

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL
COM 329 UNIDADES PARA FINS DE HABITAÇÃO DE
INTERESSE HABITACIONAL
SUZANO – SP**

Casaplan Construtora Ltda

Junho / 2022

Revisão 0

Lista de Tabelas e Figuras

Tabela 1. Quantidade de vagas disponíveis.....	10
Tabela 2. Tabela de Áreas do Empreendimento	14
Tabela 3. Tabela de Densidade Fixa Habitacional	17
Tabela 4. Tabela de Divisão Modal – Pesquisa OD 2017	30
Tabela 5. Tabela de Modo Principal de Mobilidade – Pesquisa OD 2017	30
Tabela 6. Linhas de ônibus que atendem a área de estudo	31
Tabela 7. Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV - Matriz de Mitigações.....	43
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. Mapa do Macrozoneamento - Plano Diretor de Suzano 2017-2028	13
Figura 5. Mapa de Zoneamento - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo	13
Figura 6. Mapa Área de Influência Direta	16
Figura 7. Mapa Área de Influência Indireta	16
Figura 8. Mapa de Equipamentos Urbanos e Comunitários – Área de Influência Direta	19
Figura 9. Mapa de Equipamentos Urbanos e Comunitários – Área de Influência Indireta	20
Figura 10. EM Ângelo Garcia.....	22
Figura 11. EM Prof. Virginia Ferreira Rafful.....	22
Figura 12. E.M. José Adelino Moreira de Azevedo.....	22
Figura 13. Unidade Básica de Saúde Jardim Vitória	24
Figura 14. Ambulatório de Especialidades Médicas	24
Figura 15. Mapa de Uso do Solo – Área de Influência Direta e Indireta	25
Figura 16. Vista da Estrada dos Fernandes	26
Figura 17. Vista da Estrada do Santa Mônica	26
Figura 18. Ruas e acessos do entorno do empreendimento	28
Figura 19. Vista da Estrada dos Fernandes	29
Figura 20. Vista da Estrada do Santa Mônica	29
Figura 21. Trajeto da Linha 04 TR – Vila Barros / Jd. São José	31
Figura 22. Trajeto da Linha 08 TR – Terminal Norte / Sete Cruzes.....	31
Figura 23. Localização dos Pontos e Abrigos de Ônibus	32
Figura 24. Abrigo de ônibus na Estrada dos Fernandes.....	33

Figura 25. Abrigo de ônibus na rua Regina Cabalau de Mendonça	33
Figura 26. Equipamentos identificados na Zona Especial de Preservação Cultural	35
Figura 27. Mapa de Vegetação e Arborização Urbana.....	38
Figura 28. Praça no Jardim Quaresmeira	39
Figura 29. Praça no Jardim Casa Branca	39

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	17
4. Relatório de Avaliação dos Impactos e Proposição de Medidas Mitigadoras ou Compensatórias.....	42
5. Referências Bibliográficas	48
6. Anexos	50
7. Encerramento	51

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

1.1 Empreendimento

Nome: Condomínio Residencial Vertical com 329 unidades para fins de Habitação de Interesse Social pelo Programa Casa Verde e Amarela

Endereço: Estrada dos Fernandes, nº 1.512 – Parque Santa Rosa - Suzano – São Paulo

Número da matrícula: nº 93.238

Área do terreno: 15.720,32 m² (quinze mil, setecentos e vinte metros e trinta e dois décimos quadrados)

Áreas da construção: 18.623,11 m² (dezoito mil, seiscentos e vinte e três metros e onze décimos quadrados)

1.2. Proprietário do empreendimento

Nome: Casaplan Construtora Ltda

Documento de identificação: CNPJ – 43.514.678/0001-03

Representante legal: José Dirceu Bernardino

Documento de identificação: CPF [REDACTED]

Dados para contato: (11) 9 7203-2843

Assinatura do proprietário:

1.3. Responsáveis pelo estudo

Nome: Cristian Baccelli

Especialização profissional: Arquiteto e Urbanista

Documentos de identificação: CAU - A-81643-4

RRT: SI12052570I00CT001

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 329 (trezentos e vinte e nove) unidades habitacionais para fins de Habitação de Interesse Social, pelo Programa Casa Verde e Amarela.

A área de intervenção de propriedade de Casaplan Construtora Ltda, com uma área de 15.720,32 m² (quinze mil setecentos e vinte metros e trinta e dois décimos quadrados), localizada na Estrada dos Fernandes nº 1.512 – Parque Santa Rosa – Suzano, foi demarcada através do Decreto Municipal nº 9.761 de 22 de março de 2022, como Zona Especial de Interesse Social – 2 (ZEIS-2), nos termos da Lei Complementar no 312 de 22 de dezembro de 2017, em seu Artigo 34.

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 apartamentos em 07 (sete) blocos com 06 (seis) pavimentos cada com 47 (quarenta e sete) apartamentos por bloco, totalizando 329 (trezentos e vinte e nove) unidades habitacionais, implantados em condomínio controlado por sistema de portaria localizada na Estrada dos Fernandes, nº 1.512 – Parque Santa Rosa. Cada unidade habitacional possuirá uma vaga privativa, descoberta e independente, a ser definida em convenção sua localização. 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.

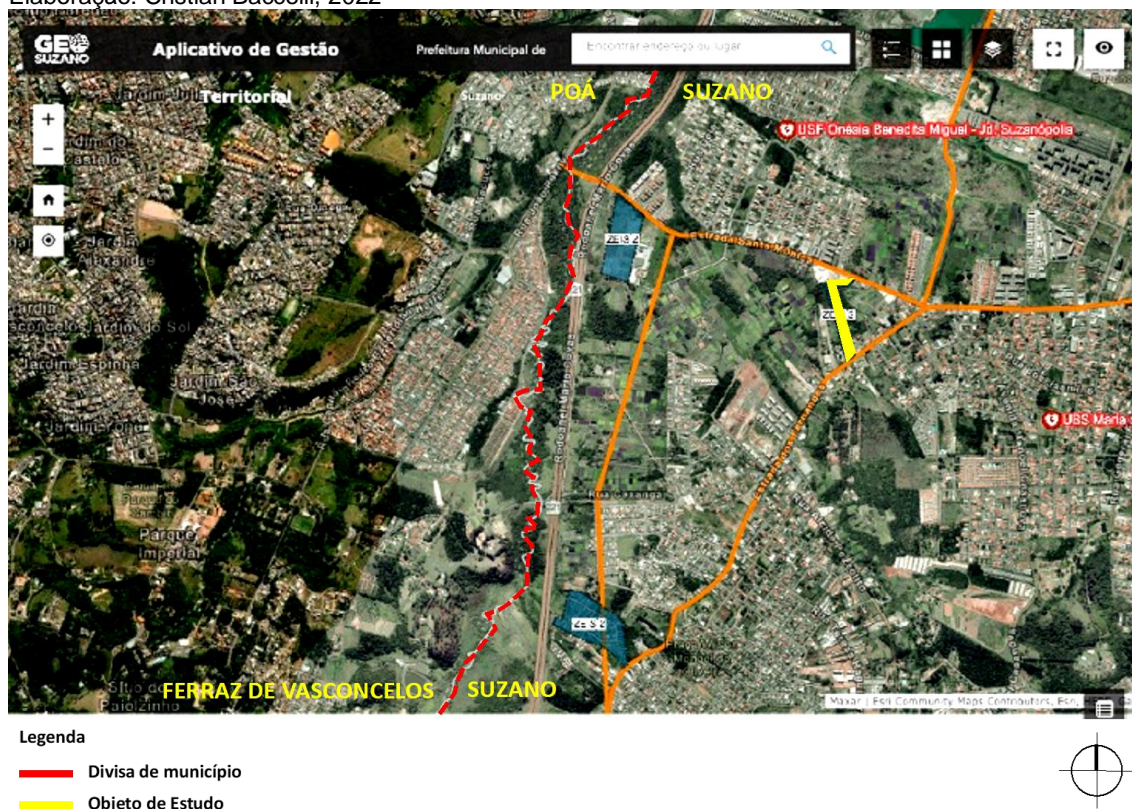
O empreendimento está localizado no Parque Santa Rosa – Região Central da Cidade, próximo ao Loteamento Casa Branca na Estrada dos Fernandes, importante eixo viário entre o centro da cidade e a cidade de Mauá. A área de intervenção também faz divida,

ainda com pequeno confrontante, com a Estrada do Santa Mônica, no qual deverá ser utilizado apenas para acesso de serviços e conexão com as infraestruturas urbanas necessárias ao bom funcionamento do empreendimento.

Figura 1. Mapa de Localização do objeto de estudo

Fonte: GEOSuzano, 2022

Elaboração: Cristian Baccelli, 2022



Ao analisarmos o bairro em questão – Parque Santa Rosa, no qual através de pesquisas na website da Prefeitura Municipal de Suzano – GEOSuzano, não identificamos Loteamento aprovado. Em visitas realizadas no local, podemos observar a presença de diversos empreendimentos caracterizados como “Habitação de Interesse Social”, tanto na Estrada dos Fernandes como Estrada do Santa Mônica, alguns já consolidados e outros em construção, que em uma análise prévia, oriundo dos últimos quatro anos, no qual nos leva a concluir que esta região, na última década se transformou drasticamente em razão destes novos investimentos imobiliários.

Para a elaboração do Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIT, foi utilizado como base de apoio o Termo de Referência nº 05/2022, expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação da Prefeitura Municipal de Suzano em 18 de abril

de 2022, com validade até 15 de outubro de 2022, 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 auxilie 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

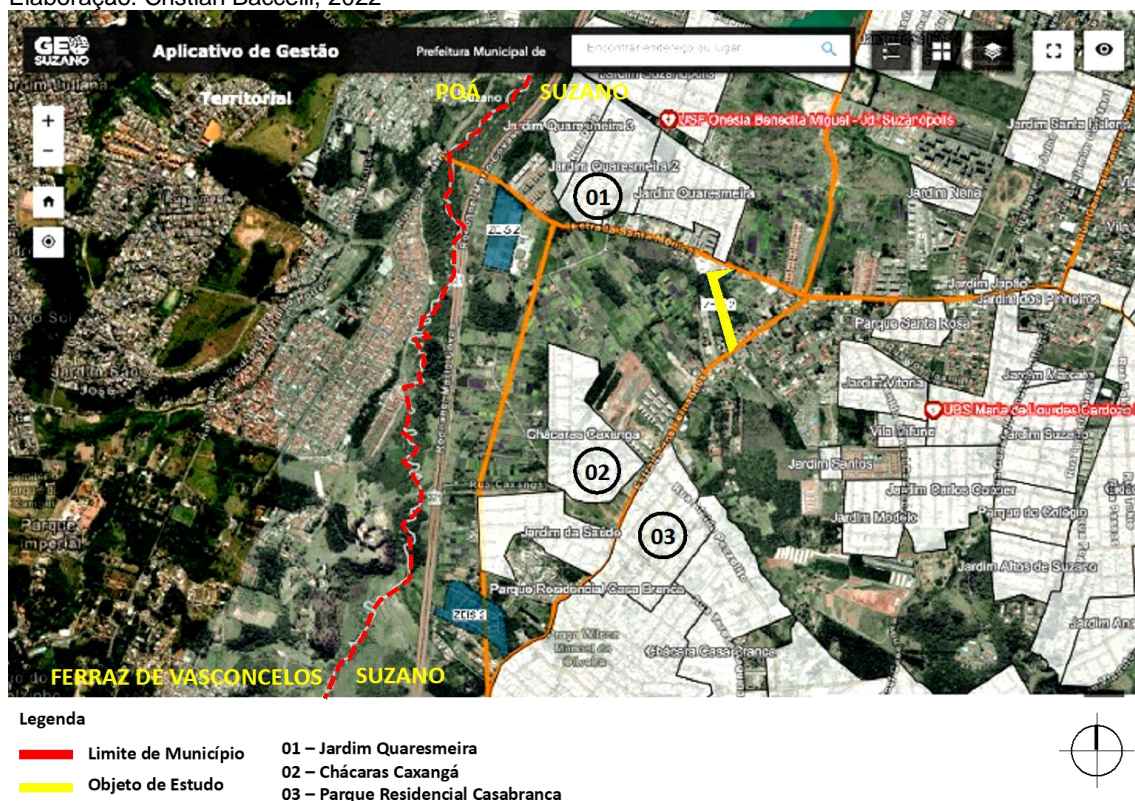
O empreendimento está localizado na Estrada dos Fernandes, nº 1.512 – Parque Santa Rosa – Região Central - Suzano – São Paulo.

O acesso principal (portaria) se dará pela Estrada dos Fernandes, principal eixo viário de conexão com a região central da cidade, no qual possui diversos eixos viários capaz de conectar com vários “bairros” e outras cidades do Alto Tiete e ABC Paulista.

Figura 2. Localização dos loteamentos adjacentes e pontos de referência

Fonte: GEOSuzano, 2022

Elaboração: Cristian Baccelli, 2022



2.2 Descrição das atividades

O objeto de estudo trata de empreendimento de habitação multifamiliar, localizado em uma ZEIS-2 (Zona Especial de Interesse Social – 2) demarcado conforme Decreto Municipal nº 9.761/22 e previsto no Programa Casa Verde e Amarelo – PCVA, com suas características apontadas no item 2 – Caracterização do Empreendimento, e apresentado na descrição do Objeto de Estudo.

Cabe ressaltar que o empreendimento atenderá a classe média-baixa, dentro da faixa 1,5 do PCVA, no qual em nosso entendimento estão presentes neste setor da cidade em razão da própria configuração urbana desta região da cidade.

Na concepção do objeto de estudo, o empreendimento foi projetado como unidades autônomas compostas por apartamentos com um e dois dormitórios, em 07 (sete) blocos autônomos de 06 (seis) pavimentos cada, totalizando 329 (trezentos e vinte e nove) unidades habitacionais - HIS, no qual o condomínio residencial deverá possuir atividades e apoios que possibilite a qualidade de vida de seus moradores.

2.3 Descrição geral do empreendimento

O empreendimento será composto por 07 (sete) blocos autônomos com 06 (seis) pavimentos cada, tendo 47 (quarenta e sete) apartamentos por blocos, totalizando 329 (trezentos e vinte e nove) unidades habitacionais, com acessos verticais via escada e elevador, em atenção a NBR 9050/2020.

O condomínio está inserido numa área de 15.720,32 m² (quinze mil setecentos e vinte metros e trinta e dois décimos quadrados), localizada na Estrada dos Fernandes, n° 1.512 – Parque Santa Rosa, próximo à Região Central de Suzano e outros municípios como Poá e Ferraz de Vasconcelos, totalizando uma área construída de 18.623,11 m² (dezoito mil, seiscentos e vinte e três metros e onze decímetros quadrados).

