

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
Construção de Conjunto Residencial Multifamiliar Vertical R2-v,
Estrada do Ribeirão, 445, Bairro: Cidade Boa Vista.

SALLE
CONSULTORIA & ENGENHARIA

SUZANO/SP- FEVEREIRO/2022

Sumário

INTRODUÇÃO 5
INFORMAÇÕES GERAIS 7
EMPREENDEDOR 7
RESPONSÁVEL PELO EIV 7
EMPREENDIMENTO 7
1. TERRENO 8
2. PROJETO 11
2.1 Descrição do Empreendimento 11
2.2 Caracterização do Empreendimento 13
3. OBRA 17
3.1 Cronograma da Obra 17
3.2 Estimativa de Quantificação de Mão-de-obra 18
3.3 Educação Ambiental 18
4. ENTORNO 19
4.1 Vizinhança Imediata 19
4.2 Vizinhança Mediata 19
4.3 Mapeamento da Vizinhança Mediata Contendo Usos e Atividades 21
5. ANÁLISE DOS IMPACTOS DO EMPREENDIMENTO 24
5.1 Adensamento Populacional 24
5.2 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 26
5.3 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA 40
6. EQUIPAMENTOS URBANOS 41
6.1 Rede de água 41
6.2 Rede de esgoto 42
6.3 Rede de drenagem de águas pluviais 42
6.4 Sistema de coleta de resíduos sólidos 45
6.5 Rede de energia elétrica e iluminação pública 45
6.6 Rede de telefonia 47
6.7 Rede de gás canalizado 47
7. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS 48

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

7.1 Educação 48
7.2 Saúde....51
7.3 Lazer....54
7.4 Indicação e Classificação dos Cursos D'Água na Vizinhança....57
8. PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL....61
8.1 Vegetação e arborização urbana....61
8.2 Volumetria e gabarito....64
8.3 Poluição visual....66
8.4 Bens de interesse do patrimônio e respectivas visualizações....67
8.5 Passeios e muros....68
9. CIRCULAÇÃO, GERAÇÃO DE TRÁFEGO E TRANSPORTE PÚBLICO....69
10. IMPACTO SOCIOECONÔMICO NA POPULAÇÃO RESIDENTE OU ATUANTE NO ENTORNO....70
10.1 Impacto na microeconomia local....70
10.2 Impacto nas relações sociais e de vizinhança....70
10.3 Promoção de inclusão ou exclusão social....71
11. CONSIDERAÇÕES FINAIS....74
12. REFERÊNCIAS....75
13. RESPONSABILIDADE TÉCNICA....77
ANEXOS....78

Lista de Figuras

Figura 1. Fotografia frontal do terreno.....9
Figura 2. Fotografia frontal do terreno....9
Figura 3. Localização do empreendimento.....10
Figura 4 Esquema pretendido para as torres e vagas do empreendimento.....12
Figura 5. Mapa de Macrozoneamento do empreendimento.....15
Figura 6. Mapa de Zoneamento do empreendimento.....16
Figura 7. Mapa de áreas de influência do empreendimento.....20
Figura 8. Relatório fotográfico do entorno - Residencial.....21
Figura 9 - Relatório fotográfico do entorno - Comercial.....22

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

Figura 10. Uso do solo existente na área de influência direta. 23
Figura 11. Sombreamento dos dois solstícios às 09:00 e 15:00 horas 28
Figura 12. Sombreamento nos dois equinócios às 09:00 e 15:00 horas 30
Figura 13. Incidência dos ventos predominantes sobre o empreendimento.....33
Figura 14. Áreas sujeitas a alagamento 38
Figura 15. Área permeável do empreendimento 39
Figura 16 – Relógio de medição de água e energia 41
Figura 17 – Posicionamento da ligação de esgoto e água. 42
Figura 18. Bocas de Lobo na Área de Influência Direta do empreendimento 44
Figura 19.Linhas de distribuição de energia nos postes de iluminação do entorno.....46
Figura 20. Mapa da unidade de ensino na região do empreendimento.....49
Figura 21.Unidade de saúde na região do empreendimento.....53
Figura 22. Localização dos equipamentos de lazer da região.....55
Figura 23. Fotografias do Clube Agrícola Boa Vista.....56
Figura 24. Praça .Jorge Amado.....56
Figura 25. Cursos d'água próximos ao empreendimento e Classificação. 58
Figura 26. Mapa das árvores nativas do terreno e sua conservação. 62
Figura 27. Mapa de caracterização da vegetação do entorno.....63
Figura 28. Mapa de apresentação das volumetrias da região.....65
Figura 29. Fotografias das volumetrias dos empreendimentos da região. 66
Figura 30 - Índice de Vulnerabilidade da cidade de Suzano-SP.....73

Lista de Tabelas

Tabela 1: Cronograma de Obras do empreendimento 17
Tabela 2: Residentes de Suzano – 2010.....24
Tabela 3: Residentes do Empreendimento por distribuição etária. 25
Tabela 4: Distribuição dos moradores por faixa de renda 25
Tabela 5. Estimativa de usuários da rede pública. 50
Tabela 6: Número de estabelecimentos de saúde segundo o IBGE (2009).....52
Tabela 7: População de Suzano e o Índice de Vulnerabilidade Social.....72

INTRODUÇÃO

Este estudo avalia os possíveis impactos positivos e negativos ocasionados pelo empreendimento pretendido, que se trata da Construção de conjunto Residencial tipo R03-02, a ser implantado no Bairro Vila Maria Augusta, de propriedade e interesse da MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento de política urbana, criado pelo Estatuto das Cidades, Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001.

De acordo com o artigo 37, o EIV deverá ser executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I – Adensamento populacional;
II – Equipamentos urbanos e comunitários;
III – uso e ocupação do solo;
IV – Valorização imobiliária;
V – Geração de tráfego e demanda por transporte público;
VI – ventilação E iluminação;
VII – Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

O Estatuto das Cidades, em seu artigo 36, define que a legislação municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de Estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

No caso do município de Suzano, o EIV é contemplado pelo Plano Diretor do município (Lei Complementar Nº 312/2017), que de acordo com o constante no Art. 50, a elaboração do EIV poderá ser exigida em casos que poderão gerar; Incômodos, impactos à vizinhança e impactos ambientais. Devido as características deste empreendimento o mesmo está sujeito a elaboração e análise de Estudo de impacto de Vizinhança pois se trata de um empreendimento de 160 unidade habitacionais no mesmo lote conforme exigido no item “XII” do artigo 58 do Plano Direto (Lei Complementar Nº 312/2017).

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

O Plano Diretor e a Lei de Uso e ocupação do Solo (LUOPS- Lei Complementar Nº 340/2019) da cidade de Suzano visam um melhor regramento da cidade garantindo que cada Macrozona e zona estejam em conformidade com as legislações específicas, sendo parte fundamental do ordenamento e desenvolvimento urbano.

Segundo o artigo 112 do Plano Diretor de Suzano, o EIV tem como objetivos:

I. *Avaliar a pertinência da implantação do empreendimento e/ou atividade quanto à adequação ao local, considerando os impactos positivos e negativos da sua instalação e/ou operação;*
II. *Definir as medidas de compatibilidade do empreendimento e/ou atividade com a vizinhança impactada;*
III. *Definir as medidas mitigadoras aos impactos reversíveis identificados;*
IV. *Definir as medidas compensatórias necessárias em contrapartida aos impactos irreversíveis;*
V. *Definir as medidas de potencialização dos impactos positivos.*

Para além dos objetivos e ações já mencionados, o EIV também fica sujeito as exigências e estudos exigidos pelo Termo de Referência previamente emitido pela prefeitura de Suzano conforme especificado nos parágrafos terceiro e quarto do artigo 111 do Plano Diretor.

Para a avaliação de impactos deste Estudo de Impactos de Vizinhança, foram analisadas as características do empreendimento, assim como seus documentos legais e projetos, a fim de compreender seu porte, e suas necessidades de infraestrutura.

Além disso, realizou-se visita a campo, com o objetivo de coletar informações sobre a infraestrutura urbana, meio ambiente, equipamentos públicos (saúde, educação, lazer, social, etc.), paisagem urbana e volumetria, das áreas de influência do empreendimento, juntamente com a elaboração do relatório fotográfico, com o objetivo de compreender se a vizinhança possui capacidade de receber o novo projeto, e quais seriam as medidas mitigadoras necessárias para não impactá-la significativamente nas fases de implantação e operação do mesmo.

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

INFORMAÇÕES GERAIS

EMPREENDEDOR

Interessado: START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
CPNJ: 32.605.161/0001-03
Endereço: Rua Joaquim Floriano, 466, 9° andar, Conjunto 902, bairro: itaim bibi
CEP: 04.534-002
E-mail: btl@invercapital.com.br
Município: São Paulo/SP
Representante Legal: Adolfo José Sanchez Bergamasco
CPF: [redacted]
Representante Legal por procuração (em anexo): Clóvis Valentie de Oliveira Neto
CPF: [redacted]

RESPONSÁVEL PELO EIV

SALLE CONSULTORIA E ENGENHARIA
CNPJ: 33.739.875/0001-59
Endereço: Rua Antônio Cesarino, 555 – Sala 51. Centro
CEP: 13.015-291
Município: Campinas/SP
Contato: Engº Caio Salle Pereira
Telefone: (19) 3234-5688 / (19) 99306-1079
E-mail: caio.salle@salleengenharia.com.br
CREA: 5069047550
Responsável Técnico: Arquiteto e Urbanista Roberto Eschiletti Pereira
CAU: A261602-5
Registro de Responsabilidade Técnica – RRT (Anexo 1): SI11653887I00CT001

EMPREENDIMENTO

Nome: START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.
Empreendimento: Construção de Conjunto de Habitacional Multifamiliar
Endereço: Estrada do Ribeirão, 445, Cidade boa vista, Suzano/SP
CEP: 08.693-190
Área do Terreno: 7.600,88 m²
Área Total Construída: 7.717,35 m²
Matrícula (em anexo): Registro de imóveis de Suzano N° 66.583, Livro N° 2, ficha 01

1. TERRENO

O terreno do empreendimento localiza-se na Estrada do Ribeirão, no Bairro Cidade Boa Vista e pertence ao perímetro urbano do município de Suzano.

O município localiza-se no Estado de São Paulo, na região do Alto Tietê, região metropolitana da capital e na microrregião de Mogi das Cruzes. Pelo município passam rodovias como a SP-031 (Rodovia Índio Tibiriçá), SP-043 (Ver. Mercedes D'Orto), SP-066 (Rua Prudente de Moraes) e o Rodoanel metropolitano de São Paulo (SP-021). O município também faz divisa com outros grandes centros urbanos, como a capital estadual e as cidades de Poá, Mogi das Cruzes, Ribeirão Pires, Santo André e Itaquaquecetuba. A região metropolitana em questão é a mais rica e economicamente ativa do país e o empreendimento se localiza a menos de 18 Km do Aeroporto Internacional de Guarulhos (GRU), um dos mais importantes do país. Com uma área territorial de 206,236 km², o município possui uma população estimada em 300.559 habitantes (estimativa de 2020 do IBGE) e uma densidade demográfica de 1.458 hab./km².

Atualmente existem duas pequenas estruturas (barracas), na parte frontal do terreno, montadas de madeira que vendem frutas para os transeuntes, ademais o terreno é todo coberto de vegetação rasteira e gramíneas, algumas arvores isoladas se encontram na borda do terreno.

As barracas de fruta passarão por processo de remoção e posteriormente a limpeza do terreno. O material advindo da retirada do mato e da retirada das barracas deverá ser manuseado e transportado por empresas específicas para este tipo de trabalho e devidamente licenciadas pelos órgãos competentes, da mesma forma deve ocorrer com o aterro sanitário que receberá o material, que deve ser o específico de materiais de construção civil e devidamente licenciado.

A Figura 1 e 2 a seguir apresenta a fotografia da parte frontal do terreno onde pretende-se empreender e a Figura 3 mostra a localização do mesmo.

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688



Figura 1. Fotografia frontal do terreno.
Fonte: Salle Consultoria e Engenharia.



Figura 2. Fotografia frontal do terreno
Fonte: Salle Consultoria e Engenharia.

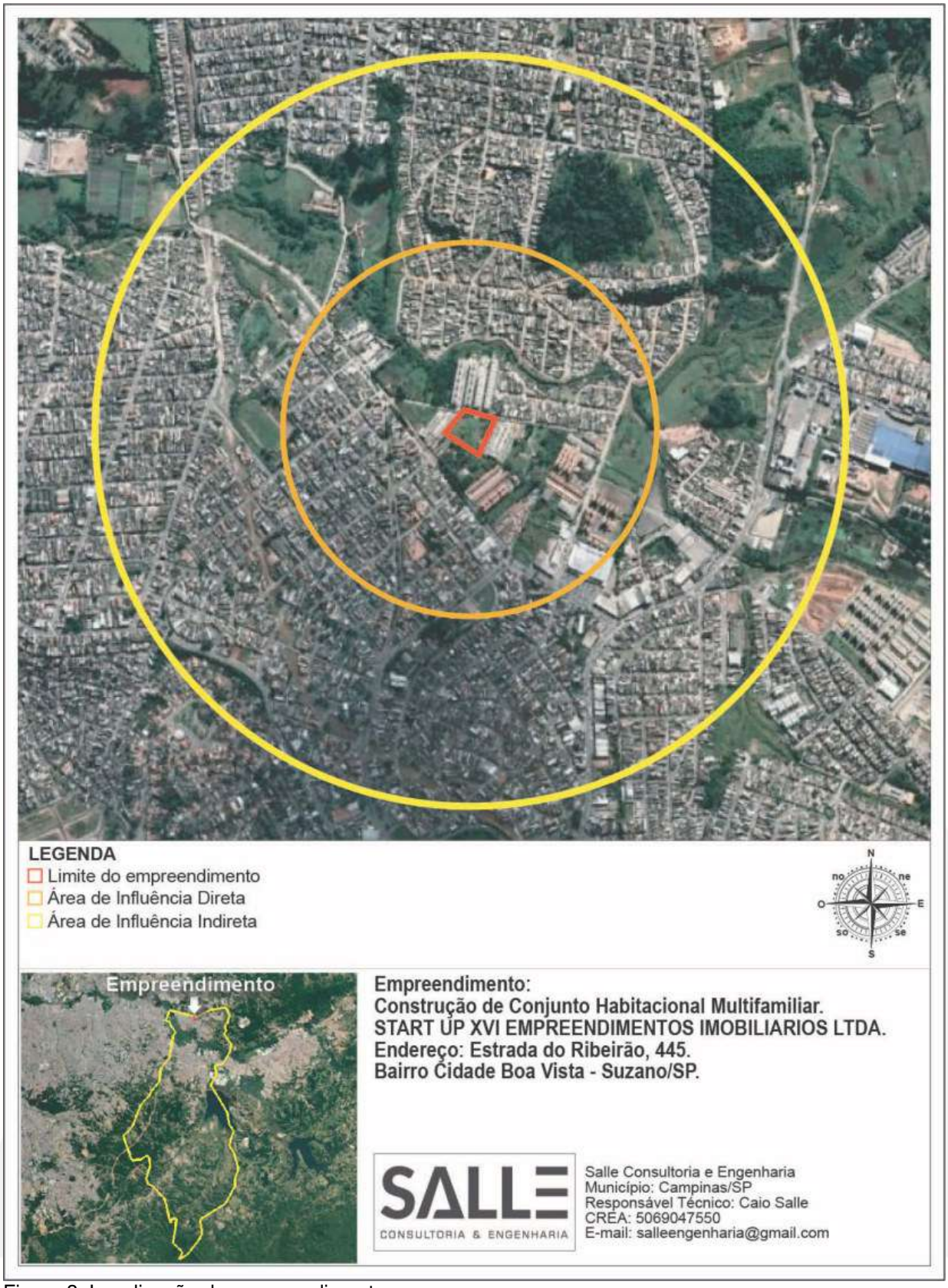


Figura 3. Localização do empreendimento.
Fonte: Google Earth – Modificada por Salle Consultoria e Engenharia

2. PROJETO

2.1 Descrição do Empreendimento

A edificação pretendida será um conjunto habitacional multifamiliar de 8 torres cada uma com 5 pavimentos (térreo mais 4 pavimentos) cada pavimento com 4 apartamentos totalizando assim 160 unidades habitacionais no condomínio como um todo.

Com um terreno com 7.600,88 m² e área construída de 7.717,35 m², o empreendimento será um conjunto de torres, sem elevador, formados por térreo e mais quatro pavimentos.

As torres são similares entre si, possuindo uma entrada para cada bloco, o conjunto também apresenta 160 vagas de estacionamento, sendo dessa 5 para PNE. Cada torre há 20 unidades habitacionais com *layouts* semelhantes, sendo as unidades com 40 m² aproximadamente. Os apartamentos adaptados para PNE são dispostos bem na fronte do empreendimento para uma melhor mobilidade desses futuros usuários.

O condomínio ainda possuirá espaços de lazer composto por: *Playground, Brinquedoteca,* salão de jogos, academia comunitária, quadra *society* gramada e salão de festas. Além das áreas de lazer, o condomínio possuirá também os prédios de apoio como guarita, área de lixeira e sanitários.

A seguir, de forma ilustrativa, foi inserida a Figura 3, para visualização inicial do projeto pretendido.



Figura 4 Esquema pretendido para as torres e vagas do empreendimento.

Fonte: Projeto Simplificado – Modificado por Salle Consultoria e Engenharia.

2.2 Caracterização do Empreendimento

De acordo com o Plano Diretor do município, Lei Complementar Nº 312/2017, para melhor ordenamento e planejamento a cidade de Suzano está dividida em 3 Zonas especiais e 6 Macrozonas (sendo 5 urbanas e 1 rural):

I -Macrozona de Qualificação da Urbanização (MQU);

II -Macrozona Urbana Consolidada (MUC);

III -Macrozona de Estruturação Urbana (MEU);

IV -Macrozona de Ocupação Controlada (MOC);

V -Macrozona de Proteção e Recueração ao Manancial (MPRM) (Única Macrozona Rural da cidade);

VI -Macrozona da APA do Rio Tietê (MAPAT).

O empreendimento em questão está localizado na **Macrozona de Qualificação da Urbanização (MQU)**. A Macrozona em questão apresenta diferentes graus de consolidação e qualificação e sua delimitação, no Plano Diretor de Suzano é definida ao norte da cidade juntamente com a parte que faz divisa com Itaquaquecetuba e é limitada ao Sul pela APA Várzea do Rio Tietê (criada pela Lei Estadual Nº 5.598/87). A MQU é uma Macrozona ainda carente de infraestrutura urbana instalada, com áreas suscetíveis a inundações pela bacia do Rio Tietê e riscos geológicos. O Plano diretor define 4 objetivos centrais de desenvolvimento nesta área: Promover a qualificação dos bairros existentes e suas centralidades e serviços, incentivar usos não residenciais (visando empregos, dinamismo na economia local e menor deslocamento no sentido Bairro-Centro), minimizar problemas ambientais e prevenir situações de vulnerabilidade e investir em áreas de lazer e verdes.

O Plano Diretor de Suzano em seu artigo n° 140 define que será criado e executado o Programa de Estruturação Viária que, dentre outras funções, irá visar a ampliar qualidade do pavimento, da iluminação pública, do transporte público, da sinalização, da drenagem urbana, da acessibilidade entre outras coisas. Dentre as vias descritas no parágrafo primeiro, as vias da região do empreendimento, ao norte da cidade, são descritas na lei, como a Estrada do Ribeirão e a Avenida Jaguari.

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

Sobre o Zoneamento o empreendimento em questão também se encontra na **ZQ1 - Zona de Qualificação Urbana 1**, qual a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Suzano (LUOPS- Lei Complementar Nº 340/2019) define regras como índices de permeabilidade, permissões e restrições de uso, entre outros parâmetros.

Nas figuras a seguir detalham-se a Macrozona e a zona descrita do empreendimento e as demais zonas presentes em suas áreas de influência.

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

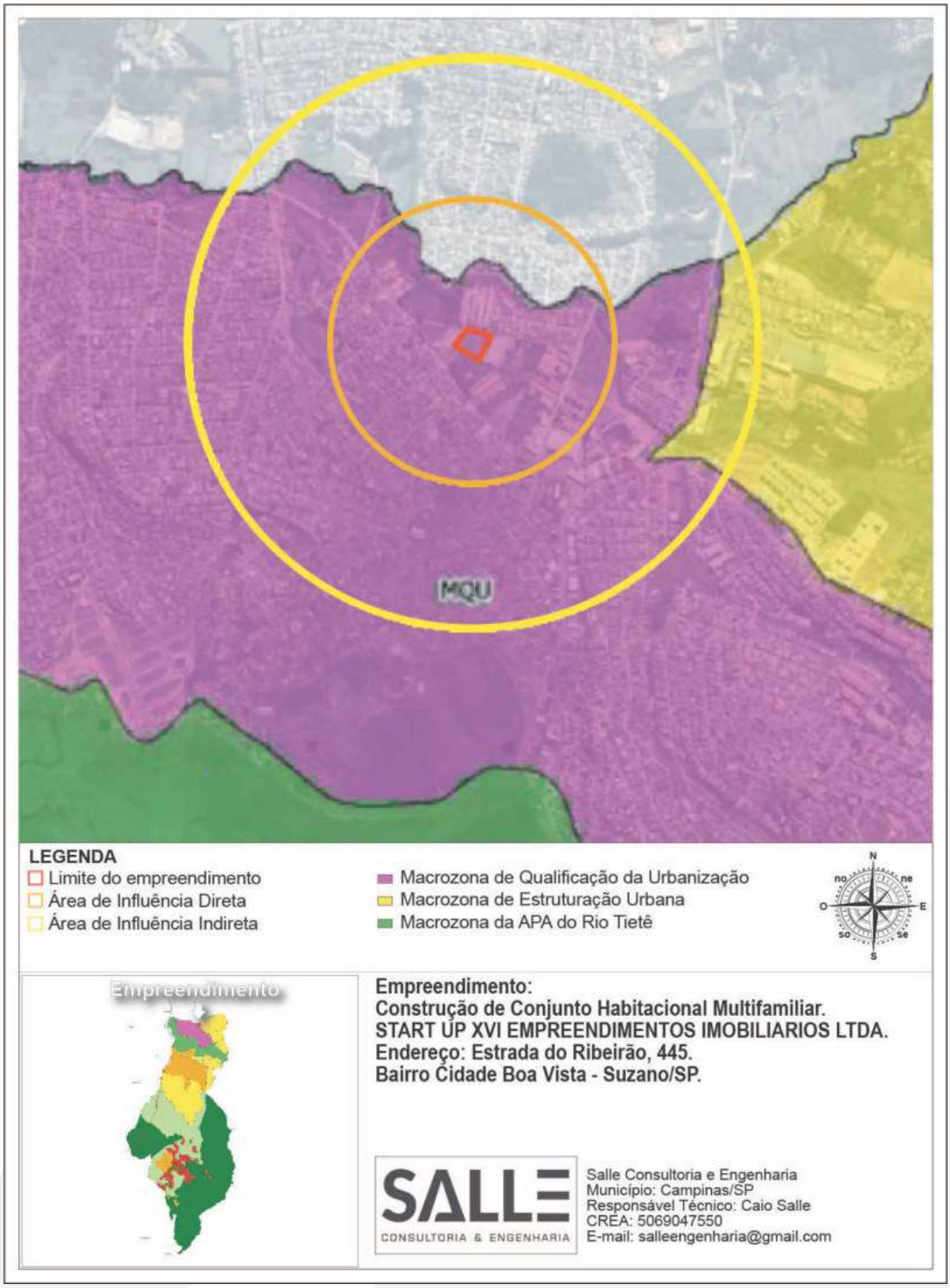


Figura 5. Mapa de Macrozoneamento do empreendimento.
Fonte: Plano Diretor - Lei Complementar Nº 312/2017 – Modificado por: Salle Consultoria e Engenharia

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

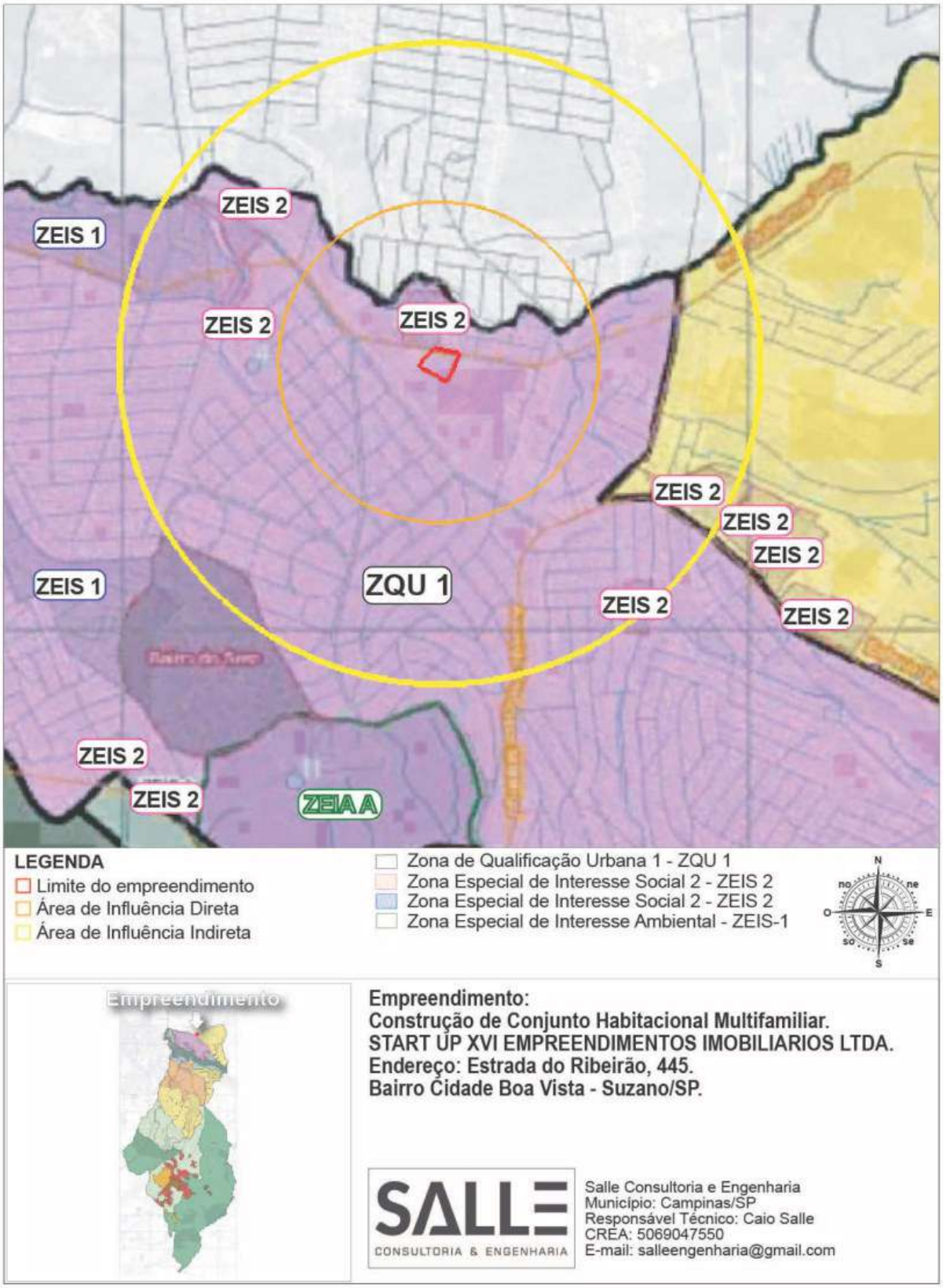


Figura 6. Mapa de Zoneamento do empreendimento.
Fonte: LUOPS - Lei Complementar Nº 340/2019 – Modificado por: Salle Consultoria e Engenharia

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

3. OBRA

Neste capítulo descreve-se as etapas que envolvem a implantação do empreendimento, tal qual as questões envolvendo o canteiro e mão de obra. Sobre os materiais construtivos e acabamento, serão utilizados materiais convencionais, comumente empregados na construção civil e nas normas técnicas vigentes (ABNT), para este tipo de projeto, não apresentando materiais divergentes aos presentes na região. As ações previstas para a construção do edifício ocorrerão estritamente dentro dos limites do imóvel, o que inclui a locação de seu canteiro de obras.

3.1 Cronograma da Obra

Está previsto pelo empreendedor 2 anos de obras, em que se pretende iniciar no final do 1° Semestre de 2022 e finalizar no 1° Semestre de 2024. A seguir apresentam-se o cronograma de obras, conforme informado pelo empreendedor:

Itens	Ano 2022		Ano 2023		Ano 2024		Ano	
	1ºS.	2ºS.	1ºS.	2ºS.	1ºS.	2ºS.	1ºS.	2ºS.
1 – Nº de unidades Habitacionais a concluir	X	X	X	X	160			
2 – Total anual de U.H.s.	X	X	X	X	160			
3 – Total acumulado de U.H.s.	X	X	X	X	160			
4 – Consumo médio diário de água acumulado (l/s)	X	X	X	X	4.992			
5 – Consumo de pico de água acumulado. (l/s)	X	X	X	X	4.992			
6 – Descarga horária máxima de esgotos (l/s)	X	X	X	X	3.993,60			

UH.s = unidades habitacionais => 1º / 2ºS = 1º / 2º Semestre

Tabela 1: Cronograma de Obras do empreendimento
Fonte: START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

3.2 Estimativa de Quantificação de Mão-de-obra

No que se refere a localização do canteiro de obras, destaca-se que o mesmo será alocado dentro dos limites do terreno do empreendimento.

Em relação ao número de funcionários presentes no canteiro de obras, considera-se que a média presente na obra, será de 110 funcionários.

O adensamento causado por estes funcionários, não impactará significativamente a região e nem causará grande aumento na demanda por seus equipamentos públicos, visto que a mão de obra será advinda do município e região, não necessitando que o canteiro contenha alojamentos, e, portanto, os funcionários estarão na região do projeto exclusivamente no período de trabalho, não ocorrendo alocação destes e suas famílias para o entorno do empreendimento.

3.3 Educação Ambiental

Deverão ser elaboradas campanhas internas de educação e treinamentos específicos, visando alcançar melhorias das questões ambientais, assim como a minimização da produção de resíduos, corretas ações de segregação, acondicionamento, transporte e destinação final dos mesmos.

4. ENTORNO

A delimitação das áreas de influência considerou as áreas alcançadas pelos impactos negativos e/ou positivos associados ao determinado empreendimento. Para isso, foram levantados os diagnósticos do meio físico, biótico e socioeconômico, e considerados os possíveis impactos que poderão incidir sobre as atuais condições desses elementos, tanto na fase de implantação, quanto de operação, considerando a relações causais diretas e indiretas na região do empreendimento.

As áreas de influência do presente estudo, foram delimitadas conforme **diretriz do Termo de Referência N° 23.2021 fornecido pela Prefeitura de Suzano** e estão descritas a seguir.

4.1 Vizinhança Imediata

Considerou-se como Vizinhança Imediata, aquela instalada nos lotes e quadras lindeiros ao empreendimento, bem como o sistema viário, e os outros lotes que compõem a quadra na qual está inserido. A área de Influência Direta foi estabelecida num raio de 500m de distância, equivalente a 790.000 m², conforme termo de referência supracitado.

Este limite justifica-se, pois é área que sofrerá a influência direta dos impactos gerados pela instalação e operação do projeto, correspondendo as quadras adjacentes nas quais o empreendimento proposto se localiza.

4.2 Vizinhança Mediata

A Vizinhança Mediata, é aquela situada próxima a área de influência do projeto, afetada indiretamente pelos impactos gerados em sua fase de instalação e operação. Neste estudo, delimitou-se como Vizinhança Mediata um raio de aproximadamente 1000m de distância do empreendimento, conforme determinado pelo termo de referência supracitado.

O mapa das áreas de influência do empreendimento, apresentado a seguir:

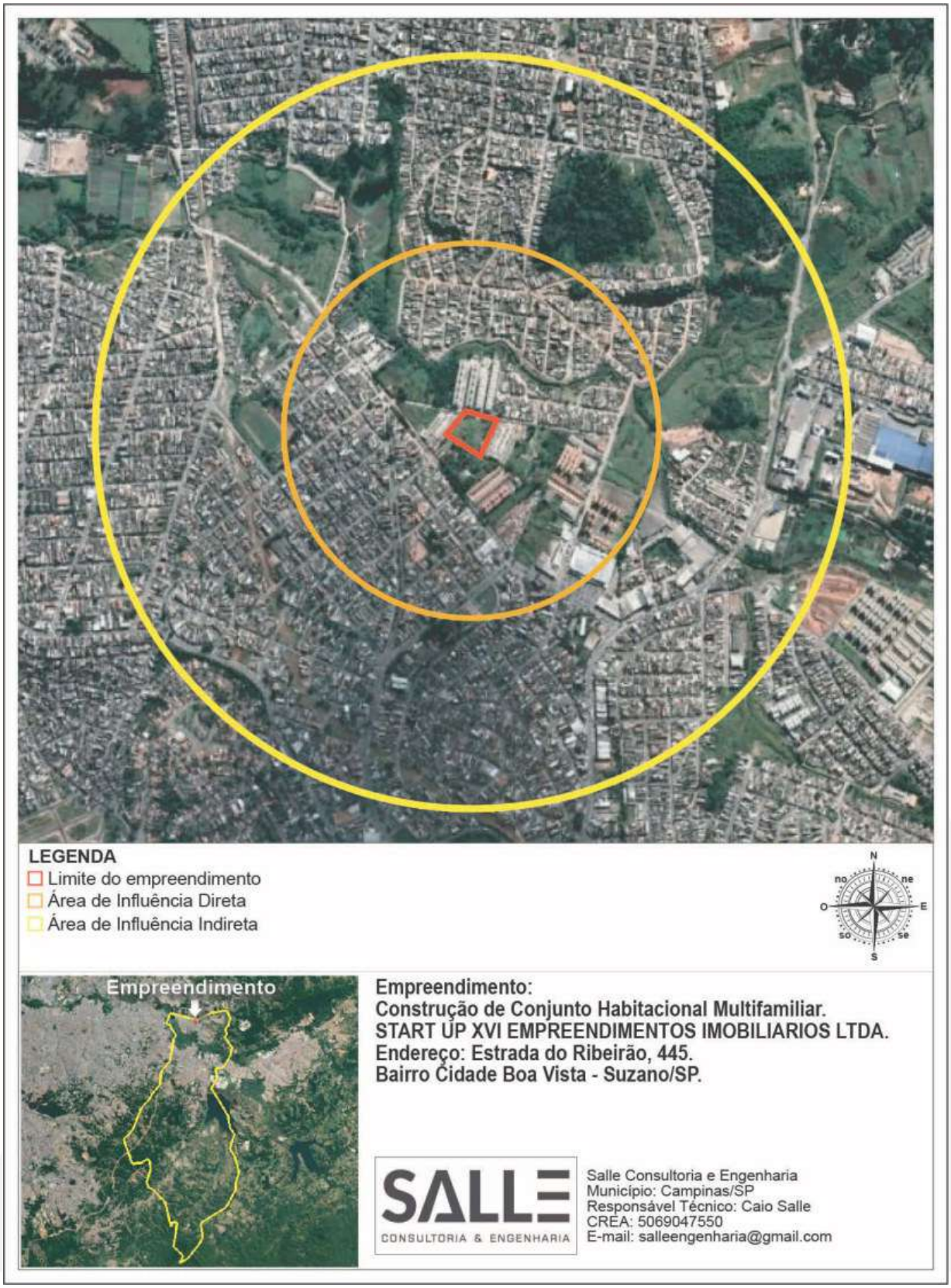


Figura 7. Mapa de áreas de influência do empreendimento.
Fonte: Google Earth – Modificada por Salle Consultoria e Engenharia

4.3 Mapeamento da Vizinhança Mediata Contendo Usos e Atividades

Em relação ao uso do solo da vizinhança do empreendimento, trata-se de uma região heterogênea, com predominância do uso residencial, mas também com empreendimentos comerciais. Conforme dito anteriormente o Plano Diretor de Suzano (Lei Complementar Nº 312/2017) e a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (LUOPS- Lei Nº 340/2019) definem a região do empreendimento como MQU no Macrozoneamento e ZQ1 no zoneamento urbano. A seguir, foi inserido o levantamento fotográfico, com algumas imagens dos empreendimentos localizados no entorno do projeto, para apresentar o uso do solo encontrado *in loco*.



