



BRAVO

Serviços Administrativos
Consultoria e Projetos



CONSTRUTORA
SOUSA ARAUJO
by JJ

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Construtora Souza Araújo
Condomínio Residencial Multifamiliar
Vertical com 355 unidades

Junho 2025

1. Identificação do Empreendimento

Condomínio Residencial Vertical – 355 unidades habitacionais

Data: Junho de 2025

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

2.1. Do Empreendimento

Denominação: Condomínio Residencial Vertical com 355 unidades

Endereço: Rua Joaquim de Oliveira, sem número – Quadra n.º 5

Bairro: Guaió

Área do Terreno: 23.092,85 m²

Número da Matrícula: 41.911 do C.R.I. da Comarca de Suzano

Área total a construir: 22.657,67 m²

2.2. Proprietário do Empreendimento

Razão Social: Construtora Souza Araújo Ltda

CNPJ: 10.268.911/0001-58

Responsável Legal: Jucieudo Araujo de Souza

CPF n.º XXXXXXXXXX

Telefones de Contato: (12) 3959-1272

e-mail para Contato: eliane.onuki@sousaaraujo.com.br

Assinatura: _____

2.3. Responsável pelo Estudo

Razão Social: Bravo Consultoria, Ecommerce, Treinamentos,
Construtora e Negócios Imobiliários Ltda

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

Registro CAU: PJ55303-1

CNPJ: 46.592.199/0001-95

Responsável Técnico: Wladimir Rodrigues dos Reis

Registro CAU: A86210-0

RRT: 15668946

e-mail: wladimir@bravosa.com.br

Fone de Contato: (11) 99745-5477

ASSINADO DIGITALMENTE

Assinatura: _____

Índice

4. Caracterização do Empreendimento.....	01
4.1. Localização	02
4.2. Descrição das Atividades	02
4.3. Descrição Geral do Empreendimento.....	02
4.4. Da Implantação do Empreendimento	03
4.5. Zoneamento e Uso do Solo.....	04
4.6. Quadro de Áreas	07
4.7 Cronograma de Obras.....	08
4.8 Identificação e mapeamento da área de influência	08
5. Análise dos Impactos.....	10
5.1. Adensamento Populacional.....	10
5.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários	12
5.3. Uso e Ocupação do Solo.....	16
5.4. Valorização Imobiliária	17
5.5. Mobilidade Urbana e geração de tráfego	18
5.6. Demanda por Transporte Público.....	19
5.7. Ventilação e Iluminação	20
5.8. Paisagem Urbana e patrimônio natural e cultural.....	21
5.9. Nível de Ruído.....	22
5.10. Qualidade do Ar	23
5.11. Vegetação e arborização urbana	23

5.12. Capacidade de Suporte da Infraestrutura Urbana instalada.....	25
5.13. Geração e destinação dos Resíduos Sólidos	26
5.14. Periculosidade	29
5.15. Vibração	29
6. Proposição de medidas mitigadoras	31
7. Referências Bibliográficas	34
8. RRT	35
Anexo 1 – Certidão de Uso do solo	39
Anexo 2 - Certidão de Matrícula	43
Anexo 3 - Espelho do IPTU	53
Anexo 4 – Termo de Referência	54

4. Caracterização do Empreendimento

Em atendimento ao Artigo 58 da Lei Complementar 312/17 – que Instituiu o Plano Diretor do Município de Suzano, apresentamos a Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação, o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do referido empreendimento, no qual estabelece: “São consideradas atividades de impacto, independente da área construída ou metragem do terreno onde sejam implantadas: XII – Empreendimentos residenciais com 150 (cento e cinquenta) ou mais unidades habitacionais” (Prefeitura Municipal de Suzano 2017).

O empreendimento terá 355 (trezentos e cinquenta e cinco) unidades habitacionais divididas em 5 (cinco) torres, com 06 (seis) pavimentos cada, sendo o acesso do empreendimento realizado pela Estrada Matsuzaki e em seguida pela Rua Joaquim de Oliveira, através de portaria de controle de acesso.

O empreendimento será edificado em uma área localizada na Rua Joaquim de Oliveira, próximo à Estrada Fazenda Viaduto, importante eixo viário do município.