Está previsto três tipologias com um e cinco com dois dormitórios, totalizando oito tipologias:

- a) Tipologia A – dois dormitórios _____ 47,67 m² área útil;
- b) Tipologia B – dois dormitórios _____ 46,92 m² área útil;
- c) Tipologia C – um dormitório _____ 49,01 m² área útil;
- d) Tipologia D – dois dormitórios _____ 48,99 m² área útil;
- e) Tipologia E – dois dormitórios _____ 47,90 m² área útil;
- f) Tipologia F – dois dormitórios _____ 40,15 m² área útil;
- g) Tipologia G – um dormitório _____ 81,47 m² área útil;
- h) Tipologia H – um dormitório - PcD ____ 47,67 m² área útil.

Cada unidade habitacional possui uma vaga de estacionamento independente, na área interna do condomínio. As unidades adaptadas para moradores conforme estabelece as Normas de Acessibilidade prevista nacionalmente, estão dispostas no último pavimento, sendo acessadas por elevador. Além das vagas dos moradores, está previsto vagas para visitantes internamente ao condomínio, conforme demonstrado na Figura 3. Implantação do Empreendimento abaixo.

Figura 3. Implantação do Empreendimento

Fonte: Casaplan Construtora Ltda, 2022

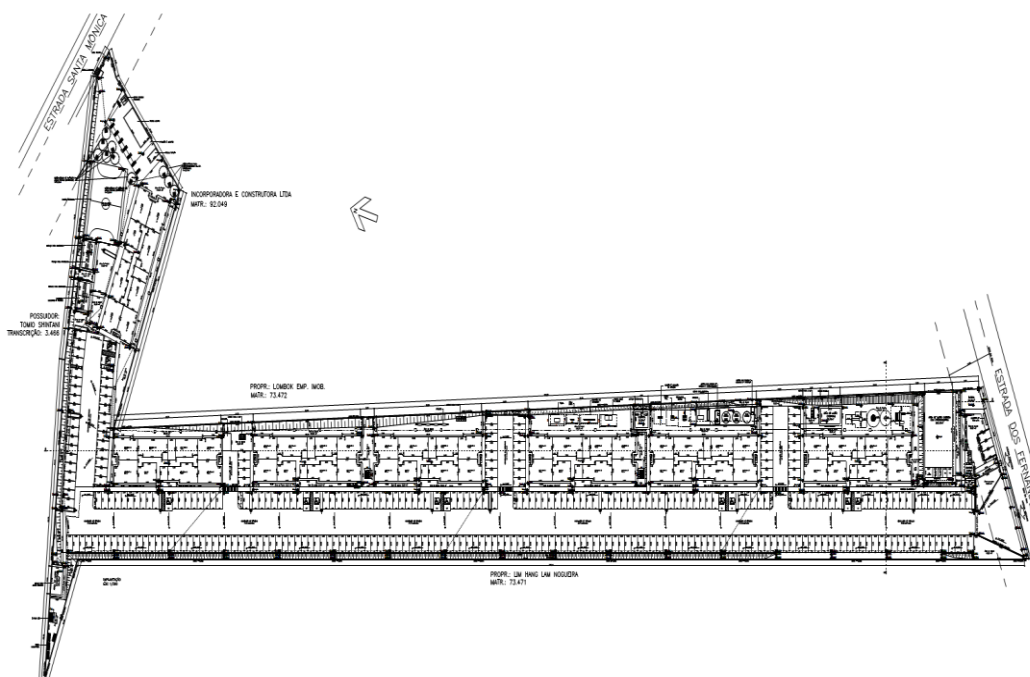


Tabela 1. Quantidade de vagas disponíveis

Organização: Cristian Baccelli, 2022

objeto de estudo	tipo de vagas	nº de vagas	localização
01	Automóveis	319	Vagas disponível em área interna do condomínio, demarcadas e autônomas para cada unidade habitacional
		10	Vagas de automóveis destinados a PcD – Pessoa com Deficiência, demarcadas no pátio de estacionamento do condomínio
		09	Vagas disponíveis para visitantes com acesso direto pela rua da Estrada dos Fernandes, em atenção ao Art. 104 § 6º LC 340/19. E adequadas conforme demarcação de ZEIS.
TOTAL		329	OBS.: Não foram computadas as vagas de visitantes 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 a 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 n° 1220327191628198-25/2022 e 1220327191346419-90/2022, ambas expedidas em 24/04/2022 com validade até 24/10/2022; podemos observar que o empreendimento está localizado na MEU – Macrozona de Estruturação Urbana, conforme Lei Complementar n° 312/17, em Zona de Uso classificada como ZEU-1 – Zona de Estruturação Urbana 1, conforme Lei Complementar n° 340/19 e ZEIS-2 – Zona Especial de Interesse Social – 2 conforme Decreto Municipal n° 9.761/22, que trata do uso, ocupação e parcelamento do solo do município, no qual admite as atividades R1, R2-his, R2-hmp; Cm-1, Cm-2; Sv-1, Sv-2; Ind-1, Ind-2(1); Int-1, Int-2 (PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 2019), admitindo a atividade proposta para o empreendimento – Unidades Habitacionais de Interesse Social – R2-his.

Cabe ressaltar que em razão da Demarcação de ZEIS-2, e em atenção à Legislação Urbanística Municipal, 30% (trinta por cento) das unidades propostas neste empreendimento – 100 (cem) UHIS, serão ofertadas à municipalidade para atendimento

aos déficits habitacionais apresentados pela secretaria competente e, em momento oportuno definido os métodos de oferta e negociação com as famílias apresentadas pela municipalidade.

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, comércios 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. Cabe ressaltar que o empreendimento se trata de Unidades Habitacionais de Interesse Social, conforme Decreto Municipal nº 9.761/22 – ZEIS-2, dispostas em quatro tipologias de apartamentos de um e dois dormitórios, implantados em 07 (sete) blocos de 06 (seis) pavimentos cada, totalizando 329 (trezentos e vinte e nove) unidades habitacionais.

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

Fonte: GEOSuzano, 2022

Elaboração: Cristian Baccelli, 2022

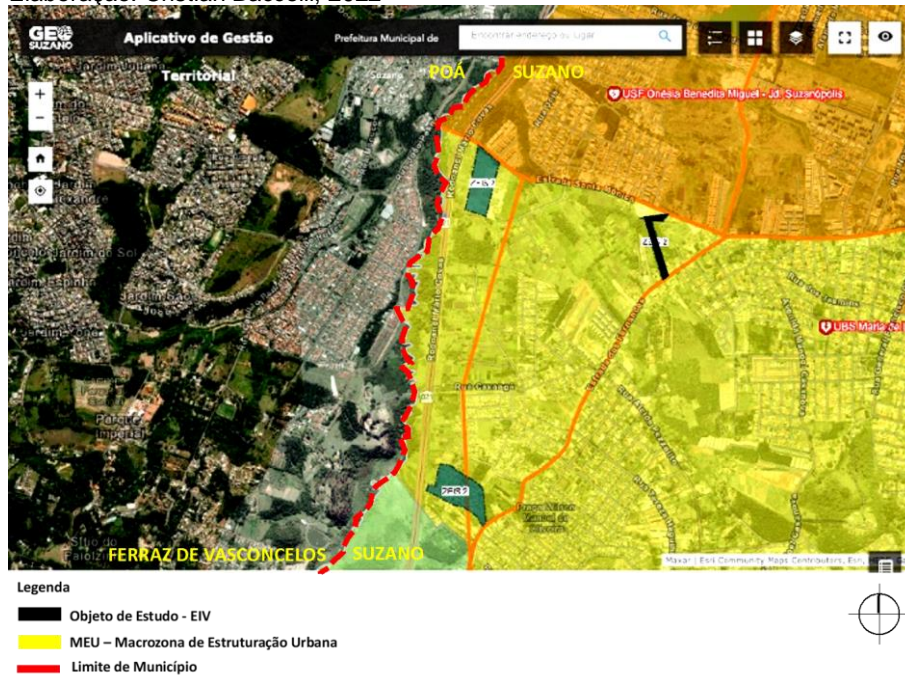
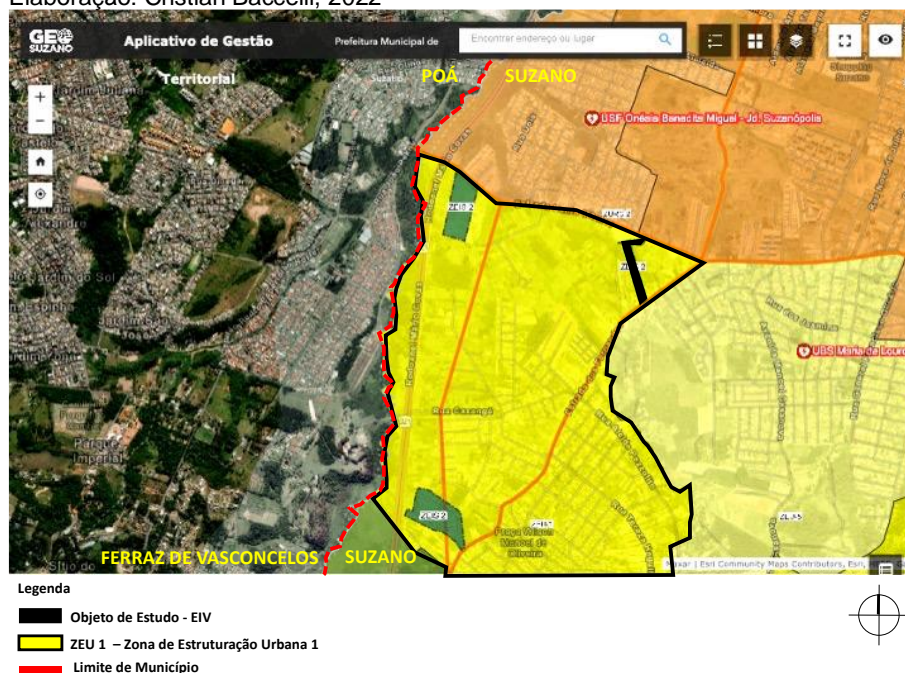


Figura 5. Mapa de Zoneamento - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Fonte: GEOSuzano, 2022

Elaboração: Cristian Baccelli, 2022



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 Decreto Municipal nº 9.761/22 – ZEIS-2, no qual segue abaixo os índices urbanísticos que foram respeitados:

- Taxa de Ocupação Máxima - 80%;
- Gabarito – 4 + 2 = 6 (ZEIS-2);
- 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

Objeto de Estudo	Áreas	
01	Terreno	
	Matrícula e Real	15.720,32 m ²
	Áreas Construídas	
	Área construída	18.623,11 m ²
	Coeficientes Urbanísticos	
	Taxa de Ocupação	21,57 %
	Coeficiente de Aproveitamento	1,18
	Taxa de Permeabilidade	24,91 %

Podemos observar na tabela acima que o empreendimento atende aos índices urbanísticos previstos nas legislações urbanas (LC 312/17 e LC 340/19 e Decreto Municipal nº 9.761/22) com índices urbanísticos abaixo do estabelecido na legislação municipal, no caso da Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento, e apresentando índices de permeabilidade acima mínimo estabelecido por lei.

2.7 Cronograma de obras

Cronograma de obras: as obras de implantação do empreendimento devem ser iniciadas em janeiro de 2023 e finalizadas em janeiro de 2026. 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.

2.8 Identificação e Mapeamento da Área de Influência

Considerando o empreendimento em questão: Condomínio Residencial Vertical com 329 unidades para fins de Habitação de Interesse Social pelo Programa Casa Verde e Amarela, localizado na Estrada dos Fernandes, nº 1.512, Parque Santa Rosa - Suzano.

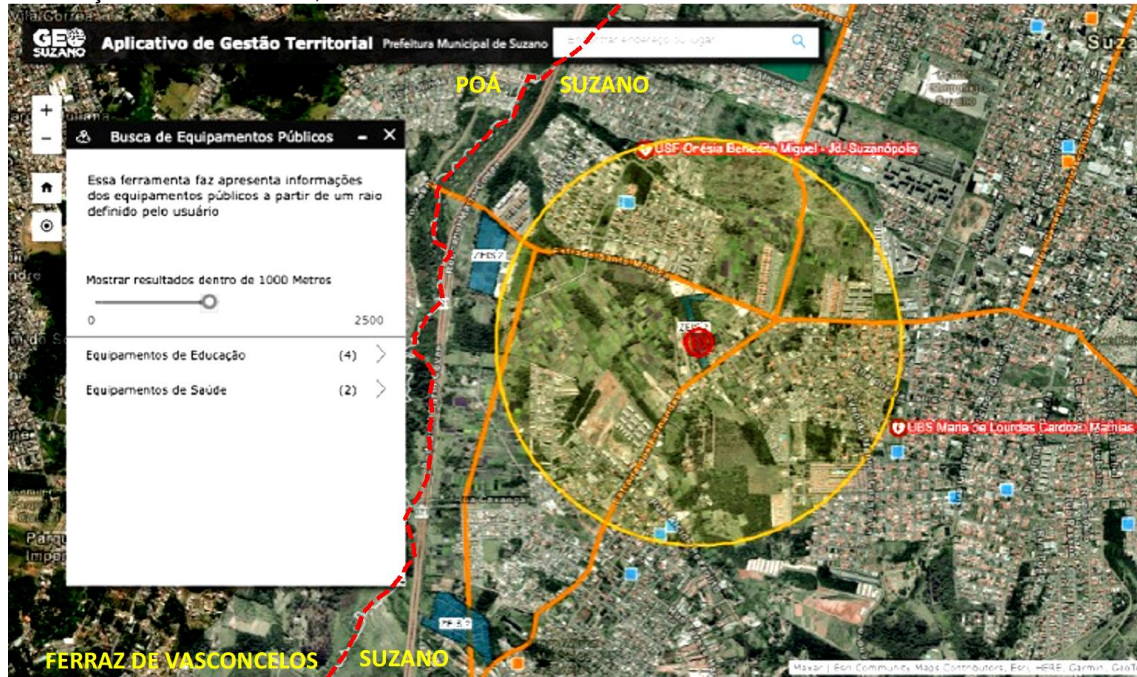
Entendendo que segundo o Art. 58 – item XII da Lei Complementar 320/17 – Plano Diretor de Suzano – 2017-2028, estabelece as atividades que deverão apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança / Relatório de Impacto de Vizinhança em razão da quantidade de unidades habitacionais, isoladas ou contíguas, ou de mesmo proprietário, este EIV/RIT adotará para esta análise os raios mínimos apontados no Termo de Referência nº 05/2022, emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação em 18/04/2022 com validade até 15/10/2022, 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 6. Mapa Área de Influência Direta

