

Estudo de Impacto de Vizinhança (E.I.V)

Conjunto Residencial Multifamiliar CASAINC Suzano Fase I e II

**Setembro
2021**

1. Identificação do Empreendimento

Condomínio Residencial Vertical CasaINC – Fase I com 80 unidades e

Condomínio Residencial Vertical CasaINC – Fase II com 352 unidades

Data: Setembro de 2021

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

2.1. Do Empreendimento

Razão Social: CasaINC Empreendimentos e Participações Eireli

Endereço: Estrada do Katsumata, 273

Bairro Caxangá

Área do Terreno: 51.172,00 m²

Número da Matrícula: 84.939 do C.R.I. de Suzano

Área total a construir: 21.199,03 m²

2.2. Proprietário do Empreendimento

Razão Social: Casainc Empreendimentos e Participações Eireli

CNPJ: 22.892.811/0001-87

Responsável Legal:

Nome: Arturo Domingo Tiradentes Rondini

RG ██████████ SSP/ES

CPF ██████████

e-mail para Contato: arturorondini@casainc.com.br

Assinatura: _____



2.3. Responsável pelo Estudo

Razão Social: Bravo Servicos, Projetos, Ecommerce e Treinamentos Ltda

Especialização Profissional : Técnico em Eletrotécnica, Arquiteto e Urbanista, pós graduado em Engenharia de Segurança do Trabalho, pós graduado em Engenharia Ambiental.

Registro CAU : 30009-8

CNPJ: 18.822.111/0001-49

Responsável Técnico : Wladimir Rodrigues dos Reis

Registro CAU : A86210-0

RRT : SI11157939I00

site: www.bravosa.com.br

e-mail: consultoriabravosa@gmail.com

Fone de Contato: (11) 99745-5477

Assinatura: _____



3. Índice

4. Caracterização do Empreendimento.....	01
4.1. Localização	01
4.2. Descrição das Atividades	03
4.3. Descrição Geral do Empreendimento.....	03
4.4. Da Implantação do Empreendimento	03
4.5. Zoneamento e Uso do Solo.....	05
4.6. Quadro de Áreas	07
4.7 Cronograma de Obras.....	09
4.8 Identificação e mapeamento da área de influência	09
5. Análise dos Impactos.....	10
5.1. Adensamento Populacional.....	10
5.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários	12
5.3. Uso e Ocupação do Solo.....	19
5.4. Valorização Imobiliária	21
5.5. Geração de Tráfego Intenso e Pesado.....	23
5.6. Demanda por Transporte Público.....	25
5.7. Ventilação e Iluminação	29
5.8. Paisagem Urbana e patrimônio natural e cultural.....	29
5.9. Nível de Ruído.....	30
5.10. Qualidade do Ar	31
5.11. Vegetação e arborização urbana	32

5.12. Capacidade de suporte da infraestrutura urbana instada.....	32
5.13. Geração e Destinação dos Resíduos Sólidos	35
5.14. Periculosidade	38
5.15. Resíduos Líquidos.....	38
5.16. Vibração	38
6. Análise dos Impactos e Proposição de medidas mitigadoras	39
7. Referências Bibliográficas	41
8. Certidão de Matrícula do Imóvel	42
9. Certidão de Diretrizes	46
10. Termo de Referência para EIV	48
11. Registro de Responsabilidade Técnica.....	52
12. Certidão de Diretrizes Sabesp.....	54
13. Implantação e Projeto	55

4. Caracterização do Empreendimento

O objeto deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV é a construção de dois condomínios residenciais verticais, os quais serão construídos com recursos do novo programa habitacional do governo federal, Casa Verde e Amarela, este estudo englobará os dois empreendimentos em suas análises e considerações, constitui para o empreendedor parte da análise da viabilidade técnica, legal, econômica e financeira para a construção do empreendimento.

A Fase I terá 5 (cinco) blocos, sendo térreo mais três pavimentos, cada bloco terá quatro apartamentos por andar e dezesseis apartamentos, totalizando 80 (oitenta) unidades habitacionais, cada unidade terá uma vaga de estacionamento, sendo 3 unidades destinadas a portadores de necessidades especiais (PNE).

A Fase II terá 22 (vinte e dois) blocos sendo térreo mais três pavimentos, cada bloco terá quatro apartamentos por andar e dezesseis apartamentos, totalizando 352 (trezentos e cinquenta e duas) unidades habitacionais, cada unidade terá uma vaga de estacionamento, sendo 11 unidades destinadas a portadores de necessidades especiais (PNE).

4.1. Localização

O empreendimento será implantado na Estrada Katsumata, n.º 273, Bairro Caxangá, com Latitude 7394061.50 m S e longitude 363469.89 m E de acordo com o Sistema Universal de Projeção Transversa de Mercator (UTM), com altitude de 747 metros.

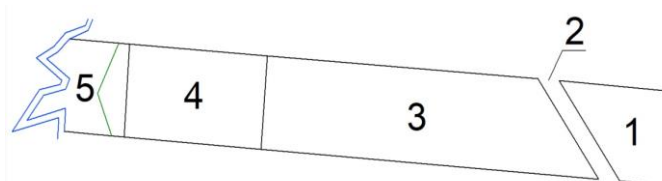


Imagem 1 – Parcelas nas quais o imóvel foi dividido conforme processo de desapropriação

O imóvel tinha originalmente 51.172,00 m², foi dividido em 5 parcelas, sendo a parcela 1 com 6.980,00 m² localizada a direita de quem segue da Estrada do Caxangá para a Estrada Katsumata, nesta área será implantada a Fase I do empreendimento com 5 blocos de apartamentos, parte da área será destinada para utilidade pública, esta área possui frente para a Estrada do Katsumata.

Na parcela 2 temos a Estrada Katsumata denominada através do decreto 1617/72, que seccionou o imóvel, a qual está classificada como “via Local”, com largura de 14,00 (catorze metros).

Na parcela 3 localizada a esquerda de quem segue da Estrada do Caxangá para a Estrada Katsumata, será implantada a Fase II do empreendimento, com área de 25.333,00 metros quadrados, onde serão construídos 22 (vinte e dois) blocos de apartamentos.

Na parcela 4 com área de 11.299,00 metros quadrados foi realizada a desapropriação para implantação do Rodoanel Mário Covas, conforme processo n.º 0013260-92.2011.8.26.0606 da 3ª Vara Cível da Comarca de Suzano.

Na parcela 5 com área de 5.807,00 metros quadrados temos área de preservação permanente (APP) decorrente do Rio Guaió o qual está enquadrado como classe 2 de acordo com o Decreto 10.755 de 22 de novembro de 1977, nesta área temos um fragmento de Vegetação Ombrófila Densa, nesta parcela não haverá intervenção para implantação do empreendimento, a imagem 2 apresenta as parcelas supra descritas.



Imagem2: Localização da área fonte Google Earth

4.2. Descrição das atividades

O empreendimento será de uso residencial, não haverá atividades comerciais e/ou industriais na área.

4.3. Descrição Geral do Empreendimento

Conforme explanado no item 4.1 localização, o empreendimento trata-se de construção de edificações verticais multifamiliares, a quantidade de moradores, vagas, e demais números do empreendimento estão descritas no item 4.6. Quadro de Áreas.

4.4. Da Implantação do Empreendimento

O empreendimento será implantado nas parcelas 1 e 3 remanescentes da área total, cujo parcelamento foi realizado em decorrência da desapropriação para implantação do Rodoanel Metropolitano Mario Covas .

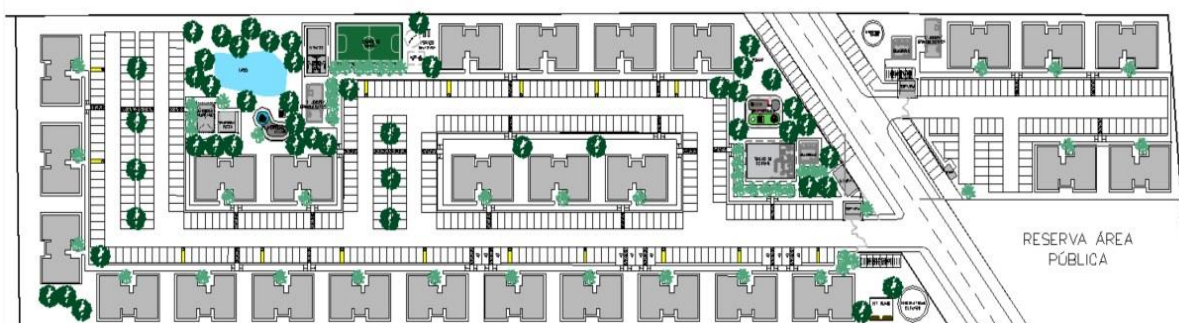


Imagem 3 – Implantação do Empreendimento



Imagem 4 – Implantação Fase I

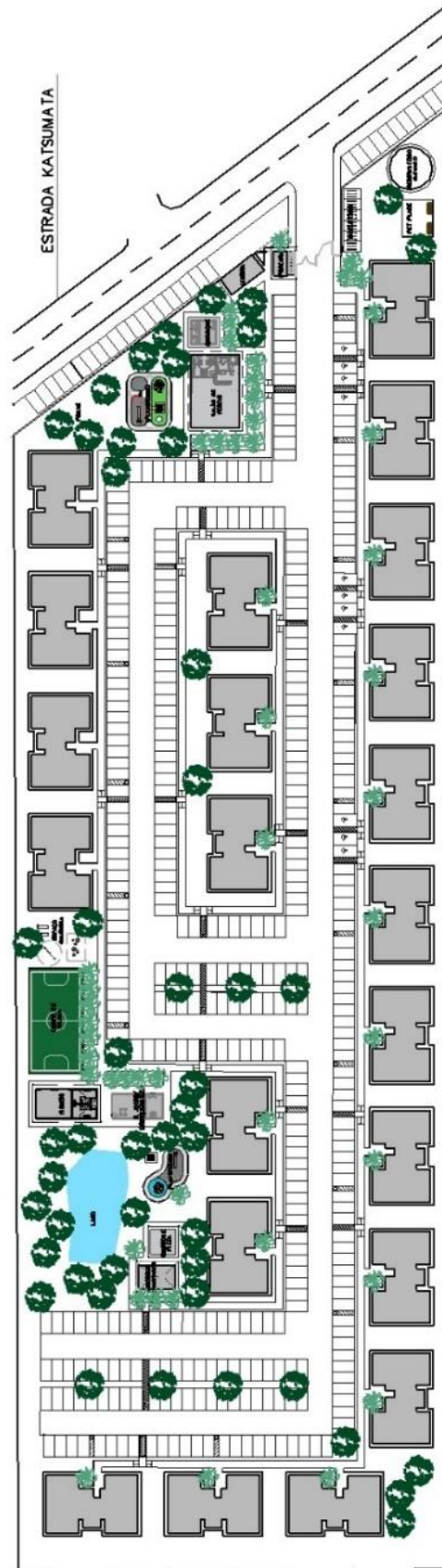


Imagem 5 – Implantação Fase II

4.5. Do Zoneamento e Uso do Solo

O imóvel situa-se na Macrozona de Estruturação Urbana (MEU), conforme lei complementar nº 312/2017, a qual institui o plano diretor do município de Suzano um dos objetivos desta macrozona é incentivar a ocupação habitacional, o empreendimento segue esta premissa em total convergência com este importante instrumento que visa otimizar a ocupação do município, conforme artigo 22 abaixo transcrito.

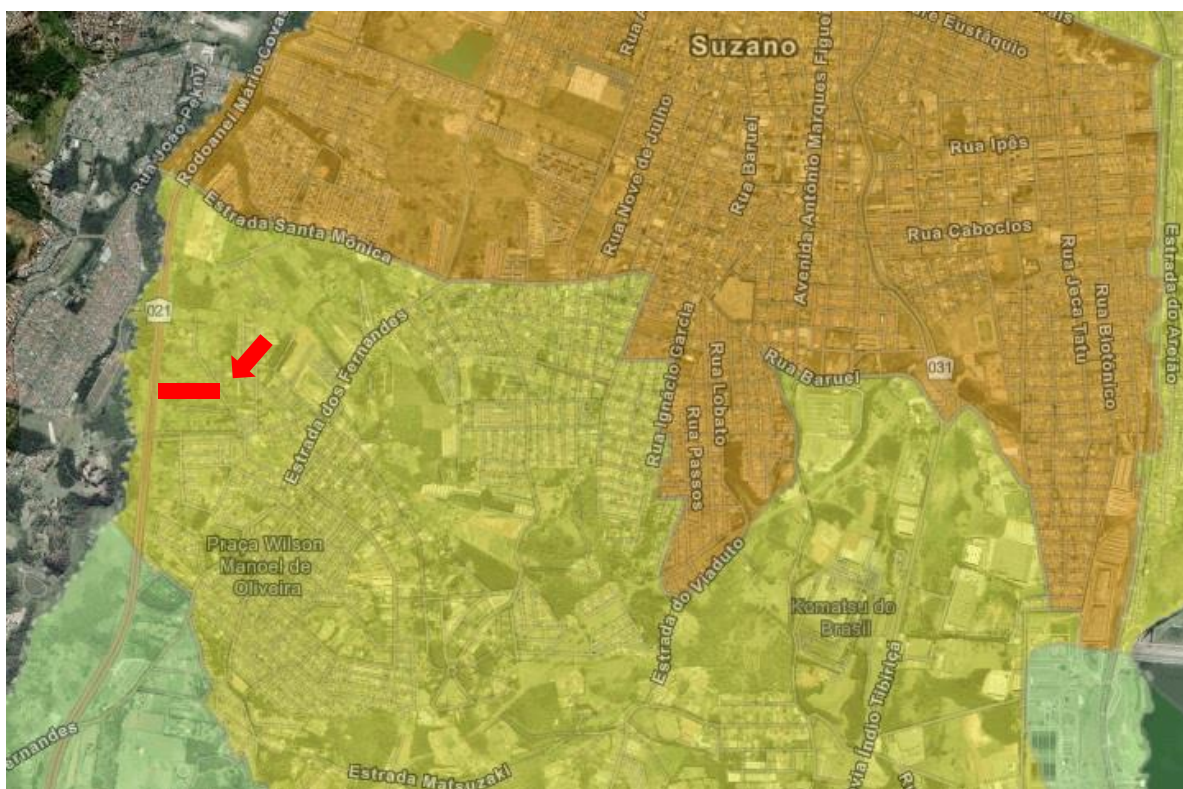


Imagem 6 – Detalhe da área em branco na Macrozona

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

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.