4.1. Localização do Empreendimento

O empreendimento será edificado na Rua Joaquim de Oliveira, bairro Guaió, em Suzano Latitude 7392513.17 m S - Longitude 365347.81 m E – coordenadas Universal Transversa de Mercator (UTM), de acordo com o WGS 84, com altitude variando de 777 metros a 782 metros.



Imagem 1 – Localização da Área do empreendimento
Fonte: Google Earth

4.2. Descrição das Atividades

O empreendimento terá uso estritamente residencial e destinado ao atendimento de habitação de mercado popular.

4.3. Descrição Geral do Empreendimento

A área do terreno é de 23.092,85 m² (Vinte e três mil, noventa e dois metros quadrados e oitenta e cinco decímetros quadrados), com uma área construída total 22.657,67 m² (Vinte e dois mil, seiscentos e cinquenta e sete metros quadrados e sessenta e sete decímetros quadrados) composto por 355 (trezentos e cinquenta e cinco) unidades habitacionais, divididas em 5 (cinco) torres, com 06 (seis) pavimentos cada.

4.4. Implantação do Empreendimento

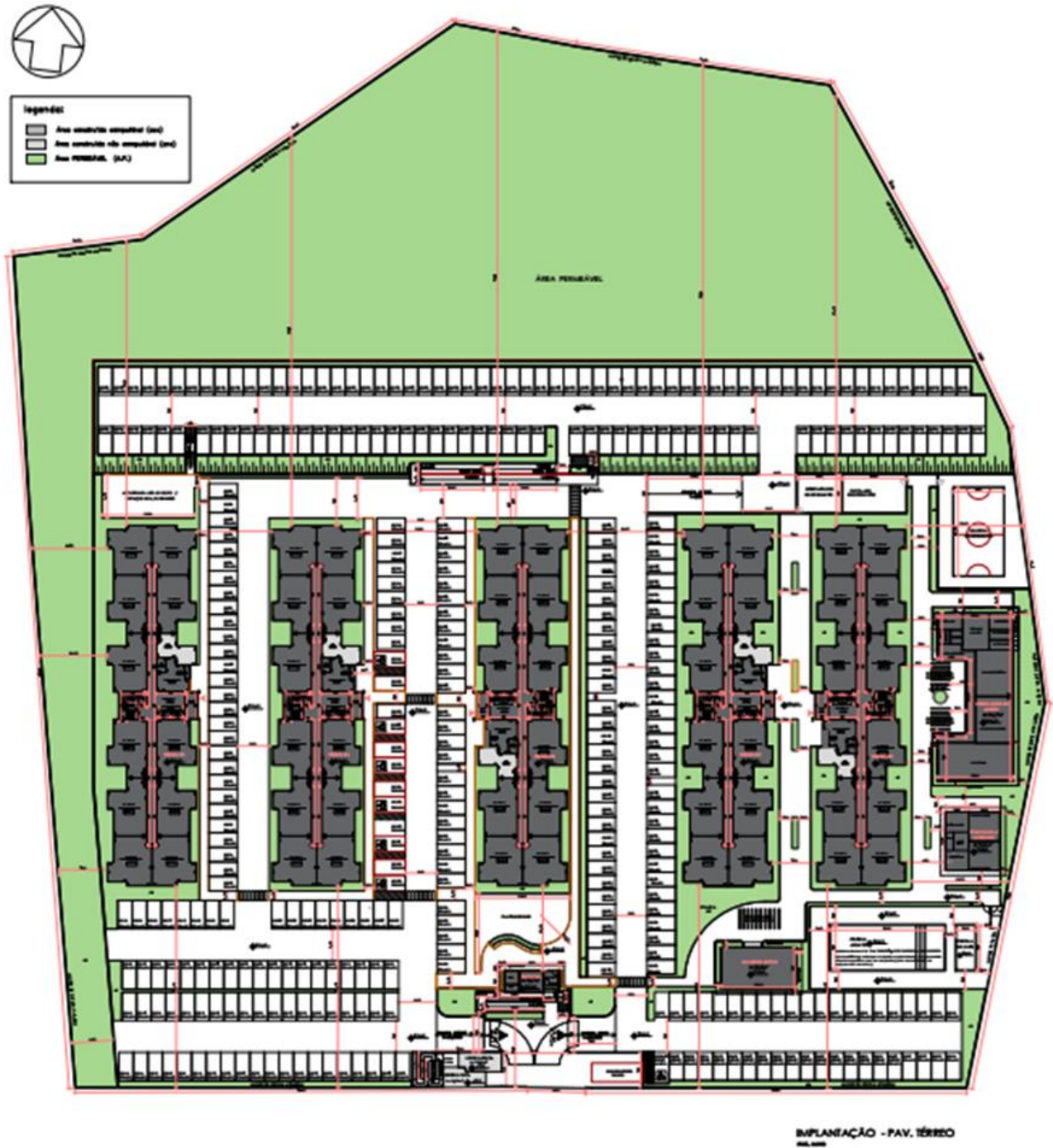


Imagem 2 – Implantação do empreendimento
Fonte: Setor de Projetos Souza Araujo

4.5. Zoneamento e Uso do Solo