Fonte: GEOSuzano, 2022

Elaboração: Cristian Baccelli, 2022



Legenda

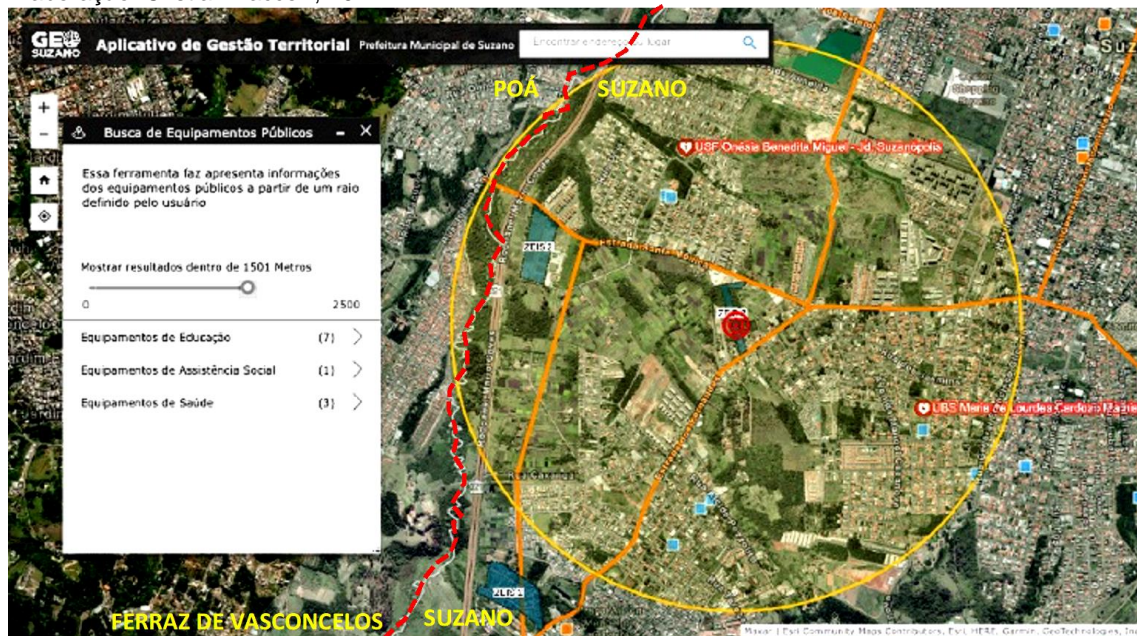
- Objeto de Estudo - EIV
- AID – Área de Influência Direta – 1.000m
- Limite de Município



Figura 7. Mapa Área de Influência Indireta

Fonte: GEOSuzano, 2022

Elaboração: Cristian Baccelli, 2022



Legenda

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



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 baixa densidade fixa em razão de sua capacidade de números de unidades habitacionais projetadas para o objeto de estudo. Também é válido mencionar que o empreendimento se trata de unidade habitacional de pequenas dimensões, no intuito de atender a demanda de casal recém-casado e/ou família de pequena estrutura. Para tanto, apresentamos abaixo o cálculo estimativo considerando: 1) para os dormitórios de casal – 2 pessoas; 2) para dormitórios de solteiro com uma cama – 1 pessoa:

Tabela 3. Tabela de Densidade Fixa Habitacional

Organização: Cristian Baccelli, 2022

Tipologia	1 dorm.	2 dorm.	1 dorm. PcD
Dormitório casal	1	1	1
Dormitório solteiro – 1 cama	0	1	0
Número de pessoas por unidade	2	3	2
Quantidade de unidades habitacionais	32	287	10
Total de pessoas	64	861	20
Total geral de pessoas	945		

Considerando o método quantitativo demonstrado acima, concluímos que o empreendimento possuirá 959 (novecentos e cinquenta e nove) moradores, no qual a partir da área a ser implantada o condomínio, no qual soma-se 15.720,32 m² (quinze mil

setecentos e vinte metros e trinta e dois décimos quadrados), equivalente a 1,57 ha, resultando na densidade fixa dos empreendimentos em 610 hab/ha (seiscentos e dez habitantes por hectare). Ao analisarmos as teorias de Acioly e Davidson (1998), podemos afirmar que trata de uma densidade baixa, no qual deverá produzir baixo impacto nos diversos itens analisados neste EIV/RIT, no qual a adotaremos este quantitativo para as demais análises que considerem a densidade fixa habitacional.

3.2 Equipamentos urbanos e comunitários

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

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

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

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

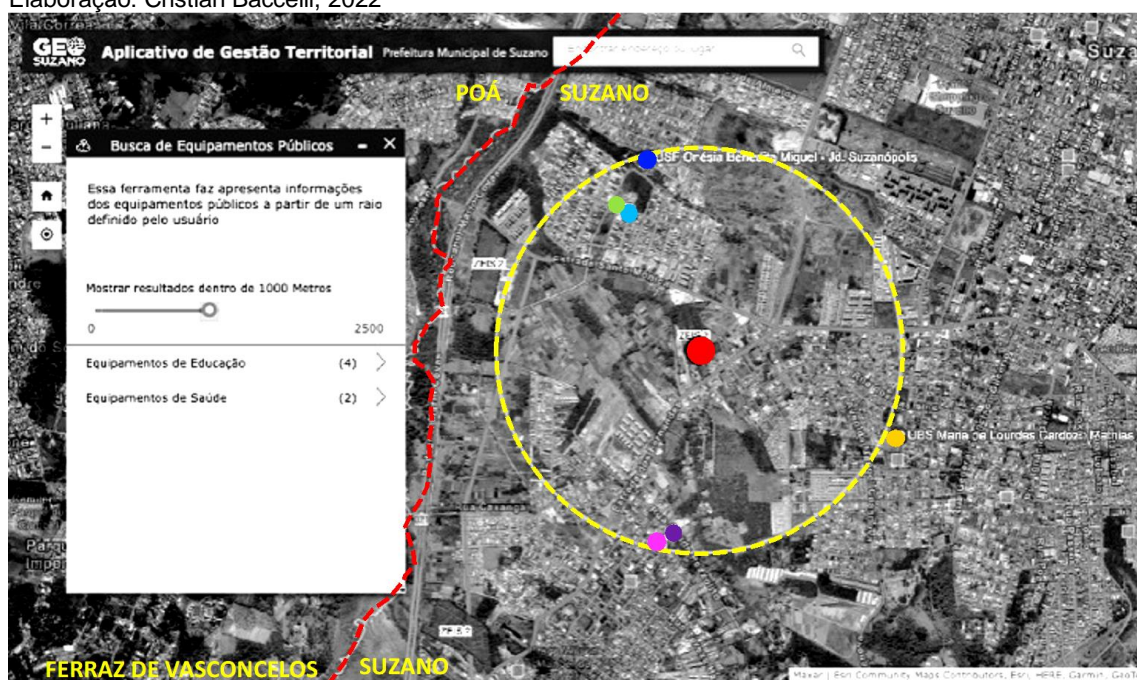
“Todos os bens públicos e privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados” (NBR 9284 2015)

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

Figura 8. Mapa de Equipamentos Urbanos e Comunitários – Área de Influência Direta

Fonte: GEOSuzano, 2022

Elaboração: Cristian Baccelli, 2022



Legenda

- Objeto de Estudo - EIV
- Área de Influência Direta – 1.000 m
- Limite de Município

- EM José Braz Neto
- EM Jardim Quaresmeira
- EM Ângelo Garcia

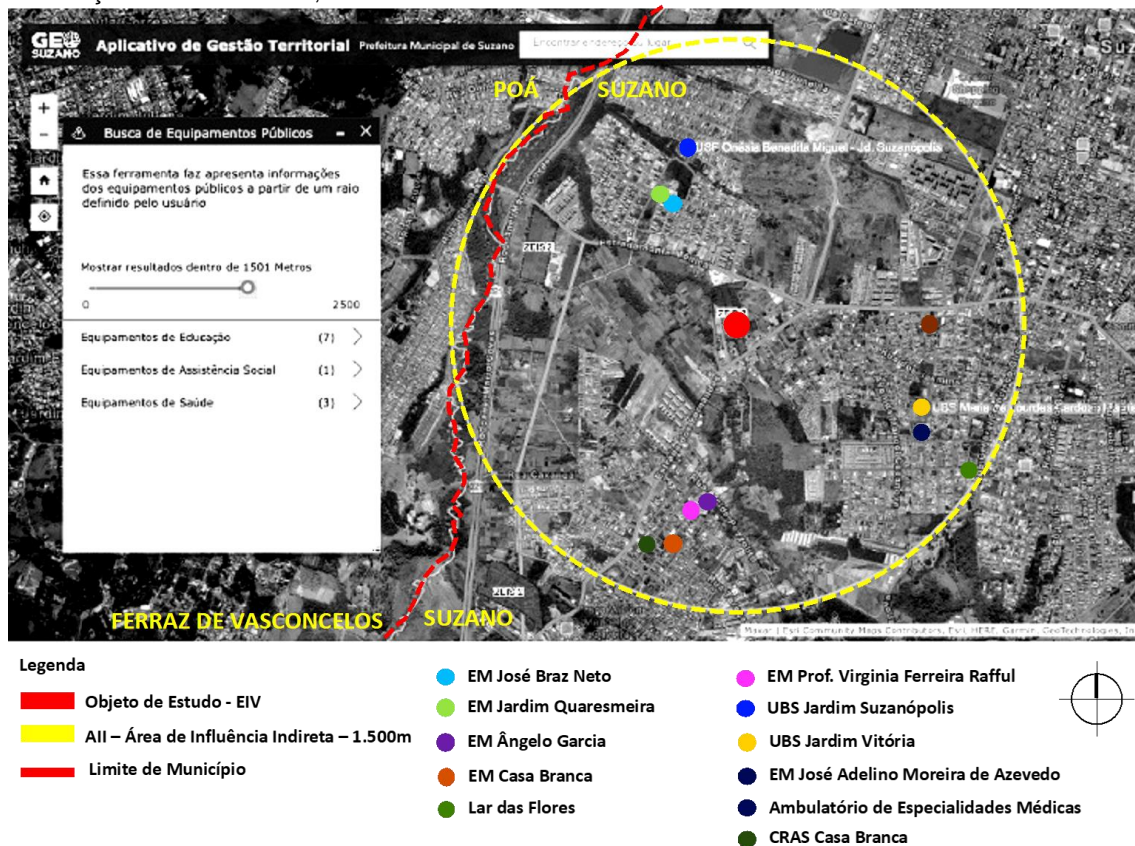
- EM Prof. Virginia Ferreira Rafful
- UBS Jardim Suzanópolis
- UBS Jardim Vitória



Figura 9. 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, 06 (seis) unidades de educação, sendo 04 (quatro) na Área de Influência Direta (EM José Braz Neto, EM Jardim Quaresmeira, EM Ângelo Garcia e EM Prof. Virginia Ferreira Faddul) e 06 (seis) na Área de Influência Indireta, além das unidades já mencionadas na AID, mais 02 (duas) unidades (EM Casa Branca e EM José Adelino Moreira de Azevedo) 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, ainda que em pequena proporção, entendemos que o empreendimento poderá gerar um pequeno impacto na educação infantil.

Em visitas “*in loco*” podemos verificar que as unidades escolares estão essencialmente localizadas de forma dispersas, ora próximo ao Jardim Quaresmeira e separados pelas Estradas dos Fernandes e Santa Mônica, dificultando o acesso entre o empreendimento

e as unidades escolares, no entanto, outras unidades estão melhor localizadas como os equipamentos no jardim Casa Branca e/ou Jardim Vitória, este com previsão de ampliação de salas de aula, no qual entendemos que poderá atender a demanda gerada inicialmente, conforme demonstrado no TC 011/2020.

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 baixo/médio de construção deverá atrair famílias de classe média-baixa, mas 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. Ainda assim, entendemos que apenas uma pequena parcela dependerá do acesso a educação infantil municipal, onde utilizamos o seguinte método de cálculo apresentado abaixo:

- 1/3 da população total do empreendimento, entendendo que as famílias deverão ser compostas por um casal e um(a) filho(a), conforme Tabela 3, no qual totaliza 959 (novecentos e cinquenta e nove) pessoas;
- ¼ da população resultante, considerando que a maioria das famílias deverão utilizar as unidades de ensino particular.

A partir do exposto acima, considerando 30% (trinta por cento) da população total do empreendimento – 288 (duzentos e oitenta e oito) pessoas, no qual 25% (vinte e cinco por cento) poderá necessitar do atendimento público de ensino infantil,¹ a quantidade de 72 (setenta e duas) crianças que poderão necessitar eventualmente da rede pública de ensino municipal, que poderão ser abstraída de forma gradativa em razão da ocupação do empreendimento e composição das famílias ao longo dos anos, onde entendemos que poderão ser abstraídas nas unidades existentes na AID e AII.

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

Figura 10. EM Ângelo Garcia

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



Figura 11. EM Prof. Virginia Ferreira Rafful

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



Figura 12. E.M. José Adelino Moreira de Azevedo

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



Em relação aos equipamentos de saúde, em visitas “*in loco*” nas Áreas de Influência Direta e Indireta observamos a existência de 03 (três) equipamentos (UBS jardim Suzanópolis, UBS Jardim Vitória e Ambulatório de Especialidades Médicas). A primeira Unidade de Saúde (Suzanópolis) está à uma distância de 800 m (oitocentos metros) enquanto a Unidade Básica do Jardim Vitória está à 1.000 m (mil metros) do empreendimento, no qual entendemos que são passíveis de atender a demanda do empreendimento em estudo, visto que são equipamentos de grande porte, em particular a UBS do Boa Vista.

Em uma rápida pesquisa e análise visual, podemos observar que a UBS Jardim Vitória, ainda que aparentemente possuir uma estrutura física mais antiga, no qual a mesma passa por uma pequena ampliação e futuramente deverá receber mais obras de reforma e ampliação de seus espaços de atendimento, ambos fruto de Termo de Compromisso assinado anteriormente (TC nº 005/2020)², no qual entendemos que tais obras deverão ampliar significativamente sua capacidade de atendimento à saúde básica de seu entorno imediato, no qual se enquadra o empreendimento em questão. No que tange o Ambulatório de Especialidades Médicas, em sua concepção, seu atendimento não está relacionado diretamente a condição geográfica, mas sim as ofertas de serviços previstos, no qual entendemos que o mesmo deve atender a demanda do empreendimento.

Também identificamos a presença de dois equipamentos de Assistência Social na Área de Influência Indireta, o CRAS Casa Branca e o “Lar das Flores”, este último de caráter filantrópico.

² . As informações dos Termos de Compromissos foram adquiridas no Portal da Prefeitura Municipal de Suzano – Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação – EIV, em 13 de maio de 2022.