De acordo com lei complementar nº 340/2019 que dispõe sobre o uso, ocupação e parcelamento do solo, é admitida na área a implantação de Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical (R2-v) observando-se os parâmetros urbanísticos

4.6. Quadro de Áreas

Fase I	
Terreno	4.719,00
Blocos	
Número de Pavimentos por bloco	4
Quantidade de Apartamentos por pavimento	4
Quantidade de apartamentos por bloco	16
Quantidade de blocos	5
Total de U.H.	80
Área construída por bloco	768,20
Área construída dos blocos	3.841,00
Construções de Apoio	
Brinquedoteca	54,07
Portaria	14,34
Quiosque	14,10
Construções de Apoio	375,12
Fase I Total	3.923,51
Vagas de Veículos	
Vagas no interior do condomínio	77
Vagas – PNE	3
Vagas na área externa	14
Vaga para veículo da coleta de resíduos	1
População Estimada*	
3,12 habitantes por domicílio = 249,6 portanto 250 moradores	
* Conforme estudos da fundação SEADE	
Quadro 1 – Área Construída Fase I	

Fase II	
Terreno	25.333,00
Blocos	
Número de Pavimentos por bloco	4
Quantidade de Apartamentos por pavimento	4
Quantidade de apartamentos por bloco	16
Quantidade de blocos	22
Total de U.H.	352
Área construída por bloco	768,20
Área construída dos blocos	16.900,40
Construções de Apoio	
Brinquedoteca	54,07
Portaria	14,34
Quiosque Churrasco	36,21
Quiosque do Salão	24,40
Quiosque Pizza	25,00
Salão de Festas	145,03
Áreas de Apoio	375,12
Fase II Total	17.275,52
Vagas de Veículos	
Vagas no interior do condomínio	341
Vagas – PNE	11
Vagas na área externa	30
Vaga para veículo da coleta de resíduos	1
População Estimada*	
3,12 habitantes por domicílio = 1098,24 portanto 1099 moradores	
* Conforme estudos da fundação SEADE	
Quadro 2 – Área dos Blocos e edificações de apoio da Fase II	

4.7. Cronograma de Obras

Após obtenção de todas licenças necessárias para construção dos empreendimentos, iniciada a obra o prazo é de 18 meses para conclusão.

4.8. Identificação e Mapeamento da área de influência

O termo de referência emitido para elaboração deste estudo de impacto de vizinhança informa que a área de influência será determinada conforme análise do impacto gerado. Temos a área de influência direta e indireta sendo que:

Área de Influência Direta – é aquela onde os impactos incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população nas fases de implantação e operação do empreendimento.

Área de Influência Indireta - é aquela onde os impactos incidem de forma secundária, sobretudo na fase de operação.

De acordo com o termo de referência 13.2021 emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação o raio de influência direta não deve ser inferior a 1000 metros e o raio de influência indireta 1500 metros.

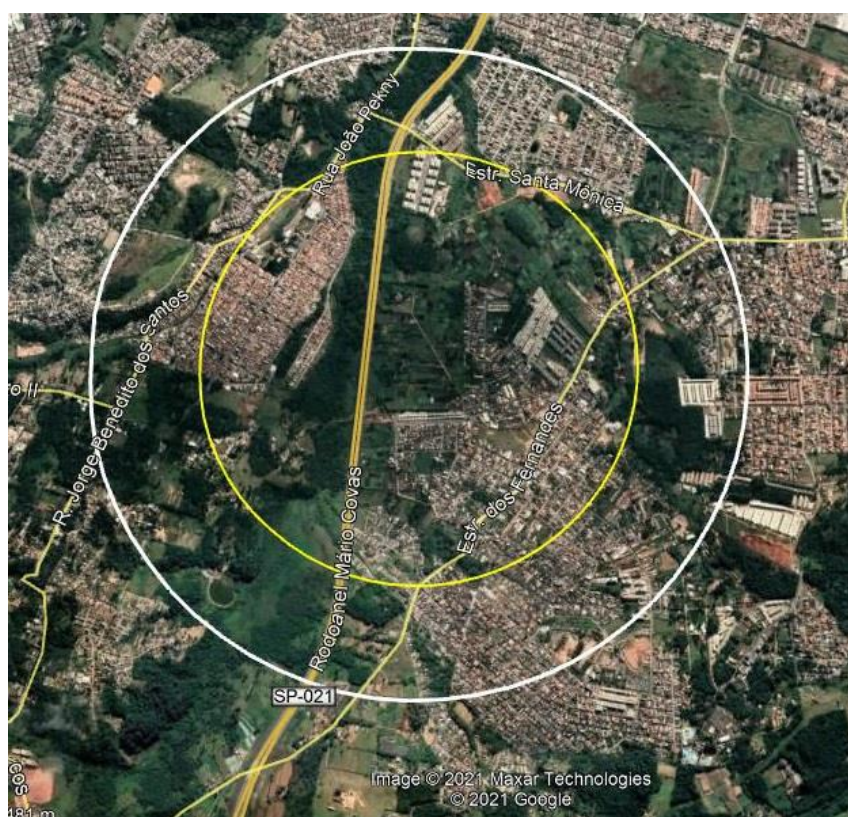


Imagem 8 – Area Influência Direta e Area de Influência Indireta

5. Análise dos Impactos

5.1. Adensamento Populacional

O cálculo da população foi realizado considerando a ocupação plena das unidades habitacionais previstas, englobando a população fixa, composta pelos moradores do empreendimento e população flutuante composta pelos colaboradores que realizam os serviços de apoio ao empreendimento portaria, limpeza, manutenção e segurança.

Com objetivo de buscar dados estatísticos confiáveis realizamos a pesquisa junto a Fundação Seade que atualmente é um centro de referência nacional na produção e disseminação de análises e estatísticas sócio econômicas e demográficas. Ao longo de quarenta anos de atuação o Seade tem se constituído em uma segura e sempre atualizada fonte de dados sobre o estado de São Paulo.

Em consulta aos dados da evolução dos domicílios particulares no município de Suzano, obtivemos a pesquisa até o ano de 2015 e a projeção dos domicílios particulares ocupados até 2050 realizada pelo Seade.

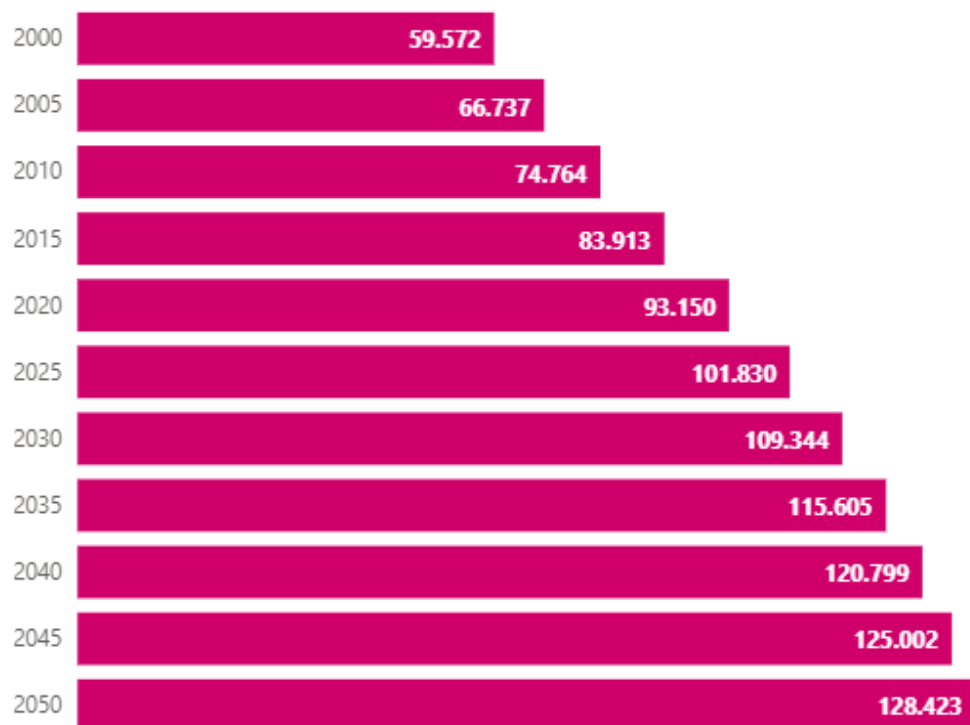


Imagem 12 – Evolução dos Municípios particulares ocupados no município de Suzano

Quanto ao número de moradores por domicílio no ano de 2020, temos 3,12 sendo projetada uma queda para 2,60 moradores por domicílio conforme gráfico da imagem 10.

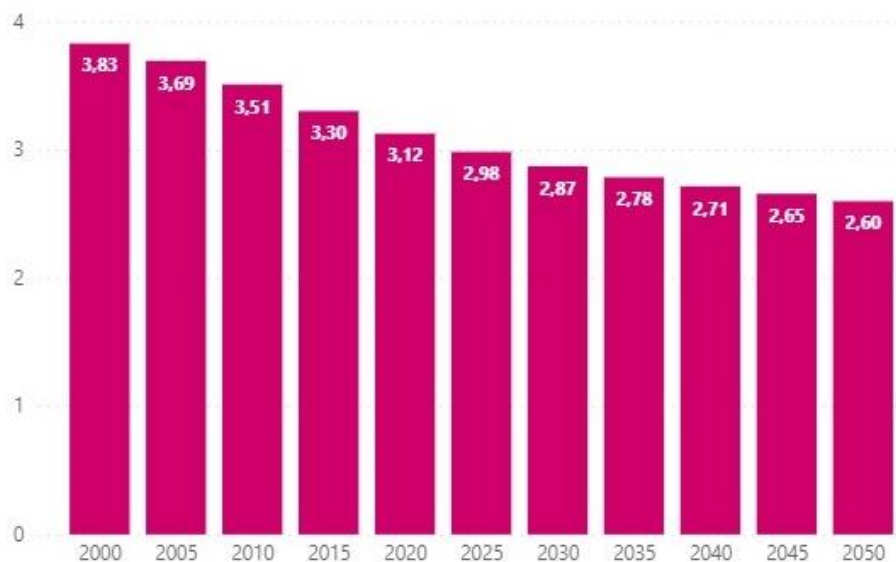


Imagem 13 – Número de moradores por domicílio

Considerando 3,12 moradores por domicílio no município de Suzano e o número de unidades habitacionais projetadas, teremos a densidade de ocupação conforme quadros a seguir.

Empreendimento CasalNC – Fase I			
Uso	Número de Unidades	Habitantes p/Unidade	Total Habitantes/ Usuários com arredondamento
Residencial	80	3,12	250
Serviços de Apoio	-	-	8
Total	-	-	258
Densidade de Ocupação (hab/ha)	4719,00 m2		1 hab/ 18 m2
Quadro 4 – Densidade de Ocupação Fase I			
Empreendimento CasalNC – Fase II			
Uso	Número de Unidades	Habitantes p/Unidade	Total Habitantes/ Usuários
Residencial	352	3,12	1.098
Serviços de Apoio	-	-	20
Total	-	-	1118
Densidade de Ocupação (hab/ha)	25.333,00 m2		1 hab/ 23 m2
Quadro 5 – Densidade de Ocupação Fase II			

5.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários

Para análise deste item foi considerada a Área de Influência Indireta (AIID) como pressuposto para atendimento à demanda gerada pelos empreendimentos objeto deste estudo, a secretaria de planejamento capitaneada pelo Arquiteto e Urbanista Elvis Vieira juntamente com a diretora Eliene Correa, tem realizado importantes atualizações na legislação, dentre elas o Plano Diretor e a Lei de uso e ocupação do solo. Um dos frutos deste relevante trabalho é a ferramenta GEO SUZANO, a qual nos permite georreferenciar as informações relativas a equipamentos públicos, legislação e dados espaciais.

Utilizando o GEOSUZANO, realizamos a busca por equipamentos públicos existentes na área de influência indireta (AIID) sendo encontrados os equipamentos abaixo listados:



Imagem 14 – Escola Municipal Casa Branca – Rua Terezinha Hagiara Cardoso, 191	
Salas de Aula – 6	Acesso a Internet Banda Larga
Patio Coberto e Descoberto	Banheiro PNE para uso Infantil
Horário Manhã e Tarde	12 turmas com média de 11 alunos cada
Parque Infantil	
Fonte: Google Earth e escol.as	



Imagem 15 – Escola Municipal Virginia Ferreira Rafful – Rua Vitaria Morena da Silva, 127	
Salas de Aula – 6	Acesso a Internet Banda Larga
Patio Coberto	Banheiro para uso Infantil
Horário Manhã e Tarde	12 turmas com média de 26 alunos cada
Parque Infantil	
Fonte: Google Earth e escol.as	



Imagem 16 – Escola Municipal Jardim Quaresmeira – Rua Eunice Arqueira Inocência, Jardim Quaresmeira II – Suzano	
Salas de Aula – 8	Acesso à Internet Banda Larga
Patio Coberto e descoberto	Banheiro PNE para uso Infantil
Horário Manhã e Tarde	8 turmas com média de 20 alunos cada
Parque Infantil	
Fonte: Pesquisa Google e escol.as	



Imagem 17 – Escola Municipal José Braz Neto Rua Eunice Arqueira Inocêncio, 380 – Jardim Quaresmeira II – Suzano	
Salas de Aula – 6	Acesso à Internet Banda Larga
Patio Coberto	Banheiro PNE para uso Infantil
Horário Manhã e Tarde	11 turmas com média de 21 alunos cada
Parque Infantil	
Fonte: Google Earth e escol.as	



Imagem 18 – Escola Municipal Prof. Mércia Amaral Andrade de Brito Rua Isabel Castanheda Mayer, 198 – Parque Residencial Casa Branca – Suzano	
Salas de Aula – 12	Acesso à Internet Banda Larga
Patio Coberto	Banheiro PNE
Horário Manhã e Tarde	22 turmas com média de 30 alunos cada
Sala de Recursos Multifuncionais para atendimento personalizado (AEE)	
Fonte: Google Earth e escol.as	



Imagem 19 – Escola Estadual Olavo Leonel Ferreira Rua Getulio Moreira de Souza, 881 – Parque Residencial Casa Branca – Suzano	
Salas de Aula – 7	Acesso à Internet Banda Larga
Patio Coberto	Banheiro PNE para uso Infantil
Horário Manhã e Tarde	14 turmas com média de 31 alunos cada
Fonte: Google Earth e escol.as	



Imagem 20 – Escola Estadual Tpkuzo Terazaki Rua Getulio Moreira de Souza, 881 – Parque Residencial Casa Branca – Suzano	
Salas de Aula – 12	Acesso à Internet Banda Larga
Patio Coberto	Sala de Recursos Multifuncionais (AEE)
Horário Manhã e Tarde	22 turmas com média de 30 alunos cada
Fonte: Google Earth	



Imagem 21 – Centro Cultural Casa Branca –
Rua Getúlio Moreira de Souza, 56 – Fazenda AYA – Suzano
Fonte: Google Earth



Imagem 22 – Centro de Referência e Assistência Social –
Rua Maria Clara Tavares, 125 – Parque Residencial Casa Branca – Suzano
Fonte: Pesquisa Google



Imagem 23 – Associação Desportiva e Cultural Luz do Amanhã –
Rua Ramal São José, 508 – Parque Residencial Casa Branca – Suzano
Fonte: Google Earth



Imagem 24 – UBS Casa Branca
Rua Getúlio Moreira de Souza, 837 – Parque Residencial Casa Branca – Suzano
Fonte: Google Earth



Imagem 25 – Praça
Rua Teresa Hagiara Cardoso – Parque Residencial Casa Branca – Suzano
Fonte: Google Earth

Considerando os equipamentos públicos e comunitários existentes na Área de Influência Indireta (AIID), entendemos que atendem de forma bastante satisfatória ao empreendimento objeto deste estudo.