Figura 8. Relatório fotográfico do entorno - Residencial.
Fonte: Salle Consultoria e Engenharia.

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688



Figura 9 - Relatório fotográfico do entorno - Comercial.
Fonte: Salle Consultoria e Engenharia.

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

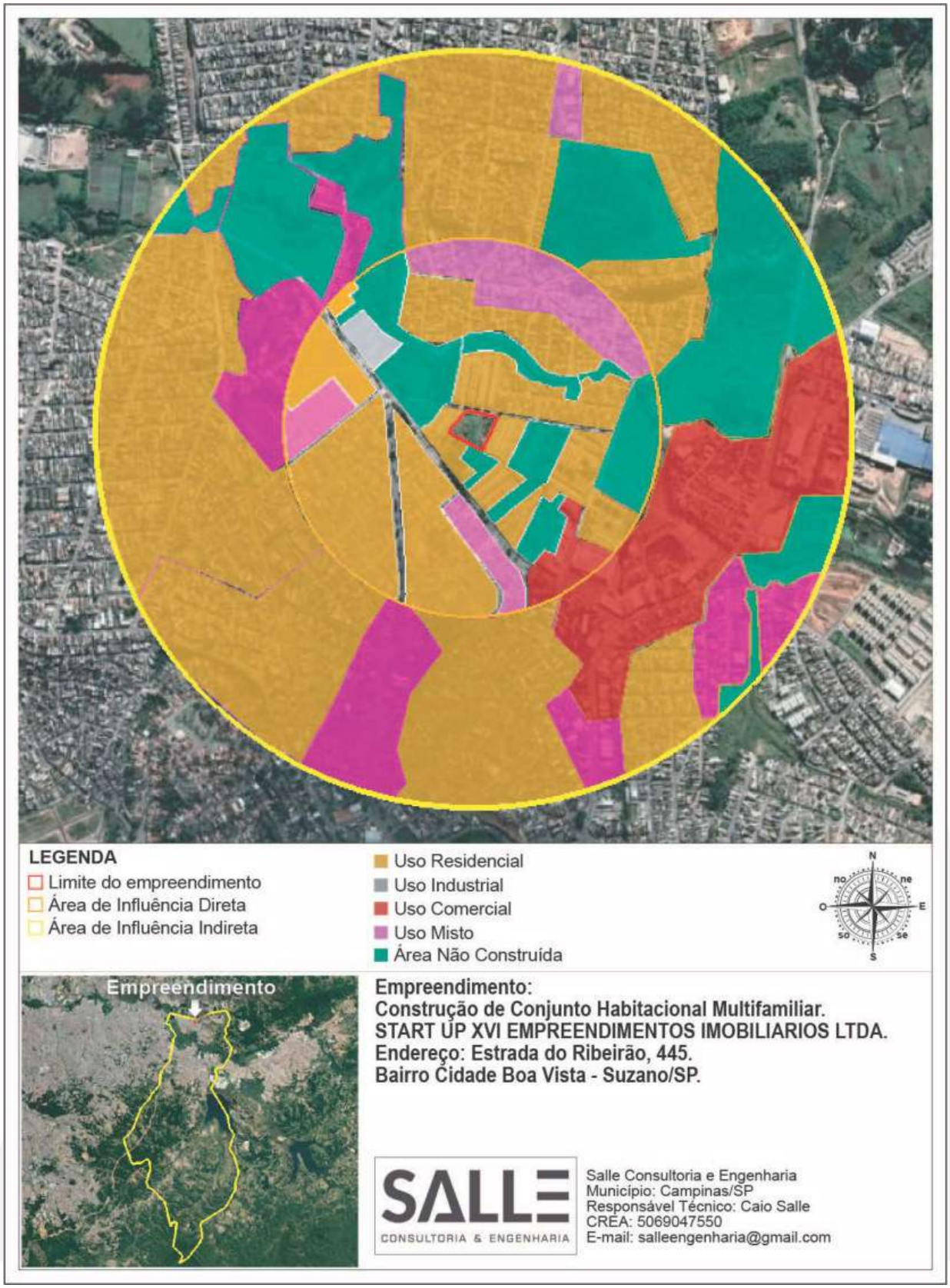


Figura 10. Uso do solo existente na área de influência direta.
Fonte: Google Earth – Modificada por Salle Consultoria e Engenharia

5. ANÁLISE DOS IMPACTOS DO EMPREENDIMENTO

5.1 Adensamento Populacional

Para estimar a quantidades de pessoas que residirão na edificação proposta foi considerada a média simples de pessoas por domicílio da cidade de Suzano-SP. No último censo, IBGE (2010), Suzano possuía 262.480 habitantes e 74.747 domicílios permanentes, que resulta uma média de 3,51 habitantes/domicílio.

Como o projeto será composto por 160 unidades habitacionais, considera-se que sua nova população será de aproximadamente 562 novos moradores.

Quanto aos aspectos relativos à faixa-etária, a distribuição etária aferida pelo Censo IBGE 2010 para Suzano-SP, foi apresentada a Tabela 1.

Faixa Etária - Grupo	Nº de Habitantes	%
0 A 4 ANOS	18456	7
5 A 9 ANOS	21047	8
10 A 14 ANOS	25525	10
15 A 19 ANOS	23444	9
20 A 24 ANOS	23231	9
25 A 29 ANOS	23382	9
30 A 39 ANOS	42730	16
40 A 49 ANOS	35711	14
50 A 59 ANOS	25780	10
60 A 69 ANOS	13891	5
70 ANOS OU MAIS	9283	4
Total	**262.480**	**100**

Tabela 2: Residentes de Suzano – 2010
Fonte: Censo 2010 - IBGE

Seguindo a mesma distribuição do percentual por faixa etária da população residente no município para a população futura do empreendimento, foi apresentada a tabela a seguir.

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

Faixa Etária - Grupo	Nº de Habitantes	%
0 A 4 ANOS	39	7
5 A 9 ANOS	45	8
10 A 14 ANOS	54	10
15 A 19 ANOS	50	9
20 A 24 ANOS	50	9
25 A 29 ANOS	50	9
30 A 39 ANOS	91	16
40 A 49 ANOS	76	14
50 A 59 ANOS	55	10
60 A 69 ANOS	30	5
70 ANOS OU MAIS	20	4
Total	**560**	**100**

Tabela 3: Residentes do Empreendimento por distribuição etária.
Fonte: Censo 2010 – IBGE, Elaborado por: Salle Consultoria e Engenharia.

Quanto a faixa de renda, estima-se que o empreendimento receberá majoritariamente moradores de classes populares, com renda mensal familiar de 2 a 5 salários mínimos, compatível ao padrão econômico dos moradores na área de influência, porém não são descartadas a inserção de rendas familiares maiores ou menores. Apesar da renda da população ser heterogênea, deve-se salientar que para este tipo de empreendimento a faixa de rendimento é condizente com a população alocada nos conjuntos residenciais do entorno, a cidade de Suzano aproximadamente 33,2% de seus habitantes ganhando entre 1 e 3 salários mínimos.

A tabela a seguir demostra a distribuição de renda para moradores do município, para pessoas com idade a partir dos 10 anos.

FAIXA SALARIAL	Pessoas com 10 anos ou mais	%
0 a 1 SALÁRIO MÍNIMO	124059	55,63
MAIS DE 1 A 2 SALÁRIOS MÍNIMOS	54532	24,45
MAIS DE 2 A 3 SALÁRIOS MÍNIMOS	19564	8,77
MAIS DE 3 A 5 SALÁRIOS MÍNIMOS	14865	6,66
MAIS DE 5 A 10 SALÁRIOS MÍNIMOS	7917	3,55
MAIS DE 10 A 15 SALÁRIOS MÍNIMOS	924	0,41
MAIS DE 15 A 20 SALÁRIOS MÍNIMOS	596	0,26
MAIS DE 20 A 30 SALÁRIOS MÍNIMOS	320	0,14
MAIS DE 30 SALÁRIOS MÍNIMOS	200	0,09
TOTAL	**222977**	**100**

Tabela 4: Distribuição dos moradores por faixa de renda
Fonte: Censo 2010 – IBGE

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

Conjuntos residências, em geral, provocam o adensamento populacional no próprio imóvel e não apresentam potencial para induzir um adensamento populacional no seu entorno, principalmente em regiões já totalmente ocupadas e consolidadas, onde o adensamento se daria por meio da verticalização residencial dos imóveis. A quadra que se define entre as estradas do Marengo e do Ribeirão, junto com a Avenida Jaguarí, apresenta alguns vazios urbanos porem é quadra que detém 6 condomínios residenciais de volumetria maior que 3 pavimentos, a inserção deste novo empreendimento manterá a aparência da região e evitará que o terreno permaneça suscetível a atividades irregulares e degradantes no entorno. **Salienta-se ainda que a ocupação completa das unidades habitacionais do conjunto é esperado após 5 anos da entrega dos apartamentos, fazendo assim com que o impacto deste adensamento seja mais suave ao longo dos anos.**

5.2 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

No que se refere a tipologia, o empreendimento estará localizado, na ZQU1 - Zona de Qualificação Urbana 1 - em uma região com predominância mista entre o uso residencial e comercial, localizados nas ruas e a avenidas do entorno do projeto. A região em questão sofre historicamente com a falta de certos equipamentos urbanos de infraestrutura, parte disto se deve também a presença da APA do Alto Tietê, ao sudoeste e Oeste do empreendimento, e seu leito que se apresenta ao longo da área de influência. A presença do rio e a ocupação antrópica desordenada dificulta o ordenamento da região e sua qualificação tem papel central segundo o Plano diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Suzano.

Apesar disto considerou-se que o empreendimento não trará alterações impactantes de tipologia, para a região em questão pois outras construções na Área de Influência Indireta apresentam o mesmo uso, inclusive prédios habitacionais com volumetria similar (entre 3 e 10 pavimentos) na mesma quadra que o empreendimento em questão, conforme dito anteriormente.

Sendo assim, observa-se que o novo empreendimento estará de acordo com os parâmetros urbanísticos da legislação municipal. Ainda há um melhor detalhamento dos usos do solo da região na sessão “8.2 – Volumetria e Gabarito”.

5.2.1 Insolação e Iluminação

Por se tratar de um projeto previsto por 8 torres, e 4 pavimentos mais o térreo, poderá ocorrer impactos referentes a iluminação natural, que irá variar suas posições e sentidos ao longo do dia. Portanto, neste aspecto analisado, as torres do condomínio, poderão representar um impacto negativo, de abrangência direta, com baixa intensidade e de duração curta durante o dia, porém permanente.

Este impacto é inerente aos empreendimentos verticais, e não será de alta intensidade, por se tratar de torres que não são de grandes gabaritos, como os empreendimentos acima de 10 ou até 20 pavimentos.

Dentro das variáveis que interferem no conforto térmico de uma edificação está a irradiação solar. A oscilação diária da temperatura, somada à umidade relativa do ar e ventilação determinam a sensação térmica e como esta afeta as sensações humanas.

Face o movimento de translação da terra ao longo do ano, os raios solares incidem com diferentes ângulos sobre as áreas ao norte e ao sul da linha do Equador e define as estações de inverno e verão. Foram realizadas perspectivas isométricas da edificação para a análise do sombreamento dos lotes vizinhos, com a projeção das sombras geradas nos horários: 9h00min e às 15h00min nas datas solstício de verão – 22 de dezembro e solstício de inverno – 22 de junho.

Observa-se na figura a seguir que o solstício de verão (em 22 de Dezembro) gerará menos sombra que o observado no solstício de inverno (em 22 de Junho), devido a maior proximidade da latitude do empreendimento com os trópicos, os dois porém projetarão sombras similares na formação dos prédios do empreendimento. Em ambos os solstícios, no período da manhã o edifício do sombreará parte das residências localizadas à Oeste e ao Sul na parte interna da quadra do bairro. No período da tarde, as 15h, as torres no solstício de Inverno sombrearão a parte frontal do empreendimento (Norte) e no solstício de inverno a parte lateral à Leste. A figura a seguir apresenta as sombras projetadas durante os Solstícios.

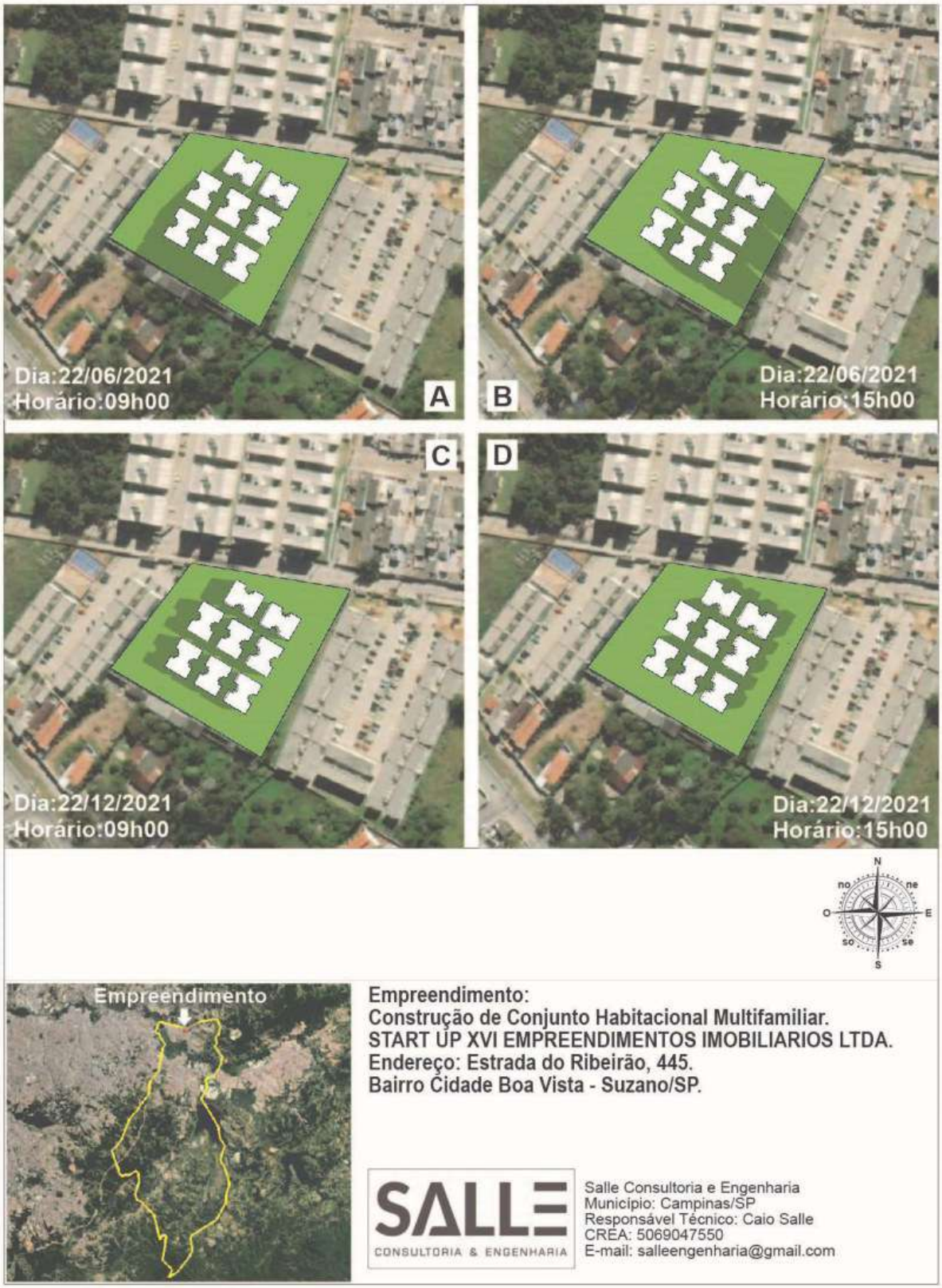


Figura 11. Sombreamento dos dois solstícios às 09:00 e 15:00 horas
Fonte: Salle Consultoria e Engenharia.

De maneira similar observa-se na figura a seguir o efeito das sombras nos Equinócios, que ocorrem nos dias 21 de março (Equinócio de Outono) e 23 de Setembro (Equinócio de Primavera).

No período da manhã, em ambos os equinócios, o edifício do sombreará parte lateral e posterior à Sudoeste do mesmo, já no período da tarde as sombras se projetam para o Leste. O impacto causado continua sendo baixo devido ao entrono com alta volumetria e também da maioria das projeções das sombras permanecer dentro do lote do empreendimento.

Deve-se observar também que, devido a latitude da cidade de Suzano, as sombras apresentadas nos períodos próximos aos equinócios são menores em área, gerando assim um impacto ainda mais suave, além do que em ambos os equinócios as sombras projetadas nos mesmos horários são praticamente idênticas.

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

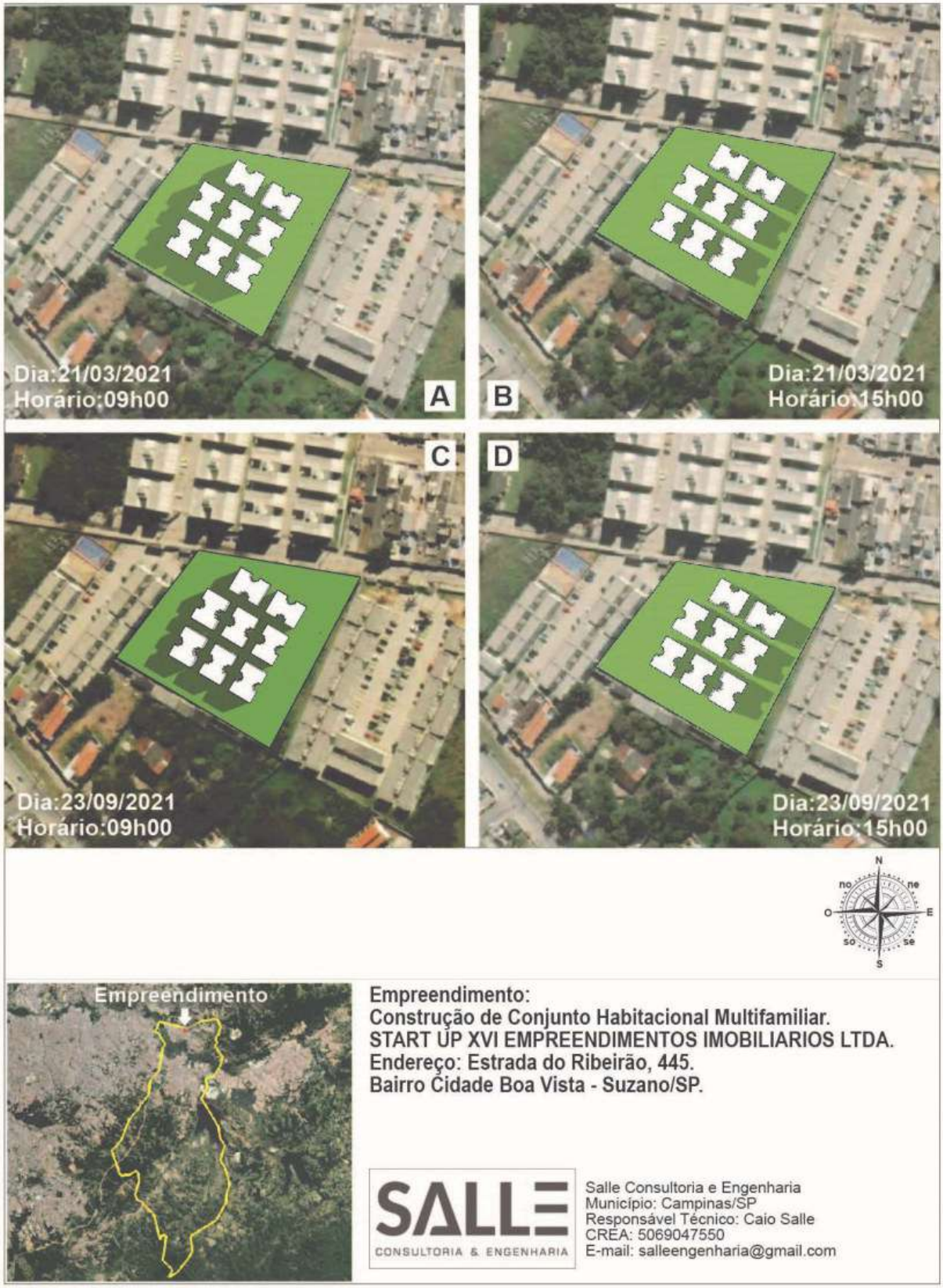


Figura 12. Sombreamento nos dois equinócios às 09:00 e 15:00 horas
Fonte: Salle Consultoria e Engenharia.

As ocupações verticais promovem sombreamento no entorno, mas a medida do impacto gerado depende do posicionamento das torres em relação ao sol, dos recuos adotados e das características do seu entorno. Como pode-se verificar nas imagens anteriores, haverá sombreamento nos imóveis vizinhos, porém, além de diminuto, será parcial e em algumas épocas do ano, em tempo não superior a mais de meio período do dia.

Nota-se, em todos os panoramas ao longo do ano, que a maior parte das Sombras geradas permanecem dentro da área do empreendimento e que o impacto à vizinhança é pequeno, devido também a presença de outros conjuntos residenciais de volumetria maior no entorno do terreno, conforme podemos confirmar nas figuras supracitadas.

Sendo assim, devido principalmente ao uso do entorno avaliamos que o sombreamento gerado pelo empreendimento promoverá pouco prejuízo a vizinhança.

5.2.2 Ventilação

Ainda que tenha uma imprevisibilidade, o vento traduz uma contínua movimentação da atmosfera, resultante da circulação de massas de ar provocada pela energia radiante do Sol e pela rotação da Terra.

A região sudeste do Brasil, está sujeita a frentes frias provenientes da Antártida. Tais ventos sobem na forma de redemoinhos que giram no sentido anti-horário. Consequência disso é que na região de São Paulo, os ventos sopram, predominantemente, do Sudeste para noroeste.

A Região Metropolitana de São Paulo, que engloba a cidade de Suzano, está localizada em espécie de “depressão” entre as serras do Mar e da Cantareira e é entrecortada por diversos rios que esculpiram, ao longo de milhões de anos, vales por onde os ventos predominantes fluem livremente. Um desses rios é o Rio Tietê que perpassa a Área de Influência Indireta do empreendimento e influencia diretamente no ordenamento urbano da cidade de Suzano, muitas das habitações, estradas, serviços e comércios se encontram a suas margens.

Nota-se que além dos espaços previstos entre as torres as mesmas não se dispõem em posição perpendicular ao sentido comum do vento na região, possibilitando

assim um impacto menor no fluxo da ventilação do entorno, além disso o empreendimento já sofrerá bloqueio parcial da ventilação devido aos conjuntos residenciais de volumetria entre 3 e 10 pavimentos ao redor do empreendimento.

A figura a seguir apresenta a localização do empreendimento com a indicação dos ventos predominantes e seu entorno.



Figura 13. Incidência dos ventos predominantes sobre o empreendimento.
Fonte: Salle Consultoria e Engenharia.

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

5.2.3 Poluição Sonora

De acordo com a Lei Municipal complementar Nº 256 de 2014, que apresenta a delimitação da emissão de ruído e poluição sonora na cidade de Suzano pode-se verificar que, em seu artigo 4° (artigo) estão definidos os limites de:

- I - Período diurno (das 07h01 às 19h00;): 70 dB ;
- II - Período vespertino (das 19h01 às 22h00): 60 dB;
- III - Período noturno (das 22h às 07h): 50 dB (A), até à meia-noite e 45dB após a Meia-noite

Durante a construção do empreendimento espera-se que aumente os níveis de ruído, pois haverá utilização de equipamentos com geração de altos níveis de pressão sonora, como serras elétricas, máquina escavadeira e caminhões para o transporte de materiais e resíduos, porém em caráter temporário. Na sua maioria, esses equipamentos funcionam ao ar livre, sem possibilidade de medidas mais eficientes para a contenção dos ruídos, o que determina o rigor no horário de utilização desses equipamentos para causar menor incômodo aos vizinhos do imóvel.

O período de construção do complexo habitacional se dará em horário comercial nos dias úteis da semana tendo como limite máximo de 70 dB (setenta decibéis) segundo a legislação supracitada. O lote do terreno em questão atualmente não se encontra cercado com muros em toda a sua extensão, as partes laterais encontram uma barreira física (muro) dos outros conjuntos residenciais já instalados, já na parte traseira, externa ao empreendimento, há uma cobertura vegetal com árvores que ajudam na absorção do impacto sonoro, reduzindo o impacto do mesmo na Avenida Jaguarí. Outras barreiras como tapumes de madeira poderão ser utilizadas para garantir o isolamento acústico da construção conforme a necessidade prevista em projeto.

Pode-se afirmar que o impacto gerado na construção deste empreendimento ira sobressaltar negativamente o volume de ruído já apresentado na região, entretanto o mesmo terá medidas de mitigação e será executado por períodos específicos, tanto ao longo do dia como ao longo do período de execução da obra.

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

Tendo em vista que o empreendimento já será construído próximo a outros conjuntos residenciais o volume de ruído e poluição sonora será baixo na operação do mesmos, após a instalação (obra) pois o mesmo apresentará apenas os ruídos da moradia e dos veículos dos moradores, quais são um patamares comuns e aceitáveis.

A classe de Ruído da obra se enquadra conforme as Normas Técnicas Brasileiras (NBR 15575 parte 4 e NBR 10151).

5.2.4 Poluição Atmosférica

A fase de implantação do empreendimento pode representar impactos negativos, de abrangência direta, e com intensidade média, no que se refere a qualidade do ar, no entanto este impacto é de classificação temporária e para minimizá-lo deverão ser realizadas medidas mitigadoras que minimizem o aumento da aspersão de poeiras nas áreas próximas ao empreendimento, a emissão de particulados, e a queima de combustível das máquinas e equipamentos de transporte, podendo ser a aspersão de água em vias de acesso e no solo do terreno do empreendimento, no revolvimento do solo para diminuir a emissão de poeiras, e a limpeza das rodas dos equipamentos, quando estes forem circular em vias públicas.

Ainda vale ressaltar que ao sul do terreno se encontra certa vegetação no entorno, com as arvores ajudando, através de sua rugosidade, a barrar eventuais partículas que possam ser espalhadas pelo processo de implantação.

Já na fase de operação, de acordo com Plano Diretor de Suzano (Plano Diretor- Lei Complementar Nº 312/2017) e a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (LUOPS- Lei Complementar Nº 340/2019) o empreendimento se encontra na MQU - Macrozona de Qualificação da Urbanização e na ZQ1 - Zona de Qualificação Urbana 1, que é uma área que compreende tanto usos comerciais como residenciais, com a finalidade de uma maior qualificação dos instrumentos de uso público e comuns pois é uma região carente de alguns serviços. A região se encontra longe das atividades industriais e agrícolas da cidade, sendo assim a construção de 160 unidades habitacionais no terreno em questão não irá afetar a configuração atual de poluição atmosférica da região.

5.2.5 Incompatibilidade de usos com o entorno

De acordo com Plano Diretor de Suzano (Plano Diretor- Lei Complementar Nº 312/2017) e a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (LUOPS- Lei Complementar Nº 340/2019) o empreendimento se encontra na MQU - Macrozona de Qualificação da Urbanização e na ZQ1 - Zona de Qualificação Urbana 1, que é uma área que compreende tanto usos comerciais como residenciais, com a finalidade de uma maior qualificação dos instrumentos de uso público e comuns pois é uma região carente de alguns serviços.

A região possui baixos índices de infraestrutura urbana instalada, déficits nas ofertas de serviço e riscos geológicos e hídricos, devido ao leito do Rio Tietê. O Plano Diretor para esta região uma melhor qualificação e consolidação, melhorias no comércio e cultura do local além de prevenir riscos geotécnicos e hídricos. A instalação desde empreendimento poderá trazer benefícios sociais dando, primeiramente, conforme a constituição, uma clara função social para o mesmo, pois não permanecerá sem uso e impactará de forma positiva a vida de 160 famílias. A ocupação ordenada do mesmo também irá extinguir a possibilidade de uma ocupação ilegal do terreno e que esteja fora da fiscalização e ordenação da prefeitura, atualmente duas barracas comerciais improvisadas encontram-se no terreno, a ocupação do mesmo pode barrar possíveis transtornos ao poder público.

A Estrada do Ribeirão já encontra um adensamento maior de conjuntos residenciais e foram localizados mais de 3 pontos de ônibus que garantem a integração dos futuros residentes com o restante da cidade, ainda é importante salientar que a instalação do empreendimento irá melhorar a qualidade do calçamento imediato ao terreno, promovendo mais segurança e acessibilidade.

O Plano Diretor tem também como uma de suas principais diretrizes gerais a promoção de habitação e a diminuição do déficit habitacional, que estejam em consonância com a promoção da qualidade de vida dos seus munícipes. Assim, o empreendimento encontra-se de acordo com o zoneamento, atendendo as normas urbanísticas e edilícias para o local e em consonância com as premissas de uso e ocupação da área.

5.2.6 Permeabilidade do solo

Conforme dito anteriormente o Plano Diretor de Suzano (Plano Diretor- Lei Complementar Nº 312/2017) e a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (LUOPS- Lei Complementar Nº 340/2019) definem a região do empreendimento como MQU no Macrozoneamento e ZQ1 no zoneamento urbano e estas são classificações onde a permeabilidade do solo detém papel central pois é uma área próxima, tanto ao norte quanto ao sul do empreendimento, dos leitos do Rio Tietê. A região sofre com adversidades a respeito dos riscos hidrológicos/pluviais e geotécnicos, a busca dos agentes do município é especial em relação a conservação, sustentabilidade e segurança da vida dos munícipes.

Foram levantados a respeito da permeabilidade do solo, as condições de suscetibilidade a enchentes, pelo portal da CPRM sobre desastres (GEOPORTAL) e a seguir apresenta-se também a figura com o esquema de áreas permeáveis do empreendimento, para mostrar a intenção de se construir um conjunto habitacional que contribua para melhor escoamento e infiltração na bacia do Alto Tietê.

O projeto residencial prevê uma área permeável de 1704,94 m² e impermeável 5.895,94m² e a taxa de permeabilidade é 21,86%, o que corresponde a uma taxa maior que a exigida pela legislação.

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

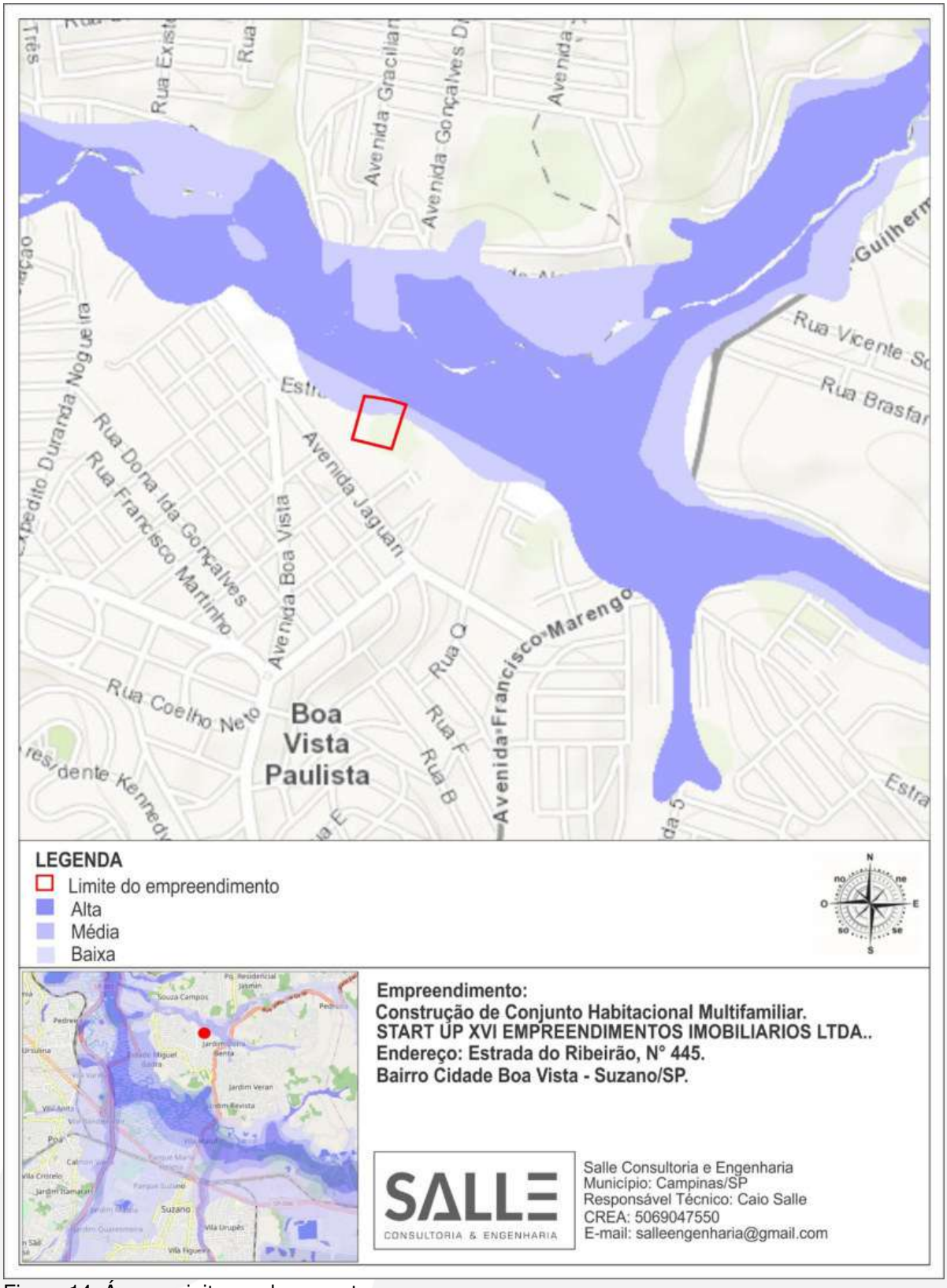


Figura 14. Áreas sujeitas a alagamento
Fonte: Serviço Geológico do Brasil – CPRM (Modificado por: Salle Consultoria e Engenharia)

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

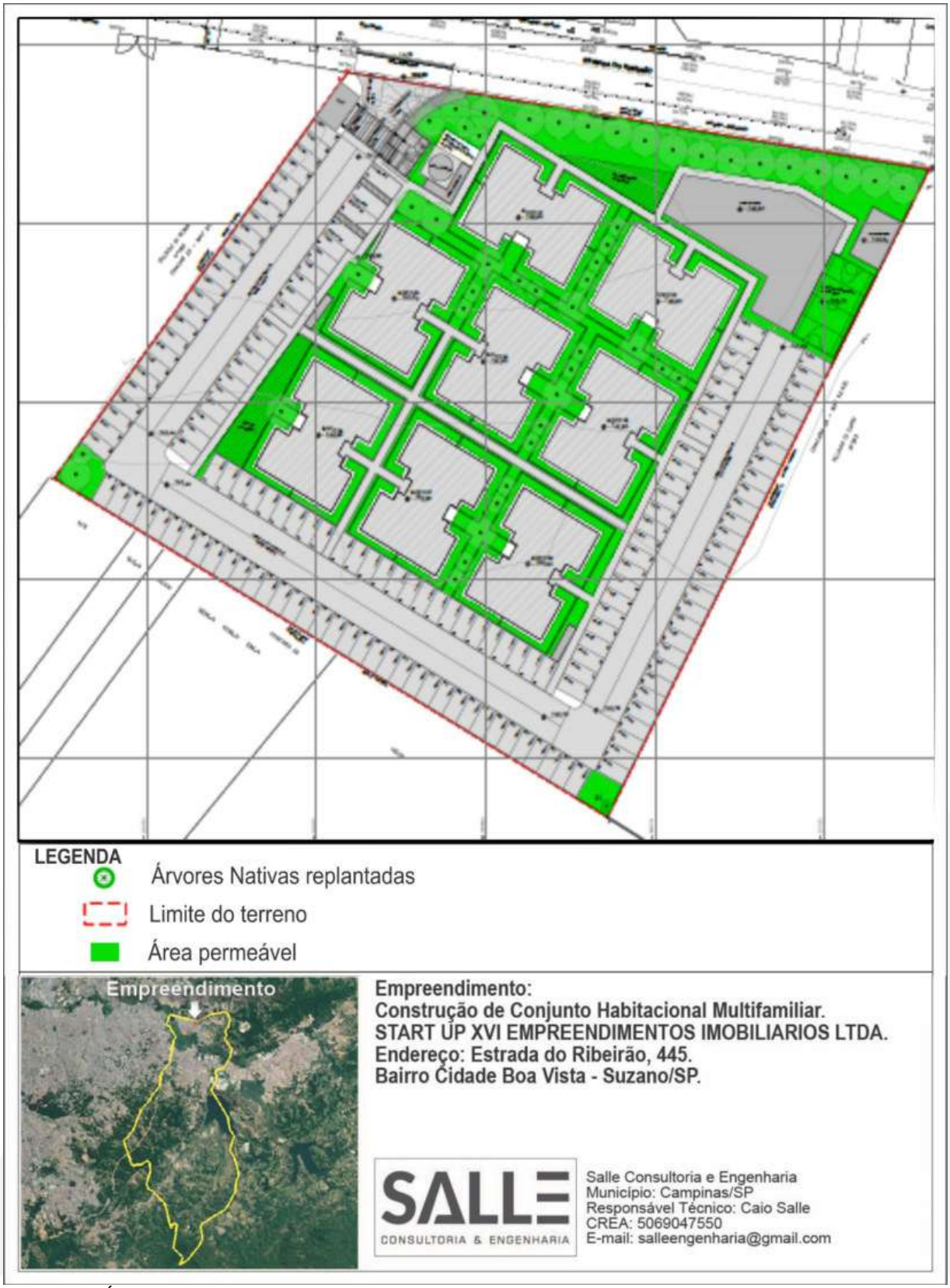


Figura 15. Área permeável do empreendimento
Fonte: Projeto Arquitetônico Modificado por: Salle Consultoria e Engenharia

5.2.7 Atividades complementares e similares

Com a implantação do empreendimento a atração de atividades complementares será restrita, por se tratar de um conjunto residencial. No entanto, deverá contribuir para expansão do comércio local, pois naturalmente haverá um aumento na demanda por produtos e serviços proporcionalmente a sua ocupação. Os impactos diretos do aumento da população residente nos equipamentos urbanos serão melhor explanados na sessão “6 – Equipamentos Urbanos”.

