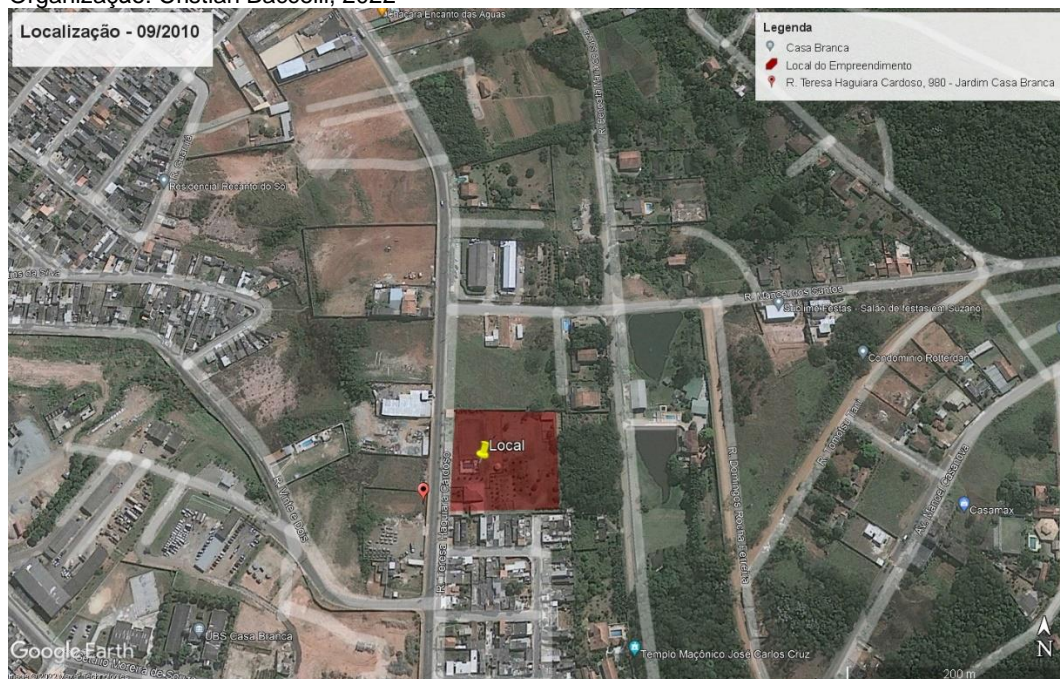
Já a leste e sul uma concentração de construções no Jardim Casa Branca e Parque Residencial Casa Branca, porém ao redor deste último uma grande concentração de vegetação, potencializando as questões ambientais no bairro.

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

### Figura 31. Localização do empreendimento em 2010

Fonte: Google Earth, 2022

Organização: Cristian Baccelli, 2022

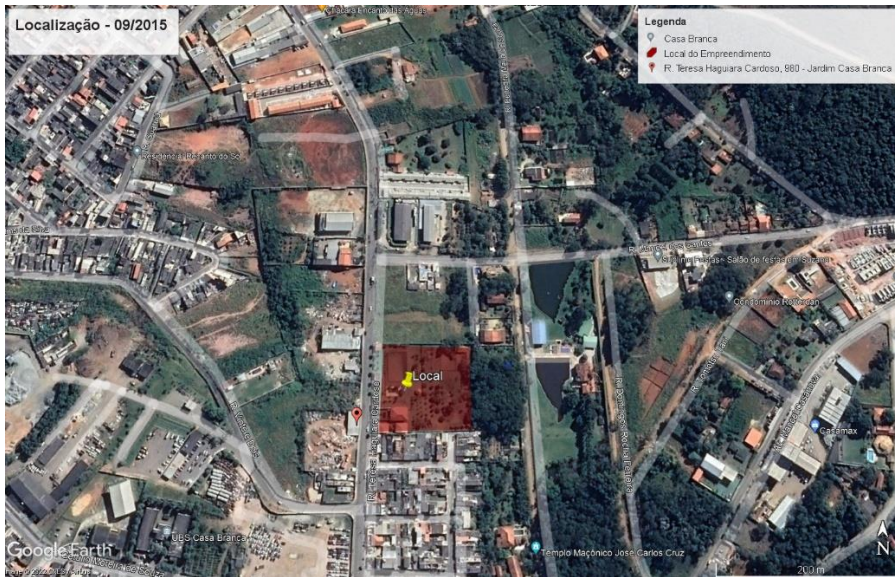


Em continuidade a esta perspectiva, demos continuidade a estas análises em diferentes datas para entender melhor a evolução da área no contexto urbano, assim como as ocupações de seu entorno. Percebemos que ao longo de 05 anos, o local permaneceu sem grandes alterações significativas de suas características físicas e ambientais, tendo suas coberturas vegetais preservadas. Porém observa-se que o adensamento das construções evoluiu ao longo do tempo a leste. Mesmo assim, a área apresenta-se preservada nas suas características.

### Figura 32. Localização do empreendimento em 2015

Fonte: Google Earth, 2022

Organização: Cristian Baccelli, 2022



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 33. Localização do empreendimento em 2022

Fonte: Google Earth, 2022

Organização: Cristian Baccelli, 2022



## Descrição do Local

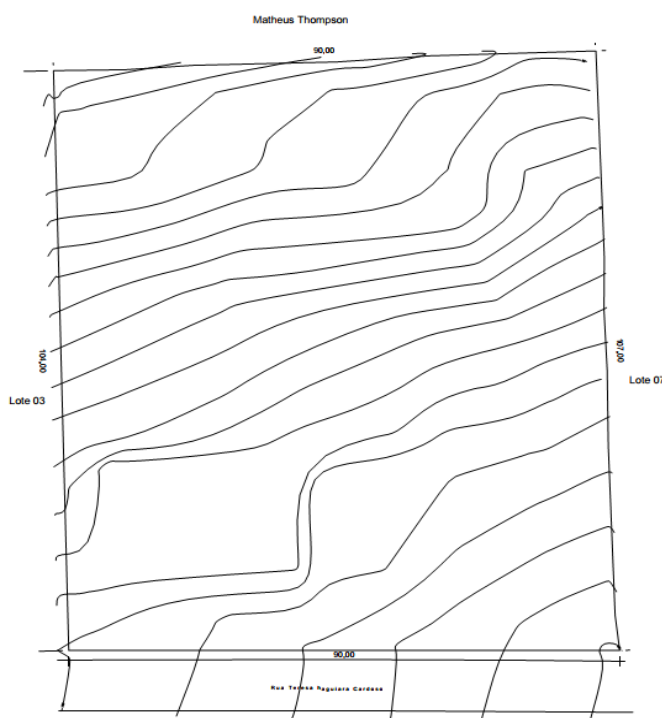
A área como demonstrado em seu histórico acima, tinha utilização residencial. Após o término de toda a implantação do empreendimento, sugere-se que seja efetuado o paisagismo com o plantio de nativas e ornamentais em toda a área verde e permeável do condomínio, buscando assim harmonia entre o progresso 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 campo limpo. Não teve crescimento de nenhum tipo de vegetação, ou regeneração. Dentro de sua área de matrícula, estará sendo destinado 16,65% preservada como área permeável.

## Figura 34. Levantamento Planialtimétrico



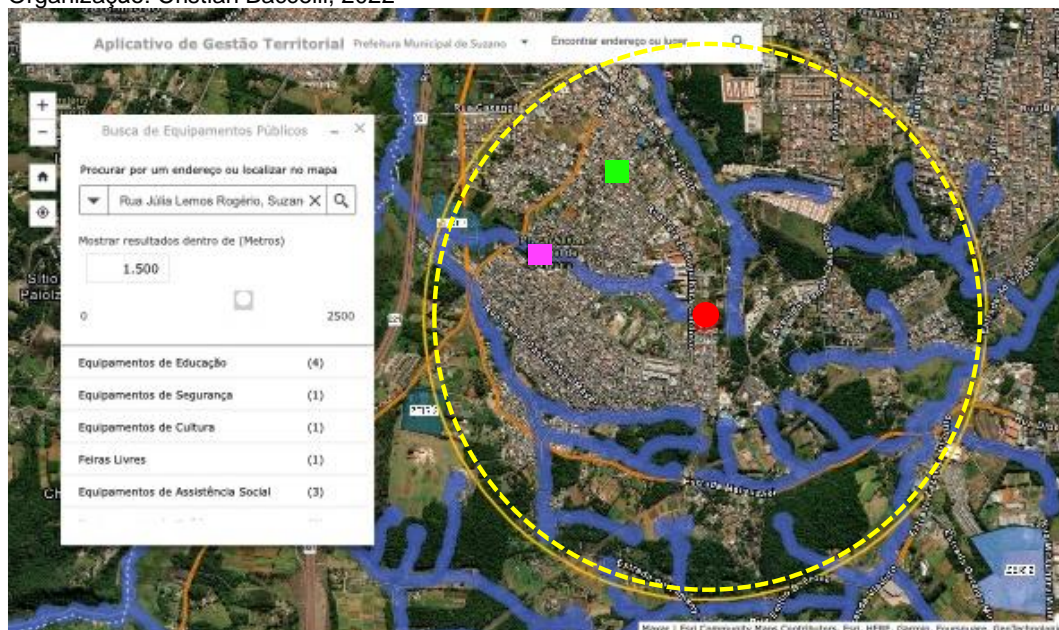
Em visitas realizadas no bairro do objeto de estudo, podemos observar que a região passa por um processo de transformação de seus usos e atividades. Os bairros

identificados como Jardim Casa Branca, Parque Residencial Casa Branca, Meu Cantinho estão envoltórios na área objeto de estudo (que possui loteamento aprovado).