Segundo Plano Diretor de Suzano, quanto a delimitação das Macrozonas, o art. 15 descreve: “A delimitação das Macrozonas objetiva a requalificação e ordenação do território do Município de forma a possibilitar seu desenvolvimento socioeconômico, com preservação do seu patrimônio cultural e ambiental, natural ou construído” (PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 2017).

O empreendimento em destaque vermelho na imagem 3 está inserido, de acordo com o Plano Diretor, em Macrozona de Estruturação Urbana (MEU).

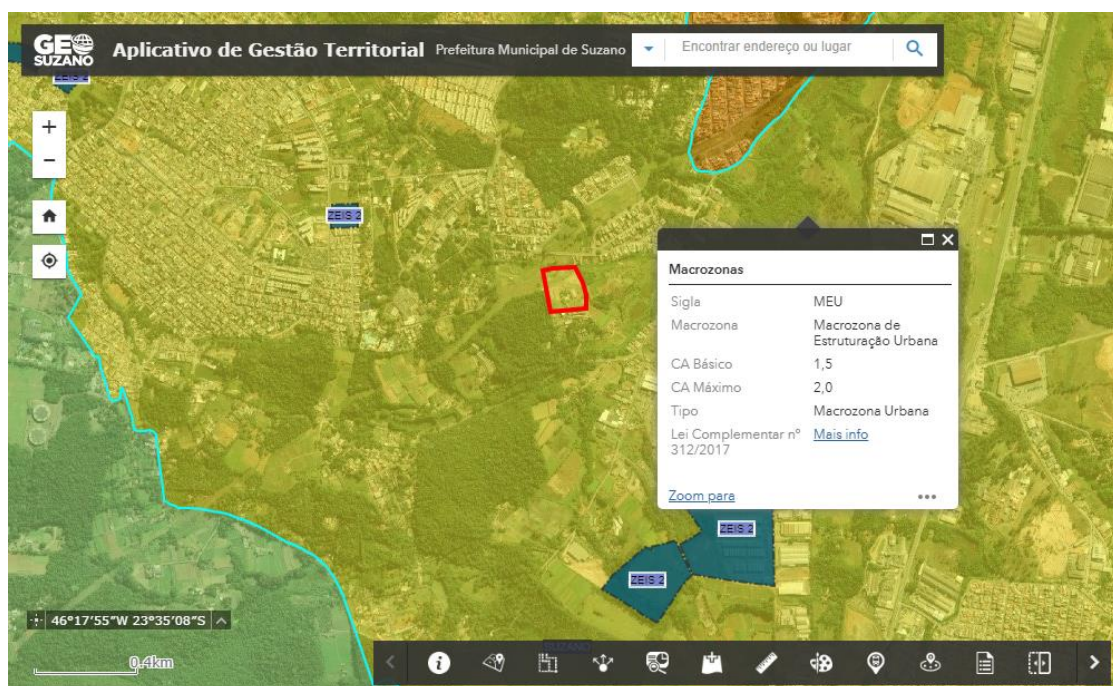


Imagem 3 – Macrozona conforme Plano Diretor de Suzano
Fonte: GeoSuzano

O empreendimento está localizado na Macrozona de Estruturação Urbana (MEU), conforme Lei Complementar n.º 312/2017, em Zona de Uso Classificada como Zona de Estruturação Urbana 1, conforme Lei Complementar n.º 340/2019, que trata do uso, ocupação e parcelamento do solo do solo do município, na qual é permitida as R1; R2-v; R2-h; R2-hmp; Cm-1; Cm-2; Cm-3; Sv-1; Sv-2; Sv-3; Ind-1; Ind-2; Ind-3; Int-1; Int-2; Int-3 (PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 2019), admitindo a atividade proposta para os empreendimentos – Unidades Habitacionais Vertical – R1; R2-v; R2-hmp.