Figura 13. Unidade Básica de Saúde Jardim Vitória

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



Figura 14. Ambulatório de Especialidades Médicas

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



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

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, conforme Lei Complementar nº 340/19, está localizado em uma região predominantemente residencial, composto essencialmente por “condomínios

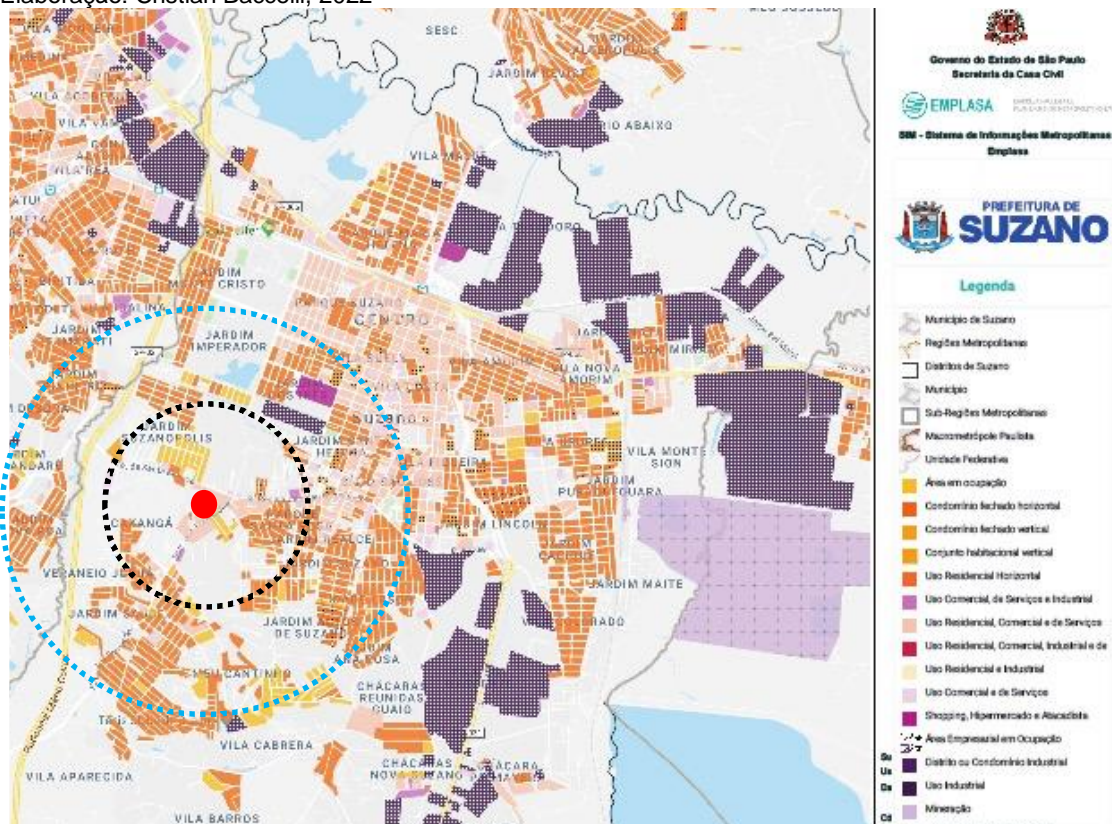
residenciais” de interesse social - vertical, em particular nas proximidades das Estradas do Fernandes e Santa Mônica, porém em sua maioria de padrão econômico médio-baixo.

Outras atividades são identificadas na Estrada dos Fernandes, essencialmente de comércio de primeira necessidade (açougue, mercado, farmácia, posto de gasolina) como alguns prestadores de serviços que devem atender a demanda local.

Figura 15. 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 - AI

Figura 16. Vista da Estrada dos Fernandes

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



Figura 17. Vista da Estrada do Santa Mônica

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



Considerando o exposto acima, no qual o bairro está caracterizado por uma tipologia, em sua maioria, com a presença por habitação coletiva de interesse social, no qual o novo empreendimento residencial se localiza em um setor do Bairro, atualmente de grande predominância de condomínios verticais. 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 50/2022. Ainda assim, vale ressaltar que a implantação do empreendimento prevê em sua implantação em harmonia com o entorno próximo garantindo uma harmonia com seu entorno próximo, 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).

3.4 Valorização Imobiliária

O empreendimento proposto – Condomínio Residencial Vertical com 329 unidades para fins de Habitação de Interesse Social pelo Programa Casa Verde e Amarela – terá acesso pela Estrada dos Fernandes, nº 1.512 – Parque Santa Rosa, eixo viário de acesso à diversos condomínios residenciais de padrão médio/baixo, que em nosso entendimento, foram implantados nos últimos 10 anos e consolidando aquela região com estes empreendimentos de médio/baixo padrão socioeconômico.

Considerando que o empreendimento proposto tem como pressuposto a implantação de unidades habitacionais de interesse social, em consonância com o Decreto Municipal nº 9.761/22 – ZEIS-2, entendemos que o empreendimento, independente do seu padrão econômico proposto para o local, o mesmo possui a tendência em valorizar o local do ponto de vista paisagístico, considerando que hoje trata de uma área vazia e, ampliar os valores imobiliários do entorno direto ao empreendimento. Neste sentido, entendemos que o empreendimento possui impacto positivo no entorno próximo.

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

O empreendimento possui vagas de automóveis individualizadas para cada unidade habitacional no interior do empreendimento garantindo menor trajeto entre a vaga (automóvel) e a unidade habitacional. A quantidade prevista no empreendimento está demonstrada no Anexo 3 e na Tabela 1. Quantidade de vagas disponíveis, em atenção as legislações pertinentes. Cabe ressaltar que o empreendimento em estudo possuirá

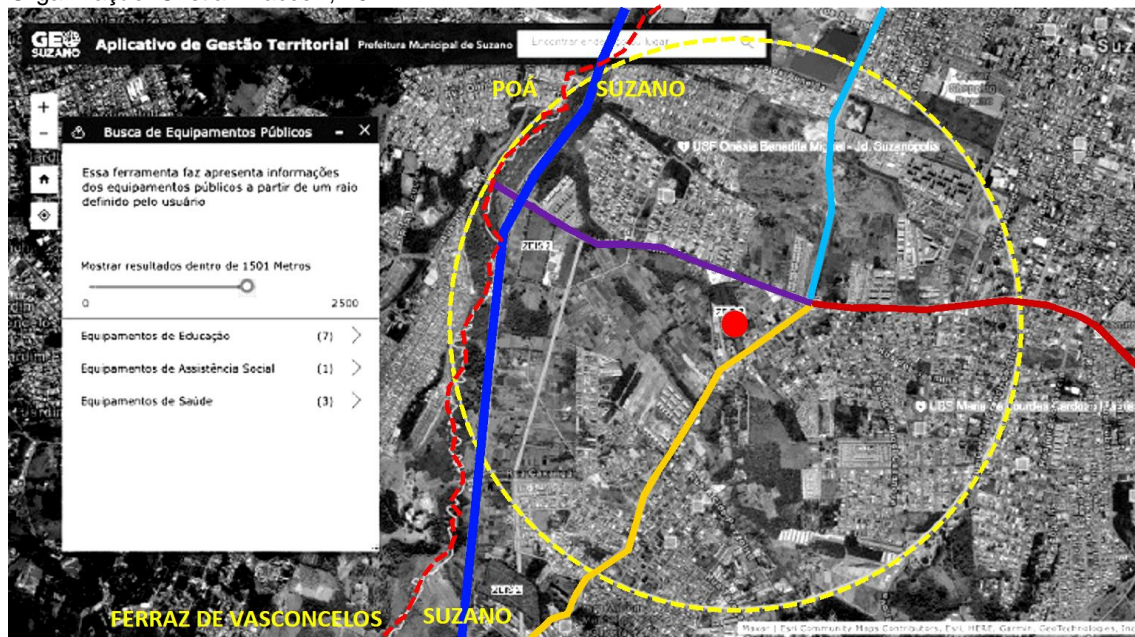
vagas de visitantes, localizadas em locais estratégicos do empreendimento de forma a atender a legislação vigente.

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. Já as Estradas dos Fernandes e Santa Mônica, em pesquisas realizadas no website da Prefeitura Municipal de Suzano, identificamos a existência de execução de manutenção (recapeamento) nas duas vias, no qual entendemos que deverá melhorar significativamente as condições atuais de uso pelos usuários do entorno direto e indireto e transeuntes deste local.

Figura 18. Ruas e acessos do entorno do empreendimento

Fonte: GEOSuzano, 2022

Organização: Cristian Baccelli, 2022



Legenda

Objeto de Estudo - EIV

All - Área de Influência Indireta - 1.500m

Limite de Município

Rodoanel - Trecho Leste

Estrada dos Fernandes

Rua Regina Cabalau Mendonça

Estrada do Santa Mônica

Avenida Sem. Roberto Simonsen



Figura 19. Vista da Estrada dos Fernandes

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



Figura 20. Vista da Estrada do Santa Mônica

Fonte: Google Earth, 2022



3.6 Demanda por transporte público

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

Tabela 4. Tabela de Divisão Modal – Pesquisa OD 2017

Fonte: Ciclocidade, 2020

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

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

Fonte: Ciclocidade, 2020

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

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

Segundo dados levantados na Website da empresa RADIAL Transporte, 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 próxima 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 6. 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 21. Trajeto da Linha 04 TR – Vila Barros / Jd. São José

Fonte: Radial Transporte, 2022

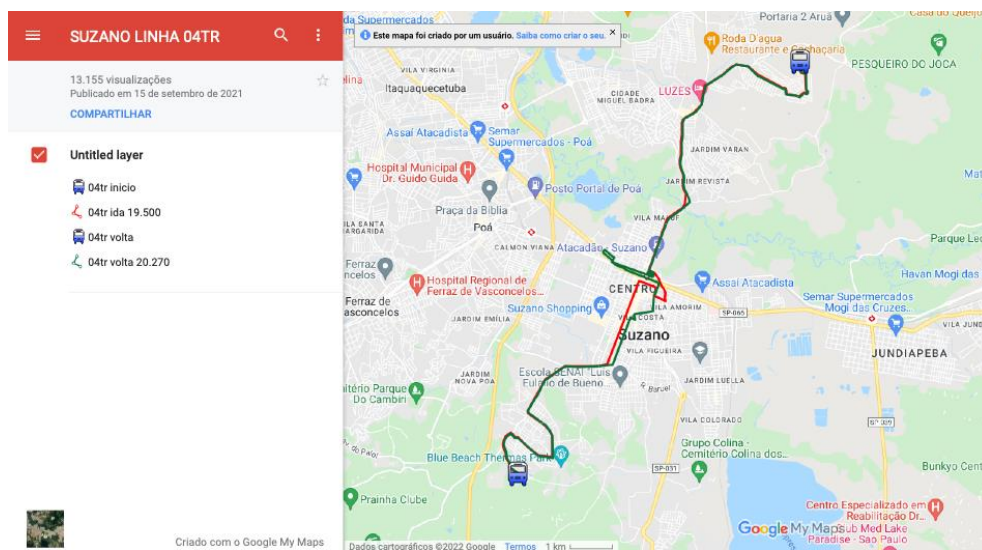
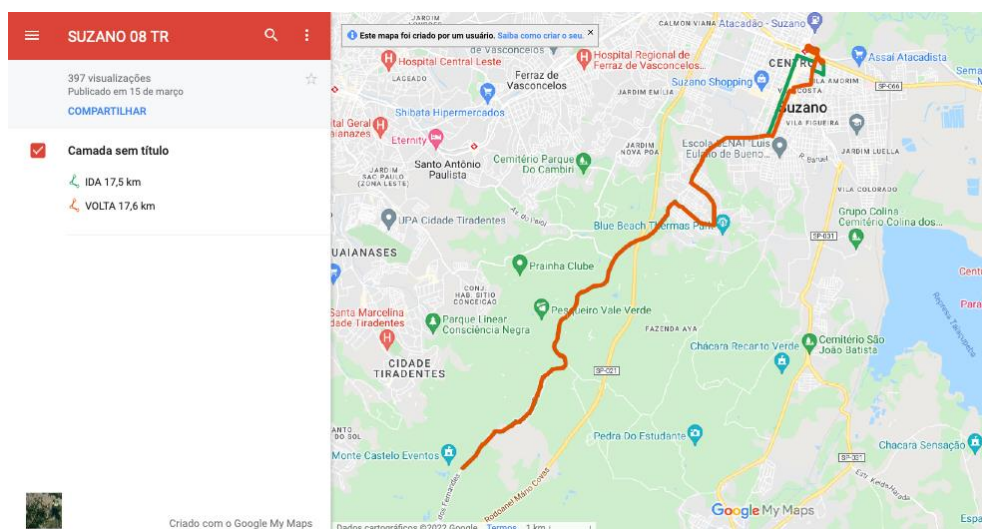


Figura 22. Trajeto da Linha 08 TR – Terminal Norte / Sete Cruzes

Fonte: Radial Transporte, 2022



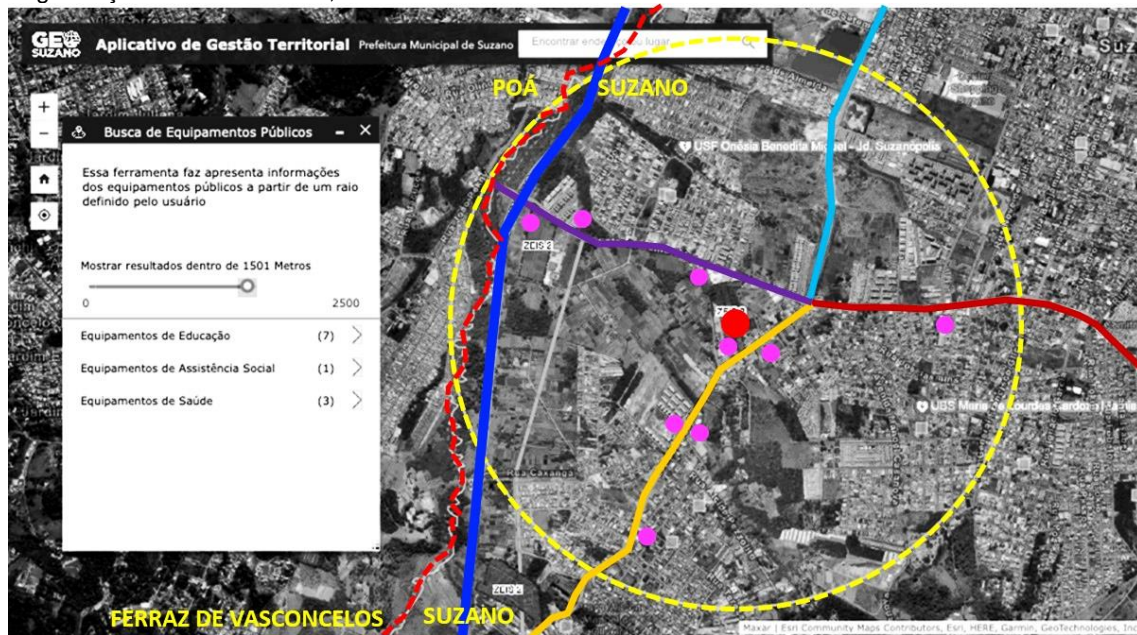
Vale ressaltar que apesar de identificarmos apenas duas linhas que atendem este setor da cidade, também podemos observar a presença de “transporte alternativo” através de Vans que ampliam as alternativas de atendimento ao transporte público. No entanto em pesquisas nos sites oficiais da Prefeitura de 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 na Estrada dos Fernandes e Santa Mônica, no qual estão em boas condições de manutenção.