5.3 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Por se tratar de um empreendimento que respeita o zoneamento do local onde pretende se inserir, estar de acordo com os demais empreendimentos da região, estar em consonância com a legislação vigente, proporcionar investimentos para o local, e ser um processo natural de desenvolvimento da cidade, é notável o processo de valorização imobiliária da região.

Sendo assim, conclui-se que a implantação do empreendimento possibilitará uma valorização nos imóveis de entorno e da região, onde uma propriedade outrora sem ocupação a muitos anos, terá sua função social executada. Portanto, considera-se que a operação do projeto representará um impacto positivo, de abrangência direta e indireta, com baixa intensidade e de duração permanente para este aspecto. Mesmo havendo essa atração, a mesma não será tão forte a ponto de induzir a expulsão da população do entorno pois a mesma já se configura em conjuntos residenciais similares em tamanho e faixa socioeconômica.

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

6. EQUIPAMENTOS URBANOS

6.1 Rede de água

O abastecimento de água tanto na fase de implantação, como na fase de operação, será realizado por meio da rede pública, junto a SABESP. Atualmente a região do entorno já possui atendimento consolidado deste serviço, pela concessionária, a ligação será efetuada com tubos de PVC Soldáveis conforme as normas da SABESP e da ABNT. Segundo a SABESP o consumo de água por pessoa chega a 200 litros/dia, sendo assim, considerando que o empreendimento receberá 562 moradores, teremos um consumo diário de 112.400 litros/dia.

Em estimativa feita pelo memorial de cálculo entregue á SABESP o condomínio em questão terá um consumo de 4.992m³/mês e irá instalar uma caixa d'água cilíndrica de 3,71m de raio e 15m de altura com capacidade de 1.296,57m³ de água conforme projeto arquitetônico também demonstra. A seguir a figura de uma das casas da vizinhança com registro de água da SABESP:



Figura 16 – Relógio de medição de água e energia
Elaborado por: Salle Consultoria e Engenharia.

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

6.2 Rede de esgoto

Segundo parecer da Sabesp o empreendimento será esgotado através de duas Ligações Prediais Especiais de ø200mm, na Estrada do Ribeirão com distância mínima entre as ligações de 1,50m.

Os efluentes gerados pelo condomínio são de natureza doméstica e serão coletados e afastados para tratamento pela rede pública gerenciada pela SABESP.



Figura 17 – Posicionamento da ligação de esgoto e água.
Fonte: SABESP Elaborado pos Salle Engenharia

6.3 Rede de drenagem de águas pluviais

Durante a fase de obras deverá ser implantado o sistema de drenagem superficial provisória, com elementos de contenção dos sólidos, com a finalidade de direcionar o escoamento das águas pluviais durante a execução das obras, impedindo que as águas

escoem desordenadamente para a via pública. A região é bem servida de Bocas de Lobo e Poços de visita da galeria urbana o que garante um bom escoamento e drenagem para a região.

A rede de drenagem de águas pluviais será executada de acordo com as normas técnicas pertinentes, além das diretrizes indicadas pelo Secretaria de meio ambiente do município de Suzano, além das exigidas pela Agência Reguladora de Serviços Públicos do Estado de São Paulo (ARSESP) e a concessionária SABESP (Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo).

O Projeto de Drenagem do empreendimento juntamente com seu Memorial de Cálculo deverão ser submetidos a análise e aprovação da municipalidade, respeitando a legislação pertinente e a situação específica da rede local.

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688



Figura 18. Bocas de Lobo na Área de Influência Direta do empreendimento
Elaborado por: Salle Consultoria e Engenharia.

6.4 Sistema de coleta de resíduos sólidos

Os resíduos sólidos domésticos serão coletados pelo serviço público realizado, segundo a administração interna da prefeitura de Suzano, pela Renovar Saneamento, a empresa atualmente responsável pela coleta de lixo da cidade.

Tendo-se em vista que o empreendimento se localiza em uma área consideravelmente adensada e urbanizada, haverá horários correspondentes à coleta diária dos resíduos conforme já ocorre na região de segunda à sábado.

6.5 Rede de energia elétrica e iluminação pública

No que se refere, a eletrificação, foi solicitada uma Carta de Viabilidade à ser emitida pela concessionária EDP São Paulo, para garantir viabilidade técnica para o fornecimento de energia elétrica no empreendimento que é estimada em aproximadamente 350 kVA no total, ficando o interessado sujeito às exigências da legislação vigente a época do atendimento aos padrões e regulamentos desta concessionária.

O atendimento dependerá de existência de edificação no local, de arruamento, bem como, acesso ao local, aprovado pela Prefeitura Municipal e demais órgãos. Neste caso também dependerá do desligamento das unidades preexistentes no terreno.

Na figura a seguir demonstra-se o atendimento da rede de distribuição de energia e do percurso na vizinhança imediata que é atendida por postes de iluminação pública.

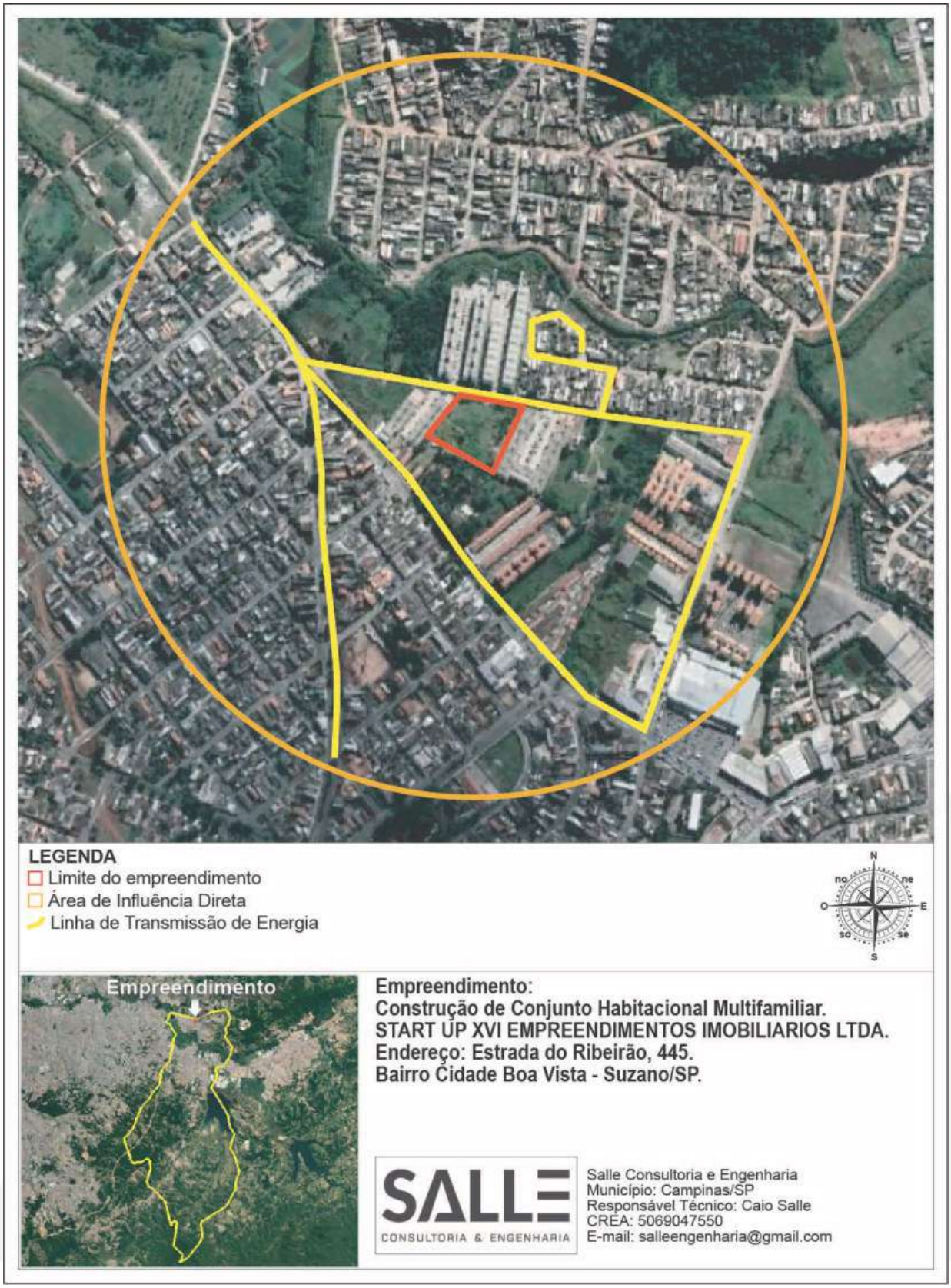


Figura 19.Linhas de distribuição de energia nos postes de iluminação do entorno
Fonte: Salle Consultoria e Engenharia

6.6 Rede de telefonia

A região do empreendimento é dotada de infraestrutura completa, como a prestação dos serviços de telefonia, TV a cabo e transmissão de dados.

Considerando as diversas empresas de telefonia fixa, é esperado que haja demanda suficiente para atender os moradores do empreendimento.

Estima-se que cada apartamento será atendido por uma linha telefônica e ou linha de acesso à internet, a demanda seria então de 160 linhas de serviço de telecomunicações.

6.7 Rede de gás canalizado

No que se refere, a rede de abastecimento de gás canalizado de acordo com o site, a concessionária COMGAS não dispõe de rede de gás na vizinhança imediata do terreno, porém a mesma tem uma linha de fornecimento fora da Área de Influência, mas a 740 metros de distância, passando pela Estrada Takashi Kobata e subindo a Avenida Francisco Marengo.

O empreendedor pode, através de análise técnica e financeira, verificar a viabilidade de uma ligação para o conjunto residencial. Esta ligação deverá atender todos os parâmetros e exigências descritos pela prefeitura. Entretanto o projeto inicial **não prevê ligação de gás encanado e delimita uma área para botijões de gás na parte externa de cada torre.**

Caso a ligação com a rede de gás seja possível, tendo em conta que uma família consome em média 16 m³/mês de gás natural, e considerando uma família por apartamento (160 famílias) a demanda de gás natural, prevista, seria de 2.560 m³/mês no respectivo empreendimento.

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

7. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

7.1 Educação

Sobre a capacidade de atendimento, demanda e unidades das escolas da região o dados foram recolhidos do site da Fundação Lemann, Q-EDU, que reúne dados do Censo Escolar/INEP (de 2020), do Brasil e da cidade de Suzano.

Em 2020, Suzano contava com 182 escolas no total, entre estas 61 privadas e 121 públicas. Dentre as 121 públicas, 74 são municipais, 46 estaduais e 1 é federal (o instituto federal de tecnologia – IFSP-Suzano). O município detinha 81057 matriculas totais sendo dessas e 67.711 públicas, o que demonstra que 83,5% das matrículas totais são absorvidas pelo serviço público.

Na Áreas de influências Direta do empreendimento foram localizadas 2 unidades de ensino sendo uma particular e uma pública, já na Área de Influência indireta identificou-se mais 15 unidades educacionais. Abaixo listam-se as Unidade de ensino com a respectiva função (se é privada, particular, ensino básico, creche etc) e a esfera da federação responsável pela mesma:

1. *Unid. Ed. Básica Prof. Constabile Pascale (Municipal - Itaquaquecetuba)*
2. *E.E. Prof. Dulce Maria Sampaio (Estadual – Fundamental e médio – Itaquaquecetuba)*
3. *E. M. Santino H. Amano (Municipal – Itaquaquecetuba)*
4. *E. M. I. F. Orlando Digênova (Municipal – Infantil)*
5. *E. M. Guiske Tadano (Municipal – Infantil e Fundamental)*
6. *Colégio Rizza (Particular - Ensino Fundamental)*
7. *E.M. Vera Lucia Pereira Vieira (Municipal – Fundamental)*
8. *E. M E.F. Prof. Ignez de Castro Almeida Mayer (Municipal - Fundamental)*
9. *E. E. Gilberto de Carvalho (Estadual – Fundamental e médio)*
10. *NRI Arco Iris (creche particular)*
11. *E. M. I. F. Albano Costa (Municipal – Educação Infantil)*
12. *E. E. Prof. Masaiti Sekine (Estadual – Ensino Fundamental)*
13. *Colégio Kids Suzano (particular – Educação infantil)*
14. *E. E. Prof. Maria Elisa de Azevedo Cintra (Estadual – Fundamental e médio)*
15. *E. E. Prof. David Jorge Curi (Estadual – Fundamental e médio)*
16. *Centro Educacional Marengo (Particular – Técnico/Médio e Superior)*
17. *Colégio Mundo encantado (Particular – Creche/Infantil)*

A seguir a disposição das escolas no mapa para melhor visualização:

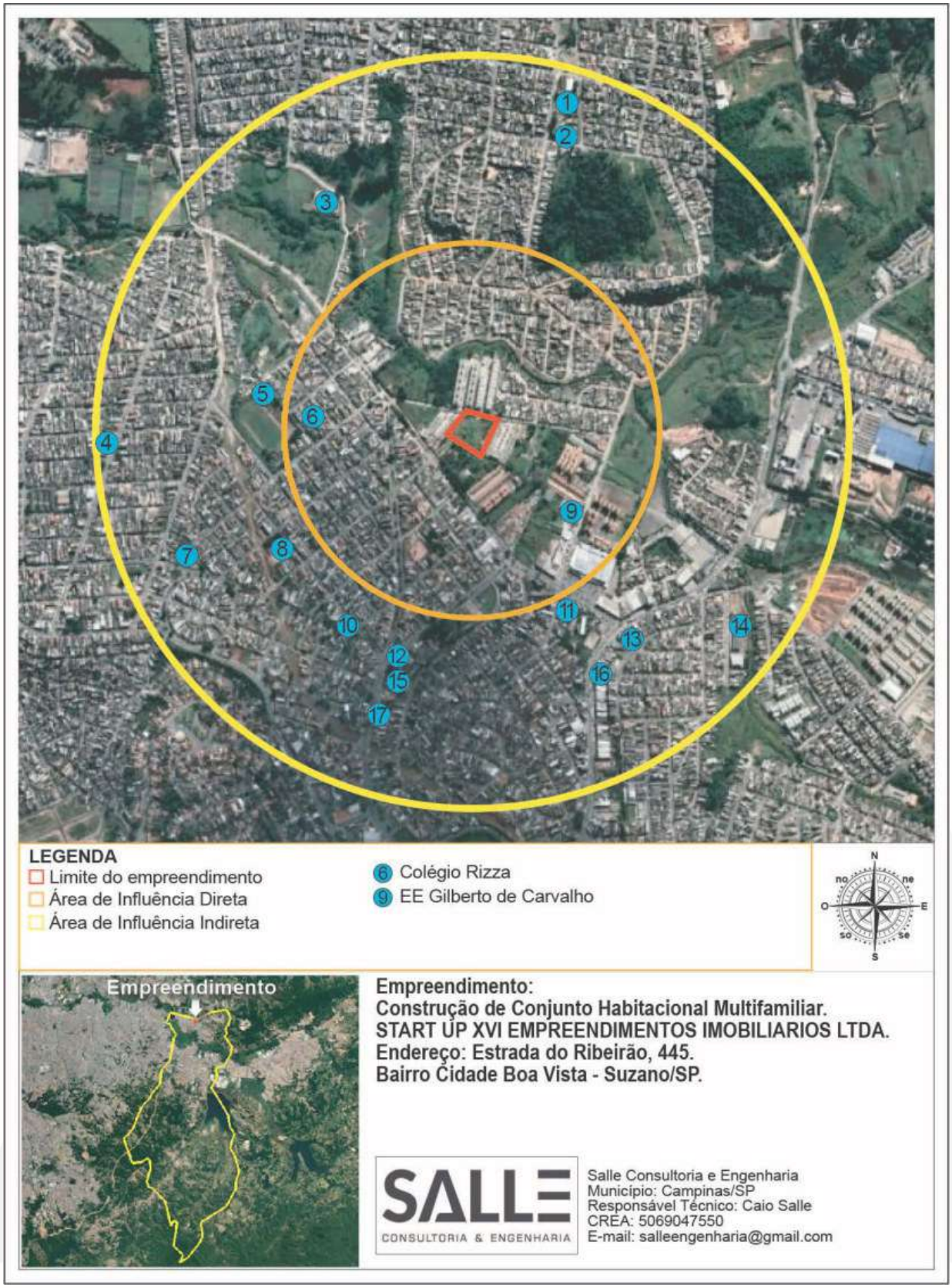


Figura 20. Mapa da unidade de ensino na região do empreendimento.
Fonte: Google Earth – Modificada por Salle Consultoria e Engenharia

Avaliando a lista das unidades de ensino da região faz se necessário avaliar que as 3 primeiras unidades escolares são da comarca de Itaquaquecetuba, cidade que se avizinha Suzano ao norte, destas 3 apenas a Escola Estadual Prof. Dulce Maria Sampaio é estadual e pode absorver parte da demanda de alunos de fundamental e médio que será alocada na região. Das 17 unidades, 5 são municipais e absorvem a demanda para ensino fundamental da região e as escolas estaduais concentram a oferta de escolas do ensino Médio. Com este panorama levantado pode-se traçar uma estimativa das matrículas que serão adicionadas à região.

Seguindo as estimativas levantadas pelo senso educacional do INEP espera-se que parte das crianças e adolescentes em idade escolar possam ser matriculadas em unidades particulares de ensino, para efeito de cálculo, foi considerado que 83,5% dos moradores em idade escolar utilizarão a rede pública de educação. Como descrito no item de adensamento populacional do empreendimento, foram estimadas as porcentagens conforme a configuração da cidade de Suzano, pelo CENSO de 2010.

Faixa etária (anos):	Tipo de unidade:	N° de matriculas totais	N° de matriculas ensino público (83,5%)	% Etária
0 A 4	**CRECHE E ANOS INICIAIS**	39	33	7%
5 A 9	**FUNDAMENTAL I**	45	38	8%
10 A 14	**FUNDAMENTAL II**	54	45	10%
15 A 19	**ENSINO MÉDIO**	50	42	9%
TOTAL	**POPULAÇÃO TOTAL DO CONJUNTO**	560	-	100%

Tabela 5. Estimativa de usuários da rede pública.
Fonte: Censo Escolar / INEP 2020.

Verifica-se na tabela anterior que a estimativa da população etária que fará uso de serviços de educação. O empreendimento trará um incremento de matrículas no ensino público de:

- 33 crianças entre 0 a 4 anos para creche
- 38 crianças para o ensino Fundamental I,
- 45 para o Ensino Fundamental II
- 42 alunos de Ensino Médio

Deve-se salientar que é atribuição de todas as esferas do Estado trabalhar para absorção dos alunos em seus estudos até a conclusão do Ensino Médio, atualmente, estados e municípios recebem repasses da União por meio do Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica e de Valorização dos Profissionais da Educação (FUNDEB), grande parte da gestão da educação básica até o Fundamental II (até o fim do 9° ano, antiga oitava série) fica sobre atribuição compartilhada do município e do estado (UF), já o Ensino Médio é de atribuição estadual, portanto o município terá de absorver 116 novas matrículas nos anos iniciais até o final do fundamental II. Estes valores estimados são válidos para a ocupação completa do empreendimento, o que se estima que só ocorrerá após 5 anos das entregas dos apartamentos, portanto é possível afirmar que estas 116 novas matrículas poderão ser absorvidas organicamente pela municipalidade através das 9 unidades escolares que se encontram na Área de Influência Indireta (conforme figura anterior).

7.2 Saúde

Foram coletados dados fornecidos pelo site da Secretaria de Saúde, o Cadastro Nacional de Estabelecimentos de Saúde/DataSUS e o IBGE em relação ao atendimento à Saúde Pública.

Segundo dados do IBGE o município de Suzano tinha, em 2009 (último ano disponível) 84 instituições de saúde sendo 22 públicas ligadas ao Sistema Único de Saúde e 62 de gestão privada. Além destes dados o município tinha 91 leitos de UTI disponíveis pelo SUS e 96 particulares, totalizando 187 leitos. Vale salientar que além

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

da distância temporal destes dados a pandemia do coronavírus modificou as dinâmicas de saúde radicalmente. A tabela a seguir apresenta melhor estes dados:

Em Suzano:	Pública (SUS)	Particular	Total
Unidades de Saúde	22	62	84
Leitos disponíveis	91	96	187

Tabela 6: Número de estabelecimentos de saúde segundo o IBGE (2009)
Fonte: Censo da saúde de 2009, IBGE. .

Na figura a seguir foram localizadas e destacadas 3 unidades de atendimento à saúde. Uma na Área de Influência direta, a 435m, 1 - UBS Marengo, a outra na área de influência Indireta a 550m de distância, 2 – UBS Boa Vista, e a terceira fora da área de influência mas ainda com potencial de atendimento para os moradores da região a 1200m de distância, a 3 – UBS Esthelita Maria Barbosa.

1 – UBS Marengo situada na Av. Gonçalves Dias em Itaquaquecetuba é uma unidade Básica de Saúde, antigo postinho, com serviços básicos de saúde, procedimentos de encaminhamento para outras especialidades e vacinação. Funciona de segunda a sexta-feira das 7h das 17h.

2 – UBS Boa Vista situada na Avenida Jaguarí em Suzano é uma unidade Básica de Saúde, antigo postinho, com serviços básicos de saúde, procedimentos de encaminhamento para outras especialidades e vacinação. Funciona de segunda a sexta-feira das 8h das 17h.

3 – UBS Esthelita Maria Barbosa situada na Rua Maria do Carmo Borges Lingeard é uma unidade Básica de Saúde, antigo postinho, com serviços básicos de saúde, procedimentos de encaminhamento para outras especialidades e vacinação. Funciona de segunda a sexta-feira das 7h das 17h

Em relação a capacidade de atendimento dessa região, o crescimento populacional causado pelo empreendimento aumentará a demanda das duas UBS da área de influência, porém vale salientar que a região já é densamente povoada e algumas dinâmicas de saúde tem sido alteradas, constantemente, devido a Pandemia do Coronavirus (Sars-cov-2). As suas localizações dos postos de atendimento de saúde no entorno do empreendimento podem ser acompanhadas na figura a seguir.

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

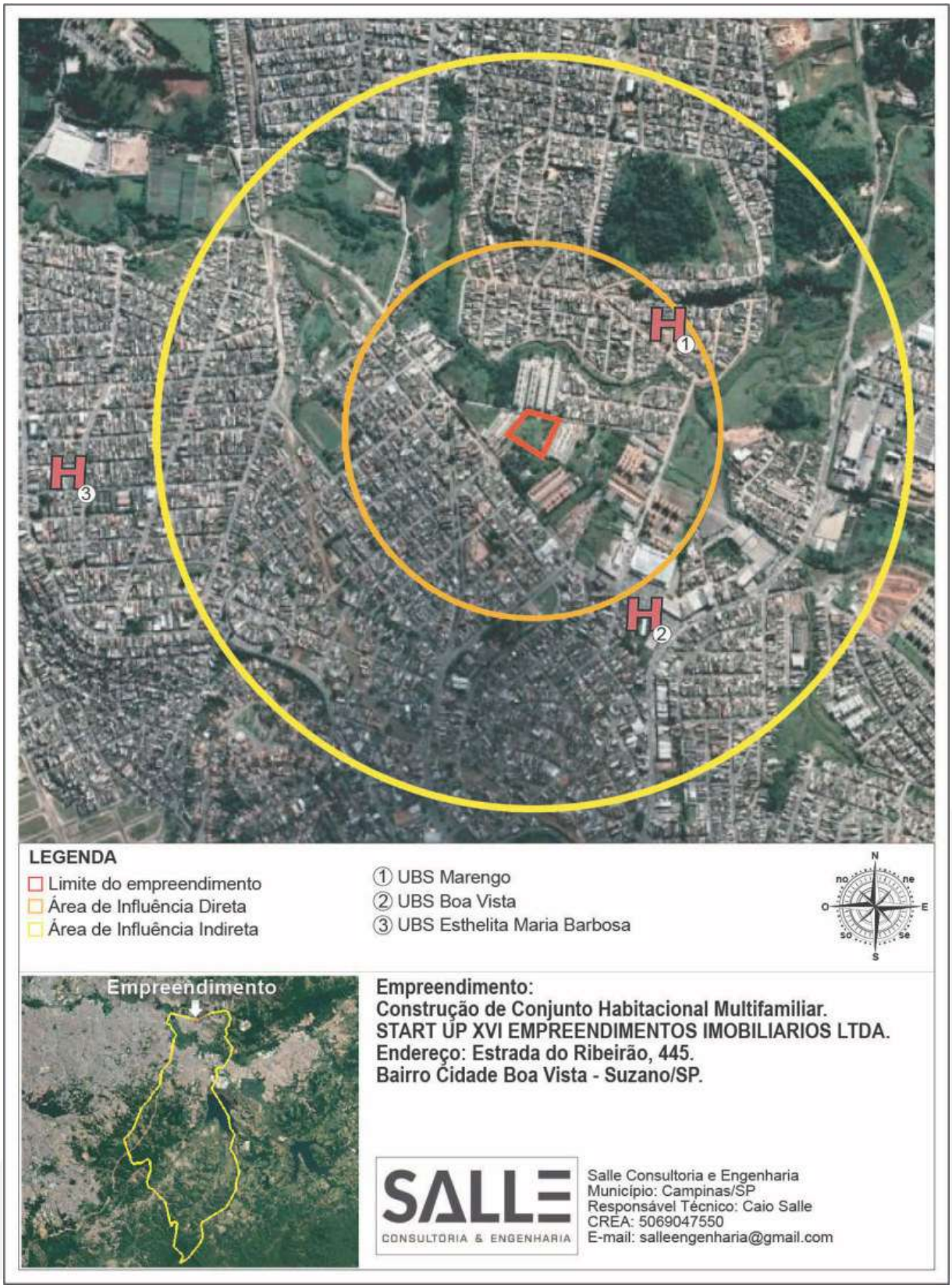


Figura 21.Unidade de saúde na região do empreendimento.
Fonte: Google Earth – Modificada por Salle Consultoria e Engenharia

7.3 Lazer

O empreendimento contará com alguns itens de lazer em sua Área de Influência, entendemos que o não haverá um aumento de demanda específico relacionado a este serviço. Foram identificados na região os seguintes dispositivos públicos de lazer:

- Praça Jorge Amado
- Clube agrícola Boa vista
- Praça e Quadra – 21 de Abril
- Praça Padre Cícero Romão Batista

Os dispositivos de lazer em questão proporcionam melhor qualidade de vida para os moradores da região. O Plano Diretor de Suzano (Lei Complementar Nº 312/2017) define o Clube agrícola Boa vista, o Centro Cultural Boa Vista e a região do Bairro do SESC como áreas importantes de incentivo cultural (Zonas Especiais de Preservação Cultural - ZEPEC). Apenas o Clube agrícola está presente na área de Influência do empreendimento, porém a região tem opções de cultura que podem absorver a demanda gerada pela instalação do empreendimento.

As imagens a seguir, apresentam as características dos espaços de lazer descritos, além do mapa de localização dos mesmos em relação ao futuro empreendimento.

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

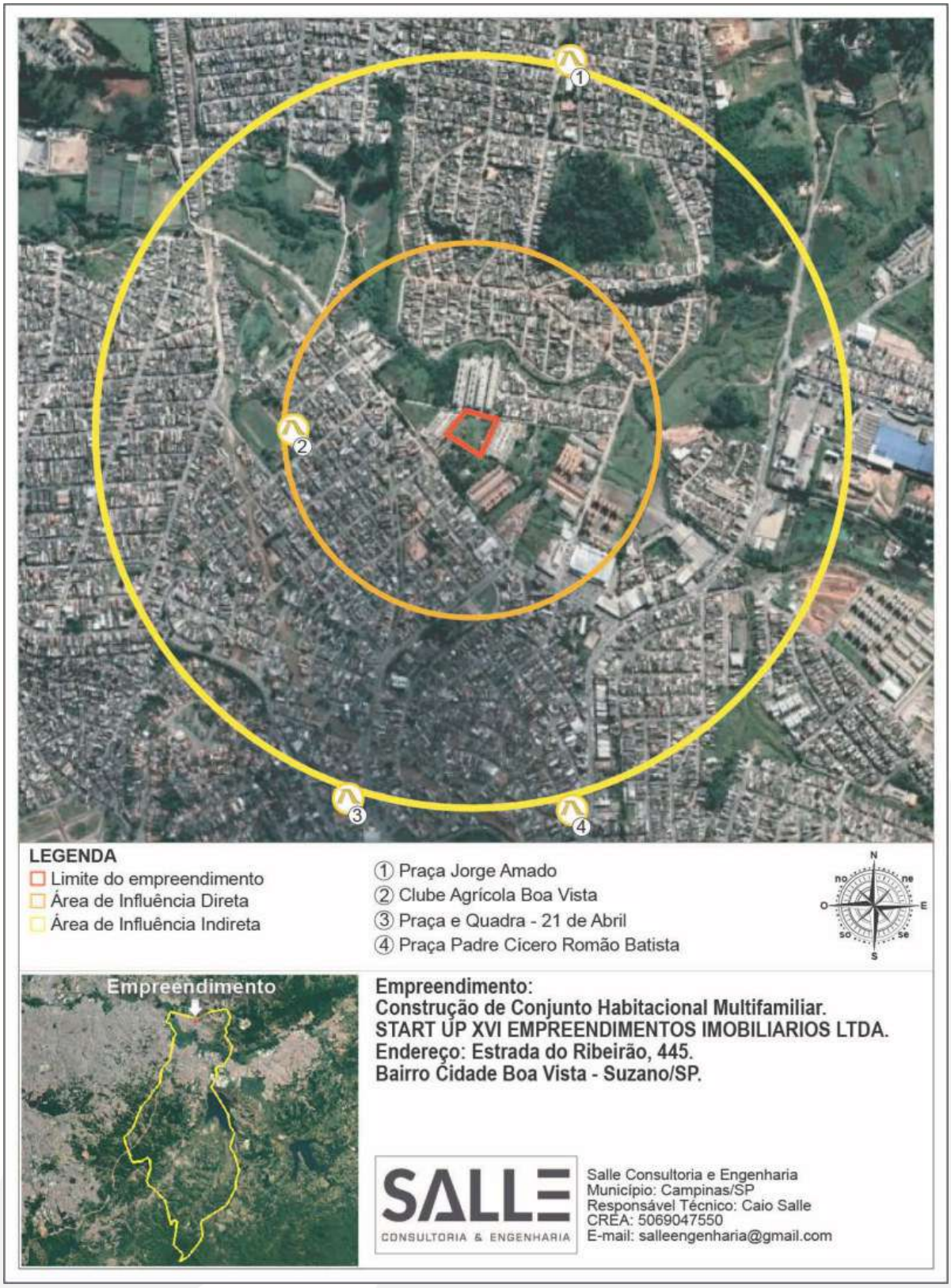


Figura 22. Localização dos equipamentos de lazer da região.
Fonte: Google Earth – Modificada por Salle Consultoria e Engenharia



Figura 23. Fotografias do Clube Agrícola Boa Vista.
Fonte: Salle Consultoria e Engenharia.



Figura 24. Praça .Jorge Amado.
Fonte: Salle Consultoria e Engenharia.

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

7.4 Indicação e Classificação dos Cursos D'Água na Vizinhança

De acordo com o Decreto nº 10.755/77 o terreno do projeto se localiza na Bacia Hidrográfica do Rio Tietê - Alto, possuindo ocorrência de cursos d'água que será integralmente preservado e qualquer intervenção necessária deverá ser autorizada pelo órgão competente.

A figura a seguir, apresenta a localização dos cursos d'água da área próxima ao empreendimento, segundo o Decreto nº 10.755/77 (Fonte: DATAGEO – Sistema ambiental Paulista).