### Figura 35. Mapa de Vegetação e Arborização Urbana

Fonte: GEOSuzano, 2022

Organização: Cristian Baccelli, 2022



#### Legenda

- Objeto de Estudo - EIV
- AII - Área de Influência Indireta - 1.500m
- APP - Área de Proteção Permanente
- Praça Wilson Manoel de Oliveira
- Área verde existente



Em visitas realizadas nas áreas de influência identificamos a presença de maciços significativos no qual se trata de espaços privados e algumas áreas verdes ainda sem uso, onde podemos concluir que este espaço está na Área de Influência Direta, de fácil acesso aos futuros moradores do empreendimento, porém ambas são áreas fechadas e controladas sem acesso público, mas que podemos afirmar que as mesmas contribuem para a qualidade do ar e da paisagem do entorno.

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, o empreendimento a ser implantado, poderá contribuir para a permeabilidade da região, com a presença de áreas permeáveis no seu interior, conforme previsto na Lei Complementar 340/19 (área permeável), e a presença de vegetação que possa contribuir para a redução de calor do entorno e melhoria da paisagem, com o plantio de vegetação nos passeios públicos no empreendimento.

### **3.12 Capacidade de suporte da infraestrutura urbana instalada**

Os empreendimentos quando instalados nos municípios têm o potencial de requalificar a área onde se instalam, 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, GVT, entre outras empresas que também realizam o serviço de distribuição de Internet e telefonia. A área de influência direta do empreendimento é servida pela rede pública de abastecimento 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.

### **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. Total de 360 unidades estima-se 1.080 pessoas, considerando que cada pessoa gere 0,60kg de lixo/dia = 648 kg/dia e 19.440 quilos/mês – Segundo o Plano Municipal de gestão Integrada de Resíduos Sólidos de 2018. Para determinar o número de habitantes por domicílio, adotou-se o índice médio para o município de

Suzano de 3 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. Cabe salientar que as fundações serão realizadas em estacas em hélice continua minimizando significativamente as vibrações causados por outras técnicas construtivas de fundação direta.

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

Após a exposição dos temas apontados no Termo de Referência nº 17/2022, expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação em 19 de dezembro de 2022 com validade até 17 de junho de 2023, em pedido formulado pelo requerente Residencial Parque dos Sonhos Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, para a *“Implantação de Empreendimentos Residenciais com 150 (cento e cinquenta) ou mais unidades habitacionais”*, no qual o empreendimento estará localizado na Rua Tereza Haguihara Cardoso, nº 980 – Jardim Casa Branca - 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 para a Construção de Condomínio Residencial Vertical com 360 unidades para fins de Habitação de Interesse Social – HIS, conforme Ata de Reunião do CONDUR em 13 de outubro de 2022.

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 o empreendimento, de sua titularidade, a ser implantado na localização apontada acima, assim como as obras e ações previstas para a construção de 360 (trezentas e sessenta) unidades habitacionais, a serem construídas em etapas (fases de entrega), no qual constam 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 a ampliação da qualidade urbanística em razão do empreendimento.

Para melhor explicitar as análises realizadas no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, tabulamos os temas definidos no Termo de Referência nº 17/2022, de forma a produzir um material objetivo considerando os impactos positivos e negativos e as ações a serem tomadas, caso necessário. Desta forma atribuímos três formas de impacto: 1) positivo; 2) negativo; 3) neutro, como critério de avaliação e ações a serem tomadas.

**Tabela 8. Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV - Matriz de Mitigações**

Organização: Cristian Baccelli, 2022

Item	Tema	Situação	Impacto	Conclusão
3.1	Adensamento populacional	Neutro	Uma vez que o empreendimento possui uma densidade fixa baixa em sua implantação, possuindo equipamentos de lazer, não causando impactos em seu entorno	Sem necessidade de mitigação
3.2	Equipamentos urbanos e comunitários	Neutro Negativo	Em razão da quantidade de moradores apresentada no empreendimento, considerando o padrão econômico dos compradores (padrão baixo), uma parcela deverá necessitar do uso de equipamentos públicos do município existentes na AID e AII.	Considerando os dados apresentados neste Estudo de Impacto de Vizinhança, entendemos que os equipamentos de saúde existentes no entorno, devem atender a demanda gerada. Quanto as unidades de educação ainda que existam diversos

---

equipamentos no entorno direto e indireto, e considerando a inexistência de dados da SME quanto a disponibilidade de vagas nestas unidades, considerando que uma pequena parcela das famílias necessitarão do ensino infantil público, a partir das recomendações do FNDE, entendemos que as estruturas de educação existentes deverão atender a demanda gradativa com a implantação do empreendimento.

**3.3**

Uso e ocupação do solo

Positivo

Considerando que o uso previsto para o empreendimento vai em encontro com as constantes

			<p>transformações do uso e ocupação do solo da Área de Influência Direta, entendemos que o empreendimento causará 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.</p>	<p>Sem necessidade de mitigação</p>
--	--	--	---	-------------------------------------

<b>3.4</b>	Valorização Imobiliária	Positivo	<p>Considerando a valorização do entorno em função do uso proposto, no qual o empreendimento existente tem a capacidade de valorizar economicamente o entorno próximo</p>	<p>Sem necessidade de mitigação</p>
------------	-------------------------	----------	---	-------------------------------------

<b>3.5</b>	Geração de tráfego intenso e pesado	Neutro	<p>Considerando que a quantidade de automóveis previstos para o</p>	<p>Sem necessidade de mitigação</p>
------------	-------------------------------------	--------	---	-------------------------------------

			empreendimento é baixa, e que está previsto vagas de visitantes em bolsão no empreendimento.	
--	--	--	--	--

<b>3.6</b>	Demanda por transporte público	Positivo	O local é atendido direta e indiretamente por transporte público coletivo, garantindo alternativas de chegada e saída do bairro e seu entorno.	Sem necessidade de mitigação
------------	--------------------------------	----------	--	------------------------------

<b>3.7</b>	Ventilação e Iluminação	Neutro	Sem alteração no entorno	Sem necessidade de mitigação
------------	-------------------------	--------	--------------------------	------------------------------

<b>3.8</b>	Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural	Neutro	Foi identificado apenas um elemento arquitetônico (patrimônio) nas áreas de influência direta e indireta	Sem necessidade de mitigação
------------	---	--------	--	------------------------------

<b>3.9</b>	Nível de ruídos	Neutro	Sem alteração no entorno	Sem necessidade de mitigação
------------	-----------------	--------	--------------------------	------------------------------

<b>3.10</b>	Qualidade do ar	Neutro	Sem alteração no entorno	Sem necessidade de mitigação
<b>3.11</b>	Vegetação e arborização urbana	Positivo	Foram identificadas áreas de vegetação e maciços em seu entorno, contribuindo para o microclima.	Ainda que exista a presença de vegetação e maciços no limite do empreendimento e, considerando os dados apresentados no EIV, propomos o plantio de espécies arbóreas nas calçadas do empreendimento, a ser definido em conjunto com a Secretaria de Meio Ambiente.
<b>3.12</b>	Capacidade de suporte da infraestrutura urbana instalada	Positivo	Entorno possui redes de infraestrutura urbana instaladas	Sem necessidade de mitigação
<b>3.13</b>	Geração e destinação dos resíduos sólidos	Neutro	O empreendimento apresentará, em momento oportuno, durante a aprovação dos	Apresentar o PGRS, durante a aprovação dos projetos na secretaria

			projetos junto ao órgão municipal competente, Plano de Gerenciamento dos Resíduos Sólidos e o Inventário de seus Resíduos.	municipal competente.
--	--	--	--	-----------------------

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

## 5. Referências Bibliográficas

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

PREFEITURA MUNIICPAL DE SUZANO - GEOSUZANO. 2021. "Aplicativo de Gestão  
Territorial ." Suzano .

Radial Trasnporte. 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. *ZAPimóveis*. Acesso em 18 de maio de 2020.  
<https://www.zapimoveis.com.br>.

## **6. Anexos**

Anexo 1 – Certidão de Diretrizes emitida pela SMPUH.

Anexo 2 – Termo de Referência;

Anexo 3 – Projeto Arquitetônico para construção de um condomínio residencial vertical com 360 unidades;

Anexo 3.1 – Planta Tipo

Anexo 4 – Registro de Responsabilidade Técnica do profissional;

Anexo 5 – Certidão de Matrícula do Imóvel atualizada;

Anexo 6 – Espelho do IPTU do imóvel;