Figura 23. Localização dos Pontos e Abrigos de Ônibus

Fonte: GEOSuzano, 2022

Organização: Cristian Baccelli, 2022



Legenda

- Objeto de Estudo - EIV
- AII – Área de Influência Indireta – 1.500m
- Limite de Município
- Paradas de Ônibus
- Rodoanel – Trecho Leste
- Estrada dos Fernandes
- Rua Regina Cabalau Mendonça
- Estrada do Santa Mônica
- Avenida Sem. Roberto Simonsen



Figura 24. Abrigo de ônibus na Estrada dos Fernandes

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



Figura 25. Abrigo de ônibus na rua Regina Cabalau de Mendonça

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



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 compostos por casas isoladas e condomínios residenciais verticais (interesse social), já consolidadas nas proximidades do empreendimento.

O empreendimento proposto é composto por 07 (sete) blocos autônomos com 06 (seis) pavimentos cada, tendo 47 (quarenta e sete) apartamentos por blocos, totalizando 329 (trezentos e vinte e nove) unidades habitacionais, com uma volumetria que atende ao disposto na Lei Complementar 340/2019, totalizando 18,00 m (dezoito metros) de altura. No entanto, conforme apresentado na Figura 3. Implantação do Empreendimento, os "Blocos Residenciais" estão dispostos na área de intervenção integradas ao entorno próximo e em 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).

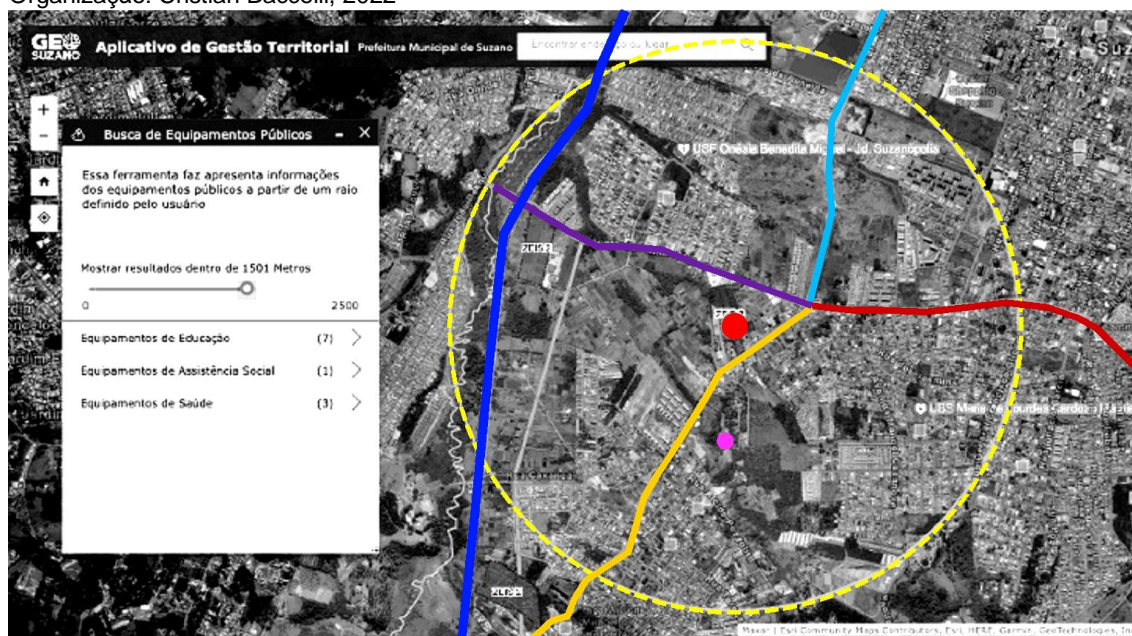
Segundo art. 30, da Seção II - Das Zonas Especiais, "as zonas especiais são porções do território com diferentes características ou com destinação específica, que requerem normas próprias de uso e ocupação, podendo estar situadas em qualquer Macrozona do Município".

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 munícipes"* (PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 2017).

Figura 26. Equipamentos identificados na Zona Especial de Preservação Cultural

Fonte: GEOSuzano, 2022

Organização: Cristian Baccelli, 2022



Legenda

- | | | |
|---|-----------------------------|-------------------------------|
| Objeto de Estudo - EIV | Rodoanel – Trecho Leste | Estrada do Santa Mônica |
| AII – Área de Influência Indireta – 1.500m | Estrada dos Fernandes | Avenida Sem. Roberto Simonsen |
| Templo Budista Nambei Shingonshu Daigozan Jomyoji | Rua Regina Cabalau Mendonça | |



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 as 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, 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.

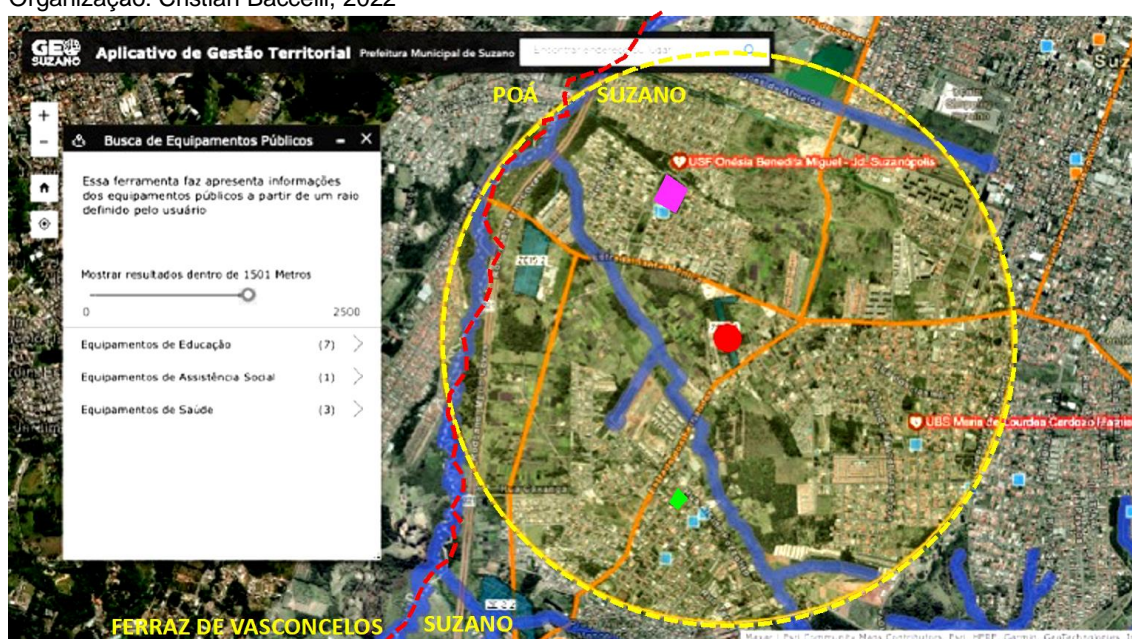
3.11 Vegetação e arborização urbana

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. O bairro identificado como Parque Santa Rosa pode ser considerado como uma extensão dos bairros já consolidados Jardim Vitória, Jardim Casa Branca e demais, ambos implantados a mais de 30 anos como extensão da região oeste de Suzano que se desenvolveu a partir de meados anos 1980 com a presença do loteamento Jardim Casa Branca, para o que hoje é reconhecido como outros centros urbanos de Suzano.

Figura 27. Mapa de Vegetação e Arborização Urbana

Fonte: GEOSuzano, 2022

Organização: Cristian Baccelli, 2022



Legenda

- Objeto de Estudo - EIV
- AI - Área de Influência Indireta - 1.500m
- - - Limite de Município
- APP - Área de Proteção Permanente
- Praça existente no Jardim Quaresmeira
- Praça no Jardim Casa Branca



Em visitas realizadas nas áreas de influência identificamos a presença da Praça Jardim Quaresmeira e Praça no Jardim Casa Branca no qual se trata de espaços públicos e algumas áreas verdes ainda sem uso, onde podemos concluir que estes espaços estão na Área de Influência Indireta, de fácil acesso aos futuros moradores do

empreendimento, onde podemos afirmar que elas contribuem para a qualidade do ar e da paisagem do entorno.

Figura 28. Praça no Jardim Quaresmeira

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



Figura 29. Praça no Jardim Casa Branca

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



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), contribuindo para o clima 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 329 unidades estima-se 945 pessoas, conforme Tabela 3. Tabela de Densidade fixa habitacional, considerando que cada pessoa gere 0,60kg de lixo/dia = 567 kg/dia e 17.010 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 Hélice continua, 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 hélice continua e alvenaria estrutural, 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 05/2022, expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação em 18 de abril de 2022 com validade até 15 de outubro de 2022, em pedido formulado pelo requerente José Dirceu Bernardino, para a *“Implantação de Empreendimentos Residenciais com 150 (cento e cinquenta) ou mais unidades habitacionais”*, no qual o empreendimento estará localizado na Estrada dos Fernandes, nº 1.512 – Parque Santa Rosa - 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 Condomínio Residencial Vertical com 329 unidades para fins de Habitação de Interesse Social pelo Programa Casa Verde e Amarela.

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 titularidade de Casaplan Construtora Ltda, a ser implantado na localização apontada acima, assim como as obras e ações previstas para a construção de 329 (trezentos e vinte e nove) unidades habitacionais de interesse social, em conformidade com Decreto Municipal nº 9.761 de 22 de março de 2022, como Zona Especial de Interesse Social – 2 (ZEIS-2), nos termos da Lei Complementar no 312 de 22 de dezembro de 2017, em seu Artigo 34, 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 05/2022, 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 7. 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 muito baixa em sua implantação, não causando impactos em seu entorno	Sem necessidade de mitigação
3.2	Equipamentos urbanos e comunitários	Neutro	Em razão do baixo número de pessoas que deverão ocupar o empreendimento ao longo de sua implantação (venda e ocupação efetiva), entendemos que os equipamentos existentes de educação são suficientes para atender a demanda demonstrada nos estudos. Em relação aos equipamentos de saúde, entendemos que os mesmos possuem a capacidade de	Considerando os dados apresentados neste Estudo de Impacto de Vizinhança, entendemos que os equipamentos de educação, mesmo que aparentemente atendam à demanda prevista, haverá a necessidade de ampliação de duas salas de aula em equipamento definido pela

atender a demanda prevista, visto que o entorno próximo

Secretaria de Educação. Quanto as unidades de saúde, observamos que as estruturas existentes atendem à demanda apresentada.

3.3

Uso e ocupação do solo

Positivo

Considerando que o uso previsto para o empreendimento vai em encontro com as constantes 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, assim como deverá

Sem necessidade de mitigação

			impulsionar ainda mais a economia local existente	
3.4	Valorização Imobiliária	Positivo	Considerando a valorização do entorno em função do uso proposto, no qual o empreendimento existente tem a capacidade de valorizar economicamente o entorno próximo	Sem necessidade de mitigação
3.5	Geração de tráfego intenso e pesado	Neutro	Considerando que a quantidade de automóveis previstos para o empreendimento é baixa, e que o sistema viário existente possui boas condições de manutenção.	Sem necessidade de mitigação
3.6	Demanda por transporte público	Positivo	O local é atendido direta e indiretamente por transporte público coletivo, garantindo alternativas de	Manutenção e/ou troca de abrigo de ônibus a ser

			chegada e saída do bairro e seu entorno. Por outro lado, verificamos que existem abrigos de ônibus com baixa qualidade de manutenção.	definido pela secretaria de transporte.
3.7	Ventilação e Iluminação	Neutro	Sem alteração no entorno	Sem necessidade de mitigação
3.8	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
3.9	Nível de ruídos	Neutro	Sem alteração no entorno	Sem necessidade de mitigação
3.10	Qualidade do ar	Neutro	Sem alteração no entorno	Sem necessidade de mitigação
3.11	Vegetação e arborização urbana	Positivo	Foram identificadas duas praças na All no qual contribui	Sem necessidade de mitigação

			para a qualidade do ar e espaços de lazer do bairro.	
3.12	Capacidade de suporte da infraestrutura urbana instalada	Positivo	Entorno possui redes de infraestrutura urbana instaladas	Sem necessidade de mitigação
3.13	Geração e destinação dos resíduos sólidos	Neutro	A empresa possui Plano de Gerenciamento dos Resíduos Sólidos e o Inventário de seus Resíduos padrão para todos os seus empreendimentos.	Apresentar o PGRS, durante a aprovação dos projetos na secretaria municipal competente.
3.14	Vibração	Neutro	Sem alteração no entorno	Sem necessidade de mitigação.

5. Referências Bibliográficas

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

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

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 – Implantação;

Anexo 4 – Registro de Responsabilidade Técnica do profissional;

Anexo 5 – Certidão de Matrícula do Imóvel atualizada;

Anexo 5.1 – Contrato de Compra e venda;

Anexo 6 – Espelho do IPTU do imóvel;

Anexo 7 – Plano de Resíduos Sólidos

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

Casaplan Construtora Ltda
CNPJ – 43.514.678/0001-03



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: c417803133680e6fe2d0



DIRETRIZ Nº 50.2022

Diretriz para aprovação de projetos de empreendimentos de uso residencial multifamiliar

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 Requerimento nº **10889.2022** em que:

em nome de **José Dirceu Bernardino**, que conforme despacho exarado no mesmo, os imóveis inscritos no **Cadastro Imobiliário** sob nº **27.031.005** e **27.038.002**, com área de **11.250,00m²** e **2.722,00m²**, respectivamente, localizados na **Estrada dos Fernandes**, via classificada como **estruturante**, situa-se na **Macrozona de Estruturação Urbana (MEU)**, conforme Lei Complementar nº312/2017 e, em **Zona de Estruturação Urbana 1 (ZEU 1)**, sobreposta por **ZEIS 2 (Zona Especial de Interesse Social 2)**, conforme Lei Complementar nº340/2019 que trata do uso, ocupação e parcelamento do solo, na qual **admite-se** a implantação de parcelamento em condomínio, destinado as categorias de uso **Residencial multifamiliar de mercado popular (R2-hmp)** e **Residencial multifamiliar de interesse social (R2-his)** que obedecendo, conforme Lei Complementar nº340/2019, os seguintes índices urbanísticos e parâmetros de ocupação do solo:

Macrozona de Estruturação Urbana (MEU)							
SIGLA	C.A	TO (%)	TP (%)	GAB	IAV(%)	Incomodidade Permitida	Categorias de Uso Permitidas
	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)
ZEIS 2	CA Básico 1,5 CA Máximo 2,0	80	10	4	-	Baixa, Média	R1, R2-h; Cm-1, Cm-2; Sv-1, Sv-2; Ind-1, Ind-2,(H); Int-1, Int-2;
⁽¹⁾ Exceto atividades restritas as ZUPI conforme legislação específica							

- (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, podendo exceder até dois pavimentos conforme §1º do Art.111;
- (E). Observar os Artigos 94 e 95 da Lei Complementar nº 340/2019;
- (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 nº9.406/2019;
- (H). Exceto atividades restritas as ZUPI conforme Lei Estadual nº1.817/78 e demais legislações pertinentes.
- I. Observar as disposições do Art.8º e Art.10 da Lei Complementar nº340/2019;
- II. Atender ao disposto no Art.76 e 111 da Lei Complementar nº340/2019;
- III. O sistema viário deverá atender ao disposto no Art.31, Art.32, Art.33, Art.36, Art.38 e Art.39 da Lei Complementar nº340/2019;
- IV. Os passeios deverão atender ao disposto no Art.40 da Lei Complementar nº340/2019;
- V. Quanto ao tratamento das divisas do parcelamento em condomínio confrontar com uma via pública atender ao disposto no Art.59, observadas as disposições do Art.20, da Lei Complementar nº340/2019;

Visite o portal GEOSuzano: www.geosuzano.com.br

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





Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: c417803133680e6fe2d0



VI. O Recuo da divisa frontal do lote ou gleba (**RFO**), Recuo da divisa lateral do lote ou gleba (**RLA**), Recuo da divisa de fundo do lote ou gleba (**RFD**) e Recuo entre edificações no mesmo lote ou gleba (**REE**) devem observar o disposto no Art.85, Art.86, Art.87, Art.88 e Art.89 da Lei Complementar nº340/2019;

VII. Quanto aos parâmetros específicos para vagas e acessos de veículos observar as disposições do Art.96 ao Art.99 e inciso V do Art.111 da Lei Complementar nº340/2019;

VIII. Quanto aos incentivos à produção de habitação de interesse social observar os Arts.113 a 115;

IX. Caso a atividade ou empreendimento à ser desenvolvido no local enquadre-se como "**empreendimento ou atividade de impacto**", nos termos do Art.57 e do Art.58 da Lei Complementar nº 312/17, o mesmo deverá ser objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), elaborado conforme as exigências contidas no Termo de Referência emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH), conforme os procedimentos do Decreto Municipal nº9170/2018 e contemplando os aspectos definidos no Artigo 112 § 3º da Lei Complementar nº312/17;

X. Deverão ser cumpridas as demais exigências legais da administração municipal, em especial quanto à regularização da atividade junto à receita municipal. 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.