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

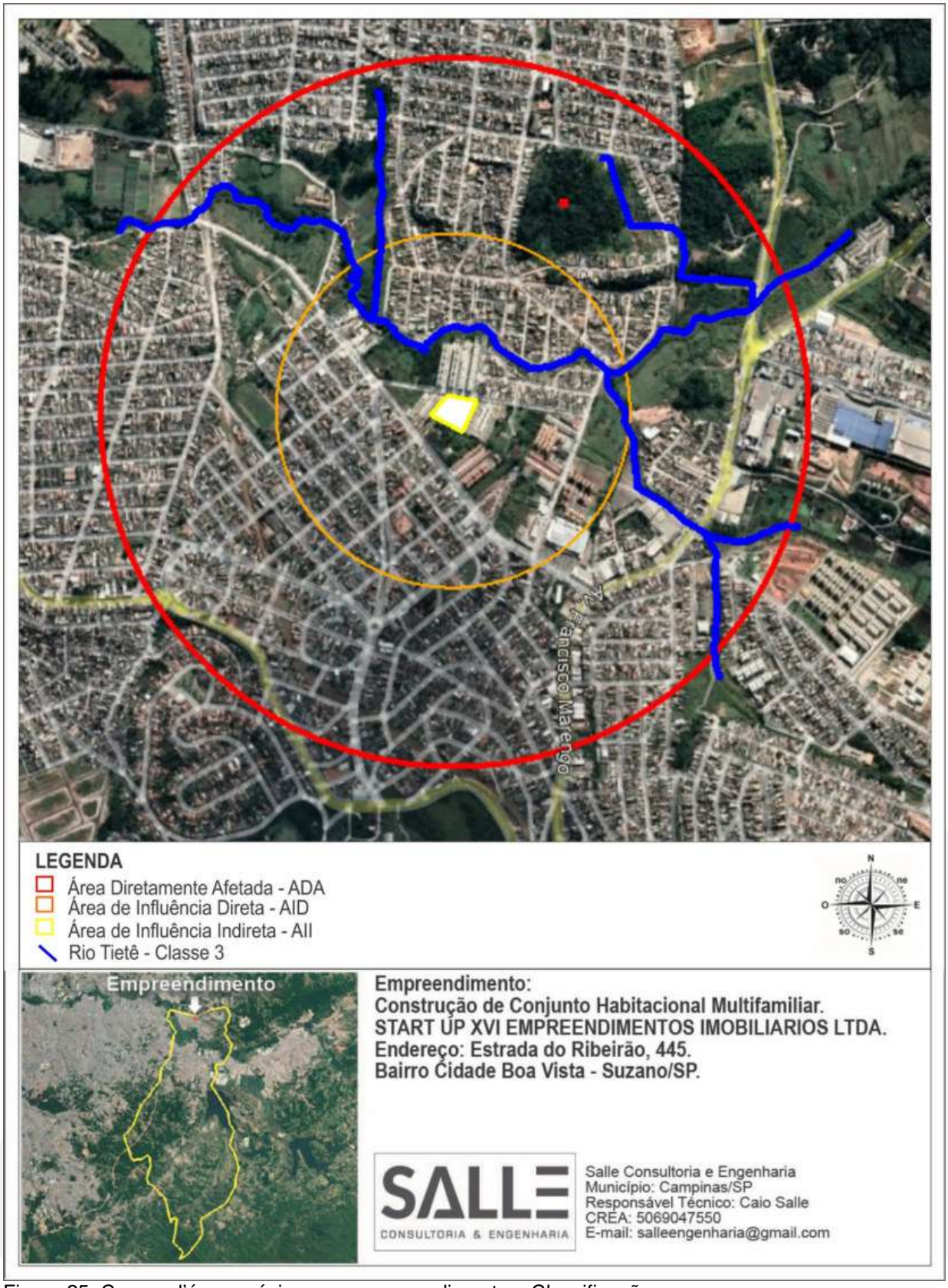


Figura 25. Cursos d'água próximos ao empreendimento e Classificação.
Fonte: DATAGEO – Modificado por Salle Consultoria e Engenharia

Segundo a Resolução CONAMA 357/2005, o enquadramento dos corpos hídricos superficiais, podem ser classificados de acordo com as condições e padrões de qualidade de água necessários ao atendimento dos usos preponderantes atuais e futuros. Sendo distribuídos em:

CLASSE ESPECIAL, águas destinadas a(o):

- Abastecimento para consumo humano, com desinfecção;
- preservação do equilíbrio natural das comunidades aquáticas;
- preservação dos ambientes aquáticos em unidades de conservação de proteção integral.

CLASSE 1, águas que podem ser destinadas a(o):

- Abastecimento para consumo humano, após tratamento simplificado;
- proteção das comunidades aquáticas;
- recreação de contato primário (natação, esqui aquático e mergulho), conforme CONAMA 274/00;
- Irrigação de hortaliças consumidas cruas e de frutas (rente ao solo) e que sejam ingeridas cruas sem remoção de película;
- proteção das comunidades aquáticas em terras Indígenas.

CLASSE 2, águas que podem ser destinadas a(o):

- Abastecimento para consumo humano, após tratamento convencional;
- proteção das comunidades aquáticas;
- à recreação de contato primário (natação, esqui aquático e mergulho), conforme CONAMA 274/00;
- irrigação de hortaliças e plantas frutíferas, parque e jardins e outros com os quais o público possa vir a ter contato direto;
- aquicultura e à atividade de pesca.

CLASSE 3, águas que podem ser destinadas a(o):

- Abastecimento para consumo humano, após tratamento convencional ou avançado;
-irrigação de culturas arbóreas, cerealíferas e forrageiras;

- pesca amadora;
-recreação de contato secundário;
- dessedentação de animais.

CLASSE 4, águas que podem ser destinadas à:

- Navegação;

- harmonia paisagística.

Segundo o Decreto Nº 10.755/77 e o Site DATAGEO (que reúne as legislações referente ao assunto providas pelo estado de São Paulo) **o TODOS os efluentes do Rio Tietê na cidade de Suzano e nas áreas de influência do empreendimento encontram-se na classe 3**, conforme figura demonstrou anteriormente.

8. PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

8.1 Vegetação e arborização urbana

No entorno do empreendimento encontra-se a APA Várzea do Rio Tietê que foi criada pela Lei Estadual Nº 5.598, de 1987 e regulamentada pelo Decreto Estadual Nº 42.837 de 1998 e abrange, parcialmente, vários os municípios da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) entre eles, Suzano. A APA em questão foi instituída especialmente para proteger as áreas de várzeas do rio Tietê, que possuem uma configuração físico-territorial longitudinal de extensa área plana com declividades em média inferiores a 5%, e larguras variando entre 200 e 600 metros do leito do rio. A área definida pela APA corresponde especificamente as áreas sujeitas a inundação do Rio Tietê e tem como objetivo a proteção e recuperação do mesmo, evitando a intensificação de processos de erosão e assoreamento além da preservação da biota associada ao rio. A APA tem como característica a presença de vegetação da Mata Atlântica, composta por várias espécies entre elas a Canela-sassafrás (nome científico: *Ocotea odorifera*) e as da família dos Jacarandás (nome científico: *jacaranda sp.*).

Segundo o DATAGEO (Site do Sistema ambiental Paulista) a cidade de Suzano se encontra na faixa baixa, de 0 a 10%, de cobertura vegetal nativa da Mata Atlântica.

Conforme explicitado na sessão “5.2.6 - Permeabilidade do Solo” e em suas figuras, o empreendimento se encontra na borda da área suscetível a inundação pelo Rio Tietê (de baixa suscetibilidade) e fora da área definida pela APA, a mais de 1,7Km de distância do leito do rio ao sudoeste (em relação ao empreendimento). Ao Norte a distância do empreendimento com o outro braço do rio Tietê é de 200m mas o mesmo se encontra fora da APA.

Quanto aos indivíduos arbóreos isolados os mesmos se encontram identificados, listados no levantamento arbóreo elaborado em anexo a este relatório. A figura a seguir apresenta os tipos de vegetação encontrados na região do empreendimento:

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

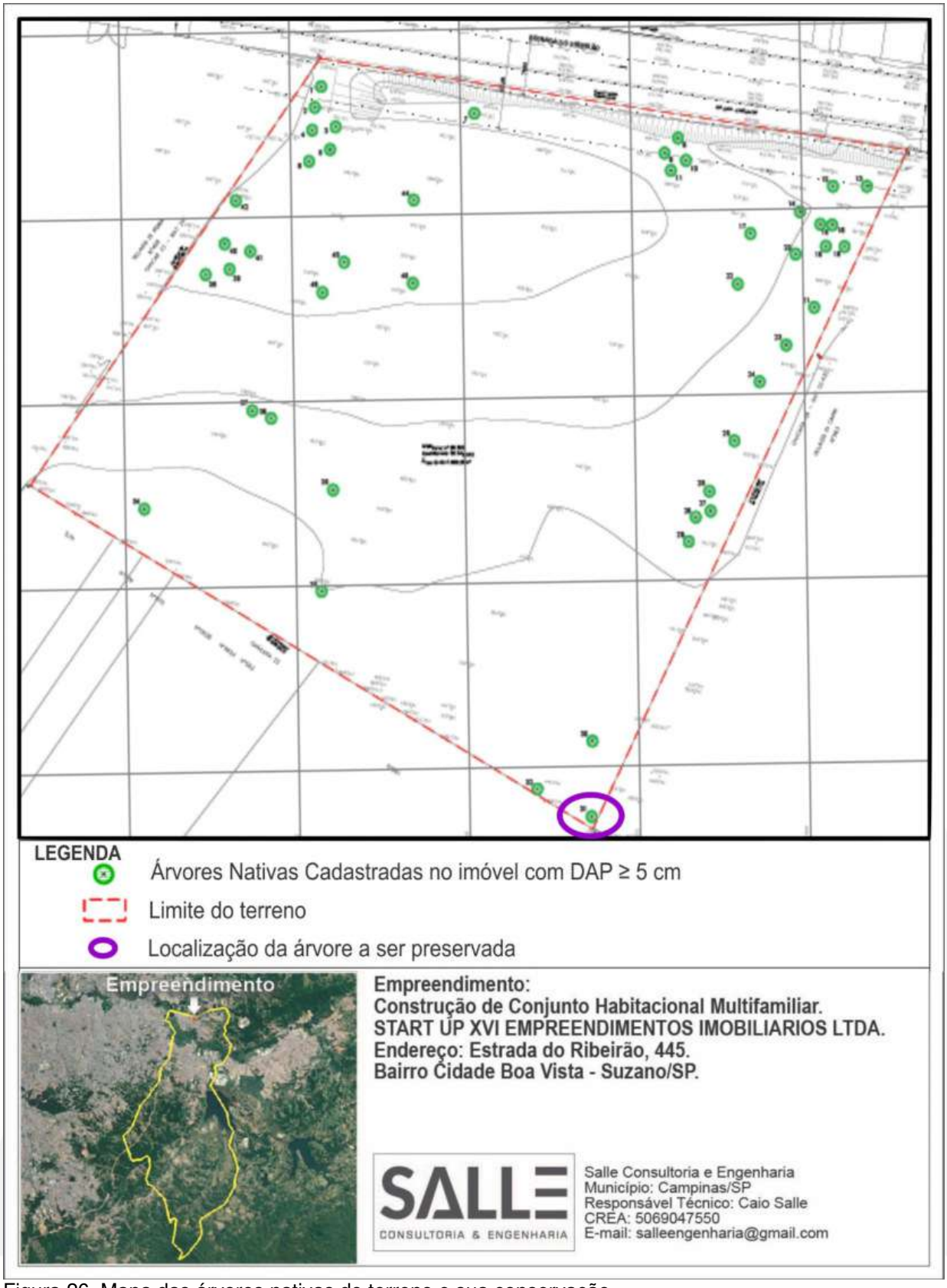


Figura 26. Mapa das árvores nativas do terreno e sua conservação.
Fonte: Laudo de caracterização de Manejo arbóreo – Modificado por Salle Consultoria e Engenharia

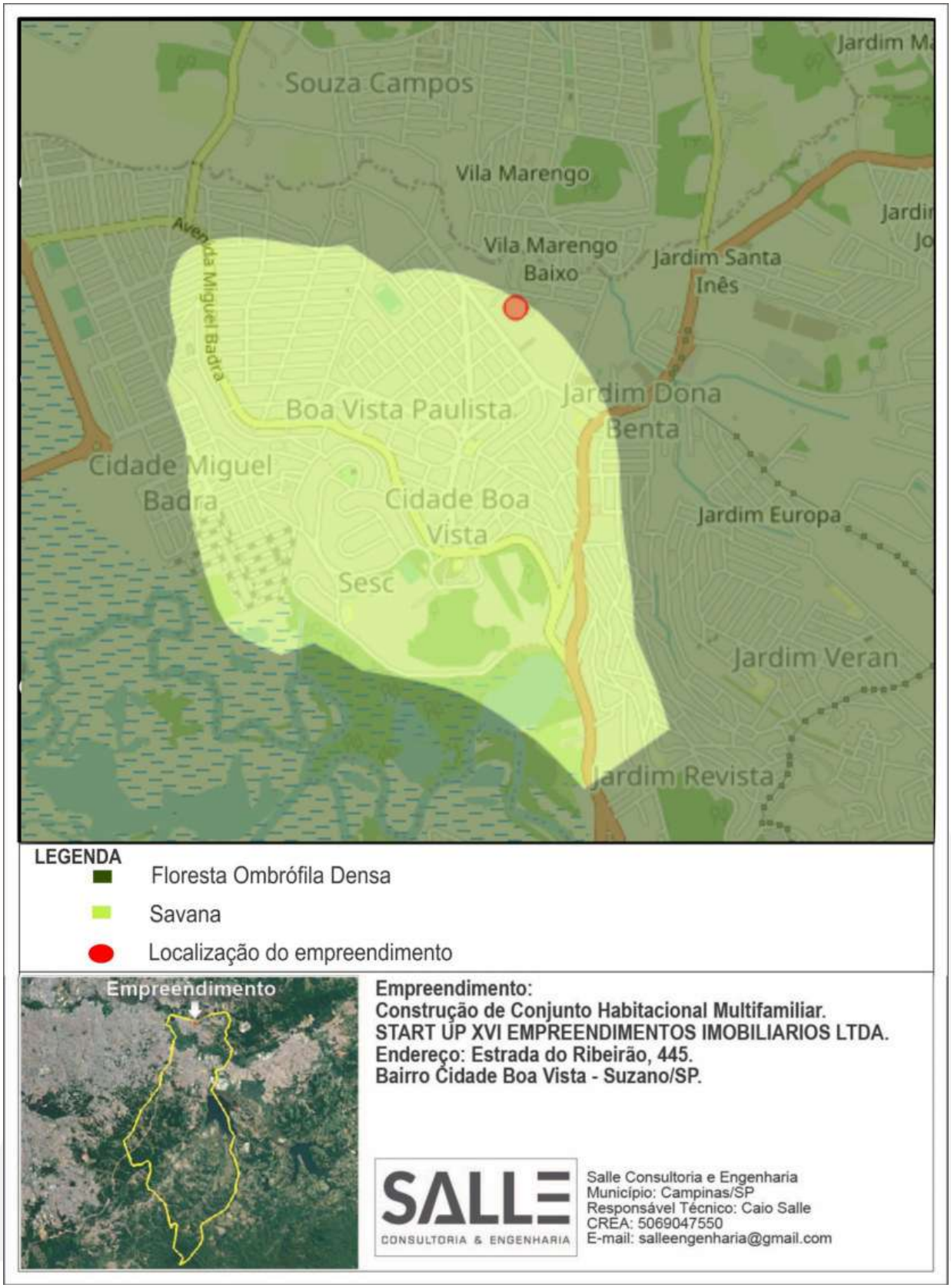


Figura 27. Mapa de caracterização da vegetação do entorno.
Fonte: DATAGEO (Sist. Ambiental Paulista) – Modificado por Salle Consultoria e Engenharia

8.1.1 – Arborização Interna

Vale ressaltar que o projeto arquitetônico anexado demonstra que uma porção interna de 75,60 metros quadrados será destinada a uma pequena praça que terá algumas árvores dispostas para melhor como medida de conforto térmico e auxilio na retenção de águas da chuva.

8.2 Volumetria e gabarito

Em relação as volumetrias dos empreendimentos das áreas de influências, foi observado durante o trabalho de campo, que a região possui predominância em projetos horizontais de até 3 pavimentos e, na Área de Influência Direta encontram-se outros 6 conjuntos residenciais entre 3 e 10 pavimentos.

Considerando que serão erguidas 8 (oito) torres com 5 (cinco) pavimentos, em local ainda desocupado, o empreendimento irá provocar impacto visual, porém o mesmo será diminuto devido as características dos conjuntos residenciais também presentes na Área de Influência Direta.

Ao redor da área descrita imediata, podemos verificar a existências de 4 empreendimentos de torres residenciais com número maior de pavimentos tanto a Norte, à sudeste, ao Leste e a Oeste, porém não ultrapassando o máximo de 10 pavimentos.

Outros dois pontos de volumetria similar, entre 3 e 10 pavimentos, podem ser observados em edificações mais ao leste do empreendimento, a 300 e 400 metros do empreendimento. As demais volumetrias do entorno dentro das áreas de Influência direta e indireta permanecem abaixo de 3 pavimentos ainda que em áreas de uso comercial ou misto. O restante das áreas permanece não construídas até o momento, parte disto deve-se também a presença do leito do rio tietê ao norte da Área de Influência Indireta (AII) do empreendimento.

A seguir, apresentam-se as volumetrias dos empreendimentos descritos acima e as fotografias de alguns destes empreendimentos supracitados.

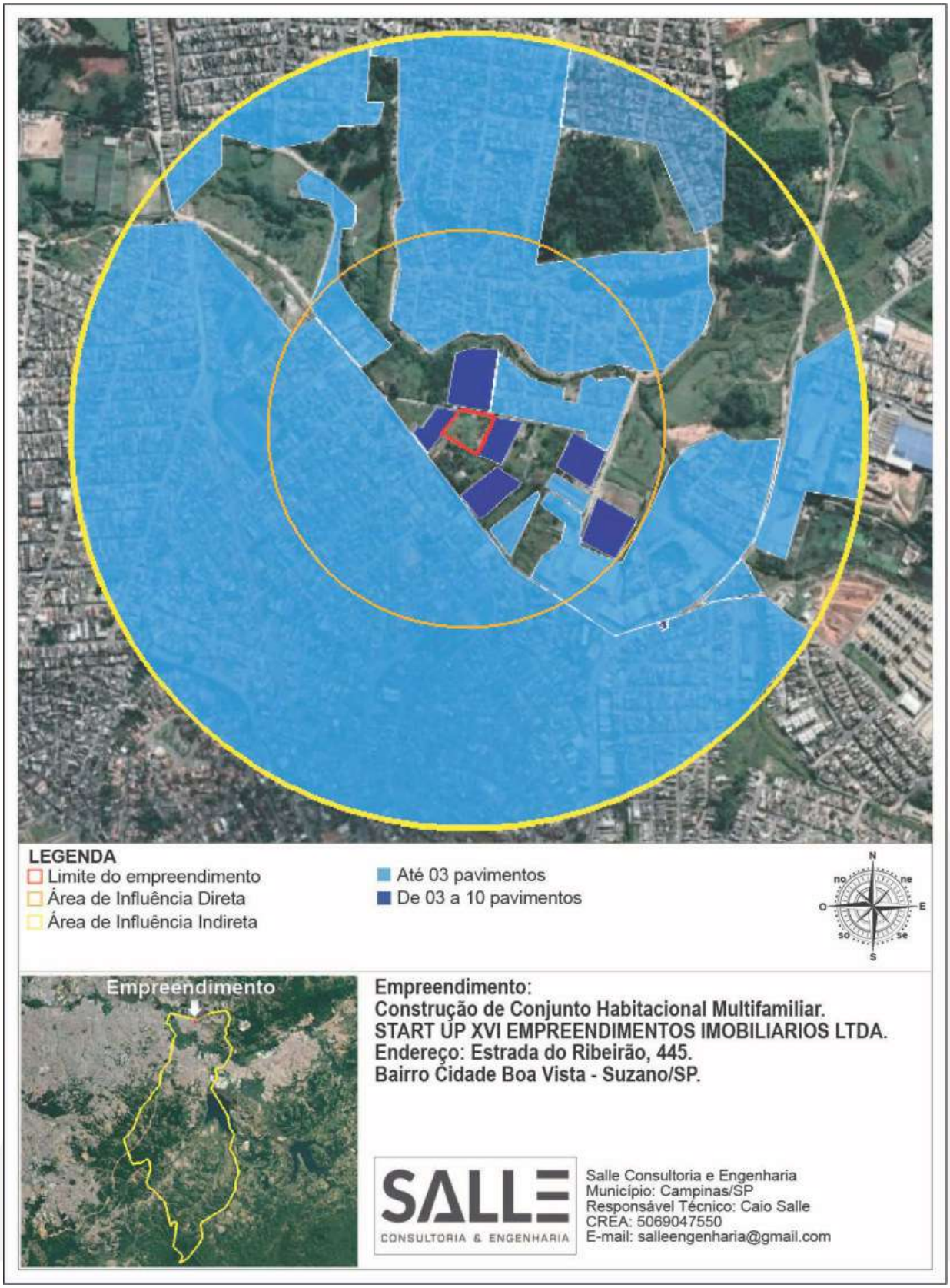


Figura 28. Mapa de apresentação das volumetrias da região.
Fonte: Google Earth – Modificado por Salle Consultoria e Engenharia

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688



Figura 29. Fotografias das volumetrias dos empreendimentos da região.
Fonte: Salle Consultoria e Engenharia

8.3 Poluição visual

Atividades residenciais como o do empreendimento em estudo, não são fontes geradoras de poluição visual. No entanto, o conjunto residencial terá fachadas harmoniosas e espera-se que, em pouco tempo, o impacto visual será absorvido pela população do entorno. Deve-se lembrar também que a área já é circunvizinhada de condomínios residenciais de mesmo porte e volumetria e seu ordenamento cumprindo as diretrizes do Plano Diretor de Suzano e Lei de Uso e ocupação do solo

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

Por se tratar também de uma área até o momento sem ocupação com quase 8 mil metros quadrados a implantação do empreendimento pode garantir uma renovação paisagística do entorno evitando futuro descarte ilegal de resíduos ou crescimento desordenado da vegetação que poderia trazer impactos negativos associados, como insetos e roedores indesejados.

8.4 Bens de interesse do patrimônio e respectivas visualizações

O município de Suzano detém apenas **1 (hum) imóvel** tombado listado no site pelo CONDEPHAAT (Conselho de Defesa do Patrimônio, Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de SP) que é a **Serra do Mar e Paranapiacaba**. O imóvel foi tombado segundo o Processo: 20868/79 (Partes 1 e 2) e seu tombamento oficializado pela Resolução 40, de 06/06/1985 publicado no Diário Oficial do Estado em 15/06/85, p. 29 e 30.

A área em questão trata-se da Área de Proteção Ambiental (APA) Várzea do Rio Tietê que foi criada pela Lei Estadual Nº 5.598, de 1987 e regulamentada pelo Decreto Estadual Nº 42.837 de 1998 conforme descrito anteriormente no item “8.1 – Vegetação” deste mesmo capítulo.

A APA em questão integra a Serra do Mar principalmente em seus quesitos hídricos e bióticos pois a mesma a afeta direta e indiretamente. A APA Várzea do Rio Tietê se encontra a mais de 1.700m de distância, ao sul do empreendimento, e está situada fora da sua área de influência, devido a distância e característica comum do processo de construção do conjunto residencial não foram identificadas condições relevantes de impacto no bem tombado.

A área do entorno do empreendimento em questão, ainda assim, já passou pela aprovação e construção de empreendimentos residenciais similares de 3 a 10 pavimentos e tem sistema de drenagem e esgotamento sanitário consolidados, o que garante, sem qualquer dúvida, a instalação deste empreendimento sem impacto direto a APA Várzea do Rio Tietê e a Serra do Mar e Paranapiacaba.

Em consulta com a Secretaria de Cultura do município de Suzano foi confirmado a existência apenas deste tombamento. Não foram localizados outros bens tombados

patrimoniais, culturais, edificados e/ou naturais, na cidade de Suzano, em todos os órgãos competentes das esferas da federação.

Sendo assim, não foram considerados impactos relevantes a estes aspectos, oriundos do projeto em questão.

8.5 Passeios e muros

No que diz respeito aos passeios e muros, eles serão adequados à necessidade e segurança necessária a circulação de pedestres, atendendo a legislação vigente. Salienta-se que a instalação do empreendimento trará ainda uma melhoria nas condições do calçamento em frente ao empreendimento.

9. CIRCULAÇÃO, GERAÇÃO DE TRÁFEGO E TRANSPORTE PÚBLICO

Os impactos relativos à circulação, Geração de viagens, geração de trafego de veículos pesados e demanda transporte público serão identificados, mitigados e/ou compensados no Relatório de Impacto no Trânsito à ser protocolado em conjunto com este EIV.

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

10. IMPACTO SOCIOECONÔMICO NA POPULAÇÃO RESIDENTE OU ATUANTE NO ENTORNO

10.1 Impacto na microeconomia local

Por se tratar de um conjunto residencial, a geração de empregos será pequena, cerca de 10 funcionários diários diretos. Na fase de implantação do prédio residencial serão gerados cerca de 100 empregos diretos durante a obra, sendo priorizada a mão de obra da região.

Devido ao aumento de **562 moradores**, pode-se concluir que o empreendimento promoverá um impacto positivo na rede de comércio e serviços do entorno, porém sem causar transtornos adicionais pois a área em questão se localiza numa região central da cidade e poderá absorver este fluxo de maneira orgânica.

10.2 Impacto nas relações sociais e de vizinhança

Em termos sociais, a implantação da atividade de uso residencial, não deve promover qualquer impacto negativo aparente.

A inserção populacional representará um aumento de usuários nos espaços e serviços públicos, tais como ruas, praças, linhas de ônibus e trens e demais equipamentos comunitários, desenvolvendo assim as relações sociais com a vizinhança. Estes impactos foram descritos em seus pormenores nas respectivas sessões deste relatório.

Deve-se salientar que a região já é densamente povoada e ainda conta com a perspectiva de crescimento populacional, e habitacional, portanto, sua instalação colabora com o melhor ordenamento deste crescimento para a cidade. É valido lembrar conforme mencionado anteriormente a atribuição de uma função social ao terreno pode trazer maior segurança e ordenamento viário além de evitar possíveis invasões e acumulo de lixo/entulho no local.

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

10.3 Promoção de inclusão ou exclusão social

Segundo o Índice de Vulnerabilidade Social do IPEA (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada) a cidade de Suzano em sua totalidade se encontra em seu nível de vulnerabilidade média, com nota de 0,436, sendo que o índice define 1 para “Muito Vulnerável” e 0 para “Vulnerabilidade Muito Baixa”.

Já o relatório do Índice Paulista de Vulnerabilidade Social demonstra que a cidade detém uma porcentagem considerável da população em níveis de vulnerabilidade grande. O IPVS do estado de São Paulo define 6 (seis) classe de Vulnerabilidade, descritas a seguir:

- Grupo 1 (baixíssima vulnerabilidade)
- Grupo 2 (vulnerabilidade muito baixa)
- Grupo 3 (vulnerabilidade baixa)
- Grupo 4 (vulnerabilidade média - setores urbanos)
- Grupo 5 (vulnerabilidade alta - setores urbanos)
- Grupo 6 (vulnerabilidade muito alta - aglomerados subnormais)

A análise das condições de vida da cidade mostra que a renda domiciliar média era de R$1.940, sendo que em 23,9% dos domicílios não ultrapassava meio salário mínimo per capita. Em relação aos indicadores demográficos, a idade média dos chefes de domicílios era de 45 anos e aqueles com menos de 30 anos representavam 14,4% do total. Dentre as mulheres responsáveis pelo domicílio 14,4% tinham até 30 anos.

Os seis grupos do IPVS resumem as situações de maior ou menor vulnerabilidade às quais a população se encontra exposta. As características desses grupos, no município de Suzano, são apresentadas na tabela a seguir:

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

Indicadores	Total	Índice Paulista de Vulnerabilidade Social						
		1 - Baixíssima	2 - Muito baixa	3 - Baixa	4 - Média (urbanos)	5 - Alta (urbanos)	6 - Muito alta (aglomerados subnormais)	7 - Alta (rurais)
População (nº abs.)	261.387	1.215	63.950	24.146	88.911	76.612	3.023	3.530
População (%)	100,0	0,5	24,5	9,2	34,0	29,3	1,2	1,4
Domicílios particulares	74.517	467	19.392	7.162	24.668	21.103	770	955
Domicílios particulares permanentes	74.481	467	19.387	7.160	24.658	21.084	770	955
Número médio de pessoas por domicílio	3,5	2,6	3,3	3,4	3,6	3,6	3,9	3,7
Renda domiciliar nominal média (em reais de agosto de 2010)	1.940	6.326	2.938	1.973	1.596	1.385	987	1.160
Renda domiciliar *per capita* (em reais de agosto de 2010)	555	2.432	893	585	446	382	251	317
Domicílios com renda *per capita* de até um quarto do salário mínimo (%)	6,4	0,2	2,0	3,9	6,8	10,0	20,6	14,2
Domicílios com renda *per capita* de até meio salário mínimo (%)	23,9	1,7	10,4	20,0	26,7	33,2	50,4	40,8
Renda média das mulheres responsáveis pelo domicílio (em reais de agosto de 2010)	726	2.838	1.154	682	598	471	418	419
Mulheres responsáveis com menos de 30 anos (%)	14,7	11,0	8,8	23,2	10,6	20,2	18,3	12,3
Responsáveis com menos de 30 anos (%)	14,4	9,9	9,1	21,7	12,4	19,0	19,4	16,4
Responsáveis pelo domicílio alfabetizados (%)	93,9	98,9	97,2	95,5	92,6	92,4	85,5	85,4
Idade média do responsável pelo domicílio (em anos)	45	53	49	42	46	43	42	45
Crianças com menos de 6 anos no total de residentes (%)	8,7	5,6	6,9	8,7	8,6	10,2	13,5	10,7

Tabela 7: População de Suzano e o Índice de Vulnerabilidade Social.

Fonte: Censo IBGE (2010) e SAEDE-SP.

Na vizinhança mediata observa-se que algumas áreas se destacam pelas condições de moradia de maior precariedade, especialmente as próximas da encosta do rio Tietê que perpassa a Área de Influência Indireta. A região Norte de Suzano é, segundo o mapa de vulnerabilidade do Estado de São Paulo, uma região predominante de Índice 5 “vulnerabilidade alta, mas em setores urbanos”. Apesar disso, não se espera qualquer alteração ou interferência do empreendimento nas relações sociais estabelecidas entre esses grupos de moradores na região, a inserção do empreendimento pode, inclusive, aumentar a atenção e demanda de serviços do Estado, empregos e atrações culturais para esta região. A figura a seguir demonstra geograficamente os grupos de Vulnerabilidade Social conforme o site do SAEDE do estado de São Paulo:

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

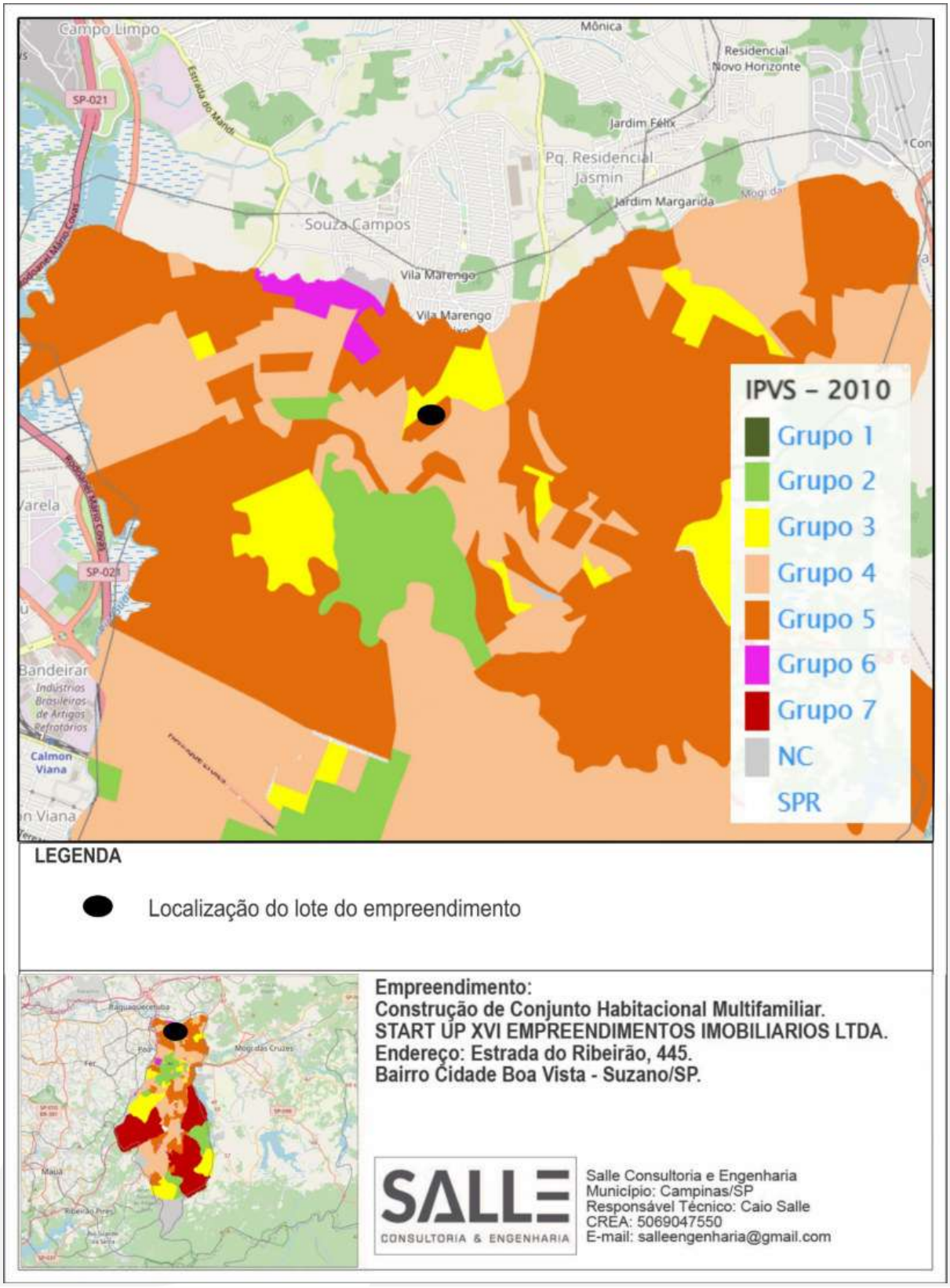


Figura 30 - Índice de Vulnerabilidade da cidade de Suzano-SP
Fonte: Saede-SP 2010 Elaborado por: Salle Engenharia

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao verificarmos as questões que devem ser analisadas em um Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme Estatuto da Cidade e legislação municipal, observou-se que a área prevista para implantação do empreendimento apresenta condições socioeconômicas, ambientais e urbanísticas propícias para receber este empreendimento.

O mesmo é considerado, após a instalação, de baixo impacto ambiental e não apresenta potencial significativo de incômodo a população residente nas suas áreas de influência.

Ainda que o processo de instalação gere pequenos incômodos nas dinâmicas encontradas no local eles serão encerrados juntamente com a obra em questão, seguindo o cronograma de obras previamente apresentado. Sendo assim, tomadas as medidas mitigadoras levantadas neste estudo, não foi identificado qualquer aspecto que torne inviável a implantação do empreendimento no local pretendido.

Percebe-se também uma preocupação do poder público em melhorar as ferramentas e infraestruturas sociais na região, que é carente de alguns serviços. É sabido que a criação de conjuntos habitacionais na região pode aumentar negativamente o fluxo centro-bairro de pessoas e veículos mas estes impactos serão absorvidos pelo entorno e seus serviços associados.