## **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

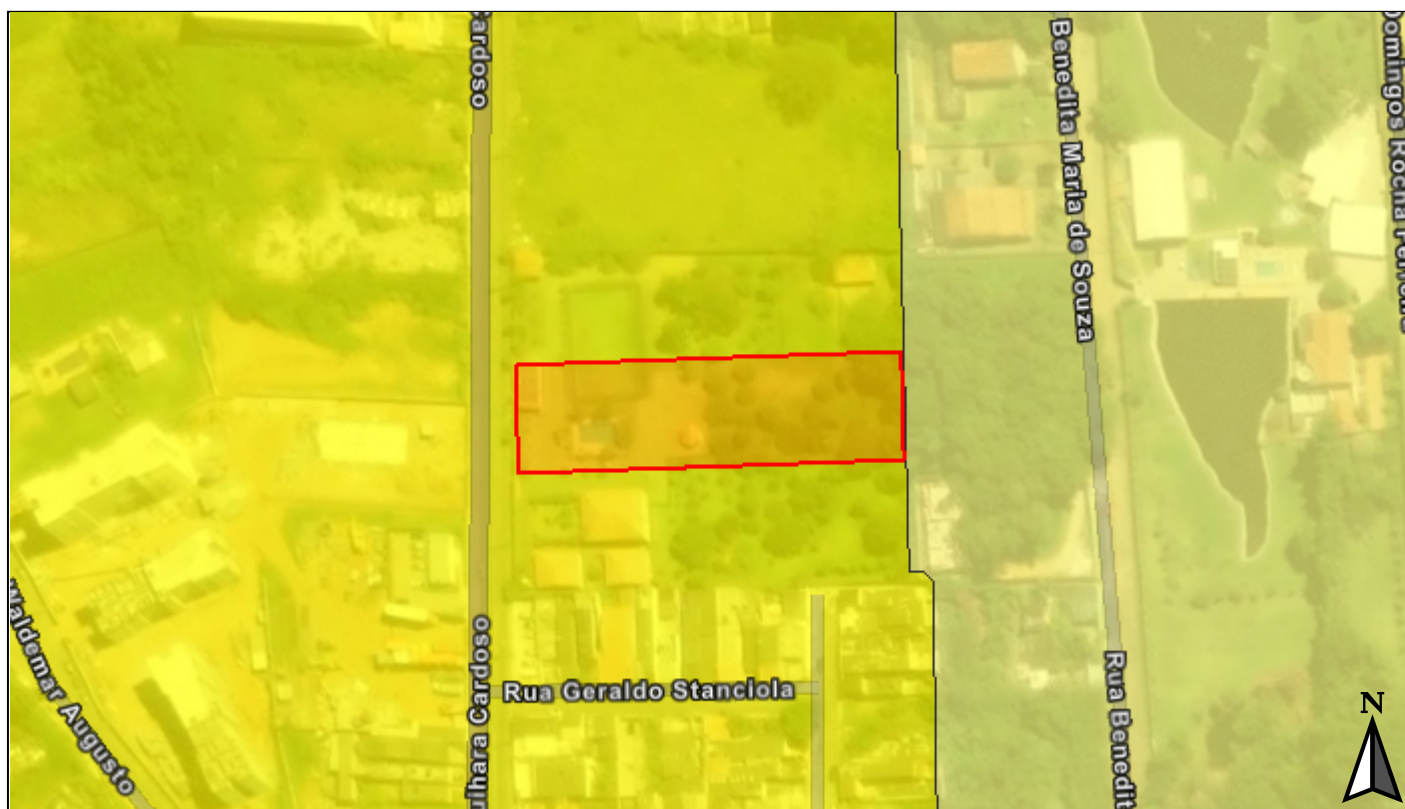
---

**Residencial Parque dos Sonhos Empreendimentos Imobiliários SPE  
LTDA.**

**CNPJ – 46.627.800/0001-38**

## CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº 1221011134057685-23/2022

Suzano, 11/11/2022 – Hora: 13:40 – Certidão válida até 10/05/2023



### Legenda



ZEU-1



### IDENTIFICAÇÃO DO LOCAL

**Coordenadas:** X: -5157218.300m; Y: -2700976.666m; wkid: 102100

**Inscrição:** 26032008

**Endereço:** RUA TEREZA HAGUIHARA CARDOSO - 00980

**CEP:** 08663-080

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

**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 Parque Residencial Casa Branca

### **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>)



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

Código de controle da certidão: 3a8b38d3ae23e89a9b07



**TERMO DE REFERÊNCIA Nº 17.2022  
Termo de Referência para Elaboração de Estudo de Impacto da Vizinhança (EIV)**

**Protocolo Eletrônico Nº: 14023.2022  
17/06/2023**

**- Emissão: 19/12/2022 - 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 **14023.2022** em que o requerente RESIDENCIAL PARQUE DOS SONHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA \*, CNPJ/CPF 46.627.800/0001-38, propõe a implantação de Empreendimentos residenciais com 150 (cento e cinquenta) ou mais unidades habitacionais, que conforme Lei Complementar nº 312/17, é classificada como **"ATIVIDADE DE IMPACTO"**. Deverá ser elaborado Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, de acordo com as diretrizes deste termo de referência. O Estudo de Vizinhança e Respetivo Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV deverão contemplar :

**1. Identificação do Empreendimento**

Deverá conter a identificação do empreendimento e data

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

**2.1. Do empreendimento:**

Nome ou razão social;

Endereço;

Área do terreno;

Número da matrícula / C.R.I.;

Área total a construir / ampliar;

**2.2 Proprietário do empreendimento:**

Nome ou razão social;

Documentos de identificação (CPF, RG ou CNPJ);

Dados para contato;

Nome e assinatura do proprietário ou procurador\*;

\*anexar procuração;

**2.3 Dos responsáveis pelo estudo:**

Nome ou razão social;

Especialização profissional;

Documentos de identificação (CPF, RG ou CNPJ);

Número do Registro Profissional no Conselho Regional;

ART's e RRT's vinculadas;

Dados para contato;

Assinatura do responsável técnico pelo estudo;

**3. Índice.**

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

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

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

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

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





## Prefeitura Municipal de Suzano Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: 3a8b38d3ae23e89a9b07



#### 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** 1000 metros e **Raio de Influência Indireta** 1500 metros. Após análise inicial do EIV, poderá ser solicitado o aumento da área de influência pelo corpo técnico de análise.

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

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

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

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

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

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

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

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

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH)

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

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





## Prefeitura Municipal de Suzano Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: 3a8b38d3ae23e89a9b07



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 Periculosidade. Deverá ser analisado risco ao meio ambiente e danos à saúde, em virtude de acidentes decorrentes da natureza das atividades propostas para o local.

5.15 Resíduos líquidos. Indicar através de estudos o potencial de geração de resíduos líquidos da atividade pretendida, quanto ao volume e caracterização dos mesmos. Apresentar plano de gerenciamento, informando os locais/formas de descarte.

5.16 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.

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

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

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH)

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

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





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

Código de controle da certidão: 3a8b38d3ae23e89a9b07



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”.

**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, 19 de Dezembro de 2022

**Eliene Correa Rodrigues Coelho**  
**Diretora de Planejamento Territorial**

[https://suzano.inmov.net.br/projects/show\\_images/183967](https://suzano.inmov.net.br/projects/show_images/183967)

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

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

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

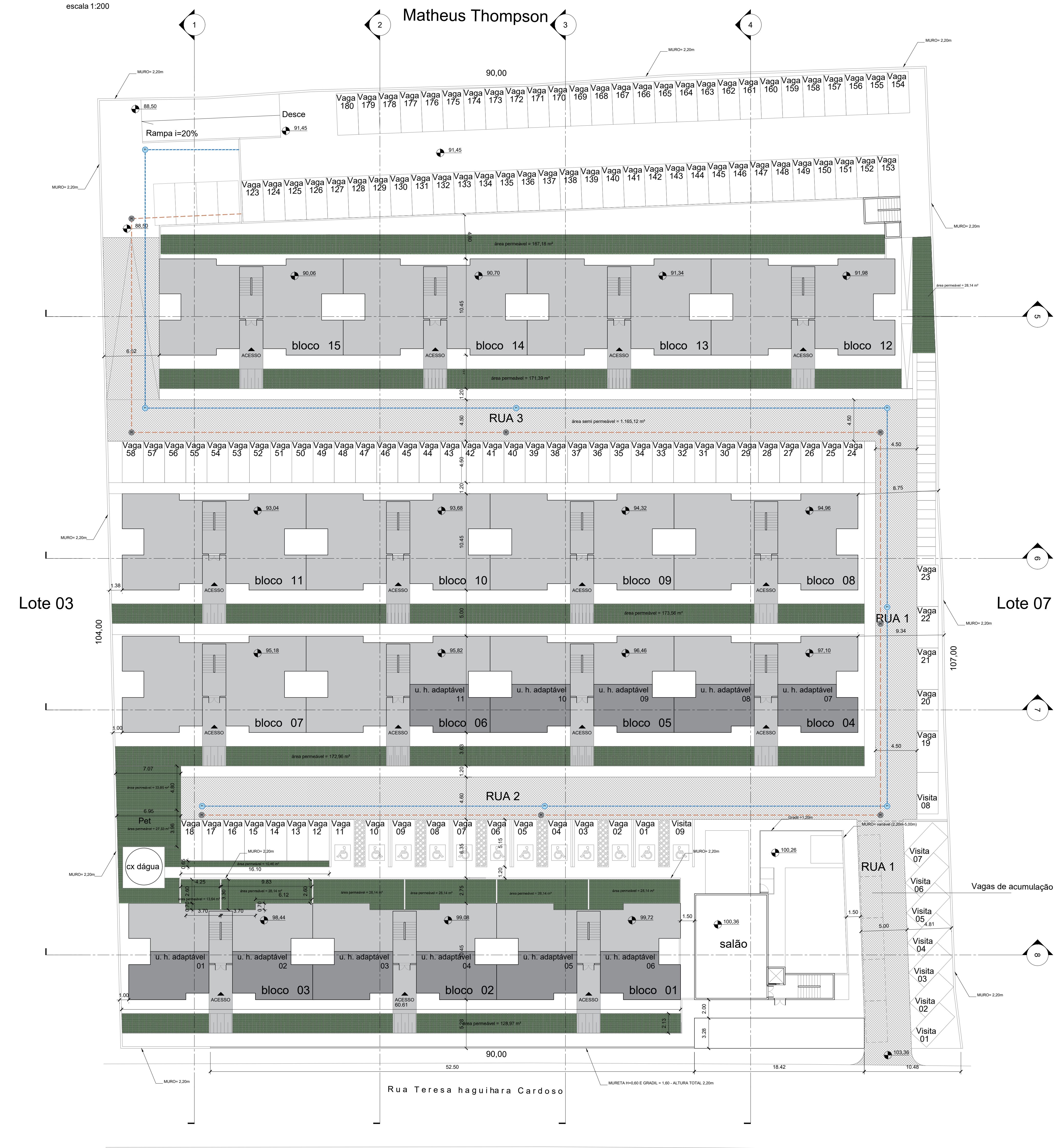
E-mail: [smpuh@suzano.sp.gov.br](mailto:smpuh@suzano.sp.gov.br) | Telefone: 11 4745-2123