5.3. Uso e Ocupação do Solo

A área do empreendimento situa-se na macrozona de estrutura urbana (MEU), conforme lei complementar n.º 312/2017 e em Zona de Estruturação Urbana 1 – ZEU 1, conforme Lei Complementar n.º 340/2019, na qual é admitido o uso objeto deste estudo.

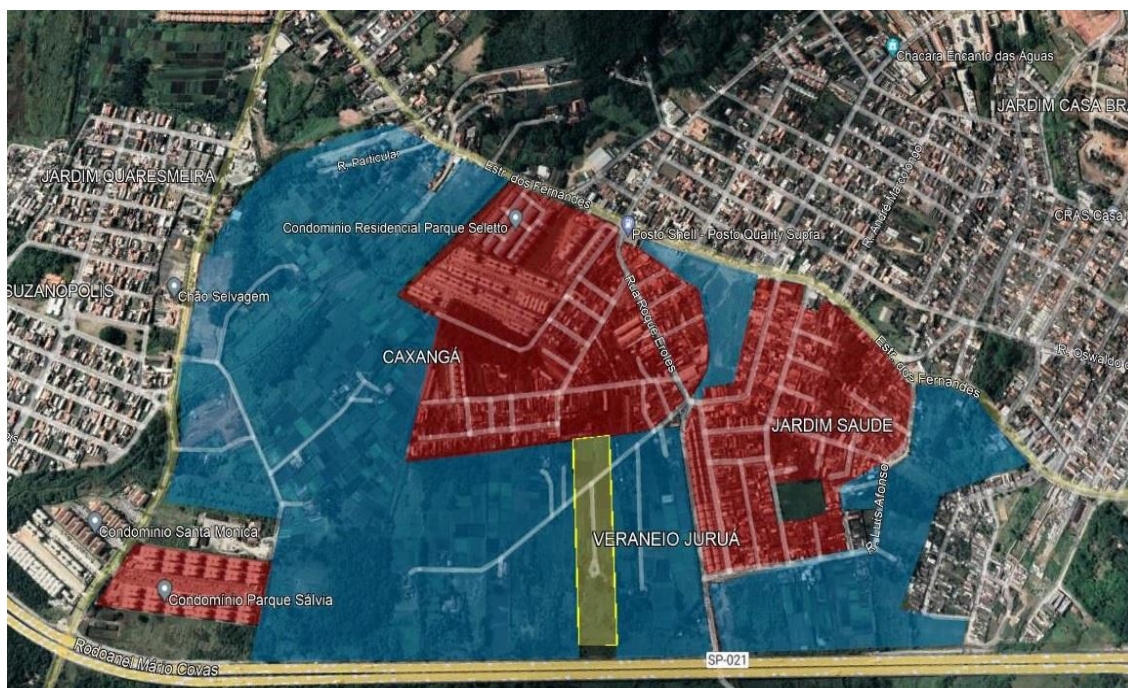


Imagem 26 – Uso do Solo no entorno do empreendimento

- Áreas desocupadas / Áreas com plantio de hortaliças
- Área do Empreendimento
- Áreas ocupadas predominantemente por residências térreas e edificações multifamiliares verticais

Fonte: Google Earth

As áreas do entorno são ocupadas predominantemente por residências térreas e alguns empreendimentos multifamiliares verticais, na imagem acima fica muito evidente que a região possui muitas áreas desocupadas e áreas utilizadas para o plantio de hortaliças como é o caso da área objeto deste estudo.

No entorno temos a Estrada de Santa Mônica, a qual é margeada por diversas áreas desocupadas e comércios direcionados ao fornecimento de materiais para construção tais como: fábrica de blocos, concreteira, fábrica de lajes, loja de materiais, vemos ainda novos comércios que estão se instalando na região para atendimento as residências do entorno.



Imagem 27 – Estrada de Santa Mônica
Fonte: Google Earth

Temos também a Estrada dos Fernandes, onde é possível observar a diversificação dos comércios para atendimento as construções nos loteamentos residenciais(Quaresmeira).



Imagem 28 – Estrada dos Fernandes
Fonte: Google Earth

Considerando as diversas áreas desocupadas, a infraestrutura existente na região do empreendimento e os objetivos previstos no plano diretor do município o qual prevê o incentivo a ocupação habitacional e a consolidação do bairro Casa Branca, vemos nitidamente a tendência desta região do município de manter a predominância do uso residencial, o crescimento do comércio margeando as principais vias desta região para atendimento a esta população, consolidando a centralidade acertadamente sugerida no plano urbanístico do município.

5.4. Valorização Imobiliária

A valorização imobiliária ocorre quando o preço final deve repor o montante do capital investido com acréscimo. Portanto, o preço da propriedade imobiliária depende do trabalho na construção do empreendimento, dos equipamentos, da infraestrutura do entorno e de tudo que configura sua localização, sua inserção urbana. Contudo, a definição do preço se dá menos em decorrência do trabalho necessário à sua produção e mais na disputa pela apropriação do produto imobiliário. Esta disputa é decidida pela capacidade de pagamento no mercado imobiliário, em que o preço se constitui e oscila ininterruptamente, conforme desenvolvimento urbano e econômico em geral (Tone, 2015).

A análise de valorização ou depreciação imobiliária dentro da área de influência direta do empreendimento é um estudo de difícil realização. O fator de tal compreensão, deve-se ao fato de existirem uma grande quantidade de variáveis e destas estarem sujeitas e influenciadas por fatores de caráter eminentemente subjetivos que interferem decisivamente no processo e no valor final de venda dos imóveis vizinhos.

Conforme afirmam consultores imobiliários, as adequações a novas necessidades levam uma região a continuar valorizada, ou seja, se uma região apresenta prédios que não foram renovados, seus inquilinos podem se dirigir para locais onde há prédios novos, mais inteligentes e econômicos (Wiltgen, 2012).

O fenômeno da valorização imobiliária é resultado de ações públicas e privadas sobre um determinado local ou área. O valor do imóvel varia conforme sua posição na cidade e de suas características intrínsecas. Característica semelhante ocorre no processo de desvalorização.

De acordo com Gaiarsa (2010) “a valorização imobiliária é resultado das forças sociais e econômicas” que atuam dentro de cada área. Acaba sendo considerado um fenômeno natural associado desde a primeira ocupação consolidada do ser humano em uma área. É considerado um processo resultante da urbanização.

A participação do Poder Público nesse processo dá-se por duas vertentes, pelo lado do empreendedor, quando investe na implantação ou melhoria da infraestrutura urbana ou equipamentos públicos, ou pelo regulador, que realiza a regulamentação do uso e ocupação do solo (Gaiarsa, 2010). Com relação ao empreendimento deste estudo, entende-se que a instalação do mesmo abre novas oportunidades de trabalho e moradia, além de uma qualificação paisagística, esteja concernente aos anseios governamentais, visto o zoneamento da área de instalação.

Em pesquisa as ofertas de imóveis na região do empreendimento verificamos que o preço dos terrenos com testada para as Estrada do Fernandes e Estrada Santa Mônica é em média 400,00 (quatrocentos reais por metro quadrado) e de R\$ 200,00 (duzentos reais o metro quadrado) quando os imóveis têm frente/aceso para arruamentos sem pavimentação e atendimento por redes de água, esgoto, iluminação pública.

Quanto as construções do entorno o valor dos apartamentos com metragens que variam de 39 a 59 metros quadrados de área, é de R\$ 3930,00 reais por metro quadrado em média, considerando a oferta de imóveis na planta.

A implantação do empreendimento objeto deste estudo demanda a ampliação das redes de esgoto, água, iluminação pública e pavimentação asfáltica da Estrada Katsumata, consideramos que refletirá na valorização aos imóveis do entorno.

5.5. Geração de tráfego intenso e pesado

Durante a implantação da infraestrutura do empreendimento poderá apresentar como fontes potenciais de impactos decorrente da movimentação de máquinas e equipamentos de grande porte: o aumento de poeiras nas áreas próximas ao empreendimento, a emissão de particulados durante a movimentação de terra, o incremento no tráfego nas ruas Rua Roque Eroles e Rua Lhubinko Raykov, a geração de ruídos pelas máquinas, caminhões e equipamentos utilizados nas obras.

Para minimizar estes impactos deverão ser adotadas medidas de controle, como a aspersão de água em vias de acesso e no revolvimento do solo para diminuir a emissão de poeiras, devendo ser dada especial atenção na limpeza das rodas dos equipamentos, quando estes forem circular em vias públicas. Da mesma forma, deve-se também: realizar trabalhos de educação ambiental aos usuários frequentes das vias de acesso no período pré-obras, execução do transporte de equipamentos pesados para a obra fora dos horários de pico de trânsito local, predominantemente durante o dia; sinalização adequada para orientação do tráfego, utilizando placas de advertência; não efetuar carregamento de caminhões em excesso, para evitar transbordamentos nas vias públicas, observando sempre o lonamento dos caminhões.

Quanto ao uso residencial o cálculo de geração de viagens além do número de unidades habitacionais do empreendimento, devemos levar em consideração o número médio de habitantes por unidade, que conforme citado neste estudo segundo o SEADE é de 3,12 moradores por domicílio e a faixa de renda do público alvo do empreendimento que é de 3 a 6 salários mínimos.

Para análise do modal utilizado na locomoção dos moradores utilizamos a pesquisa de origens e destinos realizada pelo Metrô de São Paulo a qual está em sua quarta versão lançada em 24/07/2019.

O uso de trens e metrôs por moradores do empreendimento requer a utilização de ônibus ou vans para o deslocamento até a estação, portanto estes modais foram agrupados no gráfico abaixo.

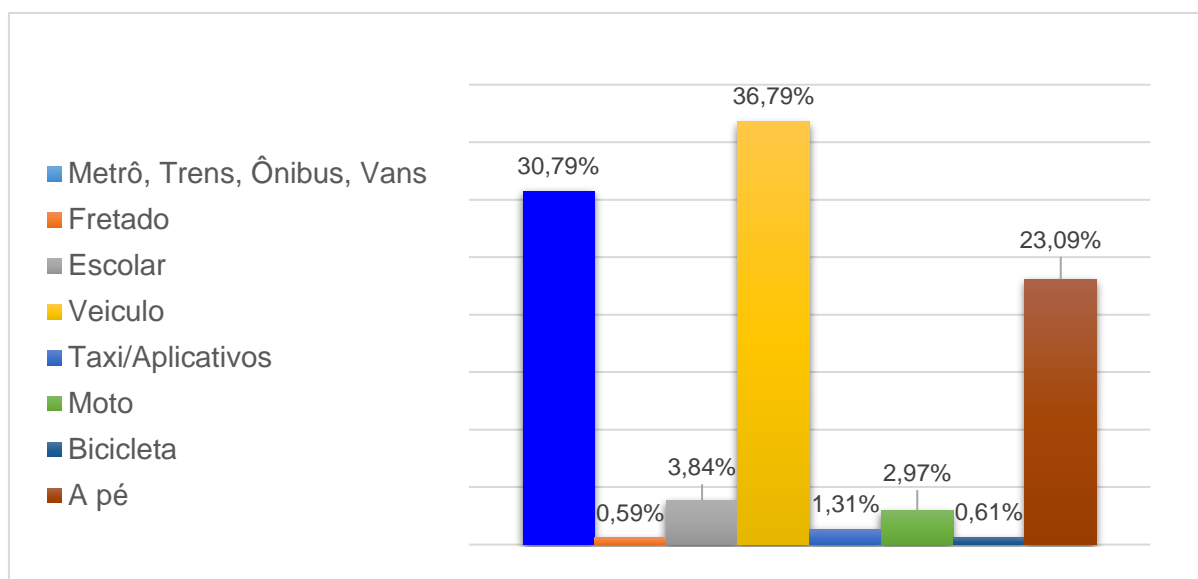


Gráfico 1 – Porcentagem por modais de transporte

Considerando o total de 432 unidades das fases I e II, e que destas 36,79% tenham veículos, teremos 160 veículos e adicionando o uso de 20 vagas externas do empreendimento temos aproximadamente 180 veículos, para os quais realizamos uma estimativa da distribuição temporal das viagens a serem geradas, considerando como parâmetro, empreendimentos residenciais similares e com mesma faixa de renda.

Período	Porcentagem		*Veículos total estimado		180
	Entrada	Saída	Entrada	Saída	
06:00 as 07:00	1%	10%	2,00	18,00	164
07:00 as 08:00	1%	25%	2,00	45,00	121
08:00 as 09:00	1%	15%	2,00	27,00	96
09:00 as 10:00	1%	10%	2,00	18,00	80
10:00 as 11:00	1%	6%	2,00	10,00	72
11:00 as 12:00	1%	1%	2,00	2,00	72
12:00 as 13:00	15%	1%	27,00	2,00	97
13:00 as 14:00	1%	15%	2,00	27,00	72
14:00 as 15:00	1%	1%	2,00	2,00	72
15:00 as 16:00	1%	1%	2,00	2,00	72
16:00 as 17:00	1%	1%	2,00	2,00	72
17:00 as 18:00	15%	1%	27,00	2,00	97
18:00 as 19:00	25%	5%	45,00	9,00	133
19:00 as 20:00	15%	5%	27,00	8,00	152
20:00 as 21:00	10%	1%	18,00	2,00	168
21:00 as 22:00	5%	1%	8,00	2,00	174
22:00 as 23:00	5%	1%	8,00	2,00	180

* Obs. Estimativa de veículos conforme pesquisa OD Metro 36,79% das uh

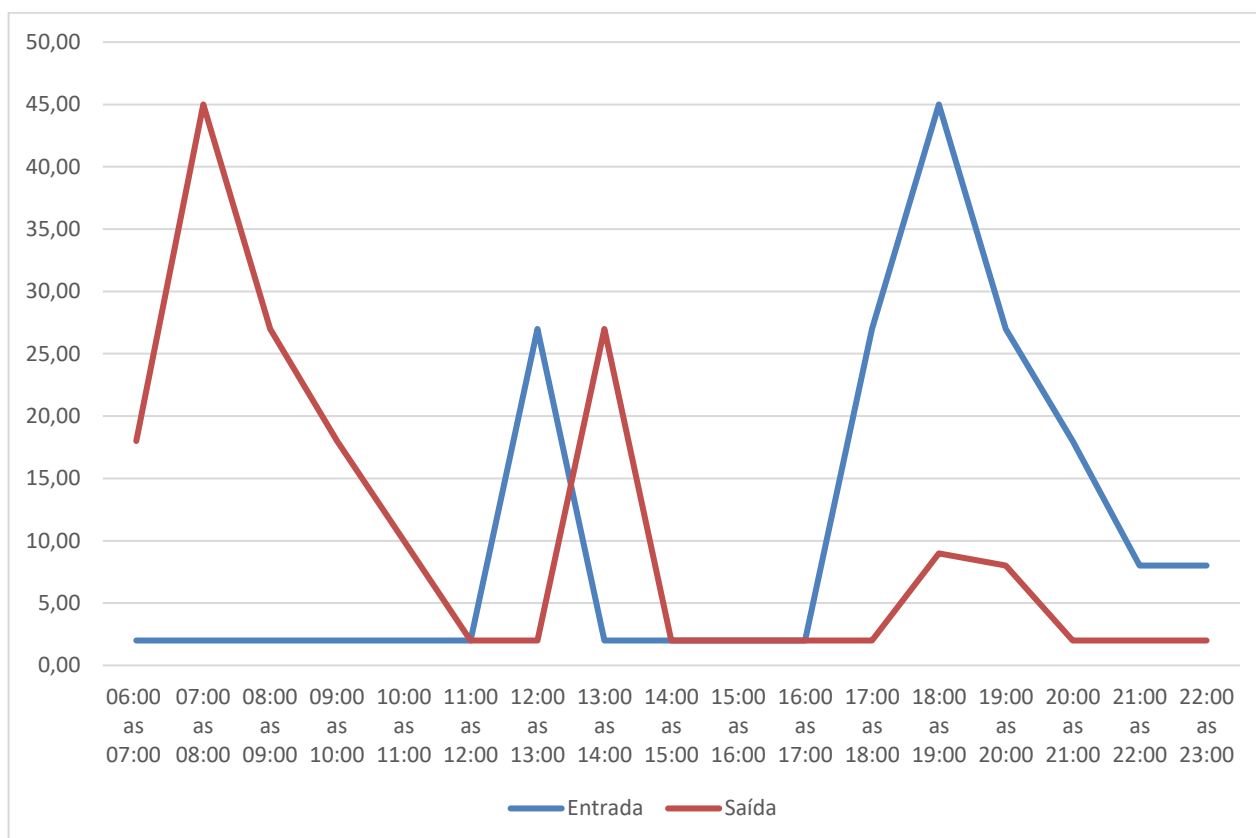


Gráfico 2 – Entrada e Saída de veículos no empreendimento considerando a ocupação total

5.6. Demanda por transporte público

Quanto a demanda por transporte público, considerando a pesquisa de origem e destinos realizada pelo Metrô de São Paulo, estimamos uma demanda de 30,79% da população residente do empreendimento e adicionando os colaboradores dos serviços de apoio, obtemos 415 usuários de transporte público.