Em sentido oposto, vários aspectos positivos podem ser levados em conta na qualificação deste espaço, até o momento sem ocupação, que entram em consonância com os objetivos e diretrizes da Constituição de 1988, em sua função social da propriedade, do Plano Diretor de Suzano (Lei Complementar Nº 312 de 2017) e da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (LUOPS- Lei Complementar Nº 340 de 2019).

Conforme apresentado, medidas mitigadoras serão ser realizadas pelo empreendedor para implantação do empreendimento, visando à minimização dos possíveis, e pequenos, impactos, cabe-se ainda a manifestação da municipalidade quanto a eventuais exigências posteriores.

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

12. REFERÊNCIAS

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SÃO PAULO. Índice Paulista de Vulnerabilidade Social. Mapa digital do IPVS. Disponível em: <http://ipvs.seade.gov.br/view/> Acesso em: 05/02/2022.

CONSELHO DE DEFESA DO PATRIMÔNIO, HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO, ARTÍSTICO E TURÍSTICO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CONDEPHAAT. Pesquisa online de bens tombados. Base de dados do CONDEPHAAT. Disponível em: <http://condephaat.sp.gov.br/bens-protegidos-online/> Acesso em: 02/02/2022.

COMGÁS. Site da Comgás. Mapa da distribuição da rede de gás encanado. Disponível em: <https://nossarede.comgas.com.br/nossarede/> Acesso em: 08/02/2022.

FUNDAÇÃO LEMANNN. QEDU Analítico. Banco de dados da educação no Brasil. Disponível em: <https://analitico.qedu.org.br/> Acesso em: 10/02/2022.

GOOGLE. Google Earth Pro. Software de Informações Geográficas versão 7.3.4.8248 (64-bit). Google LCC. 2021.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, Censo Demográfico de Domicílios, 2010. Disponível em: https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/santo-andre/pesquisa/23/47427> Acessado em: 01/09/2021

INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS APLICADAS – IPEA. Atlas da Vulnerabilidade Social nos Municípios Brasileiros. Banco de dados digital. Disponível em: <https://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=26118> Acesso em: 08/02/2022.

MINISTÉRIO DA SAÚDE. Cadastro Nacional dos estabelecimentos de Saúde. Banco de dados detalhado das unidades saúde do Brasil. Disponível em: <http://cnes.datasus.gov.br/pages/estabelecimentos/consulta.jsp> Acesso em: 08/02/2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO. GeoSuzano. Mapa das informações de ambientais e de zoneamento. Disponível em: <https://www.geosuzano.com.br/> Acesso em: 10/02/2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO. Legislação. Leis de ordenamento urbano de Suzano. Disponível em: < https://www.suzano.sp.gov.br/web/planejamento-urbano-e-habitacao/legislacao/> Acesso em: 10/02/2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO. Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação. Instruções de EIV/RIV de Suzano. Disponível em: < https://www.suzano.sp.gov.br/web/planejamento-urbano-e-habitacao/eiv-riv/> Acesso em: 24/01/2022.

PORTUGAL. Lucínio da Silva (Orgs.). Polos Geradores de Viagens orientadas à qualidade de vida Ambiental: modelos e taxas de geração de viagens. 1° Edição. Editora Interciência, Rio de Janeiro, 2012.

SISTEMA AMBIENTAL PAULISTA. DataGeo, 2022. Mapa digital das informações do estado de SP. Disponível em: <https://datageo.ambiente.sp.gov.br/app/> Acesso em: 10/02/2022.

SERVIÇO GEOLÍGICO DO BRASIL – CPRM. Prevenção de desastres. Mapa digital de prevenção de desastres. Disponível em: <https://geoportal.cprm.gov.br/desastres/> Acesso em: 10/02/2022.

13. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

ROBERTO ESCHILETTI PEREIRA:[redacted]

Assinado de forma digital por ROBERTO ESCHILETTI PEREIRA:[redacted]
Dados: 2022.02.16 13:34:18 -03'00'

Roberto Eschiletti Pereira

Arquiteto e Urbanista

CAU: nº A261602-5

CAIO SALLE PEREIRA:02[redacted]

Assinado de forma digital por CAIO SALLE PEREIRA:[redacted]
Dados: 2022.02.16 13:35:24 -03'00'

Caio Salle Pereira

Engenheiro Ambiental

CREA/SP 5069047550

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

ANEXOS

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

Registro de Responsabilidade Técnica – RRT

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 11653887

Verificar Autenticidade

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ROBERTO ESCHILETTI PEREIRA
CPF: 367.XXX.XXX-10
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista
Nº do Registro: 00A2616025

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI11653887I00CT001
Modalidade: RRT SIMPLES
Data de Cadastro: 09/02/2022
Forma de Registro: INICIAL
Data de Registro: 10/02/2022
Forma de Participação: INDIVIDUAL
Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R$108,69
Pago em: 09/02/2022

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CPF/CNPJ: 32.XXX.XXX/0001-03
Tipo: Pessoa jurídica de direito privado
Data de Início: 23/01/2022
Valor do Serviço/Honorários: R$6.000,00
Data de Previsão de Término: 29/04/2022

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 08693190
Nº: 445
Logradouro: DO RIBEIRÃO
Complemento:
Bairro: CIDADE BOA VISTA
Cidade: SUZANO
UF: SP
Longitude:
Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

TRATA-SE DE UM ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E RELATÓRIO DE IMPACTO DE TRÂNSITO PARA UM EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL COM 160 UNIDADES HABITACIONAIS.

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

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

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO
Quantidade: 7717.35
Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV
Unidade: metro quadrado

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro

SI11653887I00CT001	**START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**	**INICIAL**	**09/02/2022**

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 ROBERTO ESCHILETTI PEREIRA, registro CAU nº 00A2616025, na data e hora: 09/02/2022 17:49:46, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural **(LGPD)**
A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos, ou via QRCode.

Matrícula

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash ca3da18a-3152-4271-8d2d-80b87883fa0a

Esse documento foi assinado digitalmente por LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO - 04/02/2022 13:06 PROTOCOLO: S22020038933D

Registro de Imóveis

Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

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

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Matrícula **66.583** Ficha **01**

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, **27** de **setembro** de **2012**

IMÓVEL: UM TERRENO sem benfeitorias, localizado à Estrada do Ribeirão, s/nº, lado ímpar da referida Estrada, correspondente a CHÁCARA 25, à 188,00ms da esquina com a Avenida Jaguari, Bairro CIDADE BOA VISTA, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano/SP, assim descrito e caracterizado: Compreendido dentro do polígono M1 - M2 - M3 - M4 - M01, tendo sentido horário, com as seguintes confrontações e medidas: Faz frente para a Estrada do Ribeirão, iniciando seu perímetro no ponto M1, seguindo em direção ao vértice M2 no azimute 121°56'09", em uma distância de 87,00m2, confrontando com a Estrada do Ribeirão, do vértice M2 segue em direção até o vértice M3 no azimute 230°28'45", em uma distância de 102,71ms, confrontando com a chácara 26 (Mat. 52.430), do vértice M3 segue em direção até o vértice M4 no azimute 323°08'08", em uma distância de 94,60ms confrontando com a chácara 22 (Mat. 10.976), finalmente do vértice M4 segue até o vértice M1 (início desta descrição), no azimute de 60°07'58", na extensão de 71,67ms, confrontando com a chácara 23 (Mat. 241), fechando assim uma área de 7.600,88m2.

CONTRIBUINTE: 52.043.012

PROPRIETÁRIA: MARTINHO & GONÇALVES; ou IMOBILIÁRIA BOA VISTA LTDA; ou IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA LUTFALLA LTDA; ou IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA LUTFALLA S/A.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.º 25.602 datada de 16/01/1.950 e Inscrição de Loteamento n.º 50 datada de 08/05/1.952, ambas do 1.º Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi das Cruzes-SP.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

CLEITON FONSECA DE AGUIAR VVF

R.01/em 28 de setembro de 2012. (*Usucapião*)

Em cumprimento ao r. Mandado de Registro expedido aos 10 de agosto de 2012, pelo Juízo de Direito da 3ª. Vara Cível

" Continua no Verso "

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

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash ca3da18a-3152-4271-8d2d-80b87883fa0a

desta Comarca de Suzano-SP, extraído nos autos n.° 279/02 da Ação de Usucapião requerida por **1)** MARIJA HASENFRATZ TITIZ, brasileira, viúva, do lar, RG [redacted]-SP, CPF [redacted]; residente e domiciliada à Rua Dr. José Maria Whitaker, 547, Morumbi/SP; **2)** MARIA TITIZ KAUFMANN, brasileira, pedagoga, RG [redacted]-SP, CPF [redacted], casada sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com ERWIN HERBERT KAUFMANN, brasileiro, economista, RG [redacted]-SP, CPF [redacted], residentes e domiciliados à Rua Aristeu Seixas, 240, Morumbi, Capital/SP; e **3)** JULIA TITIZ DE REZENDE, brasileira, assistente social, RG [redacted]-SSP/SP, CPF [redacted], casada sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com MIGUEL PACHECO DE REZENDE, brasileiro, médico, RG [redacted]-SP, CPF [redacted], residentes e domiciliados à Rua Dr. José Maria Whitaker, 537, Morumbi, Capital/SP, **em face de** IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA LUTFALLA S/A, procedo ao presente para constar que foi ordenado o registro do Acórdão da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, datado de 16/11/2011, e transitada em julgado aos 30/03/2012, que declarou em favor dos requerentes, já qualificados, o domínio do imóvel objeto desta matrícula, cujo valor venal para o exercício de 2012 é de R$ 77.851,25 proporcional.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.151.535-mic.913 CLEITON FONSECA DE AGUIAR VVF

Av.02/em 04 de abril de 2017. (Óbito)

Pela escritura pública de arrolamento e partilha, lavrada aos 14/02/2017, Livro 3.884, fls. 355/358, no 17° Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP, complementada pela Certidão de Óbito Matrícula n° 115162 01 55 2015 4 00131 282 0064601-51, expedida aos 29/12/2016 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 13° Subdistrito do Butantã, Comarca de São Paulo-SP, procedo a presente averbação para constar o óbito de MARIJA HASENFRATZ TITZ, ocorrido aos 22/08/2015.

" Continua na Ficha Nº 02 "

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

Esse documento foi assinado digitalmente por LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO - 04/02/2022 13:06 PROTOCOLO: S22020038933D

CNS 12362-0
Registro de Imóveis
COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 04 de abril de 2017

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.187.099 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS

R.03/em 04 de abril de 2017. (Partilha)

Pela mesma escritura mencionada na Av.02 desta matrícula, procedo o presente registro para constar que em virtude do falecimento de MARIJA HASENFRATZ TITZ, CPF [redacted] **1/3** do imóvel objeto desta, estimado no título em R$ 183.625,05 (V.V. R$ 216.558,45 proporcional), foi ATRIBUÍDO da seguinte forma: **1/6 (16,66%) do imóvel** para cada uma das 02 herdeiras filhas à saber: **1)** MARIA TITZ KAUFMANN, RG [redacted]-SSP/SP e seu marido ERWIN HERBERT KAUFMANN, RG [redacted]-SSP/SP e **2)** JULIA TITZ DE REZENDE, divorciada, já qualificadas. Foi realizada consulta junto à Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 30/03/2017, às 09:45 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.187.099 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS

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

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash ca3da18a-3152-4271-8d2d-80b87883fa0a
Esse documento foi assinado digitalmente por LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO - 04/02/2022 13:06 PROTOCOLO: S22020038933D

Matrícula | Ficha | Verso

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº **66583** 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
1236203C3066583C123501220

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

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

Certidão expedida às 12:35:15 horas do dia 04/02/2022
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :
Pedido Nº 154064
06658304022022

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash ca3da18a-3152-4271-8d2d-80b87883fa0a
Esse documento foi assinado digitalmente por LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO - 04/02/2022 13:06 PROTOCOLO: S22020038933D

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente **Primeiro Aditamento ao INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS** de um lado, **1) MARIA TITZ KAUFMANN**, brasileira, pedagoga, inscrita no R.G n.º [redacted]-SP, casada sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com **ERWIN HERBERT KAUFMANN**, brasileiro, economista, portador do RG n.º [redacted]-SP, inscrito no CPF sob n.º [redacted], residentes e domiciliados à Rua Aristeu Seixas, n.º 240, Morumbi, São Paulo -SP, e 2), **JULIA TITZ DE REZENDE**, brasileira, viúva, assistente social, portadora do R.G n.º [redacted]-SSP/SP, inscrita no CPF n.º [redacted], residente e domiciliada na Rua José Maria Whitaker, 537, Morumbi, São Paulo SP, na qualidade de **VENDEDORA**, doravante denominados mesmo que em conjunto simplesmente **"VENDEDORA"**;

E, de outro lado, **START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Joaquim Floriano nº. 466 - Cjto. 2.408, no bairro do Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o 32.605.161/0001-03, neste ato representada pelo seu administrador Adolfo José Sanchez Bergamasco, casado, uruguaio, portador da cédula de identidade RNE nº. [redacted]-CGPI/DIREX/DPF, expedido em 18/05/12, inscrito no CPF/MF sob nº.

[redacted], residente e domiciliado nesta cidade de São Paulo, com endereço comercial na sede da representada, doravante denominada simplesmente "**COMPRADORA**";

CONSIDERANDO que as partes firmaram em 10 de maio de 2019 o **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS,** tendo por objeto o imóvel do qual a **VENDEDORA** é legítima proprietária localizado na Estrada do Ribeirão, s.n, Bairro CIDADE BOA VISTA perímetro urbano do distrito, município e comarca de Suzano – SP, inscrito na Prefeitura Municipal sob o nº 52.043.012, com área total de 7.600,88 m2, objeto da Matrícula nº 66.583 do 1º Registro de Imóveis de Suzano;

CONSIDERANDO que em decorrência do cenário instalado em face a Pandemia **Covid – 19**, foi necessária a interrupção dos trabalhos de análises, aprovações perante a Prefeitura Municipal e demais órgãos públicos, bem como da realização de diligências descritas no **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS;**

Dessa forma as Partes de comum acordo, resolvem prorrogar o prazo descrito na clausula VI, item e) para o exercício da Condição Resolutiva do referido **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS por 150 (cento e cinquenta) dias, ou seja, até o dia 20.12.2020, sem a ocorrência de qualquer tipo de penalidade para nenhum dos contratantes.**

Assim, fica **ADITADO** o **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**, para constar a **prorrogação do prazo** contratualmente previstos acima descrito para exercício da condição resolutiva descrita no item e) da Clausula IV**, até o dia 20.12.2020**, ficando ainda **RATIFICADOS** todos os demais termos e condições do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS** firmado pelas mesmas partes em 10 de maio de 2019.

Todas as cláusulas e obrigações do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS** se mantem validas e vinculantes, exceto pelo expressamente disposto neste aditamento.

Assim, estando justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, subscrito por 2 (duas) testemunhas para que surta os devidos efeitos de direito.

São Paulo, 24 de junho de 2020.

.

MARIA TITZ KAUFMANN

ERWIN HERBERT KAUFMANN

JULIA TITZ DE REZENDE

START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Testemunhas:

1)

Nome: Gelma Farias Pereira

RG.: RG: [redacted]

CPF.: CPF: [redacted]

2)

Nome: Maria Eduarda Dias Jaza

RG.: [redacted]

CPF.: [redacted]

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular de um lado, **1) MARIA TITZ KAUFMANN**, brasileira, pedagoga, inscrita no R.G n.º [redacted] SSP/SP, casada sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com **ERWIN HERBERT KAUFMANN**, brasileiro, economista, portador do RG n.º [redacted] -SSP/SP, inscrito no CPF sob n.º [redacted], residentes e domiciliados à Rua Aristeu Seixas, n.º 240, Morumbi, São Paulo -SP, e 2), **JULIA TITZ DE REZENDE**, brasileira, divorciada, assistente social, portadora do R.G n.º [redacted] -SSP/SP, inscrita no CPF n.º [redacted], residente e domiciliada na Rua José Maria Whitaker, 537, Morumbi, São Paulo SP, na qualidade de **VENDEDORA**, doravante denominados mesmo que em conjunto simplesmente "**VENDEDORA**";

E, de outro lado, **START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Joaquim Floriano nº. 466 - Cjto. 2.408, no bairro do Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o 32.605.161/0001-03, neste ato representada pelo seu administrador Adolfo José Sanchez Bergamasco, casado, uruguaio, portador da cédula de identidade RNE nº. [redacted] /DIREX/DPF, expedido em 18/05/12, inscrito no CPF/MF sob nº. [redacted], residente e domiciliado nesta cidade de São Paulo, com endereço comercial na sede da representada, doravante denominada simplesmente "**COMPRADORA**";

Têm as Partes (assim entendidas, em conjunto, **VENDEDORA** e **COMPRADORA**) entre si, justas e contratadas, o presente "Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças" ("Contrato" ou "Instrumento"), que se regerá segundo as seguintes cláusulas e condições:

Cláusula I – Do Imóvel, do Empreendimento Imobiliário e do Compromisso de Venda e Compra

1.1 Terreno – A **VENDEDORA** é legítima proprietária e possuidora do imóvel localizado na Estrada do Ribeirão, s.n, Bairro CIDADE BOA VISTA perímetro

urbano do distrito, município e comarca de Suzano – SP, inscrito na Prefeitura Municipal sob o nº 52.043.012, com área total de 7.600,88 m2, objeto da Matrícula nº 66.583 do 1º Registro de Imóveis de Suzano, em que é melhor descrito e caracterizado da seguinte forma ("Imóvel"):

"Um TERRENO sem benfeitorias, localizado à Estrada do Ribeirão, s.nº lado impar, da referida estrada, correspondente à CHACARA n.º 25, à 188,00ms da esquina com a avenida Jaguari, Bairro CIDADE BOA VISTA, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano/SP, assim descrito e caracterizado: Compreendido dentro do polígono M1 – M2 – M3 – M4 – M1, tendo sentido horário, com as seguintes confrontações e medidas: Faz frente para a Estrada do Ribeirão, iniciando seu perímetro no ponto M1, seguindo em direção ao vértice M2, no azimute 121°56'9, em uma distância de 87,00ms, confrontando com a Estrada do Ribeirão , do vértice M2 segue em direção até o vértice M3 no azimute 230°28'45, em uma distancia de 102,71ms confrontando com a chácara n.º 26 (mat. 52.430), do vértice M3 segue em direção até o vértice M4 no azimute 323°08'08, em uma distância de 94,60ms em confrontação com a chácara n.º 22, (mat. 10.976), finalmente do vértice M4 segue até o vértice M1 (inicio dessa descrição), no azimute de 60°07'58, na extensão de 71,67ms, confrontando com a chácara n.º 23 (mat. 241), fechando assim a área de 7.600,88ms)"

1.2 Aquisição Anterior – Referido Imóvel foi adquirido pela **VENDEDORA** por meio da ação de usucapião extraída dos autos n.º 279/02, nos termos do acordão da 5º Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, datado de 16.11.2011, e transitado em julgado aos 30.03.2012 que declarou em nome da atual **VENDEDORA** o domínio do imóvel objeto do presente Contrato, nos termos do R.01 de 28.09.2012 da citada Matrícula nº66.583 do 1º Registro de Imóveis de Suzano, bem como por força da escritura pública de arrolamento de bens lavrada em 14.02.2017, no Livro 3884, fls. 355/358, junto ao 17º Tabelião de Notas de São Paulo, devidamente averbada no Av.02 da matricula do imóvel.

1.3 Inexistência de ônus – A **VENDEDORA** declara que o Imóvel está inteiramente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, dívidas, dúvidas, ações, questões possessórias, impostos em atraso e pendências de qualquer natureza, sendo a

VENDEDORA legítima proprietária do Imóvel e livre de qualquer tipo de turbação por terceiros. Declara ainda a **VENDEDORA** que o Imóvel não se encontra locado a terceiros, inexistindo direito de preferência a ser exercido.

1.4 Da promessa de venda e compra – Pelo presente Instrumento e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** se compromete a vender e a **COMPRADORA** a lhe comprar o Imóvel, inteiramente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, dívidas, dúvidas, ações, questões possessórias, impostos em atraso e pendências de qualquer natureza, mediante a outorga de escritura pública de venda e compra do Imóvel ("Escritura"), nos termos expressos neste Contrato.

1.5 Finalidade da aquisição – A **COMPRADORA** tem a intenção de adquirir o Imóvel para destiná-lo à sua atividade empresarial, diretamente ou por meio de nova SPE referida no Item 1.6 infra, especificamente para desenvolvimento, construção e venda de unidades autônomas integrantes de empreendimento imobiliário residencial popular, a ser constituído sob a modalidade de condomínio edilício nos termos nos termos da Lei nº 4.591/64, cujo projeto de construção será aprovado em conformidade com a legislação urbanística e ambiental de Suzano, Estado de São Paulo e, no que couber, com a legislação federal em vigor ("Empreendimento"). O Empreendimento será desenvolvido mediante a obtenção de financiamento imobiliário junto a Caixa Econômica Federal no âmbito do PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, na modalidade crédito associativo imóvel na planta.

Parágrafo único: A **COMPRADORA** estima realizar a protocolo do projeto do Empreendimento perante a respectiva Prefeitura Municipal no prazo máximo de até 90 (noventa) dias contados da data de superação da condição resolutiva "diligências" melhor descritas nos itens a) a d) da cláusula sexta, abaixo. É intenção das Partes que o projeto do Empreendimento seja aprovado o mais rápido possível.

1.6 SPE – A **COMPRADORA** e seus sócios constituirão uma sociedade de propósito específico ("SPE") para realizar a incorporação e desenvolvimento do Empreendimento. Desse modo, a **COMPRADORA** está autorizada com simples notificação à **VENDEDORA** a ceder os direitos e obrigações referentes a este Contrato em favor da SPE, ao que a **VENDEDORA** desde já concorda.

Cláusula II – Do Preço, da Forma, e da Garantia do Pagamento

2.1 Preço – Pela aquisição do Imóvel a **COMPRADORA** pagará à **VENDEDORA** o preço certo e ajustado de **R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)** ("Preço"), fixos e irreajustáveis, na forma e condições estabelecidas no item 2.2 infra, nos termos e condições deste Instrumento.

2.2 Forma de pagamento – O Preço será pago da seguinte forma:

a) Sinal: **R$ 200.000,00 (duzentos mil reais)** – a título de "Sinal" e princípio de pagamento, a serem pagos em uma parcela, fixa e irreajustável, com vencimento em até 30 (trinta) dias contados da data da publicação do Alvará de Aprovação e Alvará de Execução do Empreendimento pela Prefeitura Municipal de Suzano, contra a outorga da Escritura definitiva de compra e venda do imóvel em favor da **COMPRADORA**;

b) Saldo do Preço: **R$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais)** – a título de "Saldo do Preço", a serem pagos em 24 (vinte e quatro) parcelas iguais, fixas, mensais e consecutivas de **R$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais)**, vencendo-se a primeira no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados do efetivo pagamento do Sinal, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes se úteis ou, caso não o sejam, no primeiro dia útil seguinte.

c) Do pagamento do Saldo do Preço: O pagamento do Saldo do Preço se dará por meio de transferências bancárias para as contas correntes das vendedoras JULIA TITZ DE REZENDE (Banco Itaú-Unibanco, Agência nº 0788, C/C nº 23077-9) e MARIA TITZ KAUFMANN (Banco Itaú-Unibanco, Agência nº 4093, C/C nº 04222-6), servindo o comprovante de transferência como recibo para todos os fins de direito. Assim, a **COMPRADORA** depositará mensalmente **R$ 37.500,00 (trinta e sete mil e quinhentos reais)** na conta de cada uma das mencionadas VENDEDORAS, até atingir o valor total do Saldo de Preço.

2.3 Multa Moratória – Caso qualquer uma das parcelas do Preço não seja paga no respectivo prazo, desde que por culpa da **COMPRADORA**, sujeitar-se-á esta ao pagamento de multa diária equivalente a 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia sobre o valor não pago, limitada a 2% (dois por cento) sobre o respectivo valor, corrigido pela variação apresentada pelo INCC/FGV, acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo e integral adimplemento da obrigação não cumprida, calculados *pro rata die*.

2.4. Escritura de Compra e Venda: Considerando a necessidade da transferência do domínio do Imóvel à **COMPRADORA**, a fim de avançar com o processo de incorporação e financiamento do Empreendimento junto ao agente financiador, as Partes acordam que simultaneamente com o pagamento do Sinal será lavrada a Escritura definitiva de venda e compra do Imóvel, desde que a COMPRADORA seja imitida, na mesma data, da posse direta do mesmo. O Saldo de Preço será recebido em caráter "*pro soluto*" e deverá ser efetivamente descrito no corpo da Escritura.

2.4.1 Garantia – Quando da transferência da Escritura definitiva em favor da COMPRADORA, as Partes assinarão no mesmo ato Instrumento Público de Confissão e Novação de Dívida a ser lavrada junto à Tabelião de Notas com fé pública da comarca de São Paulo ou Suzano, através do qual a **COMPRADORA** assumirá o débito representado pelo Saldo de Preço e emitirá em favor da VENDEDORA 24 (vinte e quatro) notas promissórias com vencimentos nas respectivas datas descritas no item b) supra da Cláusula 2.2. Tais notas promissórias serão devolvidas e inutilizadas mensalmente à COMPRADORA conforme a mesma efetue cada pagamento mensal em suas respectivas datas de vencimento.

Cláusula III – Dos Documentos Necessários à Segurança Jurídica da Aquisição

3.1 Documentos – Para garantir a segurança jurídica da aquisição do Imóvel e o regular desenvolvimento do Empreendimento, deverão ser apresentados pela **VENDEDORA** em até 30 (trinta) dias úteis contados desta data os documentos indicados a continuação:

3.1.1 <u>Do Imóvel:</u>

a) Certidão de propriedade, com filiação vintenária e negativa de quaisquer ônus e alienações, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Suzano – SP;

b) Certidão negativa de tributos imobiliários e taxas que incidirem sobre o Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal de Suzano, abrangendo os 05 (cinco) últimos exercícios fiscais;

c) Traslado ou cópia autenticada do título aquisitivo do Imóvel.

3.1.2 <u>Da VENDEDORA e dos Proprietários Anteriores pelo período de 15 (quinze) anos anteriores à data de assinatura do presente Instrumento (as certidões a seguir especificadas deverão ser emitidas nas Comarcas ou Estados dos respectivos domicílios das pessoas pesquisadas, bem como na comarca de Suzano – SP):</u>

a) Cópias autenticadas dos RG e cópias simples dos CPFs da VENDEDORA;

b) Cópias autenticadas dos RG, cópias simples dos CPFs e certidões de casamento com pacto antenupcial registrado ou certidões de nascimento atualizadas (no caso de pessoas físicas) ou cópias autenticadas dos contratos sociais (no caso de pessoas jurídicas que as VENDEDORAS forem sócias);

c) Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Impostos Federais e Procuradoria da União (Dívida Ativa) expedida pela Secretaria da Receita Federal;

d) Certificado de Regularidade do FGTS;

e) Certidões expedidas pelos cartórios de protestos de São Paulo e Suzano;

f) Pesquisa Completa expedida pelo SERASA;

g) Certidão Negativa Conjunta de Débitos relativos a Impostos Estaduais e Procuradoria do Estado (Dívida Ativa);

h) Certidões de negativa de débitos fiscais municipais ou comprovante de que não é inscrita no município de São Paulo e Suzano;

i) Certidões de Distribuições Cíveis (Ações Cíveis e de Família e Sucessões);

j) Certidões de Distribuições de Execuções Fiscais Estaduais e Municipais;

k) Certidões de Distribuições de Concordatas, Recuperações Judiciais e Falências;

l) Certidões de Distribuições de Ações Criminais e Execuções Criminais;

m) Certidões de Distribuições de Ações Federais (cíveis e criminais – 1ª e 2ª Instância);

n) Certidões de Distribuições de Ações Trabalhistas emitidas pelo TRT da 2ª Região;

o) Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas (CNDT-TST).

3.2 Esclarecimentos – A **VENDEDORA** declara desde já que na eventualidade de existirem apontamentos nas certidões acima referidas possui patrimônio suficiente para cumprir com as contingências eventualmente apuradas, bem como para cumprir com as obrigações assumidas neste Contrato. Sem prejuízo, a **VENDEDORA** se obriga por eventuais contingências que possam recair sobre o Imóvel até a transmissão da posse e consequente outorga da Escritura, mesmo que verificados *a posteriori*.

3.2.1 A **COMPRADORA** se obriga a analisar a documentação indicada no item 3.1 supra, no prazo de até 70 (setenta) dias contados da entrega de tais documentos por parte da **VENDEDORA**. Caso seja necessário prestar

eventual esclarecimento a respeito de dúvidas ou contingências que possam recair sobre a **VENDEDORA** ou sobre o Imóvel, a **COMPRADORA** analisará os esclarecimentos adicionais dentro do prazo de 10 (dez) dias contados da apresentação de tais esclarecimentos.

3.3 Decorrido o prazo previsto para análise da documentação sem que haja manifestação por parte da **COMPRADORA**, a documentação será considerada como tendo sido aceita por esta, com a consequente superação da condição resolutiva correspondente.

3.4 A **VENDEDORA** apresentará a documentação acima indicada apenas uma vez, sendo certo que eventual atualização que se fizer necessária deverá ser providenciada pela **COMPRADORA**, às suas expensas.

3.5 Atraso na entrega ou não entrega dos Documentos: Caso haja atraso na entrega ou caso a **VENDEDORA** não entregue os Documentos, todos os prazos do presente Contrato ficarão suspensos até que tais obrigações sejam efetivamente cumpridas, sem prejuízo da **COMPRADORA** poder considerar o presente Contrato resolvido para todos os fins de direito.

Cláusula IV – Da Posse

4.1 Transmissão da Posse – A **COMPRADORA** será imitida na posse do Imóvel contra o pagamento da parcela do Sinal e recebimento da Escritura, ocasião em que o Imóvel deverá estar inteiramente livre e desembaraçado de pessoas e coisas.

4.2 IPTU e Vigilância – A **COMPRADORA** passará a responder a partir da sua imissão na posse do Imóvel pelo IPTU incidente sobre o Imóvel, bem como pelos custos com a vigilância do bem e qualquer outra despesa ou taxas de manutenção do Imóvel. Todas as despesas tais como taxa de lixo, contas de água, luz e gás, serão de exclusiva responsabilidade da **VENDEDORA** até a data da efetiva transmissão da posse.

4.3 Débitos anteriores à Transmissão da Posse – Sem prejuízo do quanto disposto no item 4.2 precedente, caso seja verificada, a qualquer tempo até a integral

quitação do Preço, a existência de débitos que onerem o Imóvel e sejam relativos a períodos anteriores à imissão da **COMPRADORA** em sua posse, a **COMPRADORA** notificará a **VENDEDORA**, para que, no prazo de 10 (dez) dias, apresente os comprovantes de pagamento dos débitos em cobrança. Caso a **VENDEDORA** não o faça e ainda haja saldo a ser quitado, fica a **COMPRADORA** autorizada a pagar tais débitos a quem de direito, devendo a **VENDEDORA** reembolsar a **COMPRADORA** em 10 (dez) dias os valores comprovadamente despendidos do montante eventualmente pago. A **COMPRADORA** poderá ainda descontar tais valores das parcelas do Preço devido à **VENDEDORA**.

4.4 Ingresso no Imóvel – A **VENDEDORA** desde já autoriza a **COMPRADORA** e consultores dela a ingressar no Imóvel a fim de realizar inspeções, estudos de sondagem e planialtimétricos, verificar a inexistência de contaminação e quaisquer outros estudos que entender convenientes.

4.5 Transferência de titularidade junto aos órgãos públicos – Após a lavratura da Escritura obriga-se a **COMPRADORA** a realizar a imediata transferência para o seu nome de todas as despesas, taxas e impostos, sob pena de reembolsar a **VENDEDORA** por eventual cobrança que possa ser feita em seu nome.

Cláusula V – Das Obrigações das Partes

5.1 Obrigações da Vendedora – Além de outras obrigações previstas no presente Contrato, a **VENDEDORA** deverá:

a) Manter o Imóvel a salvo de qualquer disputa extrajudicial ou judicial, inclusive possessória;
b) Se necessário, firmar todos os requerimentos junto a qualquer órgão público a fim de viabilizar a compra e venda ora prometida, bem como as aprovações do Empreendimento e o regular desenvolvimento do mesmo;
c) Apresentar os documentos indicados na Cláusula III, no prazo ali estabelecido;
d) Outorgar a Escritura do Imóvel à **COMPRADORA** (ou à SPE referida no Item 1.6 *supra*) no prazo de até 5 (cinco) dias contados do recebimento de notificação de parte da **COMPRADORA** para tais efeitos.

5.2 Obrigações da Compradora – Além de outras previstas no presente Contrato, a **COMPRADORA** deverá:

a) Efetuar o pagamento do Preço nos prazos e condições previstas neste Contrato;
b) Notificar a **VENDEDORA** sobre a ocorrência de qualquer Condição Resolutiva do Item 6.1, da Cláusula VI *infra*;
c) Não tendo verificado a ocorrência das Condições Resolutivas, efetuar o pagamento do Sinal, conforme previsto na alínea "a", do Item 2.2, da Cláusula II;
d) No ato da outorga da Escritura apresentar Instrumento Particular de Confissão de dívida, conforme indicado no Item 2.4, da Cláusula II supra.
e) Arcar com todos os custos advindos da transferência do Imóvel para sua propriedade, incluindo, mas não se limitando, aos custos com tributos relativos à transferência, lavratura de Escritura e seu registro em cartório de imóveis, lavratura e registro do *Instrumento Público de Confissão e Novação de Dívida* (Cláusula 2.4.1) e emissão, em favor da **VENDEDORA**, das respectivas notas promissórias.

Cláusula VI – Das Condições Resolutivas, das Hipóteses de Resolução e da Inexecução das Obrigações

6.1 Condições Resolutivas – Este compromisso é celebrado em caráter de inteira irretratabilidade e irrevogabilidade, obrigando as Partes, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título ou tempo. Não obstante o caráter irretratável e irrevogável deste Contrato, e sem prejuízo das demais disposições do presente Contrato, a **COMPRADORA** poderá considerar resolvido o presente Contrato, na forma do artigo 128 do Código Civil, se verificada qualquer uma das seguintes condições resolutivas até 20/07/2019, com exceção da condição resolutiva descrita no item e), a qual poderá ser exercida até 20/07/2020, a saber:

a) a existência de ação de desapropriação e/ou declaração de utilidade pública que objetive o Imóvel ou parte dele;
b) a não apresentação da documentação e/ou esclarecimentos indicados nos

itens 3.1 e 3.2 pela **VENDEDORA** no prazo ali indicado ou a existência de qualquer apontamento nos documentos e certidões forenses que objetive, onere e/ou possa trazer vício à cadeia dominial do Imóvel e/ou possa reduzir a **VENDEDORA** ou seus sócios ao estado de insolvência civil e/ou recuperação e/ou falência, ou que traga insegurança jurídica na operação objeto deste Instrumento, a exclusivo critério da **COMPRADORA**;

c) A inviabilidade técnica, legal e/ou financeira do projeto de construção do Empreendimento que será desenvolvido pela **COMPRADORA**;

d) A existência de contaminação no solo do Imóvel ou em seu entorno, bem como caso o custo de descontaminação do imóvel seja muito oneroso ou ainda caso o tipo de contaminação existente acarrete riscos aos futuros adquirentes do Empreendimento;

e) A não aprovação do projeto de construção do Empreendimento pela Prefeitura de Suzano ou demais órgãos públicos competentes (por exemplo, GRAPROHAB, CESTESB, DAEE, SAEE, BANDEIRANTES, 1° Oficial de Registro de Imóveis de Suzano, etc.), na forma pretendida pela **COMPRADORA** ou, ainda, a existência de exigências adicionais, como contrapartida financeira ou obrigações de fazer (como por exemplo, execução de obras de infraestrutura, estação de tratamento de esgoto, mudanças ou extensões na rede de agua ou esgoto ou pontos de ligação das mesmas, termos de compensação, termos de ajustamento de conduta, etc.) pela Prefeitura de Suzano ou demais órgãos competentes, que onerem, dificultem ou ponham em risco a viabilidade financeira ou o normal desenvolvimento do Empreendimento;

6.2 Continuidade – Caso ocorra qualquer uma das Condições Resolutivas a resolução do presente Instrumento ficará condicionada ao critério da **COMPRADORA**, que poderá decidir ainda por continuar com a compra e venda ora prometida mediante notificação à **VENDEDORA**, nos termos desse Contrato.