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



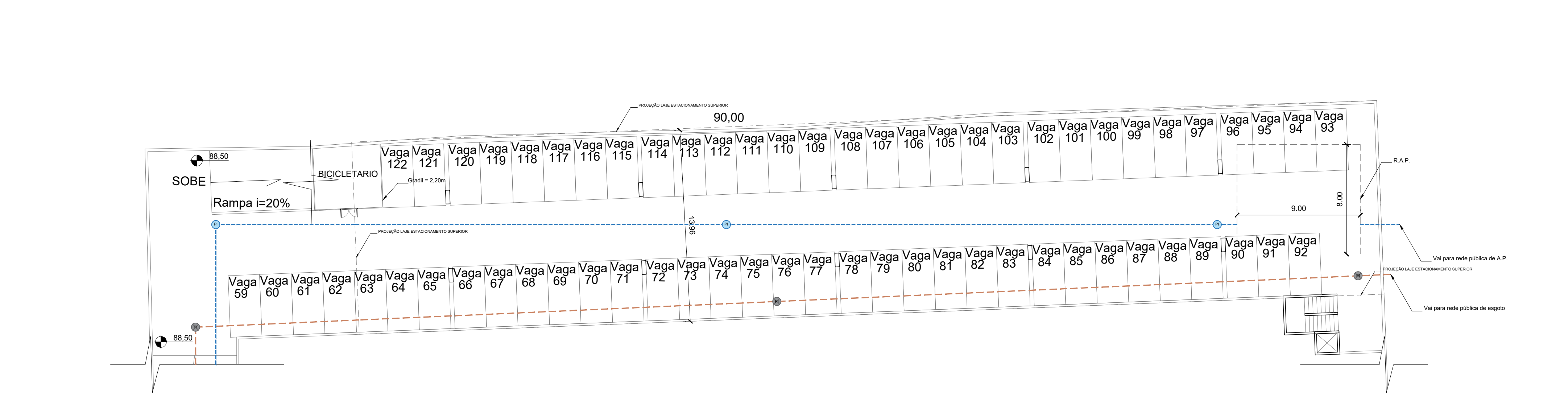
TÉRREO

escala 1:200



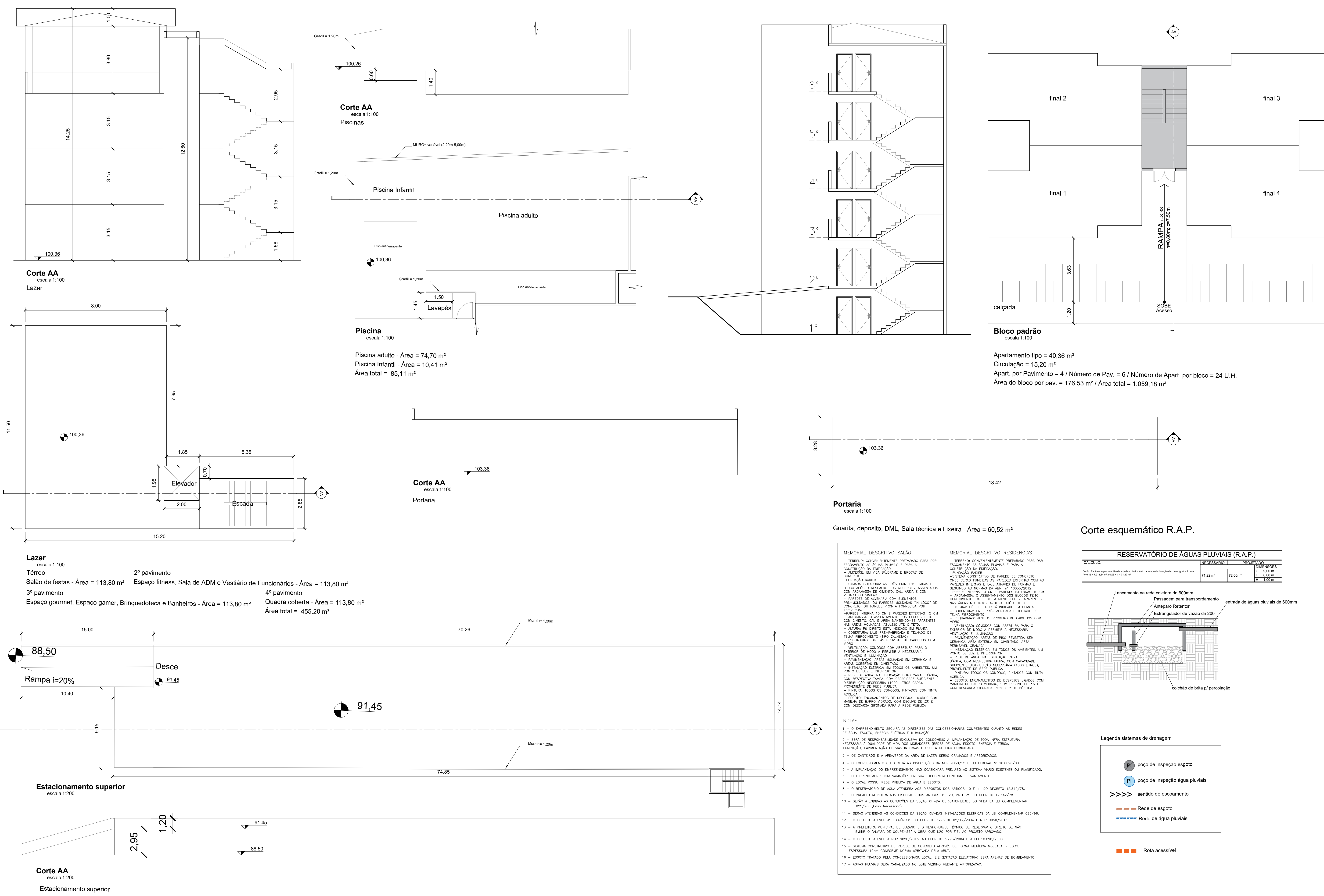
PAV. INFERIOR ESTACIONAMENTO

escala 1:200



PLANTAS

escala 1:100



PLANIALTIMÉTRICO

escala 1:400



Quantidade de metros quadrados

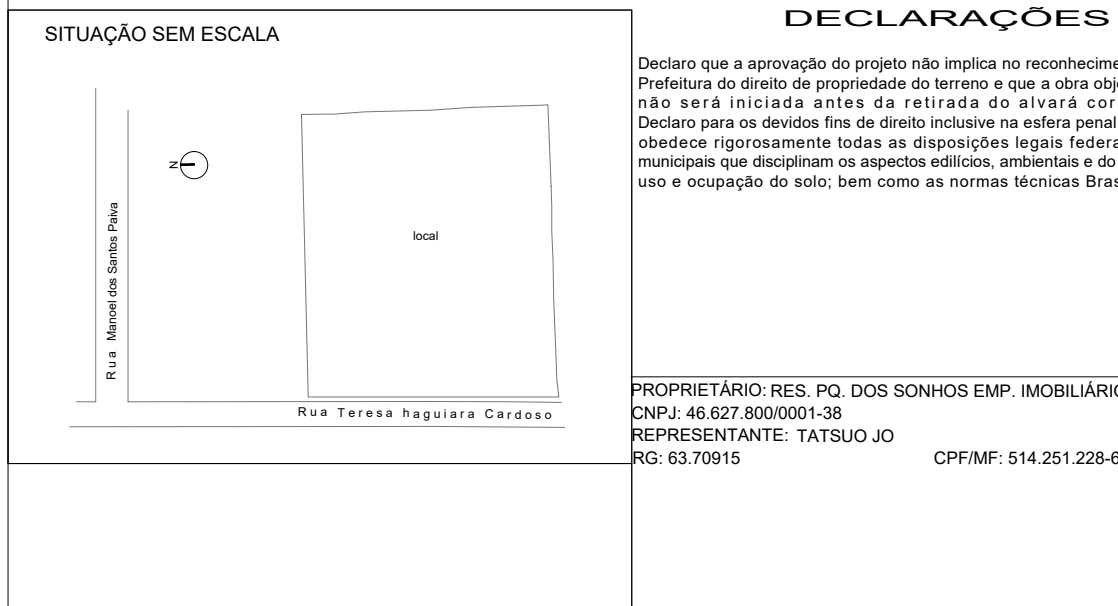
Índice	Valor estimado em m²	Valor de projeto
Área construída	132,00	132,00
Área coberta	7,00	7,00
Área total	139,00	139,00
Área útil	132,00	132,00
Área total	139,00	139,00

Quantidade de metros quadrados

Descrição de ambientes	Quantidade	Compartmento	Quanto	Área	Área
Bloco padrão 15	15	Área de lazer	01	8,00	120,00
Portaria	1	Área de lazer	01	7,00	7,00
Portaria	1	Área de lazer	01	8,00	8,00
Portaria	1	Área de lazer	01	2,50	2,50
Portaria	1	Área de lazer	01	8,71	8,71
Portaria	1	Área de lazer	01	2,80	2,80
Portaria	1	Área de lazer	01	13,07	13,07
Portaria	1	Área de lazer	01	2,50	2,50
Portaria	1	Área de lazer	01	8,93	8,93
Portaria	1	Área de lazer	01	3,80	3,80
Portaria	1	Área de lazer	01	6,93	6,93
Portaria	1	Área de lazer	01	6,93	6,93
Portaria	1	Área de lazer	01	14,30	14,30
Portaria	1	Área de lazer	01	89,83	89,83
Portaria	1	Área de lazer	01	3,34	3,34
Portaria	1	Área de lazer	01	2,20	2,20
Portaria	1	Área de lazer	01	96,52	96,52
Portaria	1	Área de lazer	01	10,49	10,49
Portaria	1	Área de lazer	01	8,71	8,71
Portaria	1	Área de lazer	01	10,33	10,33
Portaria	1	Área de lazer	01	23,86	23,86
Portaria	1	Área de lazer	01	11,33	11,33
Portaria	1	Área de lazer	01	3,84	3,84
Portaria	1	Área de lazer	01	96,33	96,33