Em consulta a base de dados da empresa radial transportes, concessionária do serviço de transporte público no município de Suzano, vemos que a região é atualmente atendida por 2 linhas municipais sendo:

- ✓ Linha 04 TR Vila Barros / Estação Terminal
- ✓ Linha 08 TR Terminal / Sete Cruzes.


Os pontos de ônibus existentes estão localizados na Estrada dos Fernandes altura do número 2561 as fotos dos abrigos existentes seguem abaixo.



Imagem 29 - Ponto de ônibus – Sentido Centro - Bairro
Estrada dos Fernandes altura do número 2561 – Fonte Google Earth



Imagem 30 - Ponto de ônibus – Sentido Bairro - Centro
Estrada dos Fernandes altura do número 2561 – Fonte Google Earth



Suzano

Linha 04TR

VILA BARROS / SÃO JOSÉ (TERMINAL)

VOLTAR

TARIFAS

VALOR	R\$ 4,40
ESCOLAR	R\$ 2,20

Itinerários
Dias Úteis
Sábados
Domingos

VILA BARROS - SÃO JOSÉ

ESTRADA DAS NEVES (PONTO INICIAL)

ESTRADA DOS FERNANDES

RUA GETULIO MOREIRA DE SOUZA

RUA TEREZA HAGUIHARA CARDOSO

ESTRADA DOS FERNANDES

RUA REGINO CABALAU DE MENDONÇA

RUA GEN. FRANCISCO GLICERIO

RUA TIRADENTES

RUA BARUEL

RUA RUI BARBOSA

AV. ANTONIO MARQUES FIGUEIRA

RUA PRUDENTE DE MORAES

AV. BRASIL

VIADUTO RYU MIZUNO

RUA MARIA DE LOURDES M. VIEIRA

RUA ISAIIRA TAVARES DE PAIVA

RUA MAJOR PINHEIRO FROES

AV. JOAO BATISTA FITPALD

TERMINAL NORTE

AV. VEREADOR JOÃO BATISTA FITIPALDI

AV. FRANCISCO MARENGO

RUA GUILHERME GARIJO

RUA PAULO ERNANI BRAGA DO NASCIMENTO

RUA ORESTES XIMENES

RUA JOAQUIM FELIX MARQUES

RUA MARIO CANDELÁRIO

RUA ANTONIETA NUNES NABIÇA

RUA ISAIAS SOARES DA SILVA

RUA JUDITE DE OLIVEIRA REIS (PONTO FINAL)

SÃO JOSÉ - VILA BARROS

RUA JUDITE DE OLIVEIRA REIS (PONTO INICIAL)

RUA ISAIAS SOARES DA SILVA

RUA ANTONIETA NUNES NABIÇA

RUA MARIO CANDELÁRIO

RUA JOAQUIM FELIX MARQUES

RUA MANOEL FELIX DA SILVA

RUA ORESTES XIMENES

RUA PAULO ERNANI BRAGA DO NASCIMENTO

RUA GUILHERME GARIJO

AV. FRANCISCO MARENGO

AV. VEREADOR JOÃO BATISTA FITIPALDI

TERMINAL NORTE

VIADUTO LEON FEFER (NOVO)

RUA AMELIA GUERRA

AV. ANTONIO MARQUES FIGUEIRA

RUA PRUDENTE DE MORAES

RUA BEJAMIN CONSTANTE

RUA REGINA CABALAU DE MENDONÇA

ESTRADA DOS FERNANDES


RUA TEREZA HAGUIHARA CARDOSO

RUA GETULIO MOREIRA DE SOUZA

ESTRADA DOS FERNANDES

ESTRADA DAS NEVES (PONTO FINAL)

Imagem 31 – Itinerário Linha 04TR – Fonte: Radial Transportes



[Home](#)
[Quem Somos](#)
[Responsabilidade Social](#)
[Linhas](#)
[Atendimento ao Cliente](#)

Suzano

Linha 08TR

TERMINAL / SETE CRUZES

VOLTAR

TARIFAS

VALOR	R\$ 4,40
ESCOLAR	R\$ 2,20

Informamos que a partir do dia 06/10/2020 (terça-feira), a linha 08TR Terminal/Sete Cruzes, terá seu atendimento alterado.

Em caso de dúvidas entrar em contato:
4744-0290 ou 4746-7100

Itinerários

Dias Úteis

Sábados

Domingo

TERMINAL / SETE CRUZES	SETE CRUZES / TERMINAL
TERMINAL NORTE (PONTO INICIAL)	ESTRADA DAS SETES CRUZES
VIADUTO LEON FEFFER	ESTRADA DOS FERNANDES
RUA AMELIA GUERRA	RUA VEREADOR SEBASTIAO ELIAS DE CARVALHO
AV. ANTONIO MARQUES FIGUEIRA	RUA LUIZ AFFONSO
RUA CAMPOS SALLES	RUA PROFESSOR MARCOS DE PAULA EDUARDO
RUA BENJAMIN CONSTANT	RUA ROQUE HEROLES
RUA REGINA CABALAU MENDONÇA	ESTRADA DOS FERNANDES
ESTRADA DOS FERNANDES	RUA REGINA CABALAU MENDONÇA
RUA ROQUE HEROLES	RUA GENERAL FRANCISCO GLICERIO
RUA PROFESSOR MARCOS DE PAULA EDUARDO	RUA TIRADENTES
RUA LUIZ AFFONSO	RUA BARUEL
RUA VEREADOR SEBASTIAO ELIAS DE CARVALHO	RUA RUI BARBOSA
ESTRADA DOS FERNANDES	AV. ANTONIO MARQUES FIGUEIRA
ESTRADA DAS SETES CRUZES	VIADUTO LEON FEFFER
	AV. JORGE BEI MALUF
	AV. VEREADOR JOÃO BATISTA FITIPALDI
	AV. GOV. MARIO COVAS
	AV. JORGE BEI MALUF
	TERMINAL NORTE

Imagem 32 – Itinerário Linha 08TR – Fonte: Radial Transportes

5.7. Ventilação e Iluminação

O projeto prevê a construção de blocos com térreo mais três pavimentos, não há edificações atualmente no entorno da área, a qual é formada por propriedades com atividade de plantio de hortaliças. Portanto considerando o entorno, e atendimento aos recuos exigidos pela Lei de uso e ocupação do solo, não haverá impactos decorrentes da volumetria proposta, nas questões de ventilação e iluminação do entorno.

5.8. Paisagem Urbana e patrimônio natural e cultural

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

Segundo art. 30, da Seção II - Das Zonas Especiais:

"as zonas especiais são porções do território com diferentes características ou com destinação específica, que requerem normas próprias de uso e ocupação, podendo estar situadas em qualquer Macrozona do Município".

A criação da ZEPEC - Zona Especial de Preservação Cultural, que segundo art. 40:

"têm por objetivo ampliar a proteção, articulação e dinamização de espaços culturais, afetivos e simbólicos, de grande importância para a memória, identidade e vida cultural dos munícipes" (PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 2017).

Em análise ao Mapa 4: Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC), Anexo V, desta Lei Complementar, observamos que o Plano Diretor demarca apenas um elemento arquitetônico como "Interesse de Preservação Cultural", encontrado na Área de Influência Direta – AID, identificado como elemento 34 do referido Anexo.



Imagem 33 – Templo Budista Nambei Shingonshu Daigozam Jomyoji
Estrada dos Fernandes, 1927 – Parque Santa Rosa – Suzano
Fonte: Google

A implantação do empreendimento não irá gerar qualquer interferência relacionada à paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

5.9. Nível de Ruído

Durante a construção são emitidos ruídos por máquinas, necessárias às obras civis, tais como: serras, equipamentos para escavações e carregamentos, caminhões, tratores etc.

Podemos afirmar que a partir de aproximadamente 150 a 200 m há uma considerável redução dos níveis de ruído, e visando mitigar ao máximo o impacto decorrente das máquinas e equipamentos utilizados na obra indicamos as seguintes medidas:

- ✓ As atividades das obras deverão se restringir prioritariamente ao horário diurno para atenuar os incômodos à população residente nas vizinhanças;
- ✓ No caso de necessidade de realização das obras no período noturno, o número de máquinas e equipamentos utilizados deverá ser reduzido, de maneira a adequar as emissões de ruídos aos padrões da legislação vigente;

- ✓ As máquinas e equipamentos deverão passar por serviços de manutenção e regulagem periódicos, principalmente quanto as características originais do sistema de escapamento, em atendimento à resolução CONAMA de 08/92 referente a este tema.

5.10. Qualidade do Ar

Durante as fases iniciais será necessário o nivelamento da área, onde será implantado o empreendimento, para execução deste serviço, serão utilizados caminhões, visando mitigar o impacto, recomendamos a observância das medidas a seguir:

- ✓ As vias de tráfego deverão ser mantidas permanentemente limpas para evitar a dispersão de poeiras;
- ✓ O transporte de material oriundo das escavações será feito em caminhões cobertos com lona, para evitar a formação de poeira, a queda e o espalhamento de terra ao longo do trajeto;
- ✓ O tráfego com os veículos, vinculados às obras, deverá ser feito em velocidade compatível com as vias e sem excesso de carga;
- ✓ Os veículos utilizados nas obras e serviços associados deverão ser submetidos a manutenção regular e periódica, de modo a obedecer às exigências do PROCONVE – Programa de Controle de Poluição do Ar por Veículos Automotores, minimizando-se assim a emissão de gases poluentes e material particulado na atmosfera, fora dos padrões estipulados.

5.11. Vegetação e arborização urbana

A área será dividida em 5 parcelas e conforme descrito no item 4.1, na parcela cinco com área de 5.807,00 metros quadrados, temos a área de preservação permanente (APP) do Rio Guaió onde temos um fragmento de floresta ombrófila densa, salientamos que esta área não será objeto de intervenção, entre esta parcela e a parcela onde será implantada a Fase II do empreendimento temos o Rodoanel com as faixas de domínio exigidas pela legislação, após a faixa de domínio será previsto o plantio de espécies para formação de uma cortina de vegetação entre o rodoanel e o empreendimento.

As áreas onde serão edificadas as Fases I e II do empreendimento atualmente são utilizadas para o plantio de hortaliças.

5.12. Capacidade de suporte da infraestrutura urbana instalada

O empreendimento situa-se na Bacia hidrográfica do rio Tietê (unidade de gerenciamento de Recursos Hídricos – UGRHI 6), está localizado a 230 metros do rio Guaió o qual nasce no município de Mauá, possui 20 quilômetros de extensão desloca-se a jusante rumo a nordeste tendo, do seu lado esquerdo os Municípios de Ferraz de Vasconcelos e de Poá, e à direita os Municípios de Ribeirão Pires e Suzano. A sua foz se dá no Rio Tietê, na divisa com o município de Itaquaquecetuba, próximo a sua desembocadura este curso d' água passa por baixo dos trilhos da Linha 11 da CPTM e da SP-66 (Rodovia Henrique Eroles).

De acordo com o Decreto 10.755 de 22 de Novembro de 1977, este curso d' água, está classificado como Classe 2, nesta classificação as águas podem ser destinadas ao abastecimento doméstico após tratamento convencional, à proteção das comunidades aquáticas, à recreação de contato primário, irrigação de hortaliças e frutíferas e à criação natural e/ou intensiva de espécies destinadas à alimentação humana.

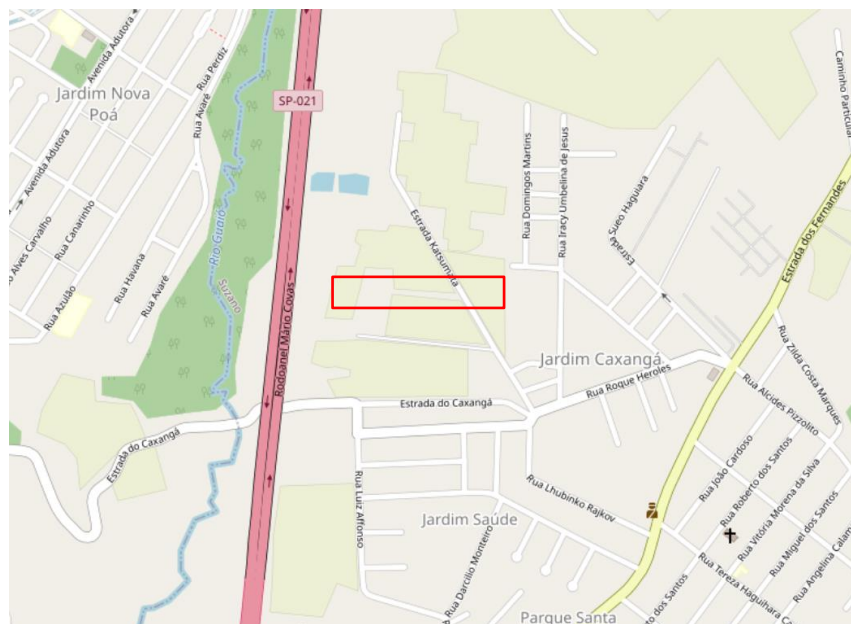


Imagem 34 – Localização do Rio Guaió

Fonte: Datageo

Para construção do empreendimento serão implantadas as seguintes obras de infraestrutura:

- ✓ Sistema de abastecimento de água;
- ✓ Sistema de esgotamento sanitário;
- ✓ Sistema de drenagem de águas pluviais;
- ✓ Energia Elétrica e iluminação pública;
- ✓ Pavimentação asfáltica da Estrada Katsumata do trecho já pavimentado até a área do empreendimento;

a. Sistema de abastecimento de água

O projeto prevê a instalação de dois reservatórios de água, em cada Fase I e II, sendo um inferior e outro elevado, com pressão dinâmica mínima de 10 mca no cavalete da ligação de água, conforme NBR 12.218/1994, os quais abastecerão a rede de distribuição de água, por gravidade para todas unidades habitacionais.