6.3 Resolução por desistência da **COMPRADORA** antes do pagamento da parcela do Sinal – Caso ocorra qualquer uma das Condições Resolutivas do Item 6.1 nos prazos ali estabelecidos e a **COMPRADORA** decida não seguir com a aquisição do Imóvel, este Contrato restará resolvido de pleno direito, nos termos do artigo 474 do Código Civil, cabendo a **COMPRADORA** notificar a **VENDEDORA** quanto a intenção

pretendida. Nesta hipótese, nada será devido à **VENDEDORA** pela **COMPRADORA** a qualquer título, retornando as Partes ao *status quo ante*.

Cláusula VII – Da Outorga da Escritura e da Posse

7.1 Outorga – Salvo a hipótese de ocorrência de qualquer uma das Condições Resolutivas previstas no Item 6.1, da Cláusula VI *supra*, e observado o pagamento do Sinal, obriga-se a **VENDEDORA** a outorgar a Escritura à **COMPRADORA** em até 5 (cinco) dias contados do recebimento de notificação específica, sendo certo que as partes declaram ter pleno conhecimento que a referida Escritura deverá ser necessariamente lavrada no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de emissão do referido Alvará de Construção e de Execução do Empreendimento.

7.2 Recusa – A recusa da **VENDEDORA** a outorgar a Escritura conferirá à **COMPRADORA** o direito de adotar todas as medidas extrajudiciais e judiciais necessárias à promoção da adjudicação forçada do Imóvel, sem prejuízo da incidência de multa diária no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) até a data da efetiva lavratura da Escritura, e demais danos e prejuízos.

7.3 Taxas e Tributos – A partir da transmissão da posse do Imóvel, a qual ocorrerá no momento de outorga da Escritura, passarão a correr por conta da **COMPRADORA** as despesas com IPTU, guarda e vigilância do Imóvel. Assim mesmo, passarão a correr por conta da **COMPRADORA** a partir daquela data todas as demais taxas e tributos incidentes sobre o Imóvel. Quaisquer ônus anteriores à outorga da Escritura serão de responsabilidade da **VENDEDORA**, devendo ela **VENDEDORA** arcar com tais ônus ainda que sua cobrança seja feita posteriormente, sejam eles conhecidos ou não. Ainda, todos os tributos e emolumentos incidentes sobre a transferência do Imóvel e elaboração da Escritura serão suportados pela **COMPRADORA**.

Cláusula VIII – Das Causas De Rescisão

8.1 Culpa da COMPRADORA – A **VENDEDORA** poderá considerar rescindido este Contrato se a **COMPRADORA** injustificadamente deixar de pagar o Sinal previsto

no Item 2.2, alínea a, da Cláusula II supra, ou, ainda, se a **COMPRADORA** deixar de apresentar a garantia descrita no item 2.4, no momento de outorga da Escritura.

8.2 Culpa da VENDEDORA – A **COMPRADORA** poderá considerar rescindido este Contrato se a **VENDEDORA** atrasar injustificadamente a outorga da Escritura, a transmissão da posse do Imóvel ou o cumprimento de quaisquer de suas obrigações previstas neste Contrato por mais de 30 (trinta) dias contados da data inicialmente prevista, o que acarretará a aplicação de multa rescisória no valor correspondente a 10% (dez por cento) sobre o valor do presente negócio em favor da **COMPRADORA**, além do reembolso da totalidade das despesas incorridas até aquela data.

8.3 Aplicação da multa rescisória – No caso de rescisão do presente Contrato, o que dará ensejo à aplicação da correspondente multa rescisória a favor da parte prejudicada, fica desde já a **VENDEDORA** obrigada a restituir à **COMPRADORA** eventuais valores recebidos até então, em caso de rescisão provocada por sua falta, descontando ou adicionando, conforme o caso concreto, a multa rescisória estipulada nas Cláusula 7.1 e 7.2.

8.4 Executividade – Caberá à parte prejudicada executar judicialmente a parte infratora, na forma do artigo 784, do Código de Processo Civil, posto que as obrigações contraídas por força do presente negócio são líquidas, certas e exigíveis.

Cláusula IX – Das Disposições Gerais

9.1 Irrevogabilidade e Irretratabilidade – Salvo nas hipóteses previstas na Cláusula VI, o presente Instrumento é firmado em caráter irretratável e irrevogável, renunciando as Partes expressamente ao direito de arrependimento, obrigando ainda seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

9.2 Declarações da **VENDEDORA** – A **VENDEDORA** declara e garante, respondendo pelo conteúdo, veracidade, alcance e exatidão de tais declarações e garantias, que: a) responde pela evicção de direito; b) a presente promessa de compra e venda não viola qualquer avença restritiva anterior; c) não há quaisquer procedimentos, pleitos, litígios ou condições que afetem o Imóvel ou possam afetá-lo no futuro com base em fatos anteriores à esta data; d) a assinatura, a formalização e o

cumprimento do presente Instrumento não configura qualquer tipo de fraude, fraude contra credores ou fraude à execução, nem uma violação de documentos anteriormente assinados pela **VENDEDORA**; e) até o pagamento do Sinal os tributos incidentes sobre o Imóvel estarão devidamente pagos às autoridades governamentais competentes; f) que o Imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhecem a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao Imóvel ou de outros ônus reais sobre ele incidentes; g) desconhece qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, o Imóvel; h) que desconhece a existência processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, o Imóvel, e que este não se localiza em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado; i) que o Imóvel não abrigou, a qualquer tempo, atividade que possa considerá-lo contaminado ou potencialmente contaminado, nos termos da legislação vigente, por materiais nocivos, ou cuja presença possa constituir-se em risco do uso do Imóvel, por qualquer usuário ou passível de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública, tais como: aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química e minerações etc., e não existe contaminação no Imóvel ; j) não há qualquer tipo de questão possessória envolvendo o Imóvel, bem como não há qualquer pessoa residindo ou possuindo o Imóvel a qualquer título; k) o valor anual do IPTU incidente sobre o Imóvel para 2018 (foi de R$ 7.103,23).

9.2.1- DA COMISSÃO DE CORRETAGEM: As partes declaram que a comissão de corretagem será de responsabilidade da **COMPRADORA**, a ser estipulada mediante Contrato em apartado com os respetivos interessados, se for o caso.

9.3. Cessão – Com exceção da cessão prevista no Item 1.6, a cessão do presente Contrato dependerá de anuência expressa das Partes.

9.4. Abrangência – O presente Contrato constitui acordo integral firmado entre as Partes com relação ao seu objeto, motivo pelo qual nenhuma troca de correspondências ou documento anterior terá o condão de se sobrepor às suas disposições.

9.5. Notificações – Todas as entregas de documentos, comunicações, citações e notificações referentes ao presente Instrumento deverão ser encaminhadas para as pessoas qualificadas no preâmbulo do presente Contrato.

9.6. Confidencialidade e exclusividade – a **VENDEDORA** abster-se-á, direta ou indiretamente, de negociar ou tratar, com quaisquer terceiros, qualquer operação que envolva (i) uma parceria para desenvolver o Empreendimento, (ii) a venda ou transferência, direta ou indiretamente, do Imóvel ou, ainda, de direitos relacionados ao Imóvel, e (iii) a praticar qualquer ato cujo efeito seja inviabilizar ou dificultar a concretização da presente operação de compra e venda. A proibição contida nesta Cláusula abrange qualquer envio de documentação ou informação do Imóvel à terceiros ou, ainda, a assinatura de qualquer documento com terceiros para análise de eventuais negócios relacionados ao Imóvel.

9.7 Poderes. A **VENDEDORA** confere à **COMPRADORA** os mais amplos, gerais e ilimitados poderes para tomar todas as providências inerentes à obtenção de todas as autorizações e licenças necessárias ao desenvolvimento, incorporação e construção de um empreendimento imobiliário a se construído no Imóvel, em especial os seguintes: **(i)** peticionar, requerer e obter, junto às autoridades competentes da administração direta e indireta, de qualquer esfera de governo, incluindo, mas não se limitando à Municipalidade de Suzano, Estado de São Paulo, União Federal, BANDEIRANTES, GRAPROHAB, SAEE, DAEE, EMPLASA, IBAMA, CETESB, IPHAN, CONDEPHAAT, JUCESP, RECEITA FEDERAL e SPU a fim de obter alvará de aprovação, alvará de construção e/ou demolição, certidões de diretrizes, autorização de supressão de vegetação, TCRAs, certificados de dispensa de análise, bem como todo e qualquer documento referente direta ou indiretamente ao Empreendimento imobiliário; **(ii)** requerer, instaurar e concluir, junto ao 1º Registro de Imóveis de Suzano, Corregedoria Geral de Justiça e Conselho Superior da Magistratura, todo e qualquer procedimento administrativo necessário à retificação da descrição do Imóvel, fusão de matrículas, desdobro, desmembramento, bem como para requerer qualquer registro ou averbação que se façam necessários à aprovação do Empreendimento; **(iii)** diligenciar e praticar qualquer ato junto às concessionárias de serviços públicos para a obtenção de todas as autorizações que se façam necessárias à realização do Empreendimento

Imobiliário; **(iv)** peticionar, requerer e obter junto às autoridades competentes da administração direta e indireta, de qualquer esfera de governo, todos e quaisquer tipos de documentos necessários à aprovação e da efetiva construção do Empreendimento; **(v)** substabelecer os poderes outorgados a terceiros, com ou sem reserva de iguais, bem como praticar todos os demais atos indispensáveis ao bom, fiel e completo desempenho do mandato outorgado.

9.8 Anexo I – Os poderes retro mencionados são outorgados em procuração específica que constitui o Anexo I ao presente Instrumento e que o integra para todos os fins de direito.

9.9 Tolerância – A omissão ou demora no exercício de qualquer direito, faculdade ou obrigação oriundos do presente Contrato não será considerada como desistência, concordância ou renúncia destes, mas sim mera tolerância de cada Parte.

9.10 Foro competente – As Partes elegem o Foro de Suzano – SP como competente para analisar e julgar toda e qualquer questão oriunda do presente Instrumento.

Assim, estando justas e contratadas, as Partes assinam o presente Instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas que a tudo viram e dão fé.

São Paulo, 10 de maio de 2019.

MARIA TITZ KAUFMANN

ERWIN HERBERT KAUFMANN

JULIA TITZ DE REZENDE

STAR UP XVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Testemunhas:

1) _____

Nome:

RG.: Gelma Farias Pereira

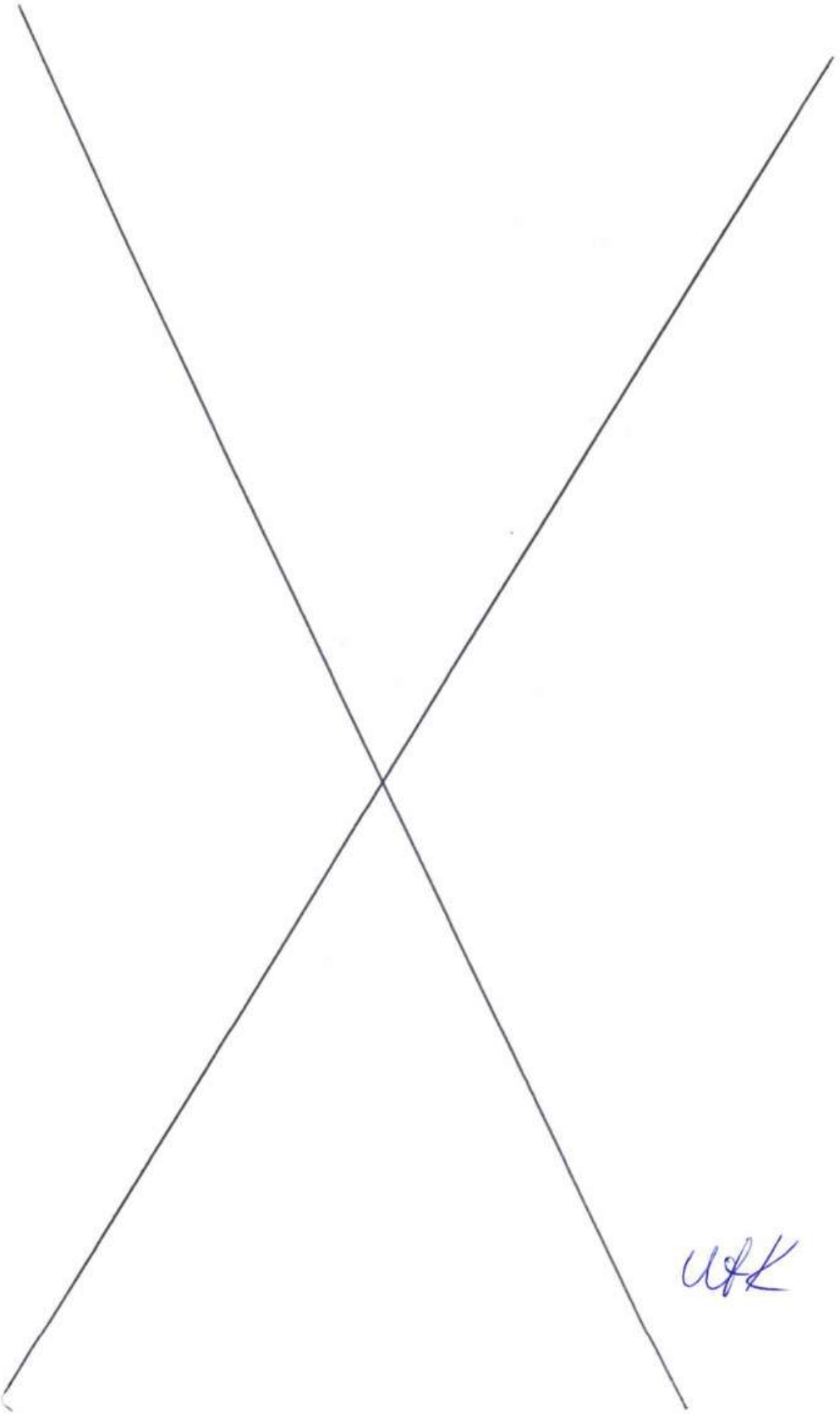
CPF.: RG: [redacted] CPF: [redacted]

2) _____

Nome:

RG.: [redacted]

CPF.: [redacted]



Contrato Social

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA		TIPO JURÍDICO SOCIEDADE LIMITADA	
NIRE 35235437602	CNPJ 32.605.161/0001-03	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 35235437602	DATA DO ARQUIVAMENTO 30/01/2019

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 31/01/2019	HORA DE EXPEDIÇÃO 13:28:19	CÓDIGO DE CONTROLE 112094853
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 31/01/2019 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – FLÁVIA REGINA BRITTO GONÇALVES, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO PARA EMPRESA SUPRACITADA.

JUCESP GOVERNO DO ESTADO SÃO PAULO documento assinado digitalmente

Certidão de Inteiro Teor - Sociedades Empresárias, exceto as por ações emitida para Ivanete Brito de Lima Nobre : 08731488862. Documento certificado por FLÁVIA REGINA BRITTO GONÇALVES, Secretária Geral da Jucesp. A Junta Comercial do Estado de São Paulo, garante a autenticidade deste documento quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br sob o número de autenticidade 112094853, quinta-feira, 31 de janeiro de 2019 às 13:28:19.

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior
Secretaria de Comércio e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Inovação - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

Capa do Requerimento

SEQ. DOC
1
1

Protocolo
190000615390

DADOS CADASTRAIS

ATO(S)
Constituição Normal

NOME EMPRESARIAL	CNPJ DA SEDE
START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	Empresa sem CNPJ

LOGRADOURO	NÚMERO
Rua JOAQUIM FLORIANO	466

COMPLEMENTO	BAIRRO/DISTRITO	CEP
ANDAR 9 CONJ 902	ITAIM BIBI	04534002

MUNICÍPIO	UF
São Paulo	SÃO PAULO

E-MAIL	TELEFONE
BTL@INVERCAPITAL.COM.BR	

NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	NIRE DA SEDE
SEM EXIGÊNCIA ANTERIOR	

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA

NOME: ADOLFO JOSE SANCHEZ BERGAMASCO - (Sócio-Administrador)

DATA ASSINATURA: 16 de Janeiro de 2019

ASSINATURA: X

VISTO 2DS TABORDO

VALORES RECOLHIDOS
DARE R$ 145,91
DARF R$ 21,00

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO

JUCESP SEDE 6 24 JAN 2019 PROTOCOLO

OBSERVAÇÕES:

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART. 57, §5º, DECRETO 1.800/96

Certifico o registro de constituição NIRE n.35235437602, da Empresa START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMO(...) e protocolo sob n.190000615390 Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse www.jucesp.sp.gov.br e informe o número do código de controle disponível na primeira página da certidão de inteiro teor.

2º notário — Rua Joaquim Floriano, 809 - Itaim Bibi — São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3078-1836 — ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS tabelião

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) ADOLFO JOSE SANCHEZ BERGAMASCO, em documento sem valor econômico, dou fé.

São Paulo, 17 de Janeiro de 2019.

Em Testº _____ da verdade. Cód. [-123627931132223255449 7-001201]

DANIELA CRISTINA ARAUJO OLIVEIRA - Escrevente Autorizada (Qtd 1:Total R$6,25)

Selo(s): Selo(s): 1 Aleatório 1222188

O presente ato somente é válido com selo de Autenticidade

20º TABELIÃO DE NOTAS — Coleção Notarial do Brasil — Daniela Cristina Araujo Oliveira — Escrevente Autorizada — Rua Joaquim Floriano, 809 (Capital) — SÃO PAULO

Certifico o registro de constituição NIRE n.35235437602, da Empresa START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMO(...) e protocolo sob n.190000615390 Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse www.jucesp.sp.gov.br e informe o número do código de controle disponível na primeira página da certidão de inteiro teor.

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO CONTRATO DE SOCIEDADE EMPRESARIA LTDA.

START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Pelo presente instrumento particular:

INCORP CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA, sociedade empresaria limitada, com seu ato constitutivo registrado na Jucesp sob nº NIRE 35.230.046.362 em sessão de 21/07/2016, inscrita no CNPJ sob nº 25.254.254/0001-67, com sua sede na cidade de São Paulo, Estado de SP, na Rua Joaquim Floriano, 466, 24º andar, conjunto 2408, no bairro do Itaim bibi, CEP 04534-002, neste ato representado pelo seu administrador, **LEONARDO ÁLVARO SANCHEZ GUSTIBARRE,** uruguaio, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador do RNE nº [redacted] CGPI/DIREX/DPF – expedido em 29/09/2011, nascido em 23/12/1976, inscrito no CPF sob o nº [redacted] domiciliado na Rua Joaquim Floriano, nº 466, 9º andar, conjunto 902, no bairro do Itaim bibi, CEP 04534-002.

ADOLFO JOSÉ SANCHEZ BERGAMASCO, uruguaio, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador do RNE nº [redacted] - CGPI/DIREX/DPF – expedido em 18/05/2012, inscrito no CPF sob o nº [redacted], domiciliado na Rua Joaquim Floriano, nº 466, 9º andar, conjunto 902, no bairro do Itaim bibi, CEP 04534-002.

Tem entre si justo e contratado constituir como de fato constituído tem uma sociedade empresária Ltda; e que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes e pela legislação aplicável à espécie:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA DENOMINAÇÃO SOCIAL E SEDE

A sociedade empresária Ltda., denominada **START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA,** com sede e foro Rua Joaquim Floriano, nº 466, 9º andar, CJ 902 no bairro do Itaim Bibi CEP 04534-002, São Paulo/SP.

Parágrafo Único: O prazo de duração da Sociedade é indeterminado.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO SOCIAL

A Sociedade tem por objeto social:

(a) A incorporação Imobiliária nos termos da Lei 4.591/64;
(b) A compra e venda de imóveis próprios, exceto a corretagem de imóveis;
(c) A locação e/ou sublocação de bens imóveis próprios;
(d) A participação em outras sociedades ou empreendimentos de qualquer natureza, na qualidade de sócia, acionista, quotista ou associada por qualquer forma permitida por lei.

Certifico o registro de constituição NIRE n.35235437602, da Empresa START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMO(...) e protocolo sob n.190000615390 Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária Geral. Para validar este documento, acesse www.jucesp.sp.gov.br e informe o número do código de controle disponível na primeira página da certidão de inteiro teor.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO CAPITAL SOCIAL

O capital social é de R$ 1.000,00 (Hum mil reais), dividido em 1.000 (mil) quotas, no valor nominal de R$ 1,00 (um real), cada uma e a divisão e subscrição das quotas obedecerá a mesma proporcionalidade do quinhão de cada sócio, a saber:

SÓCIOS	EM QUOTAS	EM R$	EM %
INCORP CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA	999	999,00	99,00
ADOLFO JOSÉ SANCHEZ BERGAMASCO	1	1,00	01,00
TOTAIS	1.000	1.000,00	100,00

Parágrafo Primeiro: O capital social totalmente subscrito e já integralizado em moeda corrente nacional.

Parágrafo Segundo: A responsabilidade dos sócios é restrita ao valor de suas quotas, haja vista a total integralização do capital social, conforme artigo 1.052 da Lei 10.406/2002, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

Parágrafo Terceiro: As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento do outro sócio, a quem fica assegurado em igualdade de condições e preço direito de preferência para sua aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão, a alteração contratual pertinente.

Parágrafo Quarto: Em decorrência do caráter pessoal da sociedade, são absolutamente impenhoráveis as quotas sociais, na forma do art. 833, inciso I, da Lei n.º 13.105, de 16.03.15.

CLÁUSULA QUARTA - DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da empresa será exercida de forma isolada pelo Sr. **ADOLFO JOSÉ SANCHEZ BERGAMASCO (já qualificado anteriormente)**, ficará incumbido de exercer, todos os atos pertinentes e necessários ao exercício das atividades ora assumidas, bem como, de representá-los judicial e extrajudicialmente, ativa a passivamente perante todas as repartições e instruções financeiras, vedado, no entanto, o uso do nome empresarial em atividades estranhas ao interesse social.

Parágrafo Primeiro: A sociedade poderá designar administradores não sócios, obedecendo para tanto a regra do artigo 1.061 da Lei 10.406/02.

Parágrafo Segundo: É vedado aos administradores, sejam eles sócios ou não, obrigar a sociedade em operações estranhas ao seu objeto social, tais como: endossos, saques de favor, cartas de fiança, abonos, avais, aceites, contratos de responsabilidade pessoal e exclusiva e documentos análogos, sob pena de responsabilização pessoal do sócio responsável pelo compromisso contraído, devendo ressarcir a sociedade se esta houver por bem responder, onerando no caso sua retirada de resultados, bem como, sua cota de participação societária.

Parágrafo Terceiro: A sociedade não terá conselho fiscal.

CLÁUSULA QUINTA – DO IMPEDIMENTO DE USO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL

Certifico o registro de constituição NIRE n.35235437602, da Empresa STAART GP XVI EMPREENDIMENTOS IMO(...) e protocolo 505 n. 19066615390-1 Lavra Regina Britto Gonçalves - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse www.jucesp.sp.gov.br e informe o número do código de controle disponível na primeira página da certidão de inteiro teor.

É vedado aos sócios, usar o nome da sociedade em negócios estranhos aos interesses sociais, como fianças, avais e endossos, respondendo pessoalmente o infrator pelos danos causados.

CLÁUSULA SEXTA – DA RETIRADA DE PRO LABORE DOS SÓCIOS

Pelo exercício da administração, os administradores poderão ter direito a uma retirada mensal a título de pró-labore.

CLÁUSULA SETIMA – DAS DELIBERAÇÕES DOS SÓCIOS

Os sócios reunir-se-ão sempre que for necessário, mediante convocação do sócio majoritário ou pelos sócios minoritários cujas cotas formem pelo menos 3/4 do capital social, e suas resoluções ou decisões constarão no livro de **"ATAS DE REUNIÕES DA DIRETORIA"** ou em futuras **"ALTERAÇÕES DO CONTRATO SOCIAL"**. Para deliberação valida será necessário à presença da maioria societária e o "quórum" para decisão será a maioria simples. No caso de empate, o sócio majoritário terá o direito do segundo voto de desempate.

CLÁUSULA OITAVA – DA SAÍDA DE UM DOS SÓCIOS

Quando de eventual e futura saída de qualquer membro do quadro social, o sócio retirante, após quitar todas as suas obrigações com a pessoa jurídica da qual foi integrante, sendo estas decorrentes de seu período de participação na sociedade, fica livre e desembaraçado de quaisquer responsabilidades posteriores a data de averbação de sua saída.

Parágrafo Único: - O sócio que desejar retirar-se da sociedade deverá notificar os demais, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

CLÁUSULA NONA – DO EXERCÍCIO SOCIAL

O exercício social terá inicio em 1º de janeiro e termino em 31 de dezembro de cada ano, ocasião em que se procederá à elaboração do inventário, balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico da sociedade, ou a qualquer tempo atendendo a uma simples solicitação de qualquer um dos sócios acionistas.

Parágrafo Único: - Os lucros ou prejuízos apurados, após as deduções legais e contratuais, poderão ser absorvidos, capitalizados ou distribuídos para os sócios, na proporção de suas quotas sociais, ou em outros percentuais, conforme decidido em reunião entre os mesmos.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO FALECIMENTO DE SÓCIO

O falecimento de qualquer um dos sócios não implicará na dissolução da sociedade, que continuará a existir, mediante ingresso de novos sócios indicados pela sócia pessoa jurídica **INCORP CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificados anteriormente.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA REGÊNCIA DA SOCIEDADE

A regência supletiva da sociedade limitada dar-se-á pelas normas regimentais da Sociedade Anônima, Lei 6.404/1976, conforme permite o parágrafo único do artigo 1.053, Lei 10.406/2002.

Certifico o registro de constituição NIRE n.35235437602, da Empresa START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMO(...) e protocolo sob n.190000615390 Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse www.jucesp.sp.gov.br e informe o número do código de controle disponível na primeira página da certidão de inteiro teor.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS

Toda e qualquer alteração do Contrato Social só terá validade com as assinaturas de todos os sócios e devidamente registrado no órgão competente.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Fica eleito o foro desta Comarca de São Paulo, no Estado de São Paulo, para qualquer ação fundada neste contrato, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Os Administradores declaram, sob as penas da lei, de que não estão impedidos de exercerem a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

E por estarem assim justos e devidamente contratados, lavram este instrumento em 03 (três) vias de igual teor que serão assinadas pelos sócios.

São Paulo, 09 de janeiro de 2019.

INCORP CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA
LEONARDO ÁLVARO SANCHEZ GUSTIBARRE

ADOLFO JOSÉ SANCHEZ BERGAMASCO

VISTO DO ADVOGADO

Nome: ELIANA MESQUITA IANONE
OAB/SP nº 203.640

2º notário — Rua Joaquim Floriano 889 - Itaim Bibi — São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3078-1836 — ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS tabelião

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) ADOLFO JOSE SANCHEZ BERGAMASCO, Eu documento com valor econômico, dou fé.
São Paulo, 17 de janeiro de 2019.
Em Testº _____ da verdade. Cód. 1-12630279112973932594497-001202

DANIELA CRISTINA ARAUJO OLIVEIRA - Escrevente Autorizada (Qtd 1/Total R$9,50)
Selo(s): Selo(s): 1 Ato:AB-0007329
O Presente ato somente é válido com selo de Autenticidade.

TABELIÃO DE NOTAS — Cartório Cristina Araújo Oliveira — Escrevente Autorizada — Rua Joaquim Floriano, 889 (Capital) — SÃO PAULO — Colégio Notarial do Brasil — Seção São Paulo — 2º Ofício — CNS 12.278 — SELO DE AUTENTICIDADE — CNS 12278AB000732

Certifico o registro de constituição NIRE n 35235437602, da Empresa START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, protocolo 501.... Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse www.jucesp.sp.gov.br e informe o número do código de controle disponível na primeira página deste documento.

2º notário
Rua Joaquim Floriano, 889 - Itaim Bibi
São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3078-1836
ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS
tabelião

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) LEONARDO ALVARO SANCHEZ BUSTIBARRE,
em documento com valor econômico, dou fé.
São Paulo, 23 de janeiro de 2019.
Em Testº _____ da verdade. Cód. [-122458191357433249601-001112]

DANIELA CRISTINA AMADO OLIVEIRA - Escrevente Autorizada (Vlr. 1;Total R$9,50)
Selo(s): Selo(s): 1 Ato:AB-0007998
O Presente ato somente é válido com selo de Autenticidade.

COLÉGIO NOTARIAL DO BRASIL
Rua Oliveira
(Capital)
SÃO PAULO

Certifico o registro de constituição NIRE n.35235437602, da Empresa START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMO(...) e protocolo sob n.190000615390 Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse www.jucesp.sp.gov.br e informe o número do código de controle disponível na primeira página da certidão de inteiro teor.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO - JUCESP

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

DECLARAÇÃO

Eu, ADOLFO JOSE SANCHEZ BERGAMASCO, portador do Documento de Identificação nº [redacted] inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF sob nº [redacted] na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, DECLARO estar ciente que o ESTABELECIMENTO situado na Rua JOAQUIM FLORIANO, 466, ANDAR 9 CONJ 902, Bairro: ITAIM BIBI, São Paulo, SP, CEP: 04534-002, NÃO PODERÁ EXERCER suas atividades sem que obtenha o parecer municipal sobre a viabilidade de sua instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2 do Decreto Estadual nº 55.660/2010 e sem que tenha um CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa - Módulo de Licenciamento Estadual.

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

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

17 JAN 2019

ADOLFO JOSE SANCHEZ BERGAMASCO (Sócio-Administrador)
V2162-9

2º Tabelião de Notas
Rua Joaquim Floriano, 809 - Itaim Bibi
São Paulo - SP - cep 04534-013 - fone: 11 3078-1836
ANDRÉ RIBEIRO JEREMIAS
tabelião

Reconheço, por semelhança, a firma de: (1) ADOLFO JOSE SANCHEZ BERGAMASCO, em documento sem valor econômico. Dou fé.
São Paulo, 17 de Janeiro de 2019.
Em Testº _____ da verdade. Cód.: 1-122782501322232554497-001201]

DANIELA CRISTINA ARAUJO OLIVEIRA - Escrevente Autorizada(1) Total R$6,25)
Selo(s): Selo(s): 1 Ato:AB-02224107
O Presente ato somente é válido com selo de autenticidade.

2º Tabelião de Notas
Daniela Cristina Araujo Oliveira
Escrevente Autorizada
Rua Joaquim Floriano, 809 - 9º andar - Itaim Bibi
SÃO PAULO

Certifico o registro de constituição NIRE n.35235437602, da empresa START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMO(...) e protocolo sob n.190000615390 Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse www.jucesp.sp.gov.br e informe o número de protocolo e o código de segurança da primeira página da certidão de inteiro teor.

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior
Secretaria de Comércio e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Inovação - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

TERMO DE CONFERÊNCIA E DIGITALIZAÇÃO.

Certifico e dou fé que conferi a documentação referente à solicitação de abertura do protocolo **190000615390** da empresa **START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** e que as imagens digitalizadas deste processo eletrônico são fiéis aos documentos físicos protocolizados nesta Junta Comercial.

Assina o presente termo de conferência e digitalização, mediante certificado digital, o funcionário/empregado público **Joel Rodrigues da Silva**

Junta Comercial do Estado de São Paulo, 29 de janeiro de 2019.

Joel Rodrigues da Silva, CPF: [redacted]

Este documento foi assinado digitalmente por Joel Rodrigues da Silva e é parte integrante sob o protocolo Nº 190000615390.

Certifico o registro de constituição NIRE n.35235437602, da Empresa START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMO(...) e protocolo sob n.190000615390 Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse www.jucesp.sp.gov.br e informe o número do código de controle disponível na primeira página da certidão de inteiro teor.

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior
Secretaria de Comércio e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Inovação - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

TERMO DE ANÁLISE E DECISÃO.

Defiro a (s) solicitação (ões), sob o (s) protocolo (s) **190000615390** de registro de abertura e procuração da empresa **START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**.

Assina o presente termo de decisão, mediante certificado digital, o Julgador **Paulo Miguel ribeiro Braga**.

Junta Comercial do Estado de São Paulo, 30 de janeiro de 2019.

Paulo Miguel ribeiro Braga, CPF: [redacted]

Este documento foi assinado digitalmente por Paulo Miguel ribeiro Braga e é parte integrante sob o protocolo Nº 190000615390.

Certifico o registro de constituição NIRE n.35235437602, da Empresa START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMO(...) e protocolo sob n.190000615390 Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse www.jucesp.sp.gov.br e informe o número do código de controle disponível na primeira página da certidão de inteiro teor.

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior
Secretaria de Comércio e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Inovação - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DE CONSTITUIÇÃO.

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa **START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, e protocolado sob o número **190000615390** em **30/01/2019**, encontra-se registrado na Jucesp, sob o NIRE da matriz **35235437602**.

Assina o registro, mediante certificado digital, o(a) Secretário(a)-Geral – Flávia Regina Britto Gonçalves.
A autenticidade do presente documento, bem como o arquivo na forma eletrônica poderão ser verificados no sítio eletrônico: www.jucesp.sp.gov.br, mediante a indicação do número de autenticidade disponível na capa da certidão de inteiro teor.

Junta Comercial do Estado de São Paulo, 30 de janeiro de 2019.

Flávia Regina Britto Gonçalves, CPF: [redacted]

Este documento foi assinado digitalmente por Flávia Regina Britto Gonçalves e é parte integrante sob o protocolo Nº 190000615390.

Certifico o registro de constituição NIRE n.35235437602, da Empresa START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMO(...) e protocolo sob n.190000615390 Flávia Regina Britto Gonçalves - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse www.jucesp.sp.gov.br e informe o número do código de controle disponível na primeira página da certidão de inteiro teor.

Procuração

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

PROCURAÇÃO

STARTUP XVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 32.605.161/0001-03, Rua Joaquim Floriano, nº 466, Cj. 902, CEP 04534-002, São Paulo, Capital, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seu administrador, Adolfo José Sánchez Bergamasco, uruguaio, empresário, casado, portador da cédula de identidade RNE [redacted] (permanente) CGPI/DIREX/DPF - expedido em 18/05/2012, inscrito no CPF/MF sob o n° [redacted]

OUTORGADO: **CLÓVIS VALENTIE DE OLIVEIRA NETO**, brasileiro, casado, arquiteto, portador da cédula de identidade RG nº [redacted] inscrito no CPF/MF nº [redacted], com endereço comercial na Rua Coral, 194 – Taboão da Serra/SP – cep 06756-220.

PODERES: Através do presente instrumento particular de mandato, a **OUTORGANTE** nomeia e constitui como seu procurador o **OUTORGADO**, a quem confere amplos poderes para representá-la perante a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO**, para requerer/solicitar/assinar/retirar/substabelecer qualquer documento/certidão/alvará para fins do desenvolvimento imobiliário residencial vertical em terreno localizado a Estrada do Ribeirão, S/N, Cidade Boa Vista de inscrição municipal 52.043.012 e matricula 66.583, enfim, praticar todos os demais atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandado.