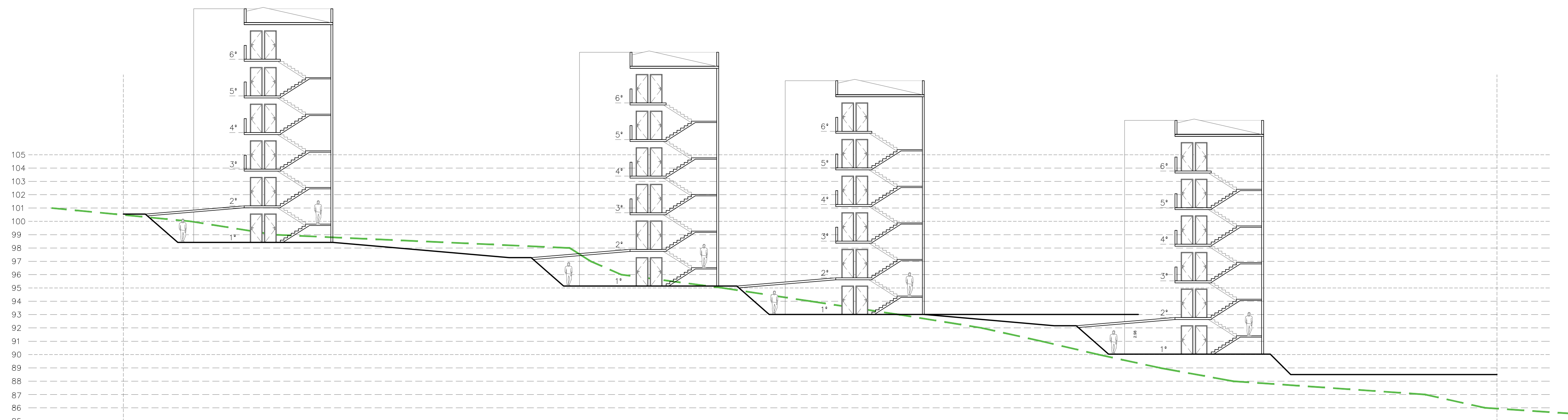
PROJETO SIMPLIFICADO

Implementações, Levantamento planialtimétrico, plantas e cortes  
 ESC. INDICADAS 01/02  
 AGSANTO  
 CONSTRUÇÃO DE UM CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL  
 COM 360 UNIDADES TIPO R-3 Conf. LC 349/19  
 CAT. USO R-3  
 ZONEAMENTO ZEIS  
 PROPRIETÁRIO: RESIDENCIAL PARQUE DOS SONHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SP LTDA.  
 RUA Teresa Haguihara Cardoso, 03  
 Jd. Casa Branca - SUZANO - SP  
 MATRÍCULA - 95.145  
 MATRÍCULA - 26.032.007 - ABIC, 26.032.008 e 26.032.009  
 SITUAÇÃO SEM ESCALA  
 DECLARAÇÕES  
 Responsável Técnico para Execução da Obra: TATILHO JO  
 Responsável Técnico Urbanista: TATILHO JO

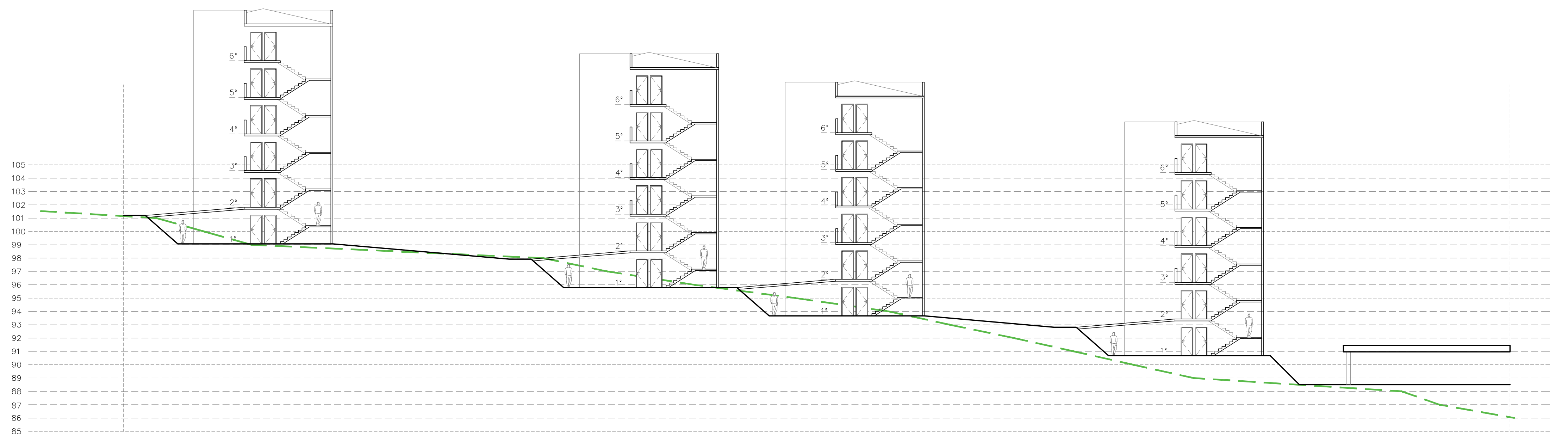


TERRENO - 9.495,00m²  
 Responsável Técnico para Execução da Obra: TATILHO JO  
 Responsável Técnico Urbanista: TATILHO JO