O empreendimento será interligado na rede da Sabesp através de Rede de Reforço com tubos de 110 mm de diâmetro PEAD PE100 PN16, e conectado a rede existente na Rua Roque Eroles, cadastrado como setor Suzano – Zona Baixa – VRP Carmo Inácio, com extensão aproximada de 310 metros.

b. Sistema de esgotamento Sanitário

O projeto do sistema de esgotamento sanitário será elaborado a partir da certidão de diretrizes da SABESP e das Normas abaixo listadas:

- NBR 9648 Estudo de Sistemas de Esgotos Sanitários;
- NBR 9649 Projeto de Rede Coletora de Esgoto Sanitário;

O empreendimento está situado na Bacia de Esgotamento TL-31 – Ribeirão Guaió, onde os efluentes são coletados e afastados através dos coletores CT Roberto Simonsen – ITI-10 até a Estação de Tratamento de Esgotos (ETE) de Suzano.

c. Drenagem de águas pluviais

Para o cálculo das redes, será considerada a topografia da área do empreendimento com o posicionamento das bocas de lobo, observando-se a topografia das vias internas e externas.

Os poços de visita (PV) e caixas de passagem serão executados com blocos de concreto estrutural revestidos de argamassa sobre chapisco e as lajes de tampa e de fundo seguiram projeto estrutural específico, considerando as cargas fixas, rodantes e também as cargas provocadas pela vazão de água no interior. Sendo previsto ainda tampão circular de ferro fundido com 600 milímetros de diâmetro no seu fechamento superior.

d. Sistema Viário Interno

O projeto do sistema viário do empreendimento será definido respeitando-se a topografia, as restrições ambientais e os padrões técnicos de engenharia e de tráfego, não comprometendo o escoamento superficial, permitindo facilidade na coleta de esgotos sanitários, distribuição de água tratada, bem como captação e transporte das águas pluviais.

O projeto do sistema viário contemplará ainda o atendimento à Lei Federal nº 10.098/2000 e o seu regulamento, o Decreto Federal nº 5.269/2004 e a NBR 9050/2015, no tocante as normas gerais e critérios básicos para acessibilidade às vias públicas de pessoas portadoras de deficiência física ou mobilidade reduzida.

e. Energia e Iluminação Pública

O fornecimento de energia elétrica ao empreendimento será executado dentro dos padrões de energização exigidos pela EDP Bandeirante e a iluminação Pública de acordo com as diretrizes municipais.

5.13. Geração e Destinação dos Resíduos Sólidos

Durante a fase de obra teremos a geração de resíduos de construção civil (RCC) os quais deverão ser agrupados considerando sua classificação em conformidade com o disposto na Resolução CONAMA n.º 307/2002, a qual além de agrupar os resíduos em classe, também define qual deve ser a destinação conforme quadro 6.

Classe	Descrição	Destinação Requerida
A	Resíduos reutilizáveis ou recicláveis como agregados, tais como concreto (incluindo blocos e peças pré-moldadas), argamassas, componentes cerâmicos e solos provenientes de terraplanagem	Encaminhamento para áreas de reciclagem ou disposição final em aterros de RCC, visando a regularização topográfica e/ou recuperação ambiental de áreas de mineração exauridas, considerando inclusive a possibilidade de uso futuro da área ou de resíduos lá dispostos.
B	Recicláveis para outras destinações como: madeiras, papel, papelão, plásticos, metais, vidros, gessos, etc.	Reutilização e reciclagem ou encaminhamento às áreas de armazenamento temporário sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura.
C	Resíduos para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação.	Armazenamento, transporte e destinação final conforme normas técnicas específicas.
D	Resíduos perigosos oriundos do processo de construção, tais como tintas, solventes, óleos e outros, ou aqueles contaminados oriundos de demolições, reformas e reparos de clínicas radiológicas, instalações industriais e outros.	Armazenamento, transporte, reutilização e destinação final conforme normas técnicas específicas.
Quadro 6 – Classificação dos Resíduos da Construção Civil Fonte: Conama 307/2002		

No quadro abaixo destacamos a classificação dos principais resíduos gerados durante o período de construção do empreendimento.

Resíduo	Classe
Cimento	A
Argamassa	A
Solo	A
Papel / Papelão	B
Plástico	B
Metal	B
Gesso	B
Vidro	B
Madeira	B
Tinta	D
Solvente	D
Blocos Cerâmicos	A
Areia e Brita	A

Quadro 7 – Classificação dos Resíduos exemplos
Fonte: Bravo Serviços

Muitos materiais podem ser reutilizados, sendo que algumas vezes podem ser reutilizados para a mesma função e em outras ocasiões podem ser reutilizados em outras partes da obra. É o caso da madeira, que pode ser utilizada para escoras de sustentação provisória, formas, tapumes, barracão provisório, baias para armazenamento de entulhos entre outros. Para que este aproveitamento seja possível, poderão ser reutilizados na própria obra ou em obras futuras deverão ser armazenados separadamente e de forma que não se deteriore.

Com relação ao gerenciamento, a triagem do material será feita no local de origem. Os resíduos já segregados serão depositados em locais de armazenamento temporários e em seguida transportados para o local de acondicionamento. O armazenamento temporário de resíduos será feito o mais próximo possível dos locais de geração, sendo a disposição compatível com seu volume e preservando a boa organização dos espaços. Em alguns casos poderão ser levados diretamente aos locais de acondicionamento final.

Para a definição do tamanho, quantidade, localização e tipos de dispositivos a serem utilizados para o acondicionamento final dos resíduos serão considerados:

- ✓ Volume e características físicas;
- ✓ Facilidades para coleta;
- ✓ Forma de controle da utilização dos dispositivos;
- ✓ Segurança para os usuários;
- ✓ Preservação.

Com relação ao manejo externo, os destinos dos resíduos devem ser locais que cumpram todas as exigências da Resolução CONAMA nº 307 de 2002 e suas alterações, que estejam com licença de funcionamento aprovada pela CETESB e com suas obrigações em dia.

Na ocasião da coleta do resíduo, deverá ser aberto um Controle de Transporte de Resíduos (CTR) eletrônico junto a secretaria municipal de meio ambiente. Caso ocorra a necessidade de alterar as empresas responsáveis pelo transporte, as novas empresas deverão ser licenciadas para realizar este tipo de transporte e apresentar o destino final dos resíduos.

Sobre a educação ambiental, no início e durante a obra deverão ser realizados treinamentos aos funcionários sobre as questões ambientais, com o objetivo de instruir sobre quais são os tipos de materiais que serão separados, os destinos de cada um deles e quais os cuidados a serem tomados para que os materiais mantenham qualidade que possibilitem o reuso ou a reciclagem. Da mesma forma, as vantagens do reuso e da reciclagem também serão ensinados, bem como os problemas causados pelo mau gerenciamento dos resíduos. Este treinamento deverá ser fornecido a todos os envolvidos diretamente com a obra.

Após a conclusão, com a ocupação do empreendimento e segundo dados de empreendimentos similares, a produção média de lixo doméstico situa-se entre 0,8 kg/dia e 1,2 kg/dia, tendo-se então uma média 1,0 kg/dia por habitante.

Portanto quando o empreendimento estiver totalmente ocupado, deverá gerar cerca de 1,3 t/dia de resíduos sólidos, a coleta e destinação é realizada pela Coletora Pioneira, concessionária do serviço de coleta no município de Suzano.

5.14. Periculosidade

O empreendimento é de uso residencial, não há considerando a definição citada na Norma Regulamentadora 16, do Ministério do Trabalho atividade e operações perigosas que possam causar riscos a integridade dos ocupantes do empreendimento e a vizinhança.

5.15. Resíduos Líquidos

Os efluentes gerados nas unidades habitacionais são oriundos da cozinha e sanitários, os quais serão direcionados a rede pública coletora de esgotos e de acordo com a SABESP a rede da região está interligada a Estação de Tratamento de Esgotos de Suzano.

5.16. Vibração

As máquinas utilizadas no serviço de terraplanagem para perfuração da fundação, geram vibrações as quais de acordo com as distâncias das edificações vizinhas não serão perceptíveis.

6. Análise dos Impactos e Proposição de medidas mitigadoras

Após o estudo de cada item exigido no termo de referência, as informações na tabela como segue:

Item	Tema	Situação	Impacto	Conclusão
4.1	Equipamentos urbanos e comunitários	Neutro	Consideramos que a estrutura existente da AIID atende a demanda gerada pelo empreendimento	Sem necessidade de mitigação
4.2	Uso e Ocupação do Solo	Positivo	Em convergência com o Plano Diretor do município está prevista a ocupação dessas áreas com residencial multifamiliares	Sem necessidade de mitigação
4.3.	Geração de Tráfego Intenso e pesado	Satisfatória	O empreendimento irá gerar tráfego pesado durante o período de obras, neste período deverão ser observadas as medidas propostas para este item	Sem necessidade de mitigação
4.4.	Demanda por transporte público	Neutro	A região é atendida pelo transporte público municipal composto de ônibus e vans	Sem necessidade de mitigação
4.5.	Ventilação e Iluminação	Neutro	Não há edificações no entorno	Sem necessidade de mitigação
4.6.	Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural	Neutro	Não haverá interferência do empreendimento no Templo Budista Nambei Shingonshu Daigozam Jomyoji	Sem necessidade de mitigação
4.7	Níveis de Ruídos	Neutro	Considerando o distanciamento entre o empreendimento e as Residências do entorno	As obras deverão ser realizadas no período diurno
4.8	Qualidade do ar	Neutro	Na fase de terraplenagem deverão ser observados as medidas citadas para este item	Lonamento da caçamba caminhões, umectação das vias quando necessário


4.9.	Capacidade de suporte da infraestrutura urbana instalada	Satisfatória	Para atendimento ao empreendimento deverão ser atendidas as exigências técnicas da SABESP	Realização de obras de adequação exigidas pela SABESP
4.10	Geração e destinação de resíduos sólidos	Satisfatória	Geração de Resíduos de Construção Civil	Deverá ser observada e atendida a legislação municipal quanto a destinação dos resíduos de construção civil
4.11	Geração de emprego e renda	Positivo Geração de empregos com a implantação de novas empresas	Geração de Empregos e Impostos para o município	Sem necessidade de mitigação
4.12.	Periculosidade	Neutro	Considerando o uso residencial não há periculosidade	Sem necessidade de mitigação
4.13.	Resíduos Líquidos	Neutro	Geração de esgoto sanitário	Realizar obras exigidas pela SABESP na Certidão de Diretrizes
4.14	Vibração	Neutro	Considerando o distanciamento do empreendimento em relação as construções do entorno, não será perceptível a vibração nos equipamentos no período de obra	Sem necessidade de mitigação

Quadro 8. Análise dos impactos e proposição de medidas mitigadoras

7. Referências Bibliográficas

1. Banco de Dados Escolas do Brasil, **Relação de escolas por município**. Acesso em Setembro de 2021, disponível em <http://escol.as>;
2. Metrô (São Paulo). **Mobilidade Urbana na Região Metropolitana de São Paulo em detalhes**. São Paulo, 2017. Versão 4 de 24/07/2019. Disponível em: http://www.metro.sp.gov.br/pesquisa-od/arquivos/Ebook%20Pesquisa%20OD%202017_final_240719_versao_4.pdf. Acesso em: 05 set. 2021.
3. **FUNDAÇÃO SEADE (São Paulo)**. Projeções populacionais, por sexo e idade, para os municípios de SP. **São Paulo, 2017. Disponível em: <https://populacao.seade.gov.br/>. Acesso em: 05 set. 2021.**
4. BRASIL. CONSTITUIÇÃO (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: 05 de Outubro de 1988.
5. Lei Federal nº 6766, de 19 de Dezembro de 1979, Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências, DOE 20/12/1979
6. Lei Federal nº 12.740, de 08 de Dezembro de 2012, Altera o artigo 193 da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT, aprovada pelo Decreto-lei n.5.452, de 1 de Maio de 1943, DOE 10/12/2012
7. PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO. (2017). Plano Diretor - Lei 312/17. Suzano , São Paulo.
8. Sistema de Informações Metropolitanas - SIM Suzano. (2018). SIM Emplasa. Acesso em 20 de Dezembro de 2019, disponível em <https://suzano.emplasa.sp.gov.br>
9. Sistema Ambiental Paulista, Imagens da região de Suzano. Acesso em Setembro de 2021, disponível em <http://datageo.ambiente.sp.gov.br/app/?ctx=DATAGEO#>
10. GOOGLE EARTH, Imagens de satélite da região de Suzano. Acesso em Setembro de 2021, disponível em <https://mapas.google.com>

8. Certidão de Matrícula do Imóvel



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:

OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS E ANEXO
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial
COMARCA DE SUZANO - SP

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
84.939	01

— Registro de Imóveis —


COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, **07** de **março** de **2019**