Validade do documento: 10/10/2022

Eu, Thiago Junior Moreira Lima, 021426 analisei e emiti nos termos da lei a Diretriz para aprovação de projetos de empreendimentos de uso residencial multifamiliar, conforme a Lei Complementar nº 340/2019 e Decretos Municipais nº 9.406/2019 e nº 9.573/2021.

Visto e de acordo:

Suzano, 13 de Abril de 2022

Eliene Correa Rodrigues Coelho

Diretora de Planejamento Territorial

https://suzano.inmov.net.br/projects/show_images/136320

Visite o portal GEOSuzano: www.geosuzano.com.br

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





Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: e40c16146e31273f5d6f



TERMO DE REFERÊNCIA Nº 5.2022 Termo de Referência para Elaboração de Estudo de Impacto da Vizinhança (EIV)

Protocolo Eletrônico Nº: 11014.2022
documento: 15/10/2022

- Emissão: 18/04/2022 - Validade do

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 **11014.2022** em que o requerente José Dirceu Bernardino, CNPJ/CPF [REDACTED] propõe a implantação de Empreendimentos habitacionais com menos de 150 unidades habitacionais de proprietários diferentes, 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 Respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV deverão contemplar:

1. Identificação do Empreendimento

Deverá conter a identificação do empreendimento e data

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

2.1. Do empreendimento:

Nome ou razão social;

Endereço;

Área do terreno;

Número da matrícula / C.R.I.;

Área total a construir / ampliar;

2.2 Proprietário do empreendimento:

Nome ou razão social;

Documentos de identificação (CPF, RG ou CNPJ);

Dados para contato;

Nome e assinatura do proprietário ou procurador*;

*anexar procuração;

2.3 Dos responsáveis pelo estudo:

Nome ou razão social;

Especialização profissional;

Documentos de identificação (CPF, RG ou CNPJ);

Número do Registro Profissional no Conselho Regional;

ART's e RRT's vinculadas;

Dados para contato;

Assinatura do responsável técnico pelo estudo;

3. Índice.

Visite o portal GEOSuzano: www.geosuzano.com.br

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





Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: e40c16146e31273f5d6f



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

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





Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: e40c16146e31273f5d6f



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

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





Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: e40c16146e31273f5d6f



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, 18 de Abril de 2022

Eliene Correa Rodrigues Coelho

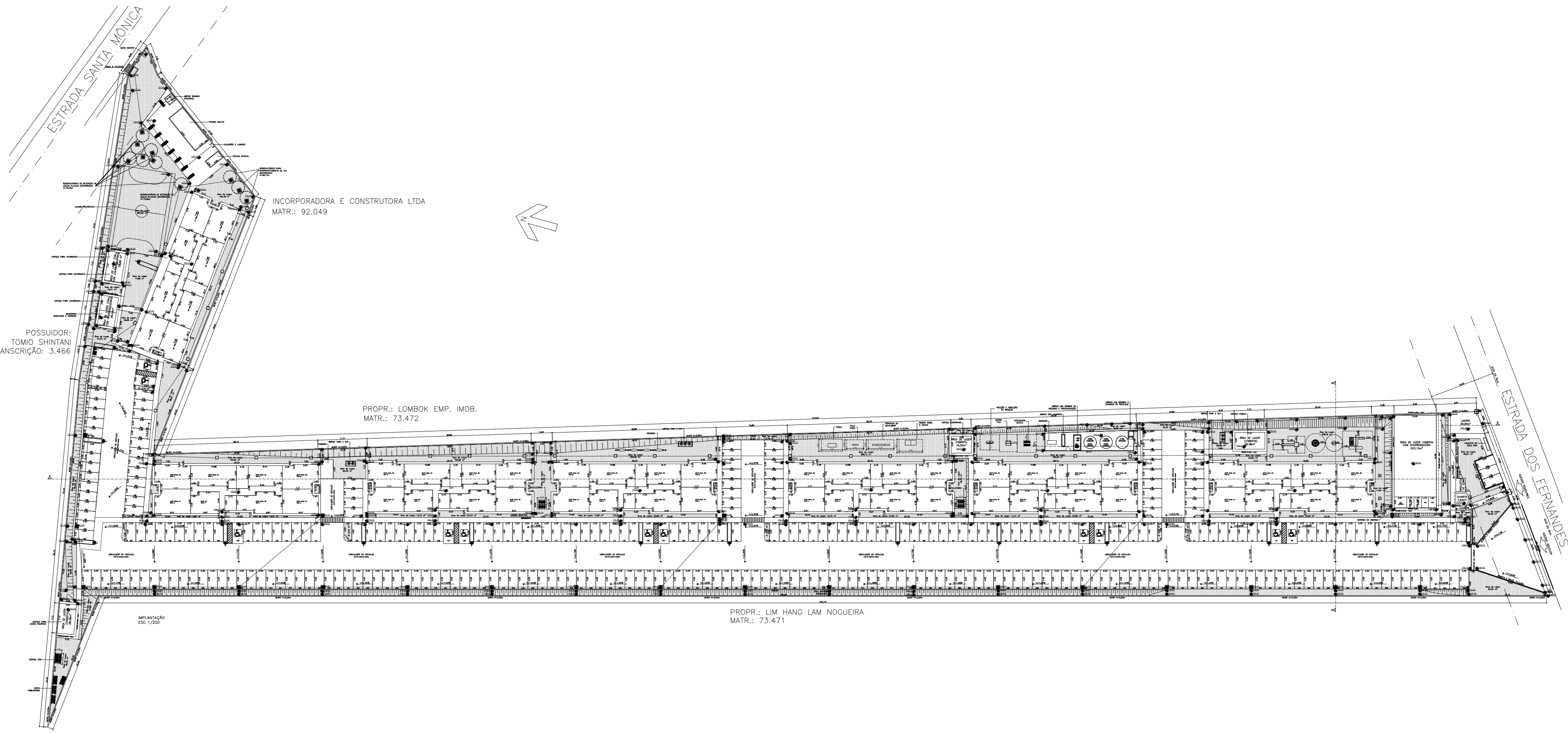
Diretora de Planejamento Territorial

https://suzano.inmov.net.br/projects/show_images/136801

Visite o portal GEOSuzano: www.geosuzano.com.br

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





POSSUIDOR:
TOMIO SHINTANI
TRANSCRIÇÃO: 3.466

INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA
MATR.: 92.049

PROPR.: LOMBOK EMP. IMOB.
MATR.: 73.472

IMPLANTAÇÃO
ESC. 1/200

PROPR.: LIM HANG LAM NOGUEIRA
MATR.: 73.471



RRT 12052570



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: SI12052570I00CT001
Data de Cadastro: 08/06/2022
Data de Registro: 09/06/2022
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\$108,69

Pago em: 08/06/2022

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: CASAPLAN CONSTRUTORA LTDA
Tipo: Pessoa jurídica de direito privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00

CPF/CNPJ: 43.XXX.XXX/0001-03
Data de Início: 08/06/2022
Data de Previsão de Término:
08/06/2023

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 08660000 Nº: 1512
Logradouro: DOS FERNANDES Complemento:
Bairro: GUAIÓ Cidade: SUZANO
UF: SP Longitude: Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

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: 18451.71
Unidade: metro quadrado

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI12052570I00CT001	CASAPLAN CONSTRUTORA LTDA	INICIAL	08/06/2022



RRT 12052570



Verificar Autenticidade

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

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

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista CRISTIAN TAIRON BACCELLI DE OLIVEIRA, registro CAU nº 000A816434, na data e hora: 08/06/2022 13:57:34, 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:

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

CNS 12362-0

Matrícula **93.238** Ficha **01**

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, **09** de **junho** de **2022**

IMÓVEL: DUAS CASAS, sendo uma de alvenaria sob n° 341, da Estrada Santa Mônica, com aproximadamente 120,00m2 e outra sob n° 1.512, da Estrada dos Fernandes e seu respectivo TERRENO, destacado de área maior, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Inicia sua descrição no ponto 01, localizado na divisa com o imóvel objeto da Matrícula n° 73.471, desse ponto segue pelo azimute 53°36'29" e distância de 46,90ms até atingir o ponto 02, confrontando nesse trecho com a Estrada dos Fernandes, desse ponto deflete à esquerda e segue pelo azimute 342°29'06" e distância de 313,52ms, até atingir o ponto 03, confrontando neste trecho com o imóvel objeto da Matrícula n° 73.472, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta pelo azimute 95°42'19" e distância de 27,61ms, até atingir o ponto 03A, confrontando neste trecho com o imóvel objeto da Matrícula n° 73.472, deste ponto segue em linha reta pelo azimute 95°42'19" e distância de 38,00ms, até atingir o ponto 04, deste ponto deflete à esquerda e segue pelo azimute 35°15'08" e distância de 37,06ms, até atingir o ponto 05, deste trecho deflete à direita e segue pelo azimute 53°42'00" e distância de 7,40ms, até atingir o ponto 06, confrontando do ponto 03A ao ponto 06, com o imóvel objeto da Matrícula n° 92.049, do ponto 06 deflete à esquerda e segue pelo azimute 287°51'44" e distância de 8,50ms até atingir o ponto 07, confrontando neste trecho com a Estrada Santa Mônica, do ponto 07 localizado na divisa com o imóvel objeto da Transcrição n° 3.466, deste trecho segue pelo azimute 263°22'58" e distância de 73,37ms até atingir o ponto 08, confrontando neste trecho com o imóvel objeto da Transcrição n° 3.466, deste trecho segue pelo azimute 259°26'02" e distância de 82,73ms, até atingir o ponto 09, confrontando neste trecho com o imóvel objeto da Transcrição n° 3.466, deste ponto deflete à esquerda e segue pelo azimute 95°42'19" e distância de 33,30ms, até atingir o ponto 10, confrontando neste trecho com o imóvel objeto da Matrícula n° 73.471, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta, segue pelo azimute 164°19'18" e distância de 343,19ms, até atingir o ponto 01, ponto de partida, confrontando neste trecho com o imóvel objeto da Matrícula n° 73.471, encerrando a área de 15.720,32m2.

CONTRIBUINTES: 27.031.005 e 27.038.002.

" Continua no Verso "

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Suzano - SP

12362-0 - AA 502098

12362-0-499001-504000-0222



Para verificar a autenticidade do documento,
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1236203C3093238C16041822T

Matrícula
93.238

Ficha
01

Verso

PROPRIETÁRIO: VALMIR CALIXTO DAMASCENO DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, médico, RG 11.575.746-6-SSP/SP, CPF 027.225.058-94, residente e domiciliado na Rua XV de Novembro, 112, Apto. 71, Centro, Suzano-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.03 datado de 28/08/2007 e R.04 datado de 30/03/2010, ambos da Matrícula nº 50.438 e R.01 datado de 14/05/2015, da Matrícula nº 74.326, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


SIMONE CASARINI

FAGS

Av.01/em 09 de junho de 2022. (Abertura de Matrícula)

A presente matrícula foi aberta atendendo requerimento do proprietário VALMIR CALIXTO DAMASCENO DE OLIVEIRA, já qualificado, datado de 31/03/2022, sendo oriunda da fusão dos imóveis objeto das Matrículas nºs 50.438 e 74.326.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.228.535


SIMONE CASARINI

FAGS

Av.02/em 09 de junho de 2022. (Demolição)

Atendendo requerimento datado de 01/06/2022, complementado pela Certidão nº 362.2022, expedida ao 01/06/2022 pela Prefeitura Municipal de Suzano-SP, extraída do requerimento nº 11441.2022 e pela CND do INSS sob Aferição nº 90.010.74595/71-001, expedida aos 23/05/2022, procedo a presente averbação para constar que a Casa nº 341, da Estrada Santa Mônica, mencionado nesta matrícula, com a área construída de 120,00m², foi DEMOLIDA.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.228.564


SIMONE CASARINI

FAGS

EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO



Registro de Imóveis
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 93238 está conforme original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73 nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançado na aludida matrícula inclusive com referência a alienações e ônus reais e pessoais. Dou fé, Suzano, data e hora abaixo indicadas.

Silvia Cibas

Silvia Aparecida dos Santos Cibas - Escrevente

Silvia Ap. dos Santos Cibas
 Escrevente

EM BRANCO
 EM BRANCO
 EM BRANCO
 EM BRANCO



Ao Oficial . . . R\$ *38.17
 Ao Estado . . . R\$ *10.85
 Ao IPESP . . . R\$ *7.43
 Ao Reg. Civil R\$ *2.01
 Ao Trib. Just R\$ *2.62
 Ao FEDMP . . . R\$ *1.83
 Total R\$ *62.91
 SELOS E CONTRIBUIÇÕES
 RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:04:29 horas do dia 14/06/2022
 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
 Código de controle de certidão :
 Prenotação Nº 228535



09323814062022

Selo Digital nº 1236203C3093238C16042922Q

EM BRANCO
 EM BRANCO
 EM BRANCO
 EM BRANCO
 EM BRANCO
 EM BRANCO
 EM BRANCO
 EM BRANCO
 EM BRANCO
 EM BRANCO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
 Comarca de Suzano - SP

12362-0 - AA 502099

12362-0-499001-504000-0222



EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO

EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO

EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE
IMÓVEL CUMULADO COM EMPRÉSTIMO E OUTRAS AVENÇAS.**

São partes deste instrumento:

PROMITENTE VENDEDOR, a seguir designados simplesmente **VENDEDOR**:
VALMIR CALIXTO DAMASCENO DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, maior, médico,
portador da carteira de identidade RG nº [REDACTED] SSP/SP e inscrito no CPF sob
nº [REDACTED] residente e domiciliado na Rua Mirambava, nº 664, apto. 81 –
Suzano/SP.