São Paulo, 20 de janeiro de 2021.

STARTUP XVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA – CNPJ: 32.605.161/0001-03

Adolfo José Sánchez Bergamasco – CPF [redacted]

Companhia de Gás de São Paulo
R. Capitão Faustino de Lima, 134 - CEP 03040-030 - Brás - São Paulo - SP
CNPJ 61.856.571/0006-21 - Insc. Estadual 108.701.514.110
Inscr. Municipal 514.108.514.110
Inscrição Única Regime Especial - Processo UA 51089-697928/2002

@ComgasBR /comgasoficial
/Comgas /ComgasNatural

NOTA FISCAL / CONTA DE GÁS
054.983.804

ADOLFO JOSE SANCHEZ BERGAMASCO
Código do cliente: 14476177

R BRASILIA 85 - APTO 71 - SAO PAULO
CPF/CNPJ: 233.471.238-83 / IE: 000.000.000.000

CÓDIGO USUÁRIO: 46731466

Segmento Residencial		Data de apresentação	15.09.2021
Tipo de conta	**Normal**	Data da leitura anterior	09.08.2021
Dias de consumo	31 Dias	Data da leitura atual	09.09.2021
Data de emissão	14.09.2021	**Data da próxima leitura**	**08.10.2021**

Vencimento **21.09.2021**
Valor a pagar (R$) **11,61**

Mês de referência: set/2021

Sua conta de gás

Fornecimento de Gás Natural	R$ 11,61

Consumo e tarifas

Consumo Corrigido/Faturado	Tarifa Aplicada com ICMS	Fornecimento de gás natural
0.971	R$11,958161	R$ 11,61
Dados tarifários (m³/mês)	**Fixo (R$)**	**Variável (R$)**
0,971	8,35	1,4874040

Total **R$ 11,61**

Avisos importantes para você

O atraso no pagamento desta conta por prazo superior a 15 dias poderá acarretar na interrupção do fornecimento de gás para todos os segmentos, exceto os segmentos Residencial e Residencial Coletivo, cujo prazo é de 30 dias.

"Alteração de tarifas a partir de 31/08/2021 conforme Deliberação ARSESP nº 1.213, de 26/08/2021. Para mais informações, acesse www.comgas.com.br.# Débito automático conta de gás 08/2021 liquidada

Detalhamento do consumo (Saiba mais: www.comgas.com.br/para-a-sua-casa/entenda-sua-conta/)

Medidor		Leitura			Seu gás sofre influências naturais até chegar a você. Entenda como calculamos sua conta:					
					fator da correção*					
Tipo	Número	Atual	Anterior	consumo medido (m³)	fator de temperatura	fator de compressibilidade	fator de pressão	fator poder calorífico superior	consumo corrigido (m³)
SD2.5	C14D0061778D	379	− 378	= 1	× 1,0000	× 1,0000	× 0,9466	× 1,0257	= 0.971

*Valores para Gás Natural referidos nas seguintes condições: Poder Calorífico Superior: 9.400kcal/m³; Temperatura= 293,15ºK (20ºC) e Pressão= 101,325Pa (1atm), conforme Resolução ANP nº15.

Impostos

Base de Cálculo ICMS Reduzida - Conv. 18/92

Base de Cálculo	%ICMS	Valor ICMS
R$ 10,06	18,00	R$ 1,81

Base de Cálculo da Substituição Tributária (Somente ara unidades usuárias de GNV)

Base de Cálculo	%ICMS	Valor ICMS
R$ 0,00	0,00	R$ 0,00

Valor PIS R$ 0,19	Valor COFINS R$ 0,88	
Impostos Estaduais R$ 1,81	Impostos Federais R$ 1,07	Total de Impostos R$ 2,88

Seu histórico

Últimos 12 meses **(em m³)**

	Consumo Medido	Consumo Corrigido:
AGO/2021	3,00	2,87
JUL/2021	12,00	11,62
JUN/2021	13,00	12,60
MAI/2021	0,00	0,00

Reservado ao Fisco 6181.a5d4.cffc.a30d.ec88.ed6a.6172.e88e Via do usuário - Autenticação mecânica

---

Nota Fiscal / Conta de Gás — Nº 054.983.804

Usuário: **ADOLFO JOSE SANCHEZ BERGAMASCO**

Código do Usuário	Mês de Referência	Vencimento	Valor Total a Pagar (R$)
46731466	**set/2021**	**21.09.2021**	**11,61**

Para Cadastramento em Débito Automático

Banco	Agência	Código
341	**4093**	**46731466**

O pagamento desta conta não quita débitos anteriores. Sobre o valor pago após o vencimento incidirá multa de 2% e juros de mora de 0,033% ao dia, incluídos em conta futura (Port. CSPE n.156/01). O não pagamento poderá levar a protesto e/ou negativação, cobrança de despesas e demais emolumentos (Lei Fed. 9492/97).
Verifique se ocorreu débito automático em sua conta corrente, no vencimento. Se, por qualquer motivo o débito não for efetuado, utilize esta nota fiscal / conta de gás para o pagamento em qualquer banco autorizado.

Bancos autorizados a receber essa conta: Banco do Brasil*, Banco Inter*, Banco Original*, Bradesco*, Caixa*, Itaú*, PicPay* Safra* Santander (*exceto boca de caixa)

Autenticação Mecânica

836800000009 116100577042 003993247000 004673146603

DÉBITO AUTOMÁTICO

Orientação e apoio ao Cliente

Comgás 24h 08000 110 197

Pedidos de serviços, informações sobre conta e emergências (vazamento ou falta de gás), inclusive sábados, domingos e feriados. Visite nosso site: **www.comgas.com.br** e fale com a gente pelo **Chat on-line**, no e-mail: **consumidor@comgas.com.br** ou acesse o Comgás Virtual: **virtual.comgas.com.br**
Atendimento a clientes com deficiência auditiva e de fala: **0800 200 8200**

As tarifas vigentes, o tutorial de cálculo da conta de gás e as condições gerais de fornecimento de gás estão disponíveis em nosso atendimento pessoal e na página eletrônica da Comgás: **www.comgas.com.br**

Atendimento pessoal de 2ª a 6ª feira, das 8h às 18h, exceto feriados:

São Paulo: Al. Tietê, 219 - Jardim Paulista.

Campinas: R. Laura Vannucci, 1050 - Fazenda Santa Cândida

Santos: Av. Conselheiro Nébias, 208 - Vl. Mathias

São José dos Campos: Av. Paraibuna, 1231 - Jd. São Dimas

Sugestões, elogios e críticas sobre atendimento e/ou serviços prestados:

Ouvidoria Comgás: 08000 161 667, das 8h às 17h, de 2ª a 6ª feira, exceto feriados. Os direitos e as obrigações dos usuários e da Comgás estão disciplinados na Deliberação ARSESP nº 732, de 06/07/2017, disponível em nosso atendimento pessoal e nas páginas eletrônicas da Comgás: www.comgas.com.br e da **ARSESP - www.arsesp.sp.gov.br**

Espaço para mensagens da ARSESP
A Agência Reguladora de Saneamento e Energia do Estado de São Paulo é o órgão responsável pela regulação e fiscalização dos Serviços Públicos de Distribuição de Gás Canalizado no Estado de São Paulo. Não havendo solução quanto à reclamação junto à concessionária: ligue SAU-ARSESP (Serviço de Atendimento ao Usuário) **0800 77 00 427**, de 2ª a 6ª feira, das 8h às 20h, exceto feriados, e-mail: **sau@arsesp.sp.gov.br** ou baixe o aplicativo **Atendimento ARSESP**, disponível nas plataformas iOS (App Store) e Android (Google Play Store).

Remetente: Companhia de Gás de São Paulo
Rua Capitão Faustino de Lima, 134 - 03040-030 - Brás - São Paulo - SP

MAIS PRATICIDADE: SOLICITE O DÉBITO AUTOMÁTICO
para sua conta, informando seu código de usuário. O cadastramento via 08000 110 197 ou no site www.comgas.com.br está disponível para correntistas dos bancos Bradesco, Itaú, Banco do Brasil, Santander e Caixa Econômica Federal. Para os outros bancos, o cadastramento só é possível via banco.

Para uso do Correio
Data ___/___/___ Reintegrado ao serviço postal em ___/___/___ Assinatura e Número do Entregador ___/___/___

| | Mudou-se | | Recusado | | Ausente | | Falecido | | Desconhecido | | Não Procurado | | Endereço Insuficiente | | Não existe o número indicado

NOTA FISCAL / CONTA DE GÁS

Usuário
ADOLFO JOSE SANCHEZ BERGAMASCO

Mês de Referência
set/2021

Endereço (Correspondência)
R BRASILIA 85 APTO 71

Vencimento
21.09.2021

04534-040 SAO PAULO SP
-05498380400004673146606B045AMSEG

Ministério da Fazenda
Receita Federal

COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO CPF

Número

[redacted]

Nome

ADOLFO JOSE SANCHEZ BERGAMASCO

Nascimento

12/03/1940

CÓDIGO DE CONTROLE

79D9.5FF5.E459.1358

Emitido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil

às **11:29:30** do dia **20/10/2017** (hora e data de Brasília)

dígito verificador: **00**

VÁLIDO SOMENTE COM COMPROVANTE DE IDENTIFICAÇÃO

Laudo de Caracterização de Manejo Arbóreo

Rua Antônio Cesarino, 555 - Sala 51. Centro - Campinas / SP
www.salleengenharia.com.br
+55 (19) 3234-5688

LAUDO TÉCNICO DE CARACTERIZAÇÃO DE MANEJO ARBÓREO

START UP XII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CNPJ: 31.568.233/0001-19

Estrada Do Ribeirão - SN
Cidade Boa Vista– Suzano/SP

Responsável Técnico
Eng. Agrônomo Vicente Eugênio Tundisi
CREA: 0600822520-SP

Rua Celso Mantovani, nº 91 – Pq. Castelo - São Paulo - SP - CEP 04803-240 / Telefones: (11) 2639-2249 / 2639-2253
www.ambientelegall.com.br

1. INTRODUÇÃO

O objetivo do laudo é apresentar as informações para cumprimento dos requisitos listado no Orientativo Sobre Procedimentos de Licenciamento Ambiental (COVID-19) V. 29/05/2020.

2. DADOS DO INTERESSADO

CNPJ: 32.605.161/0001-03
Interessado: Start UP XVI Empreendimentos Imobiliários LTDA
End.: Rua Joaquim Floriano, nº 466 - Conj 902 – 9º andar
Telefone: (11) 2165-2425
Representante legal: Clóvis V. Oliveira Neto

3. IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSAVÉL PELA ELABORAÇÃO DO LAUDO

Empresa: Ambiente Legal Consultoria Ambiental Eireli
CNPJ: 17.848.848/0001-09
Responsável legal da empresa: Vicente Eugênio Tundisi
E-mail para correspondência: engenharia@ambientelegall.com.br e vicente.tundisi@ambientelegall.com.br
Telefone: (11) 2639-2249 // 2639-2253
Responsável pela elaboração do Laudo: Vicente Eugênio Tundisi
CREA: 0600822520-SP
ART: 28027230211345201

4. CARACTERIZAÇÃO DO USO DA PROPRIEDADE

Informações do item 5 estão inseridas no anexo I

5. COMPROMISSOS ANTERIORES

Informações do item 6 estão inseridas no anexo I

6. AUTO DE INFRAÇÃO

Informações do item 7 estão inseridas no anexo I

7. CARACTERIZAÇÃO DAS AREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Informações do item 8 estão inseridas no anexo I

Rua Celso Mantovani, nº 91 – Pq. Castelo - São Paulo - SP - CEP 04803-240 / Telefones: (11) 2639-2249 / 2639-2253
www.ambientelegall.com.br

8. PLANTA AMBIENTAL DA SITUAÇÃO ATUAL

Tabela de identificação dos exemplares arbóreos

Nº	Nome Popular	Nome Cientifico	DAP (cm)	Soma DAPs (cm)	Altura (m)	Diâmetro Copa (m)	Origem	Estado Fitossanit.
1	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	6,00	6,00	4,20	3,40	Nativa	bom
2	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	5,00	5,00	2,10	1,20	Nativa	bom
3	Fumo-bravo	*Solanum mauritianum*	5,00	5,00	4,00	3,60	Nativa	bom
4	Angico	*Anadenanthera peregrina*	84,00	84,00	9,00	5,00	Nativa	bom
5	Canela	*Ocotea sp.*	9,00	9,00	4,50	3,40	Nativa	bom
6	Angico	*Anadenanthera peregrina*	13,00	13,00	4,60	4,20	Nativa	bom
7	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	11,00	11,00	5,50	3,00	Nativa	bom
8	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	5,00	5,00	3,50	2,00	Nativa	bom
9	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	7,00	7,00	5,00	4,40	Nativa	bom
10	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	6,00	6,00	4,20	2,00	Nativa	bom
11	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	6,00	6,00	5,00	2,00	Nativa	bom
12	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	5+5+5	15,00	5,00	2,60	Nativa	bom
13	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	5,00	5,00	4,50	1,20	Nativa	bom
14	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	6,00	6,00	4,70	2,20	Nativa	bom
15	Leiteiro	*Sapium glandulosum*	11,00	11,00	7,50	1,00	Nativa	bom
16	-	*Myrcia sp.*	7,00	7,00	5,20	2,40	Nativa	bom
17	Capororoca	*Myrsine umbellata*	15+13+7+86	121,00	9,00	4,40	Nativa	bom
18	Leiteiro	*Sapium glandulosum*	8,00	8,00	7,50	2,00	Nativa	bom
19	-	*Myrcia sp.*	8,00	8,00	5,50	3,00	Nativa	bom
20	Aroeira-pimenteira	*Schinus terebinthifolius*	17,00	17,00	7,50	4,00	Nativa	bom
21	Aroeira-pimenteira	*Schinus terebinthifolius*	7+7	14,00	6,00	2,80	Nativa	bom
22	Capororoca	*Myrsine umbellata*	11+7+8	26,00	5,40	3,40	Nativa	bom
23	Leiteiro	*Sapium glandulosum*	11,00	11,00	7,00	2,40	Nativa	bom
24	Leiteiro	*Sapium glandulosum*	10,00	10,00	7,00	3,00	Nativa	bom
25	Aroeira-pimenteira	*Schinus terebinthifolius*	7+6+5	18,00	7,20	5,40	Nativa	bom
26	Leiteiro	*Sapium glandulosum*	10,00	10,00	7,00	1,60	Nativa	bom
27	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	8,00	8,00	5,00	2,00	Nativa	bom
28	-	*Myrcia sp.*	7+6	13,00	6,50	3,00	Nativa	bom
29	-	*Myrcia sp.*	5,00	5,00	6,50	2,00	Nativa	bom
30	-	*Myrcia sp.*	6,00	6,00	6,00	2,20	Nativa	bom
31	-	*Myrcia sp.*	6,00	6,00	6,30	2,60	Nativa	bom
32	Capororoca	*Myrsine umbellata*	7,00	7,00	4,50	2,40	Nativa	bom
33	Capororoca	*Myrsine umbellata*	13,00	13,00	7,00	5,00	Nativa	bom
34	Capororoca	*Myrsine umbellata*	11,00	11,00	7,00	4,00	Nativa	bom
35	Capororoca	*Myrsine umbellata*	13,00	13,00	3,20	2,40	Nativa	bom
36	Capororoca	*Myrsine umbellata*	11,00	11,00	7,00	5,00	Nativa	bom
37	Capororoca	*Myrsine umbellata*	6+13	19,00	5,00	4,00	Nativa	bom
38	Tapiá	*Alchornea glandulosa*	16+16	32,00	7,50	6,00	Nativa	bom
39	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	6,00	6,00	3,20	3,20	Nativa	bom
40	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	5,00	5,00	5,00	4,00	Nativa	bom
41	Tapiá	*Alchornea glandulosa*	17,00	17,00	5,00	2,00	Nativa	bom
42	Angelim	*Andira fraxinifolia*	6+6	12,00	3,10	3,40	Nativa	bom
43	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	8,00	8,00	6,00	4,40	Nativa	bom
44	Angico	*Anadenanthera peregrina*	17+13+8	38,00	8,20	7,40	Nativa	bom
45	Alfeneiro	*Ligustrum lucidum*	9+6	15,00	6,00	6,00	Nativa	bom
46	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	8,00	8,00	7,50	4,00	Nativa	bom

Rua Celso Mantovani, nº 91 – Pq. Castelo - São Paulo - SP - CEP 04803-240 / Telefones: (11) 2639-2249 / 2639-2253
www.ambientelegall.com.br


RESIDENCIAL SOLAR DAS HORTÂNCIAS
Nº490
RESIDENCIAL SOLAR DAS OLIVEIRAS
Nº450
Nº430
Nº420
Nº410
Nº390
CALÇADA - CIMENTADO
GUIA-REB
VOA
FOSSA
FONTE
FOSFORO
FOSFORO
FOSFORO

9. PLANTA AMBIENTAL DA SITUAÇÃO PRETENDIDA

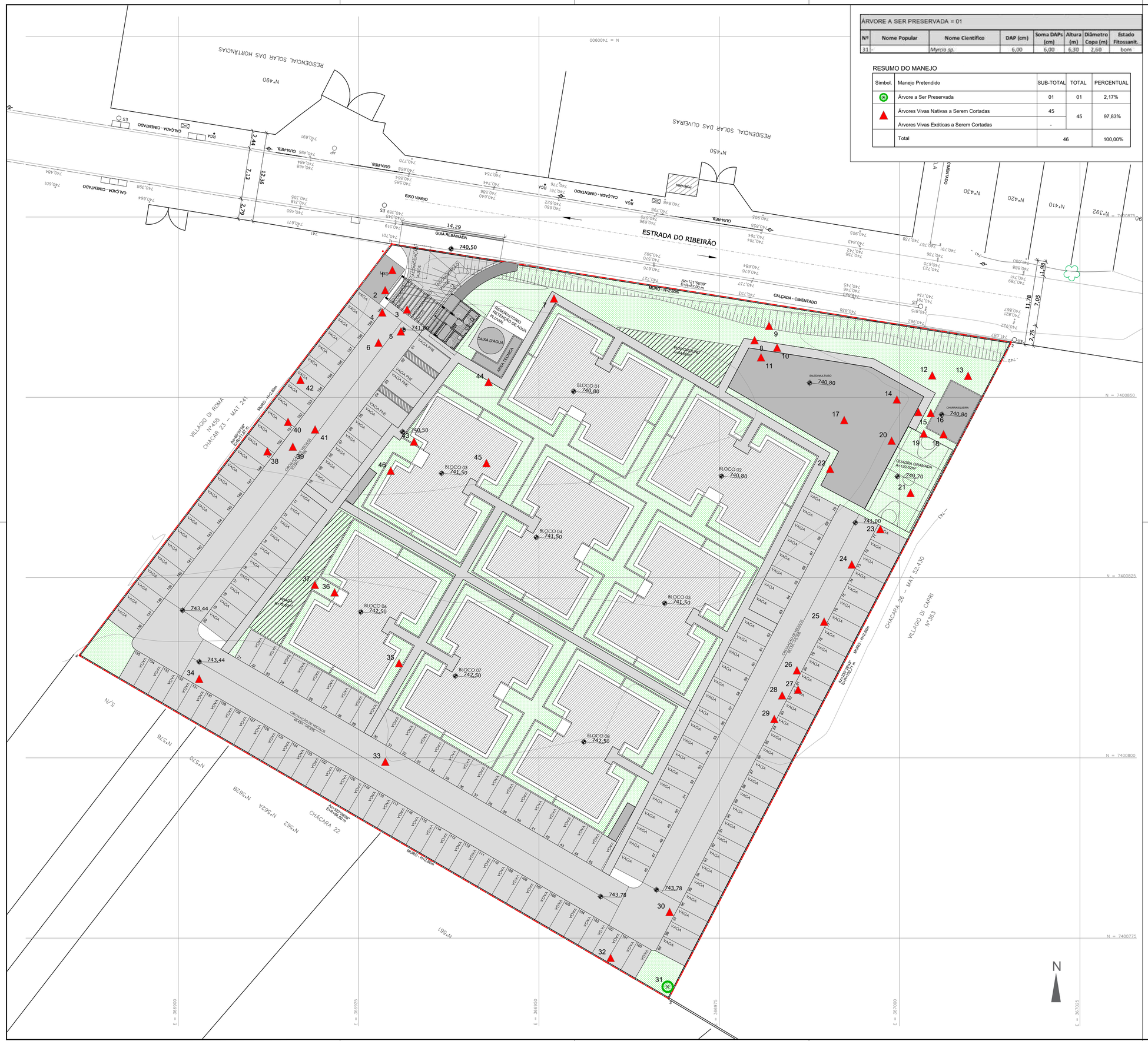
Tabela de identificação dos exemplares a serem cortados:

ÁRVORES NATIVAS A SEREM CORTADAS = 45							
Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Soma DAPs (cm)	Altura (m)	Diâmetro Copa (m)	Estado Fitossanit.
1	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	6,00	6,00	4,20	3,40	bom
2	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	5,00	5,00	2,10	1,20	bom
3	Fumo-bravo	*Solanum mauritianum*	5,00	5,00	4,00	3,60	bom
4	Angico	*Anadenanthera peregrina*	84,00	84,00	9,00	5,00	bom
5	Canela	*Ocotea sp.*	9,00	9,00	4,50	3,40	bom
6	Angico	*Anadenanthera peregrina*	13,00	13,00	4,60	4,20	bom
7	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	11,00	11,00	5,50	3,00	bom
8	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	5,00	5,00	3,50	2,00	bom
9	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	7,00	7,00	5,00	4,40	bom
10	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	6,00	6,00	4,20	2,00	bom
11	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	6,00	6,00	5,00	2,00	bom
12	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	5+5+5	15,00	5,00	2,60	bom
13	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	5,00	5,00	4,50	1,20	bom
14	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	6,00	6,00	4,70	2,20	bom
15	Leiteiro	*Sapium glandulosum*	11,00	11,00	7,50	1,00	bom
16	-	*Myrcia sp.*	7,00	7,00	5,20	2,40	bom
17	Capororoca	*Myrsine umbellata*	15+13+7+86	121,00	9,00	4,40	bom
18	Leiteiro	*Sapium glandulosum*	8,00	8,00	7,50	2,00	bom
19	-	*Myrcia sp.*	8,00	8,00	5,50	3,00	bom
20	Aroeira-pimenteira	*Schinus terebinthifolius*	17,00	17,00	7,50	4,00	bom
21	Aroeira pimenteira	*Schinus terebinthifolius*	7+7	14,00	6,00	2,80	bom
22	Capororoca	*Myrsine umbellata*	11+7+8	26,00	5,40	3,40	bom
23	Leiteiro	*Sapium glandulosum*	11,00	11,00	7,00	2,40	bom
24	Leiteiro	*Sapium glandulosum*	10,00	10,00	7,00	3,00	bom
25	Aroeira-pimenteira	*Schinus terebinthifolius*	7+6+5	18,00	7,20	5,40	bom
26	Leiteiro	*Sapium glandulosum*	10,00	10,00	7,00	1,60	bom
27	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	8,00	8,00	5,00	2,00	bom
28	-	*Myrcia sp.*	7+6	13,00	6,50	3,00	bom
29	-	*Myrcia sp.*	5,00	5,00	6,50	2,00	bom
30	-	*Myrcia sp.*	6,00	6,00	6,00	2,20	bom
32	Capororoca	*Myrsine umbellata*	7,00	7,00	4,50	2,40	bom
33	Capororoca	*Myrsine umbellata*	13,00	13,00	7,00	5,00	bom
34	Capororoca	*Myrsine umbellata*	11,00	11,00	7,00	4,00	bom
35	Capororoca	*Myrsine umbellata*	13,00	13,00	3,20	2,40	bom
36	Capororoca	*Myrsine umbellata*	11,00	11,00	7,00	5,00	bom
37	Capororoca	*Myrsine umbellata*	6+13	19,00	5,00	4,00	bom
38	Tapiá	*Alchornea glandulosa*	16+16	32,00	7,50	6,00	bom
39	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	6,00	6,00	3,20	3,20	bom
40	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	5,00	5,00	5,00	4,00	bom
41	Tapiá	*Alchornea glandulosa*	17,00	17,00	5,00	2,00	bom
42	Angelim	*Andira fraxinifolia*	6+6	12,00	3,10	3,40	bom
43	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	8,00	8,00	6,00	4,40	bom
44	Angico	*Anadenanthera peregrina*	17+13+8	38,00	8,20	7,40	bom
45	Alfeneiro	*Ligustrum lucidum*	9+6	15,00	6,00	6,00	bom
46	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	8,00	8,00	7,50	4,00	bom

Tabela de identificação do exemplar arbóreo a ser preservado

ÁRVORE A SER PRESERVADA = 01							
Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Soma DAPs (cm)	Altura (m)	Diâmetro Copa (m)	Estado Fitossanit.
31	-	*Myrcia sp.*	6,00	6,00	6,30	2,60	bom

Rua Celso Mantovani, nº 91 – Pq. Castelo - São Paulo - SP - CEP 04803-240 / Telefones: (11) 2639-2249 / 2639-2253
www.ambientelegall.com.br



ÁRVORE A SER PRESERVADA = 01

Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Soma DAPs (cm)	Altura (m)	Diâmetro Copa (m)	Estado Fitossanit.
31	-	*Myrcia sp.*	6,00	6,00	6,30	2,60	bom

RESUMO DO MANEJO

Simbol.	Manejo Pretendido	SUB-TOTAL	TOTAL	PERCENTUAL
	Árvore a Ser Preservada	01	01	2,17%
	Árvores Vivas Nativas a Serem Cortadas	45	45	97,83%
	Árvores Vivas Exóticas a Serem Cortadas	-		
	Total	46		100,00%

ÁRVORES NATIVAS A SEREM CORTADAS = 45

Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Soma DAPs (cm)	Altura (m)	Diâmetro Copa (m)	Estado Fitossanit.
1	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	6,00	6,00	4,20	3,40	bom
2	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	5,00	5,00	2,10	1,20	bom
3	Fumo-bravo	*Solanum mauritianum*	5,00	5,00	4,00	3,60	bom
4	Angico	*Anadenanthera peregrina*	84,00	84,00	9,00	5,00	bom
5	Canela	*Ocotea sp.*	9,00	9,00	4,50	3,40	bom
6	Angico	*Anadenanthera peregrina*	13,00	13,00	4,60	4,20	bom
7	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	11,00	11,00	5,50	3,00	bom
8	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	5,00	5,00	3,50	2,00	bom
9	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	7,00	7,00	5,00	4,40	bom
10	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	6,00	6,00	4,20	2,00	bom
11	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	6,00	6,00	5,00	2,00	bom
12	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	5+5+5	15,00	5,00	2,60	bom
13	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	5,00	5,00	4,50	1,20	bom
14	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	6,00	6,00	4,70	2,20	bom
15	Leiteiro	*Sapium glandulosum*	11,00	11,00	7,50	1,00	bom
16	-	*Myrcia sp.*	7,00	7,00	5,20	2,40	bom
17	Capororoca	*Myrsine umbellata*	15+13+7+86	121,00	9,00	4,40	bom
18	Leiteiro	*Sapium glandulosum*	8,00	8,00	7,50	2,00	bom
19	-	*Myrcia sp.*	8,00	8,00	5,50	3,00	bom
20	Aroeira-pimenteira	*Schinus terebinthifolius*	17,00	17,00	7,50	4,00	bom
21	Aroeira-pimenteira	*Schinus terebinthifolius*	7+7	14,00	6,00	2,80	bom
22	Capororoca	*Myrsine umbellata*	11+7+8	26,00	5,40	3,40	bom
23	Leiteiro	*Sapium glandulosum*	11,00	11,00	7,00	2,40	bom
24	Leiteiro	*Sapium glandulosum*	10,00	10,00	7,00	3,00	bom
25	Aroeira-pimenteira	*Schinus terebinthifolius*	7+6+5	18,00	7,20	5,40	bom
26	Leiteiro	*Sapium glandulosum*	10,00	10,00	7,00	1,60	bom
27	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	8,00	8,00	5,00	2,00	bom
28	-	*Myrcia sp.*	7+6	13,00	6,50	3,00	bom
29	-	*Myrcia sp.*	5,00	5,00	6,50	2,00	bom
30	-	*Myrcia sp.*	6,00	6,00	6,00	2,20	bom
32	Capororoca	*Myrsine umbellata*	7,00	7,00	4,50	2,40	bom
33	Capororoca	*Myrsine umbellata*	13,00	13,00	7,00	5,00	bom
34	Capororoca	*Myrsine umbellata*	11,00	11,00	7,00	4,00	bom
35	Capororoca	*Myrsine umbellata*	13,00	13,00	3,20	2,40	bom
36	Capororoca	*Myrsine umbellata*	11,00	11,00	7,00	5,00	bom
37	Capororoca	*Myrsine umbellata*	6+13	19,00	5,00	4,00	bom
38	Tapiá	*Alchornea glandulosa*	16+16	32,00	7,50	6,00	bom
39	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	6,00	6,00	3,20	3,20	bom
40	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	5,00	5,00	5,00	4,00	bom
41	Tapiá	*Alchornea glandulosa*	17,00	17,00	5,00	2,00	bom
42	Angelim	*Andira fraxinifolia*	6+6	12,00	3,10	3,40	bom
43	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	8,00	8,00	6,00	4,40	bom
44	Angico	*Anadenanthera peregrina*	17+13+8	38,00	8,20	7,40	bom
45	Alfeneiro	*Ligustrum lucidum*	9+6	15,00	6,00	6,00	bom
46	Assa-peixe	*Vernonanthura polyanthes*	8,00	8,00	7,50	4,00	bom

LEGENDA

Área do Imóvel - 7.600,88 m²

Área Permeável Sobre Terreno Natural

PLANTA DA SITUAÇÃO PRETENDIDA

FOLHA: ÚNICA

OBRA: CONSTRUÇÃO DE UM CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL, COM 160 UNIDADES IMOBILIARIAS
CAT. USO R3

IDENTIFICAÇÃO DA OBRA

PROPRIETÁRIO: START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

LOGRADOURO: ESTRADA DO RIBEIRÃO

NÚMERO: 445 | BAIRRO: CIDADE BOA VISTA | MUNICÍPIO: SUZANO

INSCRIÇÃO CADASTRO: 52 043 012 | ESCALA: 1: 250

NORMAS URBANÍSTICAS: ZONA: Z - 3 | TO: 25,89% | C.A: 1,0085 | IE: 5,00 | TP: 28,11%

SITUAÇÃO S/ESCALA



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 correspondente.
Declaro para os devidos fins de direito inclusive na esfera penal que este projeto obedece rigorosamente todas as disposições legais federais, estaduais e municipais que disciplinam os aspectos edilícios, ambientais e do ordenamento do uso e ocupação do solo; bem como as normas técnicas Brasileiras - NBR' s.

PROPRIETÁRIO:
START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CNPJ: 32.605.161/0001-03
REPRESENTANTE LEGAL: CLOVIS V. OLIVEIRA NETO

ÁREAS

ÁREA DO TERRENO _____ 7.600,88 m²

TÉCNICO RESPONSÁVEL
VICENTE EUGENIO TUNDISI
ENGENHEIRO AGRÔNOMO
CREA 600822520

NOTA
- Todas as coordenadas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 45 WGr, tendo como datum SIRGAS - 2000.

14/09/2021

10. PLANTA DE COMPENSAÇÃO AMBIENTAL

10.1. Metodologia de plantio

O plantio será realizado com espécies nativas de Mata Atlântica. Os trabalhos seguirão conforme cronogramas apensos nos itens 11 e 12.

10.2. Preparo do solo:

As mudas deverão ser plantadas em covas com dimensões mínimas de 0,6 x 0,6 x 0,6 m, a fim de conter com folga o torrão. A muda será disposta de modo a ficar centralizada na cova. O solo de preenchimento será desprovido de lixo e torrões e apresentará porosidade, estrutura e permeabilidade adequada ao bom desenvolvimento da muda plantada. Serão acrescentados, por cova, 500g de calcário dolomítico, 250g de adubo 4-14-8 e 10g do complexo de micronutrientes FMABR12 (boro - 1,80% / cobre - 0,90% / manganês - 2,10% / molibdênio - 0,10% / zinco - 9,00%) ; além de 30 L de adubo orgânico. O solo ao redor da muda será disposto de forma a criar condições para a captação de água. O plantio das mudas e a adubação química (macro e micro nutrientes) deverá ser feito 15 dias após a preparação da cova com adubação orgânica e a calagem.

Deverá ser removido, quando necessário, o pavimento da calçada para criação de uma área de drenagem compatível com a dimensão da copa do exemplar – 2 m² para exemplares de pequeno porte e 3m² para exemplares de médio e grande porte.

Deverá ser plantada forração nas covas localizadas nas calçadas para evitar crescimento de plantas invasoras e erosão do terreno.

10.3. Combate às formigas

Caso necessário, será realizado o combate antes do plantio, com a colocação de iscas granuladas de pequenas embalagens (10g cada), a base de Sulfluramida, na quantidade de 10 g/m2 de terra solta do formigueiro. Esta aplicação ocorrerá na época seca, onde as iscas serão colocadas ao lado da trilha por onde as formigas transitam e nas proximidades dos olheiros de alimentação.

10.4. Plantio da muda:

As mudas virão acondicionadas em invólucro perecível de sisal e amarradas com cordames também de sisal. As mudas deverão ser plantadas com a embalagem para evitar o seu destorroamento. Na seqüência os cordames serão cortados e aberturas no invólucro serão efetuadas para um melhor enraizamento. Atenção especial será dada no momento do plantio para que o colo da muda fique no nível da superfície do solo. Após o plantio uma generosa irrigação (>20L) será realizada para a completa compactação. Será confeccionado por profissional competente um relatório de plantio para encaminhamento à Prefeitura de Suzano, com data de plantio e menção/registros fotográficos dos procedimentos técnicos empregados.

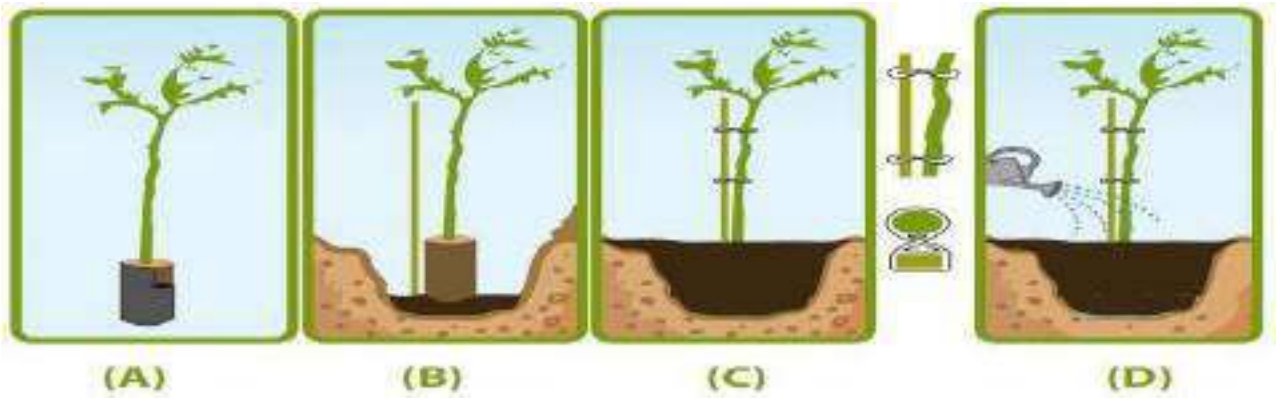
Será emitido ART referente a este serviço.