CNS 12362-0

IMÓVEL: UM TERRENO destacado de área maior, situado na Estrada Katsumata, n.º 273, Guaió, perímetro rural deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Inicia-se no vértice CZK-P-576, de coordenadas (Longitude: -46°20'33.226000"W e Latitude: -23°33'25.243000"S), situado no limite do Rio Guaió e a propriedade de Mikio Shibayama, Sítio Shibayama; deste segue confrontando com o imóvel de propriedade de Mikio Shibayama, Sítio Shibayama, nos seguintes azimutes e distâncias: 95°27' e 58,64ms até o vértice CZK-M-577, (Longitude: -46°20'31.168000"W e Latitude: -23°33'25.424000"S); 95°26' e 131,23ms até o vértice CZK-M-578, (Longitude: -46°20'26.562000"W e Latitude: -23°33'25.828000"S); 95°24' e 259,26ms até o vértice CZK-M-579, (Longitude: -46°20'17.462000"W e Latitude: -23°33'26.622000"S); deste, atravessa a faixa de domínio da Estrada Katsumata, no azimute 95°51' e distância de 20,19ms até o vértice CZK-M-580, (Longitude: -46°20'16.754000"W e Latitude: -23°33'26.689000"S); deste, segue confrontando com o imóvel de propriedade de Mikio Shibayama, Sítio Shibayama, no azimute de 96°02' e distância de 109,87ms, até o vértice CZK-M-581, (Longitude: -46°20'12.902000"W e Latitude: -23°33'27.065000"S); deste, deflete à direita e segue confrontando com o imóvel de propriedade de José de Camargo, Lote 26-D, da Quadra 11, no azimute de 180°59' e distância de 42,77ms, até o vértice CZK-M-582, (Longitude: -46°20'12.928000"W e Latitude: -23°33'28.455000"S); deste, segue confrontando com o imóvel de propriedade de Hélio Dias da Silva, Lote 42-E, da Quadra 11, no azimute de 180°00' e distância de 15,78ms, até o vértice CZK-M-583, (Longitude: -46°20'12.929000"W e Latitude: -23°33'28.968000"S); deste, segue confrontando com o imóvel de propriedade de Hélio Dias da Silva, Lote 42-F, da Quadra 11, no azimute de 180°00' e distância de 14,40ms até o vértice CZK-M-584, (Longitude: -46°20'12.930000"W e Latitude: -23°33'29.436000"S); deste, segue confrontando com o imóvel de propriedade de Antonio Gomes de Sá, Lote 42-D, da Quadra 11, no azimute de 181°03' e distância de 13,91ms, até o vértice CZK-M-585, (Longitude: -46°20'12.939000"W e Latitude: -23°33'29.888000"S); deste, deflete à direita e segue confrontando com o imóvel de propriedade de Heijiro Katsumata, Sítio Katsumata, no azimute de 275°37' e distância de 51,19ms, até o vértice CZK-M-586, (Longitude: -46°20'14.735000"W e Latitude: -23°33'29.725000"S); deste, segue confrontando com faixa de domínio da Estrada Katsumata, no azimute de 276°02' e

" Continua no Verso "




Pag.: 001/004

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

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

441368
 12362-0-AA



Matrícula
84.939Ficha
01

Verso

distância de 20,14ms até o vértice CZK-M-587, (Longitude: $-46^{\circ}20'15.441000''W$ e Latitude: $-23^{\circ}33'29.656000''S$); deste, segue confrontando com o imóvel de propriedade de Heijiro Katsumata, Sítio Katsumata, nos seguintes azimutes e distâncias: $275^{\circ}38'$ e 324,34ms até o vértice CZK-M-588, (Longitude: $-46^{\circ}20'26.821000''W$ e Latitude: $-23^{\circ}33'28.621000''S$); $275^{\circ}40'$ e 131,63ms até o vértice CZK-M-589, (Longitude: $-46^{\circ}20'31.439000''W$ e Latitude: $-23^{\circ}33'28.198000''S$); $275^{\circ}37'$ e 28,84ms até o vértice CZK-V-590, (Longitude: $-46^{\circ}20'32.451000''W$ e Latitude: $-23^{\circ}33'28.106000''S$); $275^{\circ}40'$ e 28,33ms até o vértice CZK-P-591, (Longitude: $-46^{\circ}20'33.445000''W$ e Latitude: $-23^{\circ}33'28.015000''S$); deste, segue confrontando com o lado direito do Rio Guaió, com os seguintes azimutes e distâncias: $4^{\circ}45'$ e 21,18ms até o vértice CZK-P-592, (Longitude: $-46^{\circ}20'33.383000''W$ e Latitude: $-23^{\circ}33'27.329000''S$); $253^{\circ}59'$ e 38,51ms até o vértice CZK-P-593, (Longitude: $-46^{\circ}20'34.688000''W$ e Latitude: $-23^{\circ}33'27.674000''S$); $35^{\circ}37'$ e 28,05ms até o vértice CZK-P-594, (Longitude: $-46^{\circ}20'34.112000''W$ e Latitude: $-23^{\circ}33'26.933000''S$); $75^{\circ}19'$ e 21,14ms até o vértice CZK-P-595, (Longitude: $-46^{\circ}20'33.391000''W$ e Latitude: $-23^{\circ}33'26.759000''S$); $25^{\circ}49'$ e 10,94ms até o vértice CZK-P-596, (Longitude: $-46^{\circ}20'33.223000''W$ e Latitude: $-23^{\circ}33'26.439000''S$); $309^{\circ}22'$ e 28,62ms até o vértice CZK-P-597, (Longitude: $-46^{\circ}20'34.003000''W$ e Latitude: $-23^{\circ}33'25.849000''S$); $56^{\circ}21'$ e 12,16ms até o vértice CZK-P-598, (Longitude: $-46^{\circ}20'33.646000''W$ e Latitude: $-23^{\circ}33'25.630000''S$); $45^{\circ}00'$ e 16,84ms até o vértice CZK-P-576, ponto inicial da descrição, encerrando a área de 5,1172ha e um perímetro de 2.210,04m2. A descrição do imóvel objeto desta matrícula, se encontra **GEORREFERENCIADA, conforme memorial e planta expedidos pelo INCRA**, certificando que a poligonal não se sobrepõe a nenhuma outra.

CCIR: 638.366.002.224-2 e NIRF:1.860.390-4.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 39.567, do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mogi das Cruzes-SP.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

JÚLLIO CESAR FERREIRA

FAGS

" Continua na Ficha Nº 02 "



LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

CNS 12362-0

— Registro de Imóveis —

Matrícula
84.939

Ficha
02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

07 de março de 2019

Suzano, de de

Av.01/em 07 de março de 2019. (Cadastro Ambiental Rural)

Pelo Mandado de Registro de Usucapião, expedido aos 07/01/2019 pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Suzano-SP, complementado pelo C.A.R. emitido aos 25/02/2019, às 09:05 sob protocolo n° 458804, pelo Sistema Ambiental Paulista, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, está inscrito no Cadastro Ambiental Rural sob n° 35525020360861.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.201.522 JÚLLYO CESAR FERREIRA FAGS
Av.02/em 07 de março de 2019. (Denominação Especial)

Pelo mesmo Mandado mencionado na Av.01 desta matrícula, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta, recebeu a denominação especial de "SÍTIO MURAOKA".

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.201.522 JÚLLYO CESAR FERREIRA FAGS
R.03/em 07 de março de 2019. (Usucapião)

Pelo mesmo Mandado mencionado na Av.01 desta matrícula, extraído do Processo Físico n° 0013998-85.2008.8.26.0606, da Ação de Usucapião, tendo como requerentes: 1) MITINO KINOSITA MURAOKA, japonesa, viúva, do lar, RNE [REDACTED] CPF [REDACTED], residente e domiciliada na Estrada Katsumata, 273, Jardim Caxangá, Suzano-SP, 2) MÁRCIO ISSASHI MURAOKA, brasileiro, RG [REDACTED]-SSP/SP, CPF [REDACTED], casado sob o regime da comunhão parcial de bens com GIVANILDA RODRIGUES DE SANTANA MURAOKA, brasileira, do lar, RG [REDACTED]-SSP/SP, CPF [REDACTED], 3) REGINA TOMIE MURAOKA, brasileira, solteira, RG [REDACTED]-SSP/SP, CPF [REDACTED], 4) NELSON TADASHI MURAOKA, brasileiro, solteiro, RG [REDACTED]-SSP/SP, CPF [REDACTED] e 5) MARINA IOSHIE MURAOKA, brasileira, separada judicialmente, RG [REDACTED], CPF [REDACTED], todos residentes e domiciliados em Suzano-SP e como requeridos: 1) ANA SOARES, 2) BENEDITA ALVES DE OLIVEIRA, 3) JOÃO ALVES DE OLIVEIRA, 4) ALICE RODRIGUES DO NASCIMENTO e 5) MINORU NISIYAMAMOTO,

" Continua no Verso "



Pag.: 003/004

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

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

441369
12362-0-AA



Matrícula 84.939 Ficha 02
 Verso

procedo o presente para constar que foi ordenado o registro da **sentença declaratória de usucapião** prolatada aos 25/04/2016, transitada em julgado aos 22/06/2018, que declarou em favor dos requerentes 1) MITINO KINOSITA MURAOKA, 2) MÁRCIO ISSASHI MURAOKA e sua mulher GIVANILDA RODRIGUES DE SANTANA MURAOKA, 3) REGINA TOMIE MURAOKA, 4) NELSON TADASHI MURAOKA e 5) MARINA IOSHIE MURAOKA, todos já qualificados, o domínio do imóvel objeto desta, cujo valor estimado nos autos é de R\$ 118.300,00 (v.v. R\$ 219.816,76 proporcional).

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.201.522

JÚLLIO CESAR FERREIRA

FAGS

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 84939 está conforme original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73 nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançado na aludida matrícula inclusive com referência a alienações e ônus reais e pessoais. Dou fé, Suzano, data e hora abaixo indicadas.

Roberta Peixoto da Silva – Escrevente



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

<https://selodigital.tjsp.jus.br>
 1236203C3084939C13581621J

OFICIAL DE REGISTRO DE
 IMÓVEIS E ANEXOS
 Luiz Alberto de Souza Coutinho
 Oficial
 Roberta Peixoto da Silva
 Escrevente
 COMARCA DE SUZANO-SP.

Ao Oficial : R\$ *34,73 Certidão expedida às 13:58:30 horas do dia 07/06/2021
 Ao Estado : R\$ *9,87 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
 Ao IPESP : R\$ *6,76
 Ao Reg. Civil R\$ *1,83 Código de controle de certidão :
 Ao Trib. Just R\$ *2,38 Pedido Nº 142114
 Ao FEDMP : R\$ *1,67
 Total : R\$ 57,24
 SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VEREA



08493907062021

Pag.: 004/004

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

9. Certidão de Diretrizes



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: d0da5ec891f85034dd2c



DIRETRIZ Nº 156.2021

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 **6491.2021** em que:

em nome de **Wladimir Rodrigues dos Reis**, conforme despacho exarado no mesmo, o imóvel localizado conforme croqui vinculado à presente certidão, objeto da Matrícula nº **84.939** do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Suzano, inscrito no **INCRA** sob o nº **638.366.002.224-2**, com área de **5,1172ha**, situa-se na **Macrozona de Estruturação Urbana (MEU)**, conforme Lei Complementar nº312/2017 e, em **Zona de Estruturação Urbana 1 - ZEU 1**, 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 a categoria de uso **Residencial multifamiliar vertical (R2-v)** desde 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	FRENTE	LOTE (m²)	TO (%)	TP (%)	GAB	IAV(%)	Incomodidade Permitida	Categorias de Uso Permitidas
	(A)	Mínima	Mínimo	(B)	C	(D)	(E)	(F)	(G)
ZEU 1	CA Básico 1,5 CA Máximo 2,0	7	175	70	15	4	-	Baixa, Média e Alta	R1, R2-v, R2-h, R2-hmp; Cm-1, Cm-2, Cm-3; Sv-1, Sv-2, Sv-3; Ind-1, Ind-2, Ind-3, (H); Int-1, Int-2, Int-3;

- (A). Observadas as disposições do Art.81 e Art.82 da Lei Complementar nº340/2019;
- (B). Observadas as disposições do Art.83 da Lei Complementar nº340/2019;
- (C). Observadas as disposições dos Art.90, Art.91, Art.92 e Art.93 da Lei Complementar nº340/2019;
- (D). Observadas as disposições do Artigo 84 da Lei Complementar nº340/2019;
- (E). Observar os Artigos 94 e 95 da Lei Complementar 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.28 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;
- 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,

Rua Baruel, 501 | Centro | Suzano/SP | CEP: 08675-000

Telefone: 11 4745-2000 | suzano.sp.gov.br





Prefeitura Municipal de Suzano
Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: d0da5ec891f85034dd2c



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.106 da Lei Complementar nº340/2019;

VIII. 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;

IX. 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: 26/12/2021

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, 29 de Junho de 2021

Eliene Correa Rodrigues Coelho
Diretora de Planejamento Territorial

https://suzano.inmov.net.br/projects/show_images/74226

10. Termo de Referência



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: d0a216bc85c704866b2a



TERMO DE REFERÊNCIA Nº 13.2021
Termo de Referência para Elaboração de Estudo de Impacto da Vizinhança (EIV)

Protocolo Eletrônico Nº: 7230.2021
documento: 31/01/2022

- Emissão: 04/08/2021 - 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 **7230.2021** em que o requerente Wladimir Rodrigues dos Reis, CNPJ/CPF 268.235.258-86, propõe a implantação de Empreendimentos residenciais com 150 (cento e cinquenta) ou mais unidades habitacionais, que conforme Lei Complementar nº 312/17, é classificada como **"ATIVIDADE DE IMPACTO"**. Deverá ser elaborado Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, de acordo com as diretrizes deste termo de referência. O Estudo de Vizinhança e Respetivo Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV deverão contemplar :

1. Identificação do Empreendimento

Deverá conter a identificação do empreendimento e data

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

2.1. Do empreendimento:

Nome ou razão social;

Endereço;

Área do terreno;

Número da matrícula / C.R.I.;

Área total a construir / ampliar;

2.2 Proprietário do empreendimento:

Nome ou razão social;

Documentos de identificação (CPF, RG ou CNPJ);

Dados para contato;

Nome e assinatura do proprietário ou procurador*;

*anexar procuração;

2.3 Dos responsáveis pelo estudo:

Nome ou razão social;

Especialização profissional;

Documentos de identificação (CPF, RG ou CNPJ);

Número do Registro Profissional no Conselho Regional;

ART's e RRT's vinculadas;

Dados para contato;

Assinatura do responsável técnico pelo estudo;

3. Índice.

Rua Baruel, 501 | Centro | Suzano/SP | CEP: 08675-000
Telefone: 11 4745-2000 | suzano.sp.gov.br





Prefeitura Municipal de Suzano
Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: d0a216bc85c704866b2a



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; n° de unidades; n° de lojas; n° de funcionários/ moradores/ usuários/ clientes; n° de vagas de veículos pequenos; n° 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.



Prefeitura Municipal de Suzano
Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: d0a216bc85c704866b2a



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.