PROMITENTE COMPRADORA, a seguir designada simplesmente **COMPRADORA**:
CASAPLAN CONSTRUTORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, situada na
Rua Professor Sud Mennucci, nº 183, Vila Mariana, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ
sob nº 43.514.678/0001-03, com seu contrato de Constituição Social registrado na
JUCESP sob nº 35.200.590.200 e a última alteração de 02 de setembro de 2011,
registrada sob nº 475.280/21-0, neste ato representada por seu sócio, **JOSÉ
DIRCEU BERNARDINO**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da carteira
de identidade RG. nº [REDACTED] SSP/SP e inscrito no CPF sob nº [REDACTED]
residente e domiciliado na Rua Humberto I, nº 962, apto. 141, Vila Mariana, São
Paulo, conforme cláusula sétima do referido contrato social.

**PELO PRESENTE INSTRUMENTO PARTICULAR, AS PARTES ACIMA
QUALIFICADAS TÊM ENTRE SI, JUSTAS E CONTRATADAS AS CLÁUSULAS E
CONDIÇÕES SEGUINTE DO PRESENTE COMPROMISSO DE VENDA E
COMPRA.**

PRIMEIRA: - O **VENDEDOR** é senhor e legítimo possuidor, livres e
desembaraçados de quaisquer ônus, dúvidas, dívidas ou gravames, dos seguintes
imóveis:

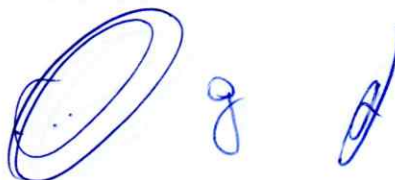
a) IMÓVEL

Uma casa de moradia sob nº 1.512 e seus respectivo terreno, destacado de área
maior, situado no Bairro dos Fernandes, perímetro urbano deste Município e

Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Começo num ponto localizado na Estrada Municipal dos Fernandes à 85,90ms de distância do ponto A (localizado à Estrada Municipal dos Fernandes e com a cerca de taquara, junto às terras de Juniti Kukui), do ponto inicial desta descrição, segue pela referida cerca margeando a Estrada dos Fernandes no sentido para Suzano, na distância de 46,90ms e rumo $73^{\circ}11'12''$ NE, desse ponto deflete à esquerda confrontando com a área remanescente deste terreno (Matrícula nº 59.212) na distância de 313,32ms, daí deflete à esquerda confrontando com as terras de Antonio da Silva Fernandes, na distância de 36,32ms e ruma $65^{\circ}08'01''$ NW, daí deflete à esquerda, confrontando com a área remanescente deste terreno (Matrícula nº 59.212) na distância de 343,01ms até o ponto inicial desta descrição perimétrica, situado na Estrada Municipal dos Fernandes, encerrando a área de 11.250,00m². Matriculado sob nº 74.326 no Registro de Imóveis da Comarca de Suzano. O imóvel assim descrito está em processo de retificação de área perfazendo um total de 12.760,08m².

b) IMÓVEL:

Uma casa de alvenaria sob nº 341 da Estrada Santa Mônica, com aproximadamente 120,00 metros quadrados e seu respectivo terreno situado no perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP., assim descrito e caracterizado: Começa a contar depois de 71,50 metros do marco M1, cravado a margem da Estrada Santa Mônica, deste ponto segue em linha reta na distância de 43,39 metros confrontando com área remanescente do referido terreno, daí deflete a direita e segue por um muro na distância de 136,98 metros, rumo $NE 82^{\circ}00'00''$ SW, confrontando com propriedade de Ang Bun Pit, até encontrar o M3, daí deflete a direita e segue rumo $NE 66^{\circ}20'00''$ SW, na distância de 149,00 metros, confrontando com propriedade de Tomio Shitani ou Yasuhiro Miura, até encontrar o M4, cravado a margem esquerda da Estrada Santa Mônica, daí deflete a direita e segue rumo $SE 83^{\circ}35'10''$ SW, por um muro, acompanhando a referida Estrada, numa distância de 8,50 metros, encerrando a área total de 2.722,20 metros quadrado. Matriculado sob nº 50.438 no Registro de Imóveis da Comarca de Suzano. O imóvel assim descrito está em processo de retificação de área perfazendo um total de 2.960,24m².



SEGUNDA: - Posto isto, por esta e pela melhor forma de direito, o **VENDEDOR** promete transferir a propriedade à **COMPRADORA**, os imóveis, supra descritos e caracterizados, para pagamento nas seguintes condições:

a) O valor certo e ajustado do presente negócio jurídico é de R\$ 10.201.100,00 (dez milhões, duzentos e um mil e cem reais), valor esse proveniente da venda de 59 (cinquenta e nove) apartamentos do Condomínio Residencial Terra do Sol, a ser construído nos terrenos ora adquiridos, que serão unificados.

b) A base para calculo do valor de venda dos apartamentos utilizando o valor médio, tem a seguinte composição:

- Preço de venda: R\$ 196.000,00

b1) Do preço de venda serão deduzidos os seguintes valores:

- Documentação: R\$ 6.000,00

- Impostos 4%: R\$ 7.600,00

- Despesas de venda 4%: R\$ 7.600,00


- Propaganda 1% R\$ 1.900,00

b2) Após as deduções anteriormente citada, será repassado ao **VENDEDOR** o valor líquido de R\$ 172.900,00 por unidade autônoma.

c) O **VENDEDOR** tem plena ciência que a **COMPRADORA** pleiteará concessão de financiamento para obra junto a Caixa Econômica Federal, dentro das modalidades de financiamento de empreendimentos "Apoio à Produção" ou "Imóvel na planta associativo".

d) Após concedido o financiamento da obra junto à Caixa Econômica Federal, os imóveis anteriormente descritos e caracterizados, que estão sendo objeto de retificação administrativa e posteriormente serão unificados, originando um novo imóvel, será dado em alienação fiduciária a Caixa Econômica Federal.





e) Fica acertado que o valor a ser pago ao **VENDEDOR** se dará através da transferência dos valores recebidos relativos à fração ideal do terreno, quando da assinatura dos contratos de venda com os clientes finais através da Caixa Econômica Federal, de forma proporcional, a cada 60 (sessenta) dias, ou prazo superior, desde que autorizado pelo **VENDEDOR**.

f) Os valores das escrituras serão dados como quitados na ocasião da lavratura da Escritura de Venda e Compra, e serão contabilizados nos livros da **COMPRADORA** como empréstimo efetuado pelo **VENDEDOR** ficando acertado entre as partes que serão declarados de acordo com o recebimento.

g) A presente venda é feita "AD CORPUS" e será objeto de retificação administrativa em nome do **VENDEDOR**, sendo que as despesas serão de responsabilidade da **COMPRADORA**.

h) Fica estabelecido que o prazo estimado de 12 (doze) meses para aprovação dos projetos nos Órgãos competentes e assinatura do Contrato de Produção com a Caixa Econômica Federal.

i) Na ocasião da Escritura definitiva de Venda e Compra a **COMPRADORA** através de termo de confissão de dívida reconhecerá a dívida mencionada e se obriga a oferecer garantias ao **VENDEDOR** cuja aceitação ficará à critério exclusivo dos mesmos, podendo ser imóveis concluídos, ou em construção.

j) Havendo atualização no valor de venda dos apartamentos e em virtude disso, ocorrendo o lucro financeiro da venda dessas unidades, que excedam o valor jurídico do presente contrato, os valores serão repassados ao **VENDEDOR**, e o imposto sobre o valor excedido será retido pela **COMPRADORA**.

k) No imóvel objeto deste instrumento será construído um empreendimento imobiliário, e a aprovação do projeto do empreendimento nos órgãos competentes é de responsabilidade da **COMPRADORA** que diligenciará no intuito de fazê-lo seguindo as respectivas normas vigentes, devendo o projeto arquitetônico ser efetuado nos moldes das Legislações Municipal e Estadual



vigentes, respeitando os limites máximos impostos para edificação. Caso por algum motivo alheio à vontade das partes o projeto não venha a ser aprovado por qualquer dos órgãos públicos competentes, a critério da **COMPRADORA** este instrumento poderá ser rescindido de pleno direito, mediante o envio de simples notificação por escrito da **COMPRADORA** ao **VENDEDOR**.

- I) Após o registro da incorporação imobiliária, e o registro da alienação fiduciária a favor da Caixa Econômica Federal, o empreendimento em questão será submetido ao PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, a qual será averbado a margem da matrícula descerrada com origem aquisitiva nas matrículas citadas neste contrato.

QUARTA: - O **VENDEDOR** deverá apresentar, no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da assinatura deste instrumento, os documentos a seguir relacionados nos itens I e II, devidamente atualizados devendo todas as certidões, ter data de emissão inferior a 30 (trinta) dias em relação à sua apresentação à **COMPRADORA**, e esta por sua vez terá o prazo de 60 (sessenta) a 180 (cento e oitenta) dias para emitir os documentos relacionados no item III

I - do IMÓVEL:

- a) Título aquisitivo do imóvel devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- b) Certidão de filiação vintenária com negativa de ônus e alienações, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- c) Certidão de IPTU, expedida pela Prefeitura do Município da localização do imóvel, atestando a quitação de todo e qualquer débito;
- d) Apresentação da quitação de eventuais multas existentes sobre o imóvel;

II - do VENDEDOR:



Essas certidões deverão ser expedidas pelos Cartórios do domicílio do **VENDEDOR**, e da localização do Imóvel e deverão ser apresentadas atualizadas;

a) Certidões pessoais relativas ao **VENDEDOR** e aos proprietários antecessores nos 10 (dez) últimos anos, expedidas:

(I) pelos Cartórios dos Distribuidores Cíveis (fórum);

(II) pelo Estado e Município, apontando a existência ou não de Execuções Fiscais Estaduais e Municipais (fórum);

(III) pela Justiça Federal;

(IV) pelo Distribuidor dos Cartórios de Falências e Concordatas (fórum);

(V) pelos Cartórios de Protestos, abrangendo o período dos últimos 10 (dez) anos.

(VI) pelo Distribuidor Criminal (fórum);

b) Certidões atualizadas de esclarecimento das eventuais ações existentes (certidões de objeto e pé, especificando valor e fase atual dos processos);

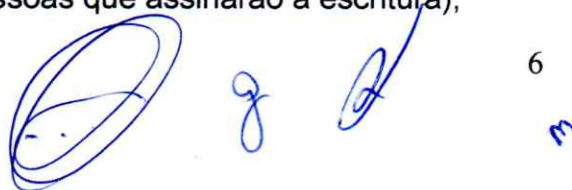
c) Certidão Negativa de Débitos para com o INSS;

d) Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;

e) Certidão de Distribuições da Justiça do Trabalho;

f) Certidão negativa de tributos municipais, expedida pela Prefeitura do Município, atestando a quitação de todo e qualquer débito;

g) Cédula de Identidade - R.G. (das pessoas que assinarão a escritura);



6
m



- h) C.P.F. (das pessoas que assinarão a escritura);
- i) Certidões de Casamento de todos os proprietários, se pessoas físicas, acompanhadas das certidões de pacto antenupcial, se for o caso;

III - do EMPREENDIMENTO A SER CONSTRUÍDO

- a) Certidão de Diretrizes expedida pela Municipalidade de Suzano, atestando a possibilidade de edificação do empreendimento;
- b) Certidão de Diretrizes da companhia de abastecimento de água SABESP, atestando a viabilidade técnica do empreendimento;
- c) Certidão de Diretrizes da companhia de fornecimento de energia elétrica BANDEIRANTES, atestando a viabilidade técnica do empreendimento;
- d) Aprovação da pré-análise do empreendimento para financiamento pela Caixa Econômica Federal

Parágrafo Único - A não apresentação de qualquer um dos documentos acima relacionados, ou ainda, a existência de alguma ação, procedimento legal ou a indicação de qualquer pendência ou ônus sobre o imóvel que inviabilize futuramente o empreendimento, em especial, a não apresentação de garantias, caso solicitadas, por parte do **VENDEDOR**, em caso de dívidas que venham a gravar o imóvel objeto do presente contrato, facultará à **COMPRADORA**, o direito de rescindir de pleno direito o presente instrumento,

QUINTA: - O **VENDEDOR** tem ciência de que a **COMPRADORA** pretende realizar no imóvel objeto deste contrato, empreendimentos imobiliários, obedecendo aos critérios estabelecidos pela Lei 4.591/64.

g

7

m

SEXTA: - Para o fim do disposto na cláusula QUINTA supra, a **COMPRADORA** diligenciará no sentido de aprovar, perante a Prefeitura local e demais órgãos públicos competentes, às suas expensas, um projeto para a construção de empreendimento(s) imobiliário(s).

SÉTIMA: - Todas as despesas decorrentes deste instrumento, bem como as da subsequente escritura de venda e compra apenas do terreno, emolumentos de cartório, ITBI, registros e averbações serão de responsabilidade da **COMPRADORA**.

OITAVA: - A **COMPRADORA** ingressará na posse provisória do imóvel no ato da assinatura do presente contrato, todavia, desde já poderá realizar as seguintes atividades: levantamentos topográficos, prospecções, sondagens e estudos preliminares para elaboração do Projeto.

NONA: - As partes estabelecem que, se até a data da outorga da escritura de venda e compra, houver qualquer oposição de terceiros com relação ao imóvel, ou ao presente negócio, a **COMPRADORA**, a seu critério, mediante simples aviso escrito para o **VENDEDOR**, poderá dar por rescindido este instrumento, de pleno direito, salvo se as partes resolverem pela continuidade do contrato.

Parágrafo Único: - Independente da outorga da escritura, o **VENDEDOR** responde pela evicção, nos termos da lei civil.