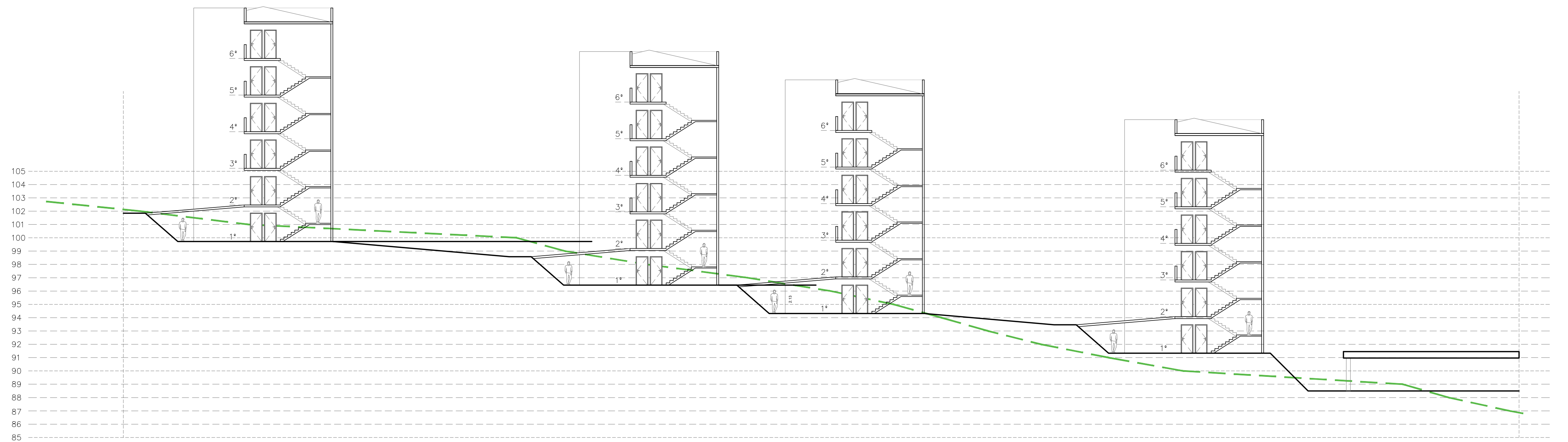
**PERFIS**  
escala 1:200



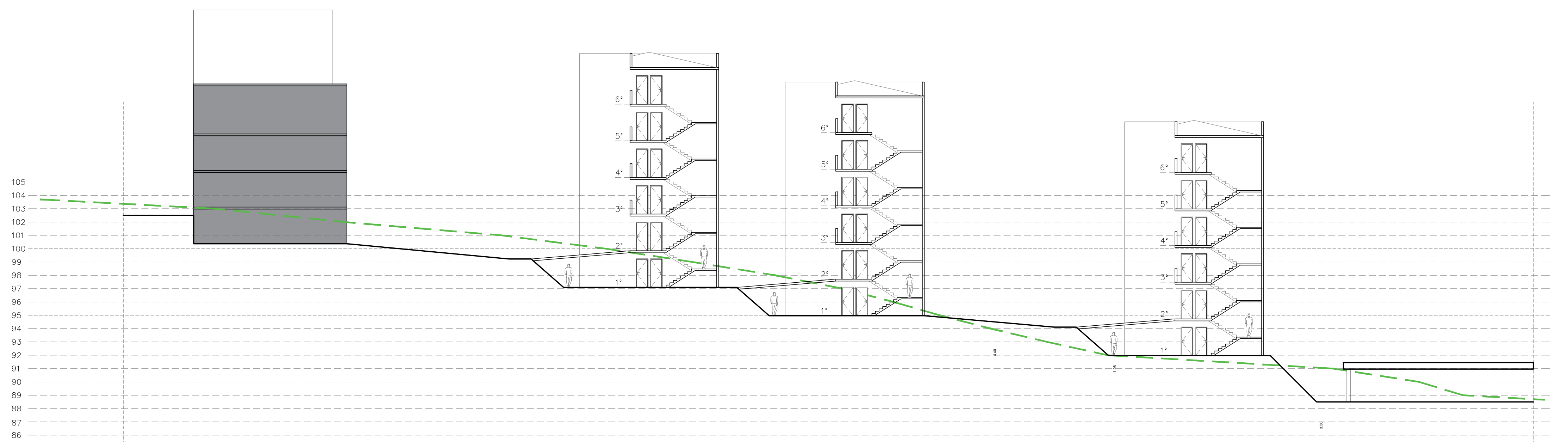
**PERFIL 1**  
escala 1:200



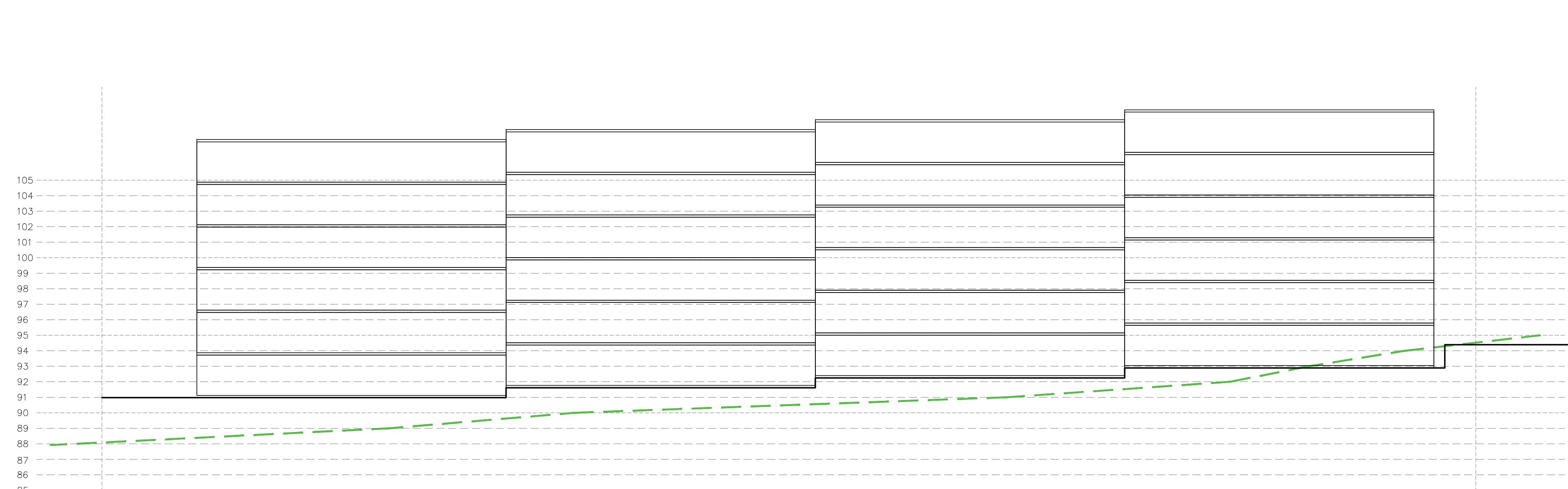
**PERFIL 2**  
escala 1:200



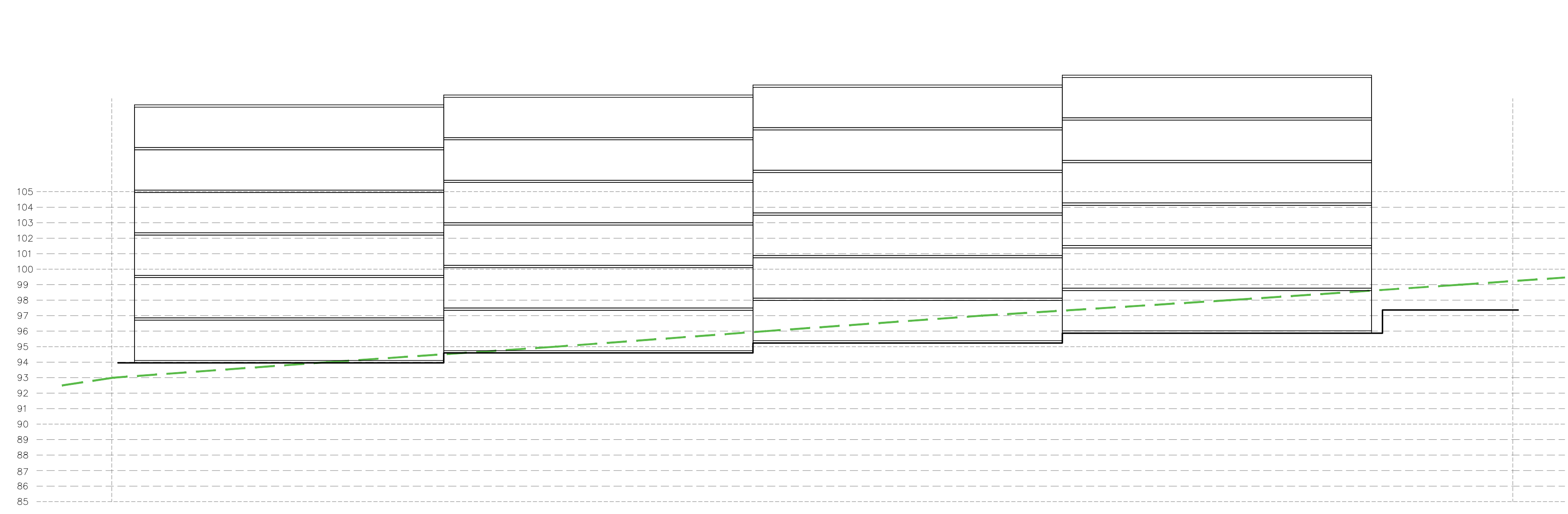
**PERFIL 3**  
escala 1:200



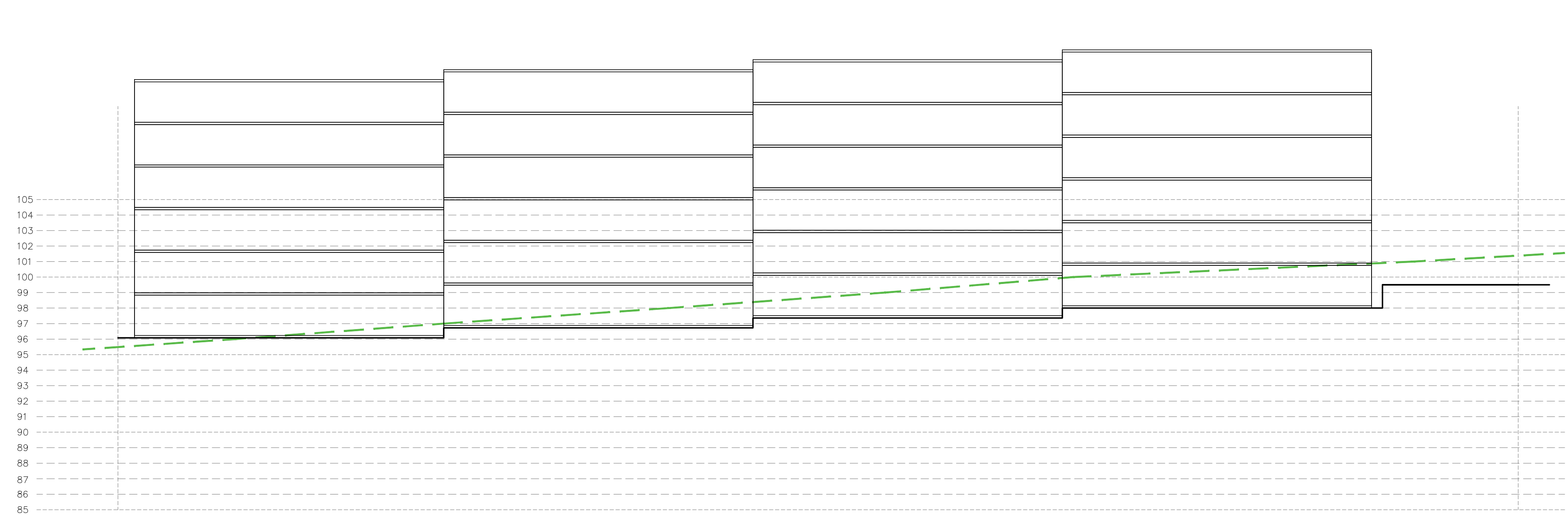
**PERFIL 4**  
escala 1:200



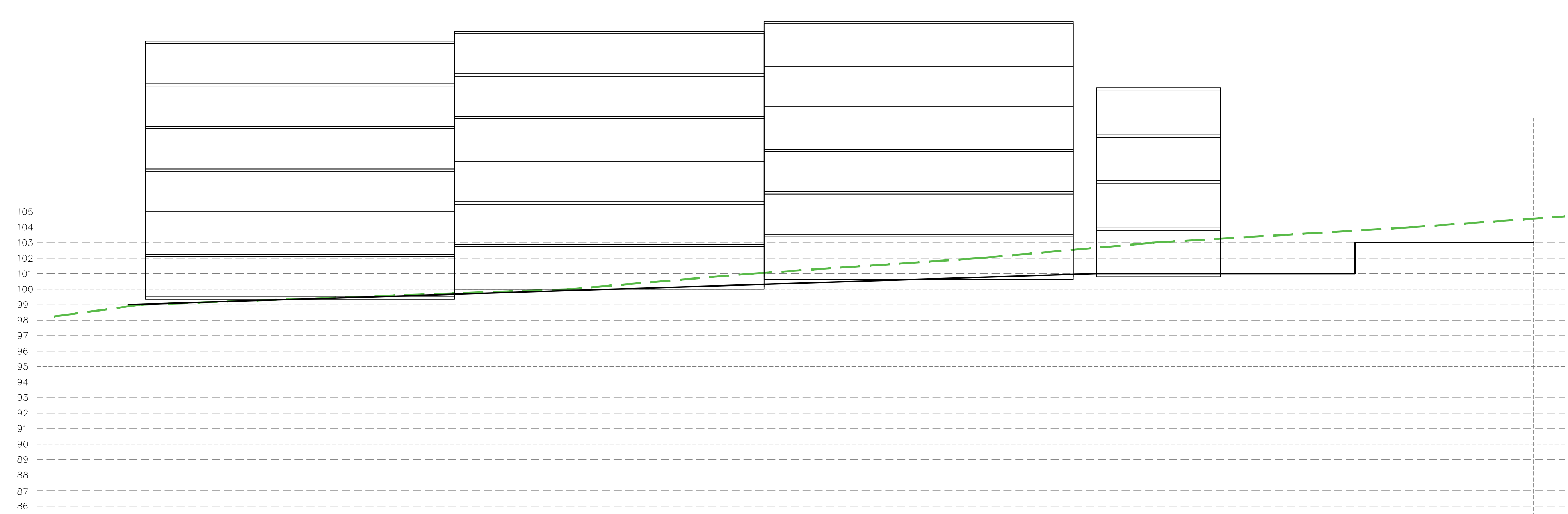
**PERFIL 5**  
escala 1:200



**PERFIL 6**  
escala 1:200



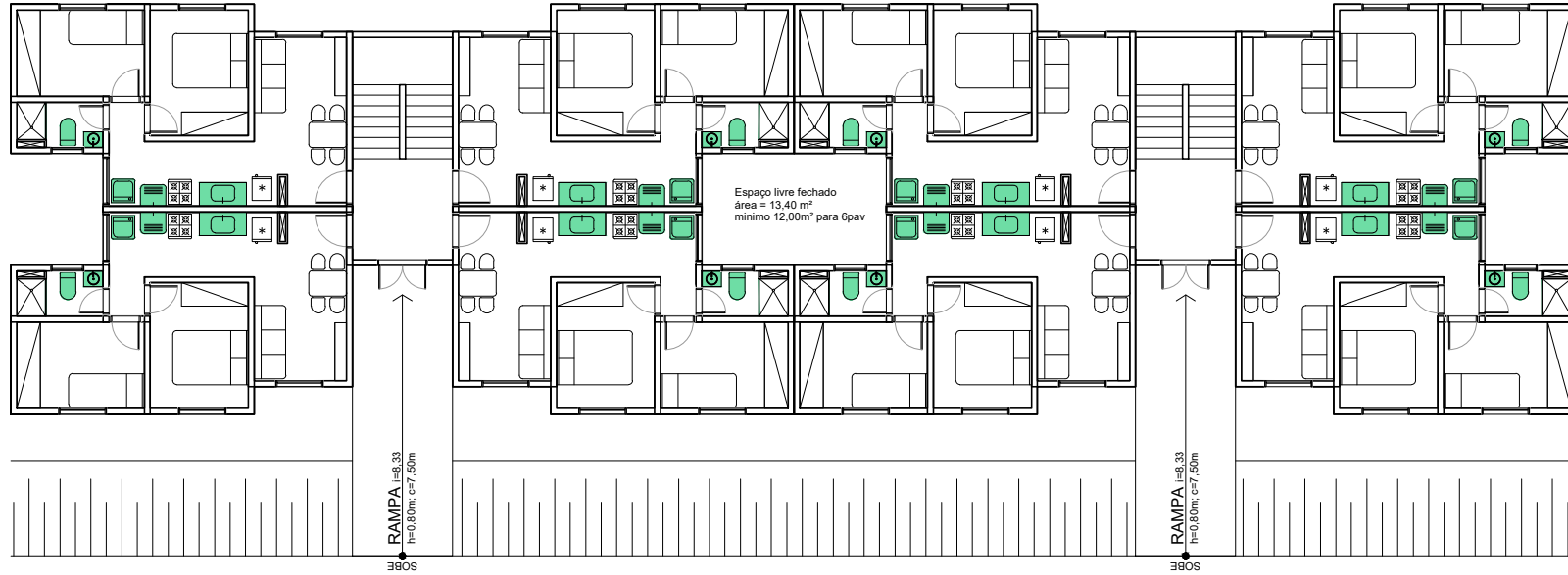
**PERFIL 7**  
escala 1:200



**PERFIL 8**  
escala 1:200

- Notas Técnicas
1. O local é servido por rede de água e esgoto;
  2. Não há árvores, postes, bocas de lobo e/ou mobiliário urbano no passeio;
  3. O projeto atende ao disposto nos artigos 1301 e 1311 do Código Civil Brasileiro;
  4. O reservatório de água atende aos dispositivos nos artigos 10 e 11 do Decreto Estadual 12.342/78;
  5. As ligações de água pluviais, esgoto, cabos e condutores atendem ao disposto nos artigos 19, 20, 26 e 26 do Decreto Estadual 12.312/76;
  6. O projeto atende ao artigo 39 do Decreto Estadual 12.342/78;
  7. Iluminação e Ventilação atendem ao disposto nos artigos 44 e 45 do Decreto Estadual 12.342/78;
  8. O projeto atende ao disposto na Lei Complementar nº 201/2016 quanto ao gerenciamento adequado dos resíduos de construção civil;
  9. O projeto atende ao inciso IX do artigo 36 e aos artigos 60 e 67 do Decreto Estadual 12.342/78;

<b>PROJETO SIMPLIFICADO</b>		FOLHA
PERFIS TRANSVERSAIS E LONGITUDINAIS		02/02
ASSUNTO: CONSTRUÇÃO DE UM CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL COM 360 UNIDADES TIPO R-3 Conf. LC 340/19		CAT. USO R-3
PROPRIETÁRIO: RESIDENCIAL PARQUE DOS SONHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.		ZONAMENTO ZEIS
LOCAL: RUA Teresa Nagata Cardoso, 00 Jd Casa Branca - SUZANO - SP		
INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 26.032.007 - AB/C, 26.032.008 e 26.032.009		MATRÍCULA - 95.145
SITUAÇÃO SEM ESCALA		DECLARAÇÕES
		<p>Declaro que a aprovação do projeto de perfil longitudinal no reconhecimento por parte da Prefeitura de Suzano do presente projeto de loteamento e a aprovação do projeto de loteamento em 14/04/2024, não implica em qualquer garantia de aprovação ou não aprovação do presente projeto de perfil longitudinal, sendo que a aprovação do presente projeto de perfil longitudinal depende da aprovação do projeto de perfil longitudinal e da aprovação do projeto de perfil longitudinal.</p>
<p>PROPRIETÁRIO RES. PQ. DOS SONHOS EMP. IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. CNPJ: 46.637.800/00-36 RESPONSÁVEL: TATILU JO</p> <p>PROPRIETÁRIO: TATILU JO CPF: 014.251.228-68</p>		
<p>TERRENO - 9.495,00m²</p>		
<p>AUTOR DO PROJETO: CRISTIAN TAURON BACCELLI DE OLIVEIRA TÍTULO: ARQUITETO URBANISTA CAU Nº: AR1643-4 I. M.F.V. 5258 REG. Nº: SU128721880CT001</p>		
<p>RESPONSÁVEL TÉCNICO PARA EXECUÇÃO DA OBRA: TATILU JO TÍTULO: ARQUITETO URBANISTA CAU Nº: AR1643-4 I. M.F.V. 5258 REG. Nº: SU128721880CT001</p>		





RRT 12720901



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: SI12720901I00CT001  
Data de Cadastro: 13/01/2023  