Rua Baruel, 501 | Centro | Suzano/SP | CEP: 08675-000
Telefone: 11 4745-2000 | suzano.sp.gov.br





Prefeitura Municipal de Suzano
Estado de São Paulo



Código de controle da certidão: d0a216bc85c704866b2a

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

7.4. Espelho do IPTU.

7.5. Certidão de Diretrizes emitida para o Uso pretendido.

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

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, 04 de Agosto de 2021

Eliene Correa Rodrigues Coelho
Diretora de Planejamento Territorial

https://suzano.inmov.net.br/projects/show_images/82657

11. Registro de Responsabilidade Técnica

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES
SI11157939I00

Verificar Autenticidade

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

1.1 Arquiteto(a) e Urbanista e Engenheiro(a) de Segurança do Trabalho (Especialização)

Nome Civil/Social: WLADIMIR
RODRIGUES DOS REIS

CPF: ██████████

Tel: (11) 99745-5477

Data de Registro: 16/03/2000

Registro Nacional: 000A862100

E-mail: CONSULTORIABRAVOSA@GMAIL.COM

1.2 Empresa Contratada

Razão Social: BRAVO SERVICOS, CONSULTORIA, PROJETOS, CURSOS E TREINAMENTOS LTDA Número CAU: PJ30009-8

CNPJ: 18.822.111/0001-49

Data de registro: 21/05/2015

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI11157939I00CT001

Forma de Registro: INICIAL

Data de Cadastro: 07/09/2021

Tipologia:
Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

Modalidade: RRT SIMPLES

Forma de Participação: INDIVIDUAL

Data de Registro: 09/09/2021

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$97,95

Pago em: 08/09/2021

3. DADOS DO CONTRATO

3.1 Contrato 004092021

Nº do RRT: SI11157939I00CT001

CPF/CNPJ: 22.892.811/0001-87

Nº Contrato:

Data de Início:

004092021

08/09/2021

Contratante: CASAINC
EMPREENHIMENTOS E PARTICIPACOES
EIRELI

Valor de Contrato: R\$ 0,00

Data de Celebração:

Previsão de Término:

06/09/2021

08/10/2021

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 08660060

Nº: 273

Logradouro: KATSUMATA

Complemento:

Bairro: CAXANGÁ

Cidade: SUZANO

UF: SP

Longitude:

Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

Estudo de Impacto de Vizinhança

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

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

**CAU/BR** Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES
SI11157939I00**Verificar Autenticidade**

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO
Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIVQuantidade: 1
Unidade: unidade

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

4.1.1 RRT's Vinculados

Número do RRT	Forma de Registro	Contratante	Data de Registro	Data de Pagamento
Nº do RRT: SI11157939I00CT001	INICIAL	CASAINC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES EIRELI	07/09/2021	08/09/2021

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 WLADIMIR RODRIGUES DOS REIS, registro CAU nº 000A862100, na data e hora: 07/09/2021 01:33:58, com o uso de login e de senha. A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://servicos.caubr.gov.br/> - Verificar autenticidade de RRT ou via QRCode.

12. Certidão de Diretrizes Sabesp



CARTA DE DIRETRIZES Empreendimentos Imobiliários

MLED/EMP – 137/21

EIMOB: 4853194109814

OS: 21/2972557

Informamos, a pedido de **CASA INC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI**, que a área do empreendimento em questão, é parte integrante daquela abrangida pelos sistemas de abastecimento de água e esgotos sanitários, conforme termo de concessão de serviços.

Nome do empreendimento:	CASA INC - SUZANO
Modalidade:	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL
Endereço:	EST. KATSUMATA, 273 - JD. CAXANGÁ
Município:	SUZANO
Número de lotes/unidades:	432
Situação:	EM ANÁLISE

1. SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

- O sistema de abastecimento de água existente tem vazão suficiente para abastecimento contínuo do empreendimento, **no ponto de interligação**.
- O empreendimento será interligado na rede da SABESP através de **REDE DE REFORÇO** e o projeto executivo das redes de água deverá ser desenvolvido considerando a interligação na rede cadastrada na **RUA ROQUE EROLES**, com diâmetro de **200 mm** em **FºFº**, setor **SUZANO - ZONA BAIXA - VRP Carmo Inacio**.
- Para o Reforço, o empreendedor deverá utilizar tubos de \varnothing 110 mm PEAD PE100 PN16, com extensão aproximada de 310 m.
- O abastecimento de água será feito com as seguintes características técnicas **no ponto de interligação**:

Vazão Solicitada (L/s):	5,76	
Cota do terreno (m):	750	
	Máxima	Mínima
Pressão dinâmica disponível (mca):	40	35 (10*)

- Para os casos de **ligação especial de água, rede de reforço, prolongamento e/ou implantação de rede** para interligação do empreendimento ao sistema de abastecimento, o Empreendedor deverá **elaborar o projeto executivo** de acordo com a NTS 024 e apresentar para análise/aprovação desta Concessionária, bem como solicitar o **Dimensionamento dos Ramais** para incluir no referido projeto.

*Deverá o empreendedor, considerar para o sistema de abastecimento do empreendimento, o regime de variação de pressões do sistema público de acordo com a **NBR 5626/1998**, deste modo, **deverá utilizar para o projeto do sistema de reservação inferior, a pressão dinâmica mínima de 10 mca** no cavalete da ligação de água, conforme prescreve a **NBR 12218/1994**.

Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo
 Unidade de Negócio Leste - ML
 Departamento de Engenharia de Operação Leste – MLE
 Divisão de Cadastro Técnico Leste – MLED
 Rua Major Boaventura, 383 – Artur Alvim – CEP 03569-030 - São Paulo, SP
 Tel. (11) 2217-7554 / 7582
www.sabesp.com.br

Carta de Diretrizes MLED/EMP **137/21**
 Página **1** de **3**

Assinado por 2 pessoas: MARCOS NARVAEZ GAIA e KLEBERSON ALVES GOMES
 Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://assinaturasabesp.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código 8636-7AA1-4967-451D





CARTA DE DIRETRIZES

Empreendimentos Imobiliários

2. SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Nesta data, o Sistema de Esgotamento Sanitário no entorno do empreendimento previsto encontra-se na seguinte situação:

• CONDIÇÃO 01

A localidade do empreendimento está inserida em bacia de esgotamento com afastamento interligado ao sistema de tratamento de esgotos. O empreendimento em questão poderá ser interligado ao sistema público existente à **EST. KATSUMATA**, através de **LIGAÇÃO ESPECIAL DE ESGOTO**, conforme croquis/planta cadastral anexo, devendo atender o artigo 19-A do Regulamento da Lei n.º 997/76, aprovado pelo Decreto n.º 8468/76 e suas alterações, sendo que a interligação terá as seguintes características na singularidade:

Tipo de Singularidade:	PV - POÇO DE VISITA
Cota do terreno (m):	743.634
Cota de fundo (m):	740.404
Diâmetro da rede (mm):	300
Material da rede:	PVC

- 2.1 – O empreendedor **deverá efetuar o estudo e ter o Dimensionamento** para os casos de **ligação especial de esgoto, reforço, prolongamento e/ou implantação de rede** para interligação do empreendimento ao sistema de coleta, com a necessidade da apresentação do projeto executivo, de acordo com a NTS 025, para análise/aprovação desta Concessionária. Também deverá dimensionar e instalar caixa retentora de gordura especial, conforme modelo do **anexo D da NTS 217**.
- 2.2 – A ligação de água está condicionada ao atendimento do parecer técnico de esgoto, conforme Lei Federal do Saneamento Básico nº 11.445/07 – Art. 45 e Deliberação nº 106 – Art. 10 da ARSESP.
- **Para o ramal de empreendimento, instalar Poço de Visita – PV ou Poço de Inspeção – PI no passeio adjacente para interligação à rede coletora de esgotos, utilizando os materiais abaixo para PV ou PI.**

Até 4,00m de profundidade, instalar PV ou PI de plástico – NTS 234.
Acima de 4,01m, construir PV ou PI de concreto – NTS 044.

3. EFLUENTES COLETADOS PELA REDE SABESP

O empreendimento está situado na Bacia de Esgotamento **TL-31 - RIBEIRÃO GUAÍÓ**, onde os efluentes **são** coletados e afastados através dos coletores **CT ROBERTO SIMONSEN - ITI-10** até a **ETE SUZANO**, conforme planejamento do Projeto de Despoluição do Rio Tietê.

4. ÁREA DE MANANCIAL

O empreendimento não se encontra em área de drenagem de Manancial onde é efetivada captação de água por esta Companhia.

5. PRAZO DE VALIDADE

O prazo de validade desta CARTA DE DIRETRIZES para implantação das obras de Saneamento do empreendimento objeto desta, é de 02 anos a partir da presente data. Após esse prazo, o processo será encerrado.

6. OBSERVAÇÕES

Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo
Unidade de Negócio Leste - ML
Departamento de Engenharia de Operação Leste – MLE
Divisão de Cadastro Técnico Leste – MLED
Rua Major Boaventura, 383 – Artur Alvim – CEP 03569-030 - São Paulo, SP
Tel. (11) 2217-7554 / 7582
www.sabesp.com.br

Carta de Diretrizes MLED/EMP **137/21**
Página **2** de **3**

Assinado por 2 pessoas: MARCOS NARVAEZ GAMA e KLEBERSON ALVES GOMES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://assinaturasabesp.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código 8636-7AA1-4967-451D





CARTA DE DIRETRIZES

Empreendimentos Imobiliários

ATENÇÃO:

- Todos os custos da solução adotada e aprovada para os sistemas de abastecimento de água, coleta e afastamento de esgotos correrão por conta do empreendedor e deverá ser executada sob a fiscalização da SABESP. Os sistemas de água e esgoto executados em vias e áreas públicas serão analisados a viabilidade para posterior doação a esta Companhia para operação e manutenção.
- Conforme Decreto Estadual n.º 52.053 de 13/08/07, os projetos, acompanhados da documentação complementar prevista no Manual SABESP / GRAPROHAB, deverão ser entregues à Rua Boa Vista, 170 - 14º andar bloco III - sede do GRAPROHAB - (Grupo de Análise de Projetos Habitacionais).
- A SABESP só efetivará as interligações aos sistemas de água e esgotos se o projeto tiver sido aprovado, a obra fiscalizada e cadastro aprovado pela mesma. A comunicação para a fiscalização e inspeção do material deverá ser feita por meio de carta com 30 dias de antecedência, no mínimo.
- O Empreendedor somente poderá solicitar as ligações de água e esgoto após a emissão dos dimensionamentos e atendimento da Carta de Diretrizes.
- Para os casos onde houver necessidade de Booster, Estação Elevatória de Água ou de Esgoto, deverá o projetista nos contatar antecipadamente, a fim de receber instruções e especificações técnicas para o projeto, através das Eletromecânica e Civil da Sabesp.
- Orientações quanto a **Medição Individualizada** poderão ser obtidas através da Central de Atendimento Telefônico **Sabesp Soluções Ambientais 0800-771-2482**.
- **Os projetos deverão ser enviados para análise antes de 60 dias do término da validade da Carta de Diretrizes. Caso contrário, a Carta de Diretrizes não poderá ser revalidada por decurso de prazo.**
- Taxa de Análise de Projeto: Área Útil do Empreendimento = 30.052 m². **Taxa de Água: R\$ 1978,39 e Taxa de Esgoto: R\$ 3209,23.**

Água - R\$ 1.122,19 (taxa fixa até 15 mil m²) + R\$ 57,08 (a cada 1.000m² adicionais de terreno, acrescentando-se ao valor fixo).

Esgoto - R\$ 1.578,88 (taxa fixa até 15 mil m²) + R\$ 108,69 (a cada 1.000 m² adicionais de terreno, acrescentando-se ao valor fixo).

Validade do orçamento - 90 dias.

- Encontram-se em anexo instruções relacionadas a esta Carta de Diretrizes.
- Esta Carta de Diretriz substitui e cancela todas as demais, de mesmo número, emitidas anteriormente.

São Paulo, 30 de agosto de 2021.

Atenciosamente,

de acordo,

Eng.º Marcos Narvaez Gaia
Empreendimentos Imobiliários Leste
E-mail: empreendimentosleste@sabesp.com.br

Eng.º Kleberon Alves Gomes
Divisão de Cadastro Técnico Leste - MLED

Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo
Unidade de Negócio Leste - ML
Departamento de Engenharia de Operação Leste - MLE
Divisão de Cadastro Técnico Leste - MLED
Rua Major Boaventura, 383 - Artur Alvim - CEP 03569-030 - São Paulo, SP
Tel. (11) 2217-7554 / 7582
www.sabesp.com.br

Carta de Diretrizes MLED/EMP **137/21**
Página **3** de **3**

Assinado por 2 pessoas: MARCOS NARVAEZ GAIA e KLEBERSON ALVES GOMES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://assinaturasabesp.1doc.com.br/verificacao/> e informe o código 8636-7AA1-4967-451D





INSTRUÇÕES RELACIONADAS À DIRETRIZ

- Apresentar projeto dos Sistemas de Abastecimento de Água Potável e Coleta de Esgotos, conforme a(s) exigência(s) da Carta de Diretrizes. Para os casos em que a Diretriz mencionar "Ligação Dimensionada" no Sistema de Abastecimento e/ou Esgotamento, não haverá necessidade da apresentação de projeto do sistema correspondente, sendo que as ligações de água e/ou esgoto poderão ser solicitadas diretamente em qualquer agência da Sabesp, de preferência na Agência de Grandes Consumidores localizada no Bairro da Penha, de posse da Carta de Diretrizes e do Dimensionamento dos Ramais.
- É necessário atentar às documentações para as Aprovações, a Legislação Municipal, a Legislação Ambiental, as Normas Brasileiras e das Concessionárias.
- O empreendedor ao solicitar diretamente à SABESP ou ao GRAPROHAB a análise e aprovação de projetos de rede de água e/ou esgoto, deverá especificar se o empreendimento será condomínio ou loteamento (residencial, comercial ou industrial).
- Deverão ser encaminhadas pelo menos 03 (três) vias do projeto aprovado completo, das quais 02 (duas) vias ficarão retidas na SABESP, e 01 (uma) mídia digital com todos os cadernos de especificações, planilhas e projetos.
- Serão de responsabilidade da SABESP a análise e aprovação dos projetos de rede e fiscalização das obras executadas em vias ou logradouros públicos e/ou em vias ou logradouros que se tornarão públicos por força da obrigatoriedade de doação por parte do empreendedor, conforme legislação vigente.
- Não será de responsabilidade da SABESP a fiscalização, a análise e a aprovação de projetos de rede que não sejam executadas em vias e/ou logradouros públicos.
- Todo projeto deverá ser submetido à aprovação da SABESP e nenhuma obra deverá ser realizada sem prévia autorização escrita pela fiscalização.
- O empreendedor receberá um Comunicado da SABESP constatando a aprovação dos projetos apresentados e a relação de documentos para solicitação de fiscalização de obras juntamente com pelo menos 01 (uma) via do projeto com carimbo de aprovação. Caso o empreendedor necessite de mais vias aprovadas, deverá encaminhar tantas cópias quantas desejar.
- Os empreendimentos localizados no município de São Paulo com projetos de prolongamento de rede de água e/ou esgoto, deverão ter prévia autorização do CONVIAS (TPU e Alvará), conforme Decreto Municipal 40.532/2001 – CONVIAS – Portaria 37/SIURG-G/2002 e obtenção do Termo de Permissão de Obras Viárias – TPOV pela CET para poder executar as obras em vias públicas.
- Somente a SABESP poderá protocolar essa solicitação junto ao CONVIAS, o TPOV poderá ser protocolado pelo empreendedor após a obtenção do TPU e do Alvará.
- Terminada a obra objeto de fiscalização, o empreendedor deverá apresentar o cadastro de redes de água e/ou esgoto e o "As-built" de instalações para proceder com a doação à SABESP, que passará a se responsabilizar pela operação e manutenção das mesmas.