DÉCIMA: - Caso o **VENDEDOR**, por quaisquer que sejam os motivos, faça opção por rescindir o presente negócio, ou venha a **COMPRADORA** optar pela rescisão deste instrumento por descumprimento por parte do **VENDEDOR** do estabelecido na Cláusula Quarta parágrafo único, fica desde já acordado que os mesmos se comprometerão a devolver a quantia total despendida pela **COMPRADORA** no interesse da conclusão do objeto deste contrato (exemplificando: pagamentos efetuados ao **VENDEDOR**, despesas com projetos (todos), emolumentos, custos de projetos topográficos, multas, ofícios, certidões, demolições da área, taxas, etc.), no prazo máximo de até 10 (dez) dias úteis após a notificação da rescisão do presente instrumento. Neste caso, tais valores serão conferidos mediante apresentação dos respectivos comprovantes de pagamento e notas fiscais pela **COMPRADORA**,

quando realizados por terceiros, ou, por estimativa, segundo o valor de mercado, se executados pela própria **COMPRADORA**. Além disso, sujeitar-se-á o **VENDEDOR** ao pagamento de multa à **COMPRADORA** em valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor do preço ajustado, a título de perdas e danos.

Parágrafo único: Após a emissão de todas as certidões relativas ao imóvel em questão será apurado os valores de débitos existentes que recaem sobre os imóveis objeto do presente contrato, até o final do exercício de 2021, como por exemplo: IPTU, multas, ITBI, hipotecas, cauções, licenças, dentre outros, e o valor apurado será deduzido do pagamento do **VENDEDOR** e sua quitação será de inteira responsabilidade da **COMPRADORA**, após o exercício de 2021, a responsabilidade pelo pagamento destes impostos será de inteira responsabilidade da **COMPRADORA**.

DÉCIMA PRIMEIRA: - Salvo as exceções pactuadas, o presente contrato é celebrado em caráter de irrevogabilidade e irretroatividade para ambas as partes, seus herdeiros e sucessores, na forma da Lei.

DÉCIMA SEGUNDA: Neste ato **MARIANA RAMOS BERNARDINO**, brasileira, solteira, RG nº [REDACTED] e inscrita no CPF nº [REDACTED] residente e domiciliada na Rua Humberto I, nº 962 apto. 61, bloco Luci – Vila Mariana – São Paulo – SP., **GABRIEL RAMOS BERNARDINO**, solteiro, RG nº [REDACTED] e inscrito no CPF nº [REDACTED] residente e domiciliado na Rua Humberto I, nº 962 apto. 111, bloco Léa – Vila Mariana – São Paulo – SP e **JOSÉ DIRCEU BERNARDINO**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade RG. nº [REDACTED] SSP/SP e inscrito no CPF sob nº [REDACTED] residente e domiciliado na Rua Humberto I, nº 962, apto. 141, Vila Mariana, São Paulo, comparecem como **AVALISTAS** e **FIADORES** responsáveis solidários pela quitação dos compromissos assumidos no presente contrato.

DÉCIMA TERCEIRA: - Fica eleito o foro de Suzano /SP com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser, para resolver as pendências do presente instrumento.

   9
3



E assim, por estarem as partes justas e contratadas assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

Suzano, 21 de dezembro de 2021.



1) Valmir Calixto Damasceno de Oliveira
VALMIR CALIXTO DAMASCENO DE OLIVEIRA
Promitente vendedor



2) Casaplan Construtora Ltda
CASAPLAN CONSTRUTORA LTDA
Rep. por JOSÉ DIRCEU BERNARDINO
Promitente compradora



3) José Dirceu Bernardino
JOSÉ DIRCEU BERNARDINO
Avalista e Fiador

4) Mariana Ramos Bernardino
MARIANA RAMOS BERNARDINO
Avalista e Fiador

5) Gabriel Ramos Bernardino
GABRIEL RAMOS BERNARDINO
Avalista e Fiador

Testemunhas:

Nome: _____

Nome: _____

RG: _____

RG: _____

PRIMEIRO TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE SUZANO-SP - CNPJ/MF 51.257.483/0001-45
Rua Barão do Rio Branco, nº. 409 - Vila Costa - Suzano-SP - Fones: (11) 4742-1777 / (11) 4744-4416

Reconheço por semelhança com valor 2 firma(s) de: VALMIR CALIXTO DAMASCENO DE OLIVEIRA(8991), JOSE DIRCEU BERNARDINO(117953), Dou fé.

Suzano-SP, 23/12/2021 Em Teste *[assinatura]* da verdade.

Assinatura:

MATHEUS GREGORY RUAS DA SILVA - ESCRIVENTE AUTORIZADO

Código Seg: 5051495050485049495253555148. Valor: 20,92

PRIMEIRO TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE SUZANO-SP - CNPJ/MF 51.257.483/0001-45
Rua Barão do Rio Branco, nº. 409 - Vila Costa - Suzano-SP - Fones: (11) 4742-1777 / (11) 4744-4416

Reconheço por semelhança com valor 1 firma(s) de: JOSE DIRCEU BERNARDINO(117953), Dou fé.

Suzano-SP, 23/12/2021 Em Teste *[assinatura]* da verdade.

Assinatura:

MATHEUS GREGORY RUAS DA SILVA - ESCRIVENTE AUTORIZADO

Código Seg: 5051495050485049495253555148. Valor: 10,48

1º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE SUZANO
Rua Barão do Rio Branco, 409 - Vl. Costa - Suzano - SP
MATHEUS GREGORY RUAS DA SILVA
Escrivente




MARIANA RAMOS BERNARDINO
Avalista e Fidejussor


GABRIEL RAMOS BERNARDINO
Avalista e Fidejussor

Testemunhas:

Nome: _____

R.G. _____

 Prefeitura Municipal de Suzano 14-02-2022 16:22:25					ÁREA CONST(m²) 135,77	TELHEIRO(m²) 410,30	OUTRAS ÁREAS (m²) 0,00	ÁREA TOT EDIF.(m²) 546,07	
EXERCÍCIO 2022	IMÓVEL 96331	INSCRIÇÃO CADASTRAL 27.031.005	QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO(m²) 11.250,00	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	TESTADA(m²) 46,90	PADRÃO POPULAR	
PROPRIETÁRIO 279825 - VALMIR CALIXTO DAMASCENO DE OLIVEIRA					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$) 3.545.491,50	VLR VEN. CONST. (R\$) 81.853,71	VALOR VENAL (R\$) 3.627.345,21	
COBRIGADO(S)					TERRITORIAL - R\$ 0,00				
					PREDIAL - R\$ 5.057,34				
					TOTAL - R\$ 5.057,34				
ENDEREÇO DO IMÓVEL - ESTR DOS FERNANDES,1512 GUAIO SUZANO-SP 08.660-000									
ENDEREÇO ENTREGA RUA MIRAMBAVA, 664, APT-81 CENTRO SUZANO - SP 08.674-130									
					PARCELAS	VENCIMENTO	VALORES EM R\$		
					ÚNICA	15-03-2022	4.804,48		
					1	15-03-2022	505,73		
					DEMONSTRATIVO	2	15-04-2022	505,73	
					DE PARCELAS	3	15-05-2022	505,73	
						4	15-06-2022	505,73	
						5	15-07-2022	505,73	
						6	15-08-2022	505,73	
						7	15-09-2022	505,73	
						8	15-10-2022	505,73	
						9	15-11-2022	505,73	
						10	15-12-2022	505,77	

 Prefeitura Municipal de Suzano 14-02-2022 16:23:19					ÁREA CONST(m²) 141,39	TELHEIRO(m²) 0,00	OUTRAS ÁREAS (m²) 0,00	ÁREA TOT EDIF.(m²) 141,39	
EXERCÍCIO 2022	IMÓVEL 35509	INSCRIÇÃO CADASTRAL 27.038.002	QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO(m²) 2.722,00	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	TESTADA(m²) 8,50	PADRÃO POPULAR	
PROPRIETÁRIO 279805 - VALMIR CALIXTO DAMASCENO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$) 667.256,38	VLR VEN. CONST. (R\$) 107.385,14	VALOR VENAL (R\$) 774.641,52	
COBRIGADO(S)					TERRITORIAL - R\$ 0,00				
					PREDIAL - R\$ 1.557,40				
					TOTAL - R\$ 1.557,40				
ENDEREÇO DO IMÓVEL EST - SANTA MONICA,341 GUAIO SUZANO-SP 08.664-015									
ENDEREÇO ENTREGA RUA MIRAMBAVA, 664, APTO 152 CENTRO Suzano - SP 08.674-130									
					PARCELAS	VENCIMENTO	VALORES EM R\$		
					ÚNICA		1.479,53		
					1	15-03-2022	155,74		
					DEMONSTRATIVO	2	15-04-2022	155,74	
					DE PARCELAS	3	15-05-2022	155,74	
						4	15-06-2022	155,74	
						5	15-07-2022	155,74	
						6	15-08-2022	155,74	
						7	15-09-2022	155,74	
						8	15-10-2022	155,74	
						9	15-11-2022	155,74	
						10	15-12-2022	155,74	

1. PLANO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS

A Sustentabilidade do canteiro de obra será monitorada através da planilha de “**SUSTENTABILIDADE DO CANTEIRO DE OBRA**” e apresentados através de indicadores. Resíduos líquidos serão destinados para rede municipal de esgoto.

1.1. Caracterização

De acordo com as Resoluções CONAMA 307/2011, 431/2011 e 469/2015, os resíduos da construção civil se dividem em classes A, B, C ou D, conforme abaixo:

I. Classe A - são os resíduos reutilizáveis ou recicláveis como agregados, tais como:

- a) de construção, demolição, reformas e reparos de pavimentação e de outras obras de infraestrutura, inclusive solos provenientes de terraplanagem;
- b) de construção, demolição, reformas e reparos de edificações: componentes cerâmicos (tijolos, blocos, telhas, placas de revestimento etc.), argamassa e concreto;
- c) de processo de fabricação e/ou demolição de peças pré-moldadas em concreto (blocos, tubos, meios-fios etc.) produzidas nos canteiros de obras;

Classe B - são os resíduos recicláveis para outras destinações, tais como plásticos, papel, papelão, metais, vidros, madeiras, embalagens vazias de tintas imobiliárias e gesso; (Redação dada pela Resolução nº 469/2015).

II. Classe C - são os resíduos para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem ou recuperação; (Redação dada pela Resolução nº 431/11).

III. Classe D - são resíduos perigosos oriundos do processo de construção, tais como tintas, solventes, óleos e outros ou aqueles contaminados ou prejudiciais à saúde oriundos de demolições. (Redação dada pela Resolução nº 348/04).

1.2. Quantificação dos resíduos

CLASSE	DESCRIÇÃO DOS RESÍDUOS	PREVISÃO	INÍCIO	TÉRMINO
A	ALVENARIA	200m ³	AGOSTO DE 2022	AGOSTO DE 2025
	ARGAMASSA			
	COMPONENTES CONCRETO			
	COMPONENTES CERÂMICOS			
B	MADEIRA	280m ³	AGOSTO DE 2022	AGOSTO DE 2025
	METAL			
	PLÁSTICO			
	PAPEL			
	GESSO			
D	LATAS DE SOLVENTE	10 m ³	AGOSTO DE 2022	AGOSTO DE 2025
	PINCEIS, LIXAS E ESTOPA			
	EPI			

1.3. Triagem, acondicionamento, transporte e destinação

A contratada deverá efetuar a triagem dos resíduos, visto que a mistura de resíduos de classes diferentes pode ser prejudicial à destinação final.

CLASSE	RESÍDUO	ACOND. OBRA	TRANSP.	DESTINAÇÃO	
A	ALVENARIA	CX METÁLICA	CAÇAMBA (m ³)	PRESTO OU LUCA AMBIENTAL	
	ARGAMASSA	CAÇAMBA			
	CONCRETO	CAÇAMBA			
	CERÂMICA	CAÇAMBA			
B	MADEIRA	BAIA		CAÇAMBA (m ³)	RECICLATEC
	METAL (AÇO/LATAS)	CX METÁLICA			COOPERATIVA
	PLÁSTICO	BAG			
	PAPEL (PAPELÃO)	BAG			
	GESSO	CAÇAMBA			
D	LTS DE SOLVENTE	CAÇAMBA		CAÇAMBA (m ³)	NOVA AMBIENTAL
	PINCEIS, LIXAS E ESTOPA	CAÇAMBA			
	RESTOS EPI	CAÇAMBA			

Todos os resíduos são acondicionados e armazenados em locais apropriados até a destinação final, de maneira a facilitar a coleta para o transporte, sem prejudicar o andamento das atividades do empreendimento. Os sacos cimento e argamassa serão enviados para o COMÉRCIO DE APARAS VILA SUIÇA LTDA para reciclagem.

1.4. Transportadora de resíduos

O serviço de coleta, remoção e transporte será realizado REIS CAÇAMBAS EIRELI EPP, CNPJ: 15.242.353/0001-75, localizada na RUA HERMINIO JORGE DOS SANTOS, 2 - MOGI DAS CRUZES/SP - CEP: 08810-390.

1.4.1. Área de Transbordo e Triagem de Resíduos Inertes da Construção Civil

A Luca Ambiental é isento de licenciamento Ambiental de acordo com a Deliberação Consema 1\18 - Fixa tipologia para o licenciamento ambiental municipal de empreendimentos e atividades que causem ou possam causar impacto ambiental de âmbito local, nos termos do Art. 9º, inciso XIV, alínea “a”, da Lei Complementar Federal nº 140/2011. (Solange Wuo Franco - Diretora da Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Prefeitura de Suzano)

1.5. Empresas de destinação

2. A Sustentabilidade do canteiro de obra será monitorada através da planilha de “**SUSTENTABILIDADE DO CANTEIRO DE OBRA**” e apresentados através de indicadores. Resíduos líquidos serão destinados para rede municipal de esgoto.

2.1.1. Resíduos da Construção Civil - Resíduos Classe A e B

Empresa: Luca Ambiental Ltda.

Licença: 16010846 (EMISSÃO 01/04/2020– VALIDADE 01/04/2025).

Endereço: Avenida Industrial, 2274, Campestre, Santo André/SP.

Telefone: (11) 2143-1207

Empresa: Presto Blocos e Pisos de Concreto Ltda.

Licença: 30012499 (EMISSÃO 11/05/2020 – VALIDADE 17/06/2024).

Endereço: Est. do Bonsucesso, 4200, Rio Abaixo, Itaquaquecetuba/SP.

Telefone: (11) 4646-3901

Empresa: Reciclatec Reciclagem e Comércio Resíduos Inds Ltda.

Licença: 26006088 (EMISSÃO 02/04/2020 – VALIDADE 02/04/2023).

Endereço: Rua Antonio P. Guedes, 682, Cezar Souza, Mogi das Cruzes/SP.

Telefone: (11) 4735-2249

2.1.2. Resíduos da Construção Civil - Classe C e D

Empresa: Multiplus Recicladora de Gesso Ltda Epp.

Licença: 15009816 (EMISSÃO 26/01/2021 – VALIDADE 18/01/2024).

Endereço: Rua Rosa Mafei, 134, Jd. Fatima, Guarulhos/SP.

Telefone: (11) 3428-2560

2.1.3. Resíduos recicláveis

Cooperativa: Comercio de Aparas Vila Suíça Ltda.

Endereço: R Adolfo Lutz, 780, Cezar de Souza, Mogi das Cruzes/SP.

Telefone: (11) 4761-7511