Data de Registro: 14/01/2023  
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: 13/01/2023

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: RESIDENCIAL PARQUE DOS SONHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA  
CPF/CNPJ: 46.XXX.XXX/0001-38  
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado  
Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00

Data de Início: 13/01/2023  
Data de Previsão de Término: 13/01/2024

### 3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 08663080 Nº: 980  
Logradouro: TEREZA HAGUIHARA CARDOSO Complemento:  
Bairro: JARDIM CASA BRANCA Cidade: SUZANO  
UF: SP Longitude: Latitude:

### 3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

EIV - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

### 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: 17518.07  
Unidade: metro quadrado

## 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

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



RRT 12720901



Verificar Autenticidade

SI12720901I00CT001

**RESIDENCIAL PARQUE DOS SONHOS  
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS SPE  
LTDA**

INICIAL

13/01/2023

## 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: 13/01/2023 11:27:46, 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.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

# 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:

CNS 12362-0

**LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL**

**Registro de Imóveis**

Matrícula **95.145** Ficha **01**

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, **08** de **dezembro** de **2022**

**IMÓVEL:** UM TERRENO constituído pelos LOTES 04, 05 e 06, da QUADRA 27, do loteamento denominado JARDIM CASA BRANCA, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Com frente para a Rua Tereza Haguihara Cardoso onde mede 90,00ms, do lado direito de quem da rua olha para o terreno, confronta com o Lote 07, onde mede 107,00ms, do lado esquerdo confronta com o Lote 03, onde mede 104,00ms e nos fundos confronta com Matheus Thompson, onde mede 90,00ms, encerrando a área de 9.495,00m<sup>2</sup>.

**CONTRIBUINTES:** 26.032.007-A/B/C, 26.032.008 e 26.032.009.

**PROPRIETÁRIA:** RESIDENCIAL PARQUE DOS SONHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, com sede na Rua Joseph Zarzour, 93, Sala 1.105, Vila Moreira, Guarulhos-SP, CNPJ 46.627.800/0001-38.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.09 das Matrículas n.ºs 19.055, 19.056 e o R.10 da Matrícula n.º 19.057, todos datados de 23/11/2022, deste Registro Imobiliário.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS

Av.01/em 08 de dezembro de 2022. (Abertura de Matrícula)

A presente matrícula foi aberta atendendo requerimento da proprietária RESIDENCIAL PARQUE DOS SONHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, já qualificada, datado de 30/11/2022, sendo oriunda da fusão dos imóveis objeto das Matrículas n.ºs 19.055, 19.056 e 19.057.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.233.669 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS





Oficial de Registro de Imóveis e Anexos


529926


12362-0-524001-534000-0822




 <b>Prefeitura Municipal de Suzano</b> 04-08-2022 10:56:22					ÁREA CONST(m²) <b>195,94</b>	TELHEIRO(m²) <b>0,00</b>	OUTRAS ÁREAS (m²) <b>192,30</b>	ÁREA TOT EDIF.(m²) <b>388,24</b>
EXERCÍCIO <b>2022</b>	IMÓVEL <b>143816</b>	INSCRIÇÃO CADASTRAL <b>26.032.007.A</b>	QUADRA <b>27</b>	LOTE <b>06</b>	ÁREA TERRENO(m²) <b>3.195,00</b>	FRAÇÃO IDEAL <b>0,5549</b>	TESTADA(m²) <b>30,00</b>	PADRÃO <b>MEDIA</b>
<b>PROPRIETÁRIO</b> <b>289132 - OSVALDO FONTES</b>					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$) <b>347.688,53</b>	VLR VEN. CONST. (R\$) <b>440.851,18</b>	VALOR VENAL (R\$) <b>788.539,71</b>
COBRIGADO(S) Compromissário <b>TAKURO YOSHIDA</b>					TERRITORIAL - R\$ <b>0,00</b>			
					PREDIAL - R\$ <b>7.885,39</b>			
					TOTAL - R\$ <b>7.885,39</b>			
ENDEREÇO DO IMÓVEL - RUA TEREZA HAGUIHARA CARDOSO,1051 CHACARA CASA BRANCA SUZANO-SP 08.663-080								
ENDEREÇO ENTREGA RUA TEREZA HAGUIHARA CARDOSO, 980, JARDIM CASA BRANCA SUZANO - SP 08.663-080								
					PARCELAS	VENCIMENTO	VALORES EM R\$	
					<b>ÚNICA</b>		7.491,13	
					1	15-03-2022	788,53	
					2	15-04-2022	788,53	
					3	15-05-2022	788,53	
					4	15-06-2022	788,53	
					5	15-07-2022	788,53	
					6	15-08-2022	788,53	
					7	15-09-2022	788,53	
					8	15-10-2022	788,53	
					9	15-11-2022	788,53	
					10	15-12-2022	788,62	
					<b>DEMONSTRATIVO DE PARCELAS</b>			

 <b>Prefeitura Municipal de Suzano</b> 04-08-2022 10:56:52					ÁREA CONST(m²) <b>97,20</b>	TELHEIRO(m²) <b>0,00</b>	OUTRAS ÁREAS (m²) <b>58,50</b>	ÁREA TOT EDIF.(m²) <b>155,70</b>	
EXERCÍCIO <b>2022</b>	IMÓVEL <b>143817</b>	INSCRIÇÃO CADASTRAL <b>26.032.007.B</b>	QUADRA <b>27</b>	LOTE <b>06</b>	ÁREA TERRENO(m²) <b>3.195,00</b>	FRAÇÃO IDEAL <b>0,2225</b>	TESTADA(m²) <b>30,00</b>	PADRÃO <b>POPULAR</b>	
<b>PROPRIETÁRIO</b>					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$)	VLR VEN. CONST. (R\$)	VALOR VENAL (R\$)	
<b>289133 - OSVALDO FONTES</b>						<b>139.437,44</b>	<b>133.035,22</b>	<b>272.472,66</b>	
COBRIGADO(S)					TERRITORIAL - R\$ <b>0,00</b>				
Compromissário <b>TAKURO YOSHIDA</b>					PREDIAL - R\$ <b>2.724,72</b>				
					TOTAL - R\$ <b>2.724,72</b>				
ENDEREÇO DO IMÓVEL									
- RUA TEREZA HAGUIHARA CARDOSO,1051									
CHACARA CASA BRANCA SUZANO-SP 08.663-080									
ENDEREÇO ENTREGA									
RUA TEREZA HAGUIHARA CARDOSO, 980,									
JARDIM CASA BRANCA SUZANO - SP 08.663-080									
					PARCELAS	VENCIMENTO	VALORES EM R\$		
					<b>ÚNICA</b>				
					1	15-03-2022	2.588,49		
					2	15-04-2022	272,47		
					<b>DEMONSTRATIVO</b>	3	15-05-2022	272,47	
					4	15-06-2022	272,47		
					5	15-07-2022	272,47		
					6	15-08-2022	272,47		
					7	15-09-2022	272,47		
					8	15-10-2022	272,47		
					9	15-11-2022	272,47		
					10	15-12-2022	272,49		

 <b>Prefeitura Municipal de Suzano</b> 04-08-2022 10:57:24					ÁREA CONST(m²) <b>97,20</b>	TELHEIRO(m²) <b>0,00</b>	OUTRAS ÁREAS (m²) <b>58,50</b>	ÁREA TOT EDIF.(m²) <b>155,70</b>
<b>EXERCÍCIO</b> 2022	<b>IMÓVEL</b> 143818	<b>INSCRIÇÃO CADASTRAL</b> 26.032.007.C	<b>QUADRA</b> 27	<b>LOTE</b> 06	ÁREA TERRENO(m²) <b>3.195,00</b>	FRAÇÃO IDEAL <b>0,2225</b>	TESTADA(m²) <b>30,00</b>	PADRÃO <b>POPULAR</b>
<b>PROPRIETÁRIO</b> 289134 - OSVALDO FONTES					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$) <b>139.437,44</b>	VLR VEN. CONST. (R\$) <b>133.035,22</b>	VALOR VENAL (R\$) <b>272.472,66</b>
COBRIGADO(S) Compromissário TAKURO YOSHIDA					TERRITORIAL - R\$ 0,00			
					PREDIAL - R\$ 2.724,72			
					TOTAL - R\$ 2.724,72			
ENDEREÇO DO IMÓVEL - RUA TEREZA HAGUIHARA CARDOSO,1051 CHACARA CASA BRANCA SUZANO-SP 08.663-080								
ENDEREÇO ENTREGA RUA TEREZA HAGUIHARA CARDOSO, 980, JARDIM CASA BRANCA SUZANO - SP 08.663-080								
					PARCELAS	VENCIMENTO	VALORES EM R\$	
					<b>ÚNICA</b>			
					1	15-03-2022	2.588,49	
					2	15-04-2022	272,47	
					3	15-05-2022	272,47	
					4	15-06-2022	272,47	
					5	15-07-2022	272,47	
					6	15-08-2022	272,47	
					7	15-09-2022	272,47	
					8	15-10-2022	272,47	
					9	15-11-2022	272,47	
					10	15-12-2022	272,49	
					<b>DEMONSTRATIVO DE PARCELAS</b>			

 <b>Prefeitura Municipal de Suzano</b> 04-08-2022 10:55:53					ÁREA CONST(m²) <b>67,92</b>	TELHEIRO(m²) <b>0,00</b>	OUTRAS ÁREAS (m²) <b>0,00</b>	ÁREA TOT EDIF.(m²) <b>67,92</b>	
<b>EXERCÍCIO</b> 2022	<b>IMÓVEL</b> 32287	<b>INSCRIÇÃO CADASTRAL</b> 26.032.008	<b>QUADRA</b> 27	<b>LOTE</b> 5	ÁREA TERRENO(m²) <b>3.165,00</b>	FRAÇÃO IDEAL <b>1,0000</b>	TESTADA(m²) <b>30,00</b>	PADRÃO <b>POPULAR</b>	
<b>PROPRIETÁRIO</b> 31973 - OSVALDO FONTES					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$) <b>620.680,81</b>	VLR VEN. CONST. (R\$) <b>51.584,97</b>	VALOR VENAL (R\$) <b>672.265,78</b>	
COBRIGADO(S) Compromissário TAKURO YOSHIDA					TERRITORIAL - R\$ 0,00				
					PREDIAL - R\$ 2.606,02				
					TOTAL - R\$ 2.606,02				
ENDEREÇO DO IMÓVEL - RUA TEREZA HAGUIHARA CARDOSO,980 CHACARA CASA BRANCA SUZANO-SP 08.663-080									
ENDEREÇO ENTREGA RUA TEREZA HAGUIHARA CARDOSO, 980, CHACARA CASA BRANCA Suzano - SP 08.663-080									
					PARCELAS	VENCIMENTO	VALORES EM R\$		
					<b>ÚNICA</b>	15-03-2022	2.475,72		
					1	15-03-2022	260,60		
					<b>DEMONSTRATIVO</b>	2	15-04-2022	260,60	
					<b>DE PARCELAS</b>	3	15-05-2022	260,60	
						4	15-06-2022	260,60	
						5	15-07-2022	260,60	
						6	15-08-2022	260,60	
						7	15-09-2022	260,60	
						8	15-10-2022	260,60	
						9	15-11-2022	260,60	
						10	15-12-2022	260,62	

 <b>Prefeitura Municipal de Suzano</b> 04-08-2022 10:54:36					ÁREA CONST(m²) <b>102,57</b>	TELHEIRO(m²) <b>0,00</b>	OUTRAS ÁREAS (m²) <b>0,00</b>	ÁREA TOT EDIF.(m²) <b>102,57</b>
<b>EXERCÍCIO</b> 2022	<b>IMÓVEL</b> 32288	<b>INSCRIÇÃO CADASTRAL</b> 26.032.009	<b>QUADRA</b> 27	<b>LOTE</b> 4	ÁREA TERRENO(m²) <b>3.135,00</b>	FRAÇÃO IDEAL <b>1,0000</b>	TESTADA(m²) <b>30,00</b>	PADRÃO <b>POPULAR</b>
<b>PROPRIETÁRIO</b> 270921 - TAKURO YOSHIDA					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$) <b>537.947,88</b>	VLR VEN. CONST. (R\$) <b>77.901,50</b>	VALOR VENAL (R\$) <b>615.849,38</b>
COBRIGADO(S)					TERRITORIAL - R\$ 0,00			
					PREDIAL - R\$ 3.355,82			
					TOTAL - R\$ 3.355,82			
<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b> - RUA TEREZA HAGUIHARA CARDOSO,980 <b>CHACARA CASA BRANCA SUZANO-SP 08.663-080</b>								
<b>ENDEREÇO ENTREGA</b> RUA TEREZA HAGUIHARA CARDOSO, 980, <b>CHACARA CASA BRANCA Suzano - SP 08.663-080</b>								
					<b>DEMONSTRATIVO DE PARCELAS</b>	<b>PARCELAS ÚNICA</b>	<b>VENCIMENTO</b>	<b>VALORES EM R\$</b>
						1	15-03-2022	3.188,03
						2	15-04-2022	335,58
						3	15-05-2022	335,58
						4	15-06-2022	335,58
						5	15-07-2022	335,58
						6	15-08-2022	335,58
						7	15-09-2022	335,58
						8	15-10-2022	335,58
						9	15-11-2022	335,58
						10	15-12-2022	335,60