De acordo com a Lei Complementar n.º 312/2017, artigos 21 e 22, os objetivos desta macrozona são:

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

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

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

II - Incentivar a implantação de atividades econômicas de baixo impacto ambiental;

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

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

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

VI - Reestruturar e qualificar a rede viária interna aos bairros.

Quando a lei de uso e ocupação de solo 340/2019 e suas atualizações a área do empreendimento está inserida em Zona de Estruturação Urbana (ZEU 5) sendo autorizada a implantação do empreendimento.

Após análise do Plano Diretor e o a legislação de uso e ocupação do solo, entendemos que o empreendimento proposto estará em atendendo plenamente a Legislação de Desenvolvimento Urbano da Cidade e atendendo aos quesitos técnicos e urbanísticos.

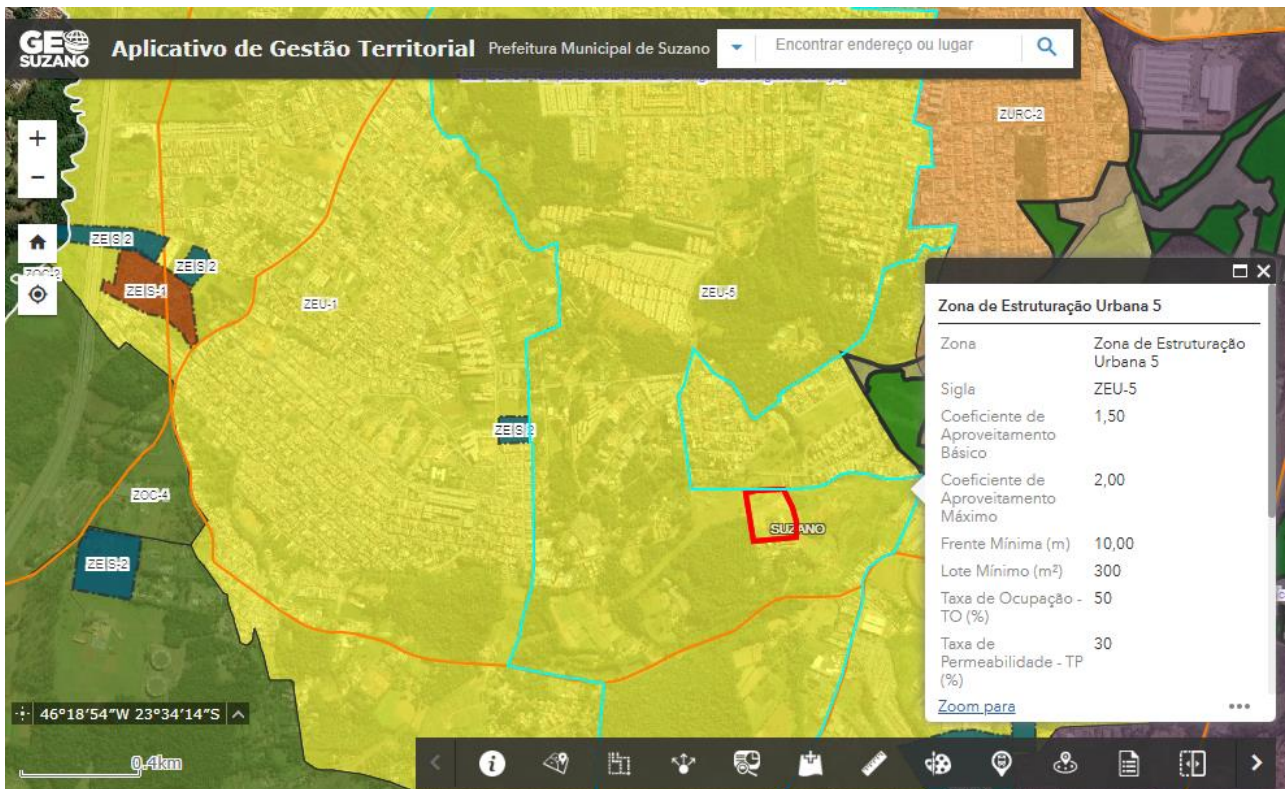


Imagem 3 – Zoneamento ZEU 5 Fonte: GeoSuzano

Os índices urbanísticos na Zona de Estruturação Urbana são:

- ✓ Coeficiente de Aproveitamento básico – 1,50
- ✓ Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 2,00
- ✓ Taxa de Ocupação – 50 %
- ✓ Taxa de Permeabilidade – 30%
- ✓ Gabarito – 6

4.6. Quadro de Áreas

TORRE RESIDENCIAL 05 (pav. térreo + 05 andares)				
-ESPAÇO MULTIUSO/SANITÁRIO -ÁREA DE SERVIÇO / DML -ÁREAS COBERTAS -CIRCULAÇÃO -ESCALA	TÉRREO		147,16m ²	147,16m ²
-CENTRO DE MEDIÇÃO	TÉRREO		20,96m ²	20,96m ²
- APTO TIPO - A	TÉRREO	48,01m ² x 04 aptos = 192,04m ²		192,04m ²
- APTO TIPO - B	TÉRREO	46,89m ² x 07 aptos = 328,23m ²		328,23m ²
- CIRCULAÇÃO/ESCALADA/ ELEVADORES / HALL	PAV. TIPO (05x)	99,65 m ² x 05 andares = 498,25 m ²		498,25m ²
- APTO TIPO - A	PAV. TIPO (05x)	47,73m ² x 04 aptos x 05 andares = 954,60m ²		954,60m ²
- APTO TIPO - B	PAV. TIPO (05x)	46,63 m ² x 08 aptos x 05 andares = 1.865,20m ²		1.865,20m ²
- ÁTICO / BARRILETE	COBERTURA		198,34m ²	198,34m ²
- CAIXA D'ÁGUA	COBERTURA		198,34m ²	198,34m ²
PISCINA (adulto/infantil/prainha)			147,00m ²	147,00m ²
TOTAL		16.700,35m ²	5.957,32m ²	22.657,67m ²
T.O.				17,04%
C.A.				0,88
T.P.				38,68%

Tabela 1 – Quadro de Áreas

Quanto ao atendimento aos índices urbanísticos apresentamos a tabela abaixo:

	Legislação	Projeto
Coeficiente de Aproveitamento	1,50	0,88
Taxa de Ocupação	50%	17,04%
Taxa de Permeabilidade	30%	38,68%

Tabela 2 – Análise do atendimento aos índices urbanísticos

Analisando a tabela 2 verificamos que o empreendimento atende integralmente os índices urbanísticos.

4.7. Cronograma de Obra

As obras de implantação do empreendimento serão iniciadas no segundo semestre de 2026 e finalizadas no segundo semestre de 2029.

Durante esse período serão executadas as seguintes etapas: movimento de terra e regularização de terreno; serviços preliminares e montagem do canteiro de obras; escavação e terraplenagem; estaqueamento; blocos de apoio e vigas baldrame; estrutura mista (estrutura convencional em pilares, vigas e laje, e alvenaria estrutural nos demais andares); revestimentos externo; revestimento interno, cobertura; impermeabilizações; esquadrias; instalações elétricas/lógica/dados/comunicação; instalações hidráulicas; acabamentos louças e metais; sistema preventivo de incêndio; revestimentos de piso, parede e teto; pinturas; pavimentação externa e paisagismo; limpeza e desmobilização do canteiro.

4.8. Identificação e mapeamento da área de influência

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

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

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

De acordo com o termo de referência 3.2025, emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação o raio de influência direta de 1000 metros e o raio de influência indireta 1500 metros.



Imagem 4 - Áreas de Influência Direta (círculo amarelo) e Influência Indireta (círculo azul)