Rua Celso Mantovani, nº 91 – Pq. Castelo - São Paulo - SP - CEP 04803-240 / Telefones: (11) 2639-2249 / 2639-2253
www.ambientelegall.com.br

10.5. Tutoramento:

Para o apoio das mudas, serão utilizados tutores de madeira tipo pontalete. Deverão ser utilizadas toras com DAP ao redor de 3 cm de pinus, eucalipto ou bambu com 2,10 m de comprimento sendo 30 cm enterrados ao lado do torrão. Os tutores deverão conter o número dos exemplares.

Para a amarração do exemplar arbóreo ao tutor deverá ser utilizado corda de sisal em 1 ou dois pontos do fuste da muda; seguindo o esquema ilustrativo abaixo.



10.6. Manejo/manutenção:

Após o plantio iniciar-se-á o período de manutenção que se estenderá por 12 meses. Nesta fase serão efetuadas adubações de cobertura (150 g da formulação 10-10-10 e 5g do complexo de micronutrientes FMABR12), regas, tratos culturais de adequação, controle de formigas / cupins e substituição das mudas mortas. Após 12 meses do plantio será confeccionado, por profissional competente, relatório de manutenção para encaminhamento à Prefeitura de Suzano; informando, com registros fotográficos, a manutenção realizada e a consolidação das mudas.

Será emitido ART referentes a este serviço.

11. CRONOGRAMA DAS ATIVIDADES DURANTE O PLANTIO

Atividades	Plantio (meses)					
	1	2	3	4	5	6
Combate às formigas	■	■	■	■	■	■
Preparo do solo e limpeza da área	X	X				
Alinhamento e marcação das covas			X	X	X	X
Abertura das covas			X	X	X	X
Coroamento de plantio			X	X	X	X
Adubação e calagem			X	X	X	X
Plantio de mudas			X	X	X	X
Irrigação			■	■	■	■

Legenda: ■ Realização quando necessário

Rua Celso Mantovani, nº 91 – Pq. Castelo - São Paulo - SP - CEP 04803-240 / Telefones: (11) 2639-2249 / 2639-2253
www.ambientelegall.com.br

12. CRONOGRAMA DAS ATIVIDADES DE MANUTENÇÃO APÓS O PLANTIO

Atividades	1º ano (meses)											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Combate ás formigas	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Irrigação	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Replantio de mudas	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Roçada manual de manutenção	X	X	X	X			X			X		X
Capina manual em coroa de plantio	X	X	X	X			X			X		X
Adubação de cobertura	X	X	X	X			X			X		X
Adubação de manutenção												

Legenda: ■ Realização quando necessário

Vicente Eugênio Tundisi
Eng. Agrônomo
CREA – Nº: 0600822520

Rua Celso Mantovani, nº 91 – Pq. Castelo - São Paulo - SP - CEP 04803-240 / Telefones: (11) 2639-2249 / 2639-2253
www.ambientelegall.com.br

CÁLCULO DA COMPENSAÇÃO

De acordo com a Decisão de Diretoria nº 287/2013/V/C/I, de 11/09/2013, a compensação para cada exemplar arbóreo nativo suprimido é de 25 mudas, quando o total de árvores a serem cortadas no imóvel, for s a 500 exemplares.

Sendo assim, a compensação para o manejo dos 45 exemplares arbóreos a serem suprimidos é de 1.125 mudas.

CF= nº de exemplares nativos a serem cortados x 25

CF= 45 x 25

CF=1.125 mudas

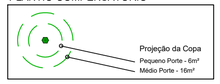
Plantio de 48 mudas com DAP 3cm no interior do imóvel

1.125 - 48 = 1.077

Compensação de 1.077 mudas a serem deliberadas pela Prefeitura.

VOLUME LENHOSO DAS ÁRVORES NATIVAS A SEREM CORTADAS - 19,1739 m³

PLANTIO COMPENSATÓRIO



RESUMO DO PLANTIO = 48 mudas

DAP 3 cm

Porte	COMPENSATÓRIO	
	Interno	Na calçada
Médio	27	-
Pequeno	21	-
Total	48	

ÁRVORE A SER PRESERVADA = 01

Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Soma DAPs (cm)	Altura (m)	Diâmetro Copa (m)	Estado Fitossanit.
31	-	*Myrcia sp.*	6,00	6,00	6,30	2,60	bom

RESUMO DO MANEJO

Manejo Pretendido	SUB-TOTAL	TOTAL	PERCENTUAL
Árvore a Ser Preservada	01	01	2,17%
Árvores Vivas Nativas a Serem Cortadas	45	45	97,83%
Árvores Vivas Exóticas a Serem Cortadas	-		
Total	46		100,00%

ÁRVORES NATIVAS A SEREM CORTADAS = 45

Nº	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Soma DAPs (cm)	Altura (m)	Diâmetro Copa (m)	Estado Fitossanit.
1	Assa-peixe	*Vernanthura polyanthes*	6,00	6,00	4,20	3,40	bom
2	Assa-peixe	*Vernanthura polyanthes*	5,00	5,00	2,10	1,20	bom
3	Fumo-bravo	*Solanum mauritianum*	5,00	5,00	4,00	3,60	bom
4	Angico	*Anadenanthera peregrina*	84,00	84,00	9,00	5,00	bom
5	Canela	*Ocotea sp.*	9,00	9,00	4,50	3,40	bom
6	Angico	*Anadenanthera peregrina*	13,00	13,00	4,60	4,20	bom
7	Assa-peixe	*Vernanthura polyanthes*	11,00	11,00	5,50	3,00	bom
8	Assa-peixe	*Vernanthura polyanthes*	5,00	5,00	3,50	2,00	bom
9	Assa-peixe	*Vernanthura polyanthes*	7,00	7,00	5,00	4,40	bom
10	Assa-peixe	*Vernanthura polyanthes*	6,00	6,00	4,20	2,00	bom
11	Assa-peixe	*Vernanthura polyanthes*	6,00	6,00	5,00	2,00	bom
12	Assa-peixe	*Vernanthura polyanthes*	5+5+5	15,00	5,00	2,60	bom
13	Assa-peixe	*Vernanthura polyanthes*	5,00	5,00	4,50	1,20	bom
14	Assa-peixe	*Vernanthura polyanthes*	6,00	6,00	4,70	2,20	bom
15	Leiteiro	*Sapium glandulosum*	11,00	11,00	7,50	1,00	bom
16	-	*Myrcia sp.*	7,00	7,00	5,20	2,40	bom
17	Capororoca	*Myrsine umbellata*	15+13+7+86	121,00	9,00	4,40	bom
18	Leiteiro	*Sapium glandulosum*	8,00	8,00	7,50	2,00	bom
19	-	*Myrcia sp.*	8,00	8,00	5,50	3,00	bom
20	Aroeira-pimenteira	*Schinus terebinthifolius*	17,00	17,00	7,50	4,00	bom
21	Aroeira-pimenteira	*Schinus terebinthifolius*	7+7	14,00	6,00	2,80	bom
22	Capororoca	*Myrsine umbellata*	11+7+8	26,00	5,40	3,40	bom
23	Leiteiro	*Sapium glandulosum*	11,00	11,00	7,00	2,40	bom
24	Leiteiro	*Sapium glandulosum*	10,00	10,00	7,00	3,00	bom
25	Aroeira-pimenteira	*Schinus terebinthifolius*	7+6+5	18,00	7,20	5,40	bom
26	Leiteiro	*Sapium glandulosum*	10,00	10,00	7,00	1,80	bom
27	Assa-peixe	*Vernanthura polyanthes*	8,00	8,00	5,00	2,00	bom
28	-	*Myrcia sp.*	7+6	13,00	6,50	3,00	bom
29	-	*Myrcia sp.*	5,00	5,00	6,50	2,00	bom
30	-	*Myrcia sp.*	6,00	6,00	6,00	2,20	bom
32	Capororoca	*Myrsine umbellata*	7,00	7,00	4,50	2,40	bom
33	Capororoca	*Myrsine umbellata*	13,00	13,00	7,00	5,00	bom
34	Capororoca	*Myrsine umbellata*	11,00	11,00	7,00	4,00	bom
35	Capororoca	*Myrsine umbellata*	13,00	13,00	3,20	2,40	bom
36	Capororoca	*Myrsine umbellata*	11,00	11,00	7,00	5,00	bom
37	Capororoca	*Myrsine umbellata*	6+13	19,00	5,00	4,00	bom
38	Tapiá	*Alchornea glandulosa*	16+15	32,00	7,50	6,00	bom
39	Assa-peixe	*Vernanthura polyanthes*	6,00	6,00	3,20	3,20	bom
40	Assa-peixe	*Vernanthura polyanthes*	5,00	5,00	5,00	4,00	bom
41	Tapiá	*Alchornea glandulosa*	17,00	17,00	5,00	2,00	bom
42	Angelim	*Andira fraxinifolia*	6+6	12,00	3,10	3,40	bom
43	Assa-peixe	*Vernanthura polyanthes*	8,00	8,00	6,00	4,40	bom
44	Angico	*Anadenanthera peregrina*	17+13+8	38,00	8,20	7,40	bom
45	Alfeneiro	*Ligustrum lucidum*	9+6	15,00	6,00	6,00	bom
46	Assa-peixe	*Vernanthura polyanthes*	8,00	8,00	7,50	4,00	bom

LEGENDA

- Área do Imóvel - 7.600,88 m²
- Área Permeável Sobre Terreno Natural

PROJETO DE COMPENSAÇÃO AMBIENTAL

FOLHA: ÚNICA

OBRA: CONSTRUÇÃO DE UM CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL, COM 160 UNIDADES IMOBILIARIAS
CAT. USO R3

IDENTIFICAÇÃO DA OBRA

PROPRIETÁRIO: START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

LOGRADOURO: ESTRADA DO RIBEIRÃO

NÚMERO: 445 | BAIRRO: CIDADE BOA VISTA | MUNICÍPIO: SUZANO

INSCRIÇÃO CADASTRO: 52 043 012 | ESCALA: 1: 250

NORMAS URBANÍSTICAS: ZONA: Z - 3 | TO: 25,89% | C.A: 1,0085 | IE: 5,00 | TP: 28,11%

SITUAÇÃO S/ESCALA



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 correspondente.
Declaro para os devidos fins de direito inclusive na esfera penal que este projeto obedece rigorosamente todas as disposições legais federais, estaduais e municipais que disciplinam os aspectos edilícios, ambientais e do ordenamento do uso e ocupação do solo; bem como as normas técnicas Brasileiras - NBR' s.

PROPRIETÁRIO:
START UP XVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CNPJ: 32.605.161/0001-03
REPRESENTANTE LEGAL: CLOVIS V. OLIVEIRA NETO

ÁREAS

ÁREA DO TERRENO _____ 7.600,88 m²

TÉCNICO RESPONSÁVEL
VICENTE EUGENIO TUNDISI
ENGENHEIRO AGRÔNOMO
CREA 600822520

NOTA
- Todas as coordenadas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 45 WGr, tendo como datum SIRGAS - 2000.

14/09/2021

ANEXO I

Rua Celso Mantovani, nº 91 – Pq. Castelo - São Paulo - SP - CEP 04803-240 / Telefones: (11) 2639-2249 / 2639-2253
www.ambientelegall.com.br

MEMORIAL DE ELABORAÇÃO DE IMAGENS GEORREFERENCIADAS

START UP XII EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CNPJ: 31.568.233/0001-19

Estrada Do Ribeirão - SN
Cidade Boa Vista– Suzano/SP

Responsável Técnico
Eng. Victor Berezin Stelzer
CREA: 5070796118

Dezembro/2021

Sumário

1. **Introdução** 2
2. **Objetivo** 2
3. **Materiais e Métodos** 2
4. **Mapa de Localização** 3
5. **Levantamento Planimétrico** 3
6. **Levantamento Planialtimétrico** 3
7. **Dados Históricos** 4
8. **Considerações Finais** 4

1. Introdução

O georreferenciamento de imóveis consiste na descrição do imóvel em suas características, limites e confrontações, realizando o levantamento de informações geoespaciais detalhadas, georreferenciado ao sistema geodésico brasileiro, com precisão posicional fixada pelo INCRA.

2. Objetivo

O objetivo das imagens é cumprir os requisitos 6.4.A, B e D; 6.8.1. A, B, C, D, F e G e servir como referencias aos itens 6.4. C e E; 6.5; 6.6; 6.7.1 e 6.7.5 listado no Orientativo Sobre Procedimentos de Licenciamento Ambiental (COVID-19) V. 29/05/2020.

3. Materiais e Métodos

A elaboração deste documento apoiou-se em análises espaciais realizadas através do aplicativo de geoprocessamento, QGIS, versão 3.16.14, após elaboração de um Sistema de Informações Geográficas, culminando com a confecção dos cartogramas que apresentam as seguintes características técnicas:

- Sistemas de Referência Sirgas 2000;
- Sistema de Projeção UTM, Fuso 23S.

As bases de dados geoespaciais metadatados que sustentam as constatações ora apresentadas são listadas a seguir:

- Modelo Digital de Elevação, com pixels tamanhos 30x30 m, disponibilizado pelo INPE (Topodata).

As imagens aéreas foram adquiridas através do Google Satélite, disponíveis no aplicativo do Google Earth, e satélite Landsat-4, disponível através do aplicativo SCP products acessado através do QGIS, versão 3.16.14.

4. Mapa de Localização

A Área de Estudo foi definida conforme poligonal do Laudo Geológico-Hidrogeológico (ART Nº 28027230180731523), delimitando-se uma área de aproximadamente 7563, 8 m² ou 0,75638 hectare, localizado no bairro Cidade Boa Vista, na cidade de Suzano/SP, adjacente Estrada Do Ribeirão (Página 1, do LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO, PLANIALTIMÉTRICO E DADOS HISTÓRICOS).

5. Levantamento Planimétrico

A partir da localização do empreendimento, extraiu-se as coordenadas geográficas conforme sistema de referência indicado no item 3. As distâncias entre vértices e azimutes planos e reais foram calculadas processadas através do QGIS 3.16.14 na escala de 1:900 conforme memorial descritivo gerado (Página 2 do LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO, PLANIALTIMÉTRICO E DADOS HISTÓRICOS).

6. Levantamento Planialtimétrico

A partir do Modelo Digital de Elevação (MDE) disponibilizado pelo INPE através do Topodata, foi realizada a extração das curvas de nível com equidistância vertical de 1m.

Os contornos foram interpolados pelo método de Interpolação de Malha Irregular Triangulada (TIN), ou Triangulação Delaunay, gerando assim um mapa hipsométrico com base nos contornos das curvas de nível, para melhor resolução de imagem.

A declividade da região também levou em consideração as curvas de nível e distâncias horizontais (Página 3, do LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO, PLANIALTIMÉTRICO E DADOS HISTÓRICOS).

7. Dados Históricos

O levantamento histórico de Maio/1990 foi adquirida através do satélite Landsat-4 que permite resolução de 30 x 30 m. Foi realizado a mesclagem das bandas 4,3,2 para obtenção da imagem RGB. Devido a tecnologia disponível na época, a resolução da imagem não permite aproximação maior que na escala de 1:25.000 (Página 4 do LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO, PLANIALTIMÉTRICO E DADOS HISTÓRICOS).

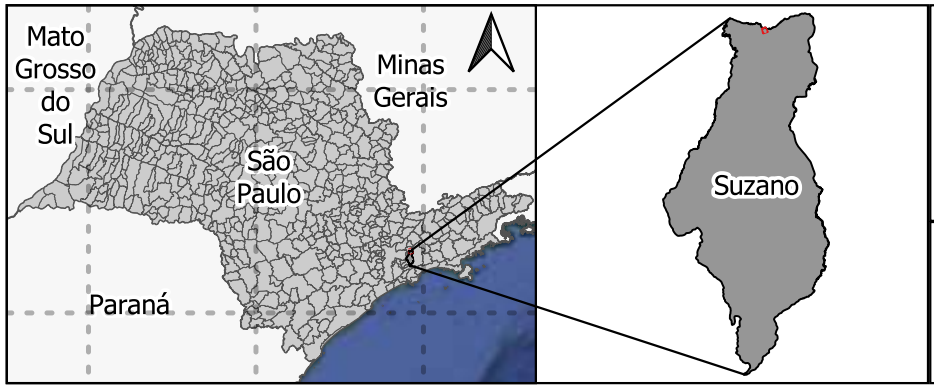
O levantamento das imagens de Dezembro/2002, Março/2009 e Maio/2021 foram realizados através do histórico disponível no Google Earth, o qual realiza a mesclagem de diversos levantamentos aéreos para obtenção de imagens de alta resolução.

Essas imagens foram georreferenciadas através do QGIS para obtenção das geolocalização, permitindo assim a alta resolução na escala de 1:2.000 (Página 5, 6 e 7 do LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO, PLANIALTIMÉTRICO E DADOS HISTÓRICOS).

8. Considerações Finais

As imagens e procedimentos realizados não identificaram nenhum corpo hídrico, nascente ou morro na região estudada, sendo complementado pelo Laudo Geológico-Hidrogeológico (ART Nº 28027230180731523).





Legenda

- Terreno de Propriedade
- Limite Municipal

0 10 20 30 40 50 m

1:800

Localização Terreno de Propriedade

Sistemas de Coordenadas Projetadas
Sistema de Referência: Sirgas 2000
Projeção: UTM Zona 23 S
Estado: São Paulo
Cidade: Suzano
Escala: 1:800
Fonte: Google Satellite

Elaboração: Victor Berezin Stelzer



MEMORIAL DESCRITIVO

VÉRTICE	COORDENADAS		LADO	AZIMUTES		DISTÂNCIA
	E	N		PLANO	REAL	(m)
Pt1	366926.82	7400869.79	---	----	------	0
Pt2	367012.97	7400854.96	Pt1-Pt2	204°09'25.07"	204°40'35.60"	87.432
Pt3	366972.29	7400764.27	Pt2-Pt3	300°58'47.81"	301°29'58.34"	99.412
Pt4	366886.56	7400815.75	Pt3-Pt4	36°41'10.06"	37°12'20.59"	100.020
Pt1	366926.82	7400869.79	Pt4-Pt1	99°46'0.25"	100°17'10.78"	67.406

Planimetria Terreno de Propriedade



Legenda

- Terreno de Propriedade
- Vértices

ID	Area (m²)	Perímetro (m)
Terreno de Propriedade	7563.783	354.27

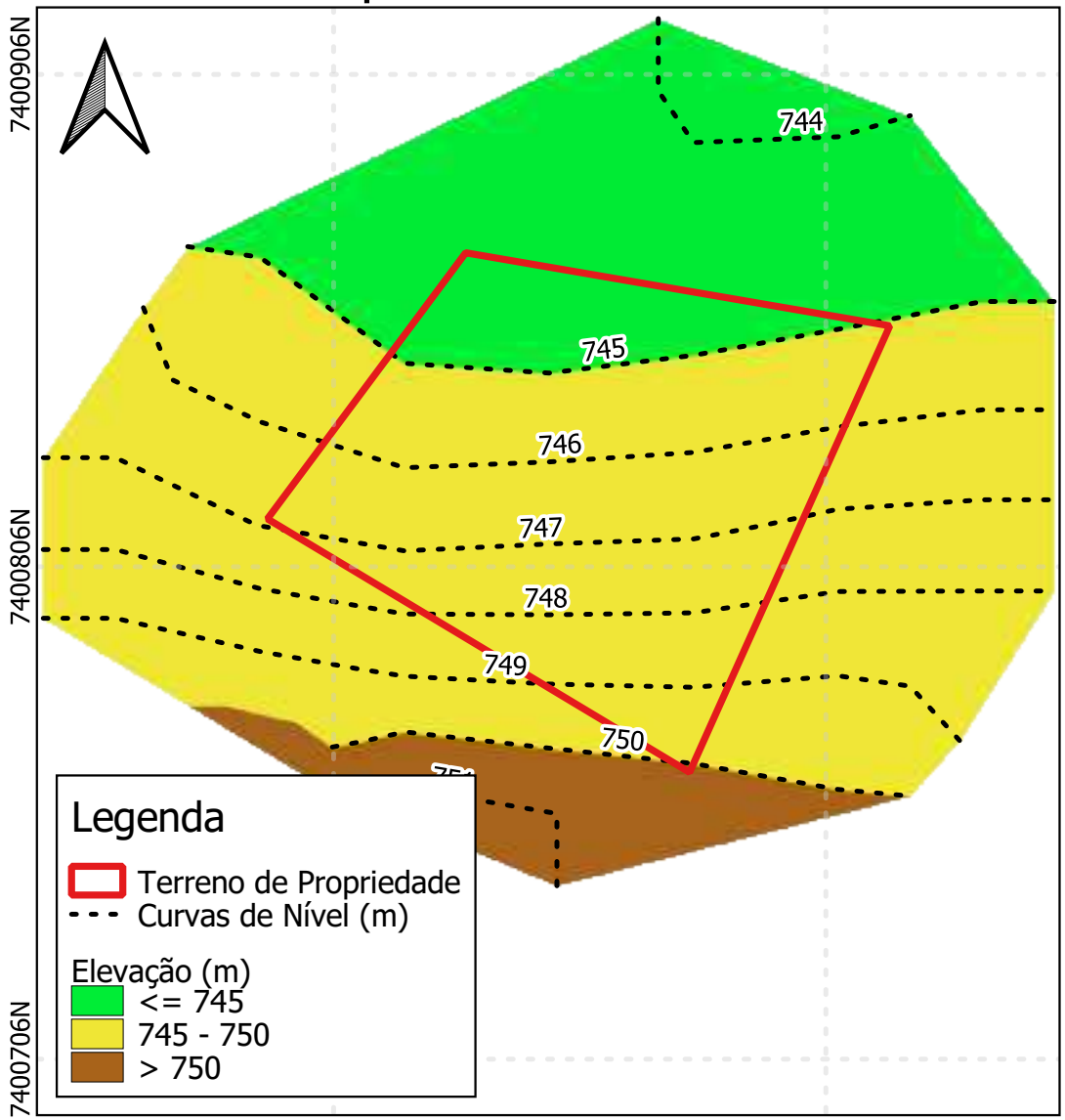
0 10 20 30 40 50 m

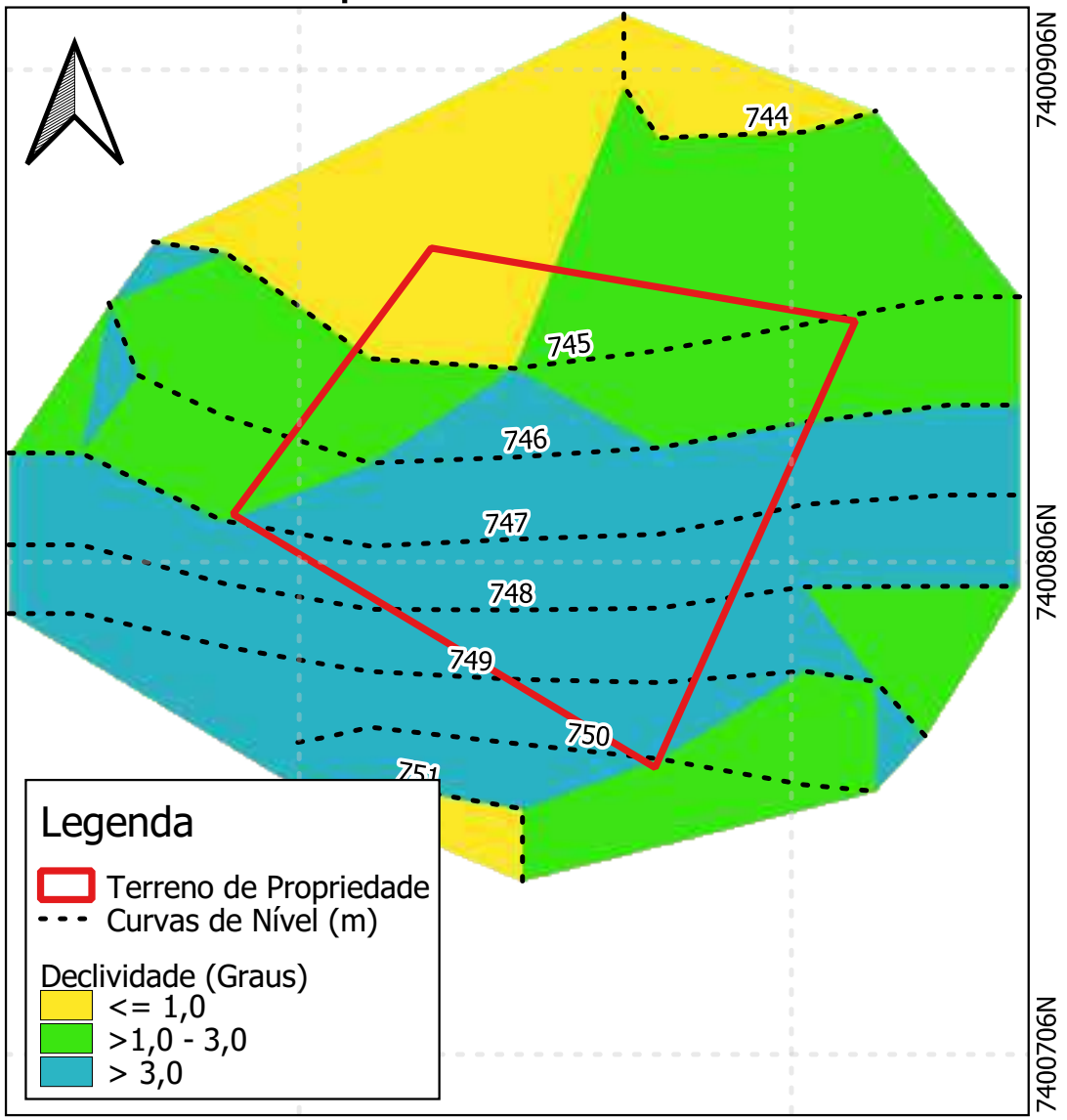
1:900

Sistemas de Coordenadas Projetadas
Sistema de Referência: Sirgas 2000
Projeção: UTM Zona 23 S
Estado: São Paulo
Cidade: Suzano
Escala: 1:900
Fonte: Google Satellite

Elaboração: Victor Berezin Stelzer

Mapa de Relevo e Declividade do Terreno de Propriedade - Suzano





Sistemas de Coordenadas Projetadas
Sistema de Referência: Sirgas 2000
Projeção: UTM Zona 23 S
Estado: São Paulo
Cidade: Suzano
Escala: 1:1500
Fonte: Google Satellite e INPE (Topodata)

Elaboração: Victor Berezin Stelzer

10 0 10 20 30 40 50 m

1:1.500

AMBIENTE LEGAL
" Segurança em Gestão Ambiental"

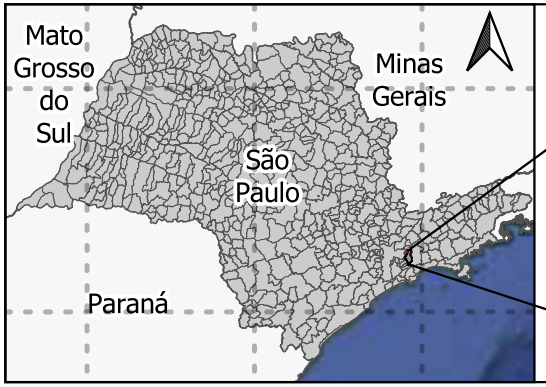
Acesso ao site do Topodata

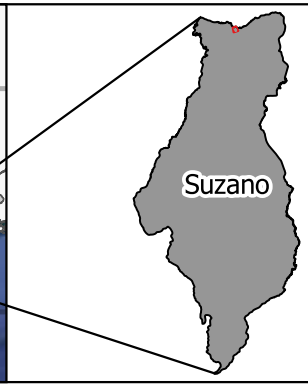
364000E 366000E 368000E 370000E

7402000N

7400000N







7690000N

7290000N

210000W 90000E 390000E

Legenda

Terreno de Propriedade

0 350 700 1.050 1.400 1.750 m

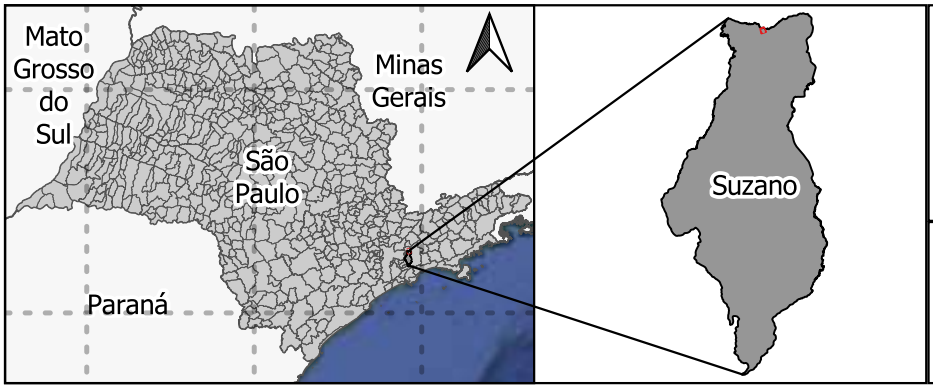
1:25.000

Dados Históricos - Maio/1990

Sistemas de Coordenadas Projetadas
Sistema de Referência: Sirgas 2000
Projeção: UTM Zona 23 S
Estado: São Paulo
Cidade: Suzano
Escala: 1:25000
Fonte: Satélite Landsat 4

Elaboração: Victor Berezin Stelzer





Legenda

Terreno de Propriedade

0 30 60 90 120 m

1:2.000

Dados Históricos - Dezembro/2002

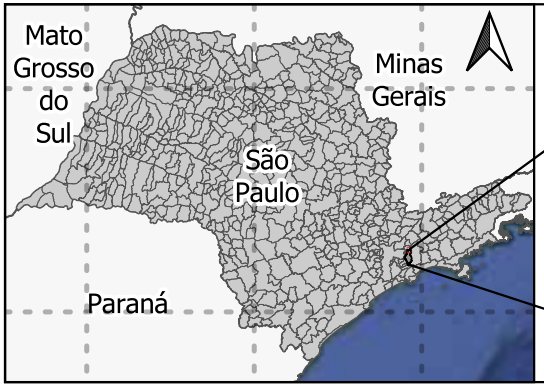
Sistemas de Coordenadas Projetadas
Sistema de Referência: Sirgas 2000
Projeção: UTM Zona 23 S
Estado: São Paulo
Cidade: Suzano
Escala: 1:2000
Fonte: Google Satélite

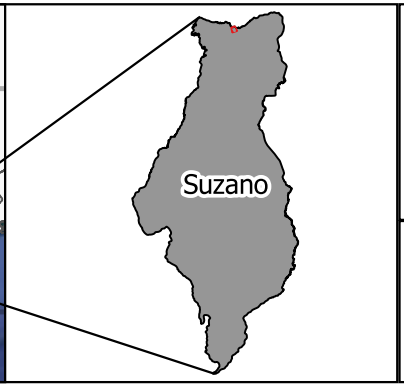
Elaboração: Victor Berezin Stelzer

366800E 367000E 367200E

7400925N 7400825N 7400725N







Legenda

Terreno de Propriedade

0 30 60 90 120 m

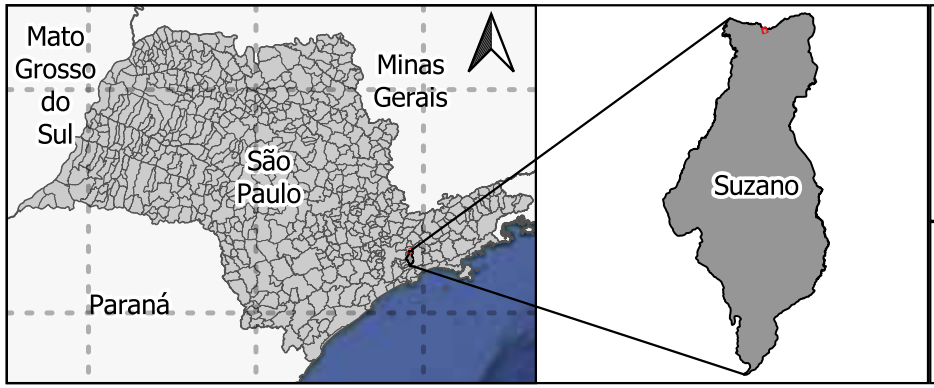
1:2.000

Dados Históricos - Março/2009

Sistemas de Coordenadas Projetadas
Sistema de Referência: Sirgas 2000
Projeção: UTM Zona 23 S
Estado: São Paulo
Cidade: Suzano
Escala: 1:2000
Fonte: Google Satélite

Elaboração: Victor Berezin Stelzer





Legenda

Terreno de Propriedade

0 30 60 90 120 m

1:2.000

Dados Históricos - Maio/2021

Sistemas de Coordenadas Projetadas
Sistema de Referência: Sirgas 2000
Projeção: UTM Zona 23 S
Estado: São Paulo
Cidade: Suzano
Escala: 1:2000
Fonte: Google Satélite

Elaboração: Victor Berezin Stelzer

SITUAÇÃO S/ ESCALA



LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO, PLANIALTIMÉTRICO E DADOS HISTÓRICOS

Local: Estrada do Ribeirão s/n

Município: Suzano/SP

CEP: 08693-190

Terreno de Propriedade

PROPRIETÁRIO(A):_____
Maria Titz Kaufmann
CPF: [redacted]

RESP TÉCNICO:_____
Eng Victor Berezin Stelzer
CREA: 5070796118
ART: 28027230211884803

QUADRO DE ÁREA

Área Calculada: 7563,78 m²

Perímetro Calculado: 357,27 m

DESENHOS: GLEBA DE TERRA		DESENHISTA: Victor Berezin Stelzer	
Data: 17/12/2021	Escalas: 1:800 (Localização) 1:900 (Planimetria) 1:1.500 (Planialtimetria) 1:25.000 (Série Histórica - 1990) 1:2.000 (Série Histórica - 2002, 2009 e 2021)	Revisão: 00	NÚMERO DE FOLHAS: 07

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230211884803

1. Responsável Técnico

VICTOR BEREZIN STELZER

Título Profissional: **Engenheiro Ambiental**

RNP: **2619847800**

Registro: **5070796118-SP**

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Start UP XVI Empreendimentos Imobiliários LTDA**

CPF/CNPJ: **32.605.161/0001-03**

Endereço: **Rua JOAQUIM FLORIANO**

N°: **466**

Complemento: **CONJ 902 - 9O ANDAR**

Bairro: **ITAIM BIBI**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **04534-002**

Contrato: **G1119/21**

Celebrado em: **16/12/2021**

Vinculada à Art n°:

Valor: R$ **1.238,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Estrada DO RIBEIRÃO**

N°:

Complemento:

Bairro: **CIDADE BOA VISTA**

Cidade: **Suzano**

UF: **SP**

CEP: **08693-190**

Data de Início: **16/12/2021**

Previsão de Término: **17/12/2021**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

Proprietário: **MARIA TITZ KAUFMANN**

CPF/CNPJ: **150.970.228-82**

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração				
1	**Levantamento**	**Georreferenciamento**	**7563,78000**	**metro quadrado**

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Levantamento planimétrico, planialtimétrico, localização e série histórica de imagens para fins de Licenciamento Ambiental

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS MUNICIPAIS DE SÃO PAULO - SEAM

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo (**Local**) 21 **de** Dezembro (**data**) **de** 2021

VICTOR BEREZIN STELZER - CPF: [redacted]

Start UP XVI Empreendimentos Imobiliários LTDA - CPF/CNPJ: 32.605.161/0001-03

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

CREA-SP

Valor ART R$ **88,78** Registrada em: **21/12/2021** Valor Pago R$ **88,78** Nosso Numero: **28027230211884803** Versão do sistema

Impresso em: 21/12/2021 16:39:05