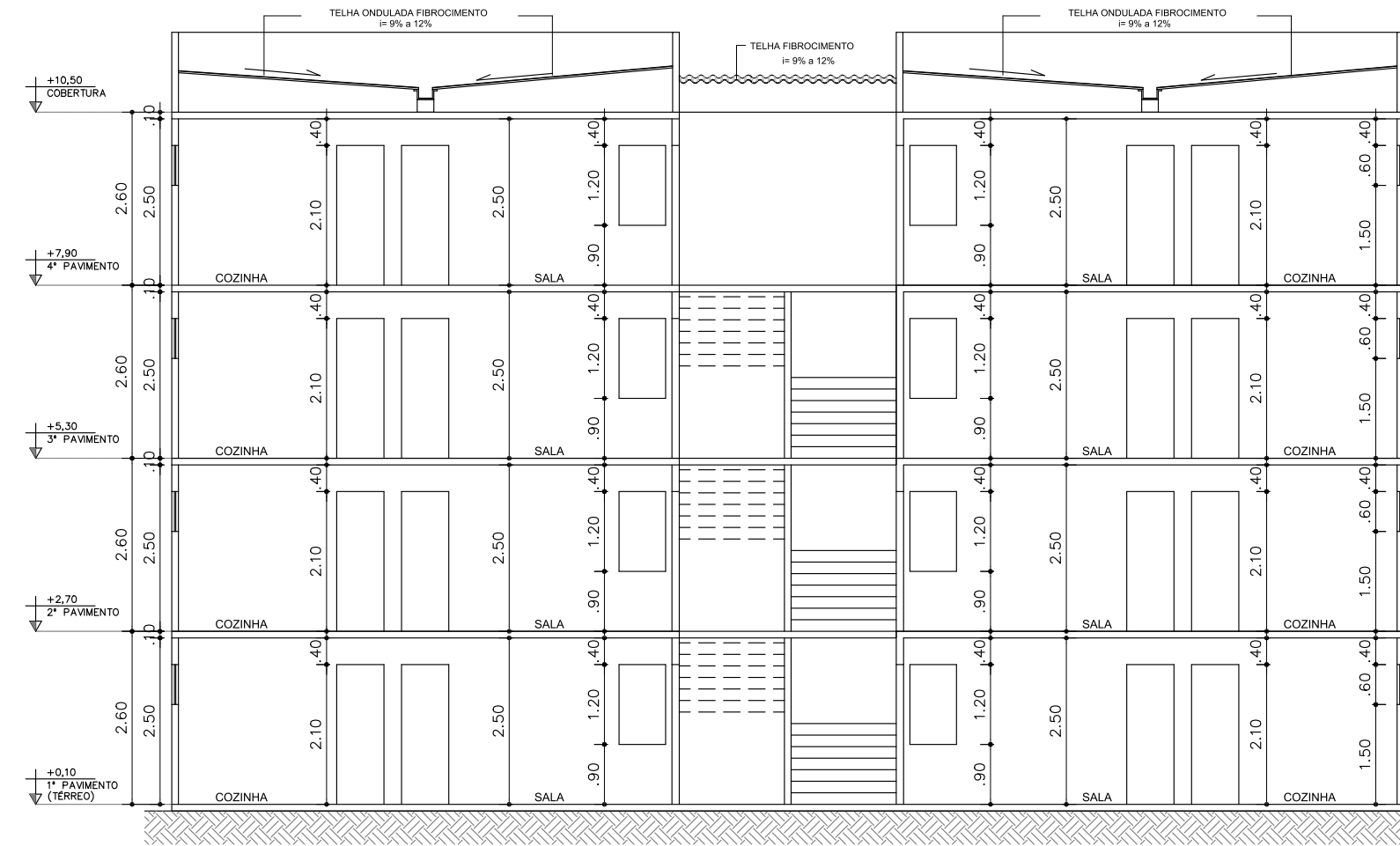
DIRETRIZ 137/21 - CASAINC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI - Condomínio Residencial - VERTICAL - Fase 1 - 80 UH - Fase 2 - 352 UH - Qtot = 5,76 l/s.

O empreendimento será interligado na rede da SABESP, através de **REFORÇO DE REDE** e o projeto da rede de água deverá ser desenvolvido considerando a interligação na rede cadastrada na Rua Roque Eroles Ø 200mm FoFo, Setor Suzano ZB - VRPs Carmo Inácio.

Deverá o empreendedor utilizar tubos Ø110mm PEAD PE100 PN16, com extensão aproximada de 310m.

*Deverá o empreendedor, considerar para o sistema de abastecimento do empreendimento, o regime de variação de pressões do sistema público de acordo com a **NBR 5626/2020**, deste modo, **deverá utilizar para o projeto do sistema de reservação, a pressão dinâmica mínima de 10 mca** no ponto de interligação, conforme prescreve a **NBR 12218/2017**.





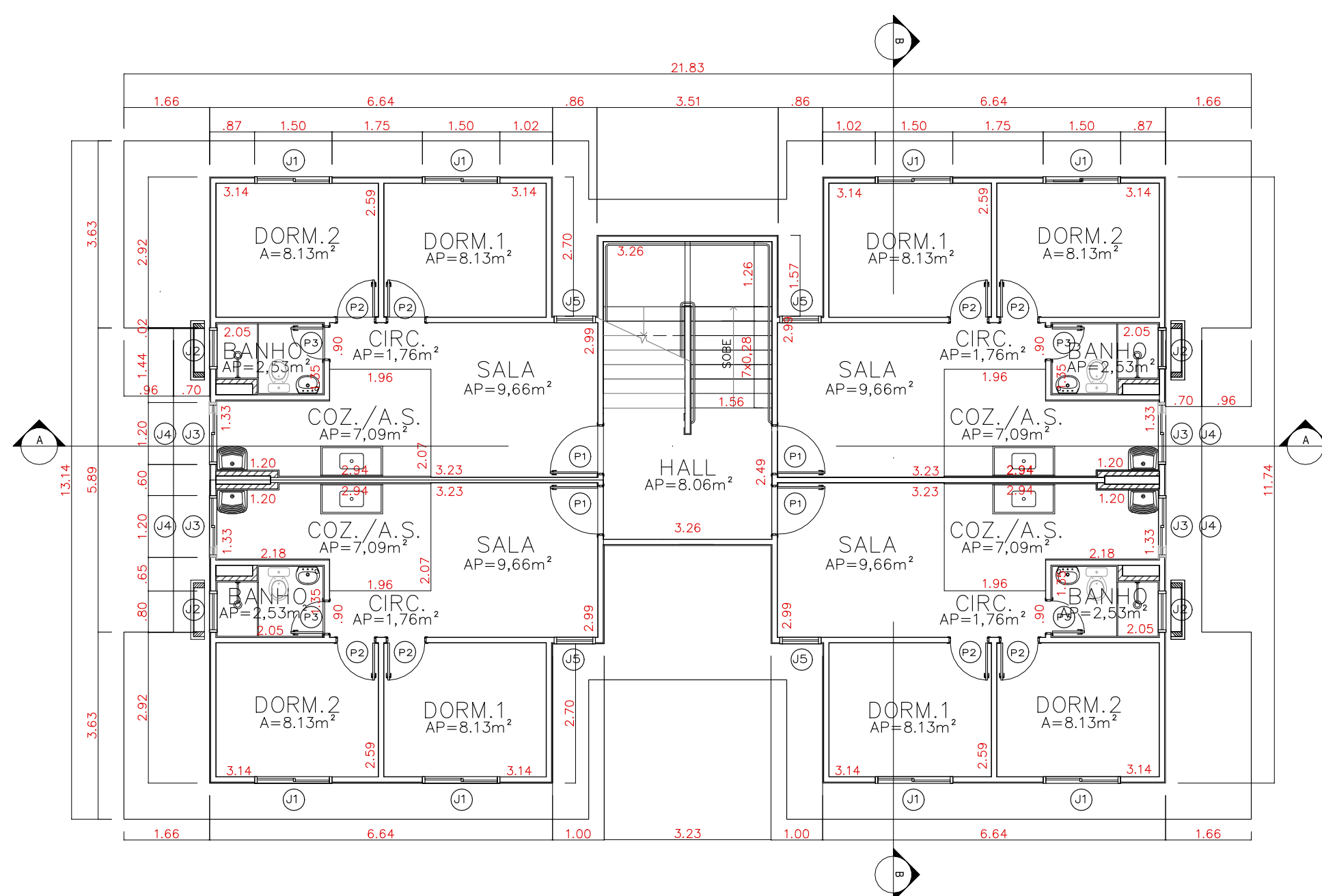
CORTE ESQUEMÁTICO
ESCALA 1:100



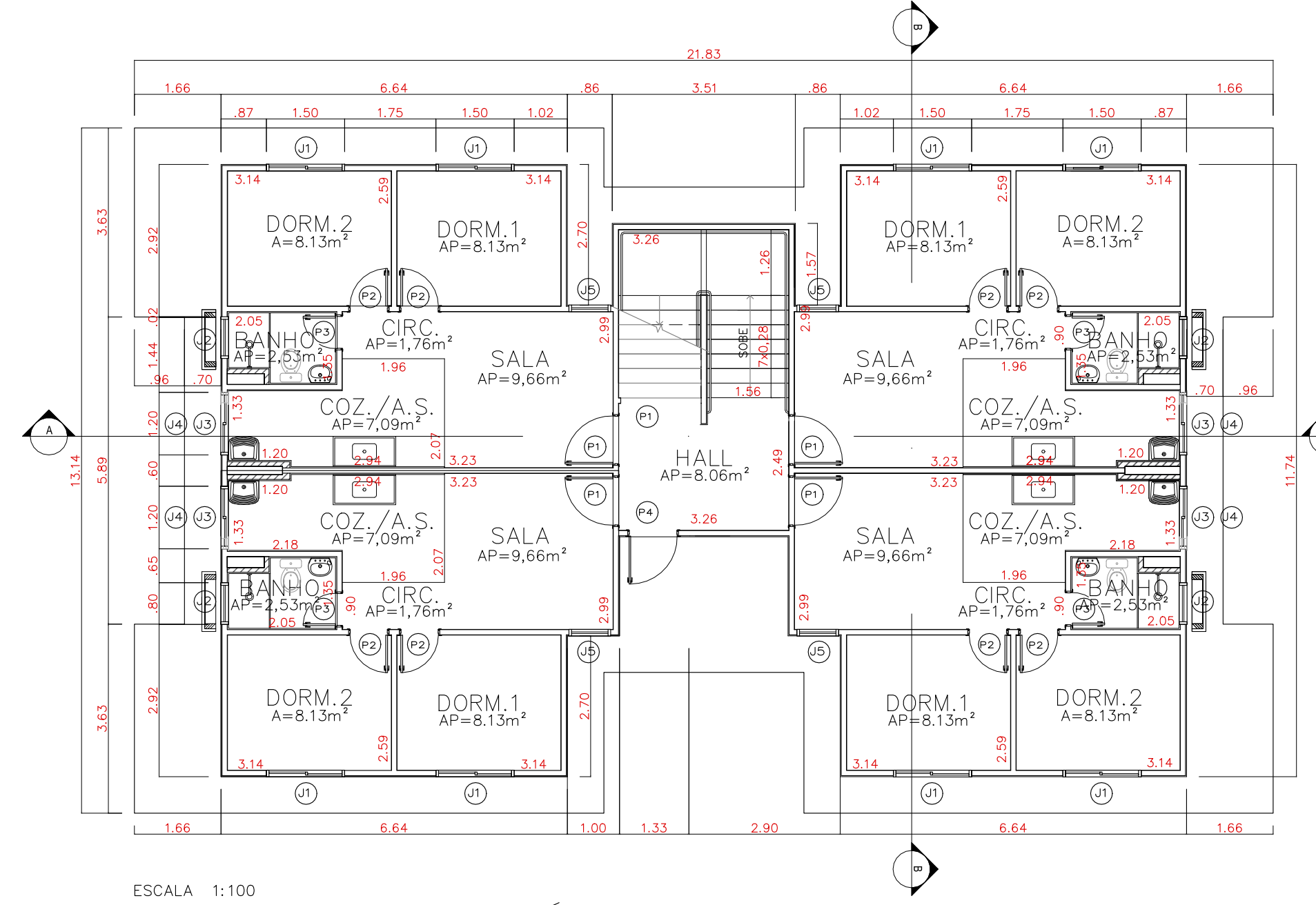
Croqui de Localização - 23°33'28.13"S - 46°20'16.60"O - WGS 84

Quadro de Áreas

Fase 1	
Terreno - Fase 1	4.719,00
Fase 1 - Blocos de Apartamento	
Área por Bloco	768,2
Quantidade de Blocos	5
Quantidade uh por Blocos	16
Total U.H.	80
Área Construída Blocos	3841,00
Fase 1 - Construções Apoio	
Brinquedoteca	54,07
Portaria I	14,34
Quiosque	14,1
Áreas de Apoio	82,51
Fase I Total	3923,51
Fase 2	
Terreno	25.333,00
Fase 2 - Blocos de Apartamento	
Área por Bloco	768,2
Quantidade de Blocos	22
Quantidade uh por Blocos	16
Total U.H.	352
Área Construída Blocos	16900,40
Fase 2 - Construções Apoio	
Brinquedoteca	54,07
Fitness	76,07
Portaria	14,34
Quiosque Churrasco	36,21
Quiosque do Salão	24,40
Quiosque Pizza	25,00
Salão de Festas	145,03
Áreas de Apoio	375,12
Fase II Total	17275,52
Fase I + Fase II	21199,03
Quantidade Total de Unidades	432



PLANTA DO PAVIMENTO TIPO
ESCALA 1:100



PLANTA DO PAVIMENTO TÉRREO
ESCALA 1:100

PARCELA 4

A=11.299,00m²

PARCELA 5
A=5.807,00m²

Área Verde
A=5.807,00m²

RODOANEL MÁRIO COVAS

FAMA NON ADIFICANDI

CONDOMÍNIO
FASE II
A=25.333,00m²
352 unidades
(T+3)

CONDOMÍNIO
FASE I
A=4.719,00m²
80 unidades
(T+3)

RESERVA ÁREA
PÚBLICA
A=2.261,00m²

Ponto Ligação Esgoto Ponto Ligação Água

IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
ESCALA 1:1000

Implantação, Planta e Corte

FOLHA: 1/1
ESCALA: INDICADA

CONSTRUÇÃO DE RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL

PROPRIETÁRIO: REGINA TOMIE MURAOKA e Outros

INCORPORADORA: CASAINC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI

LOGRADOURO: ESTRADA DO KATSUMATA

NÚMERO: 273 BARRIO: JARDIM CAXANGA MUNICÍPIO: SUZANO

CÓDIGO DO IMÓVEL NO INCRA: 638366.002224-2

VIDE CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

VIDE QUADRO DE ÁREAS

DECLARAÇÕES

Declaro que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da prefeitura do direito de propriedade do terreno e que a obra objeto deste projeto não será iniciada antes da retirada do alvará.

PROPRIETÁRIA REGINA TOMIE MURAOKA e OUTROS
PROCURADOR Arturo Domingo Tiradentes Rondini
RG nº [REDACTED] SSP/ES - CPF nº [REDACTED]

BRAVO - Consultoria, Serviços, Projetos e Seg. Trabalho
Wladimir Rodrigues dos Reis
Arquiteto e Urbanista / Eng. de Segurança do Trabalho
Autoria do Projeto e Resp. pela Obra
Registro Cau Prof.: A86210-0 Registro Cau Empresa: 30009-8
RRT: S1115789900 Inscrição Municipal: 74288 PMMC