5.0 Análise dos Impactos

5.1. Adensamento Populacional

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

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

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

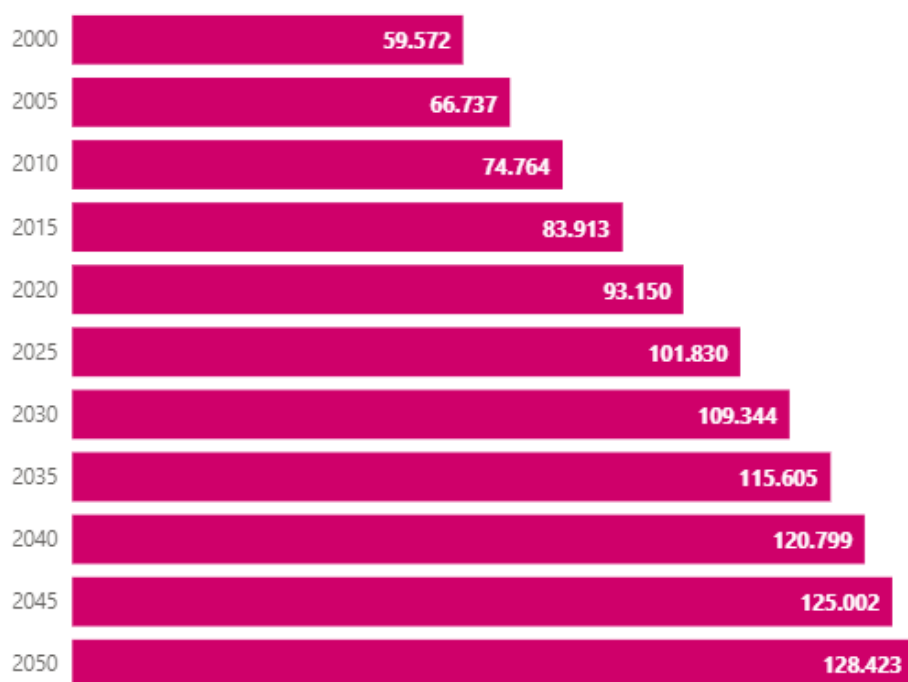


Gráfico 1 – Evolução dos domicílios particulares ocupados no município de Suzano

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

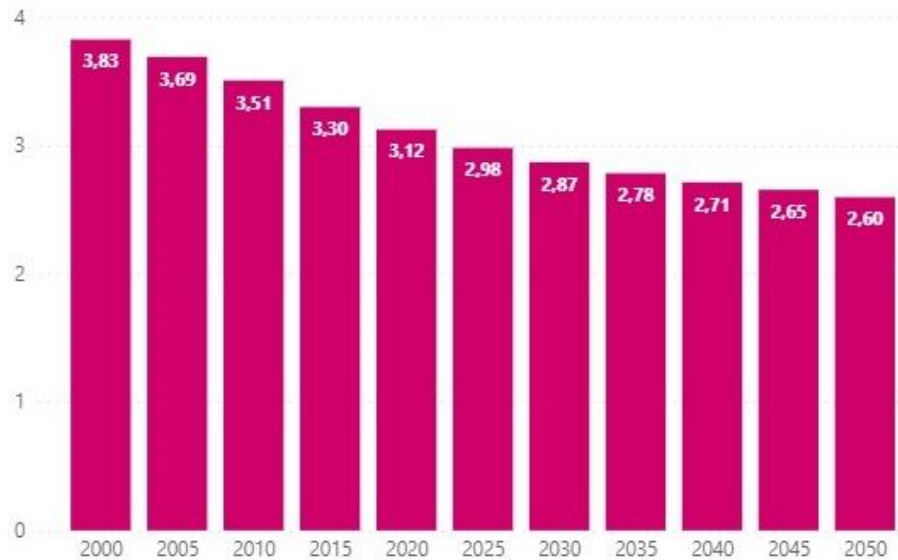


Gráfico 2 – Número de moradores por domicílio

Considerando 3 moradores por domicílio no município de Suzano e as 355 unidades habitacionais projetadas, teremos 1065 moradores, considerando 10 pessoas trabalhando nas áreas de apoio portaria, limpeza, segurança, teremos uma população estimada de 1075 pessoas.

5.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários

Para análise deste item foi considerada a Área de Influência Indireta (AIID) como pressuposto para atendimento à demanda gerada pelo empreendimento objeto deste estudo, utilizando o sistema GEOSUZANO, realizamos a busca por equipamentos públicos existentes na área de influência indireta (AIID) sendo encontrados os equipamentos abaixo listados:



Imagem 5 – UBS Casa Branca
Rua Getúlio Moreira de Souza, 837 – Parque Residencial Casa Branca – Suzano
Fonte: Google Earth



Imagem 6 - Exército de Salvação - Lar das Flores - NUDI (Núcleo de Desenvolvimento Infantil) Rua General Francisco Glicério, 3.048 Jardim Anzai - Suzano – SP, CEP: 08665-000

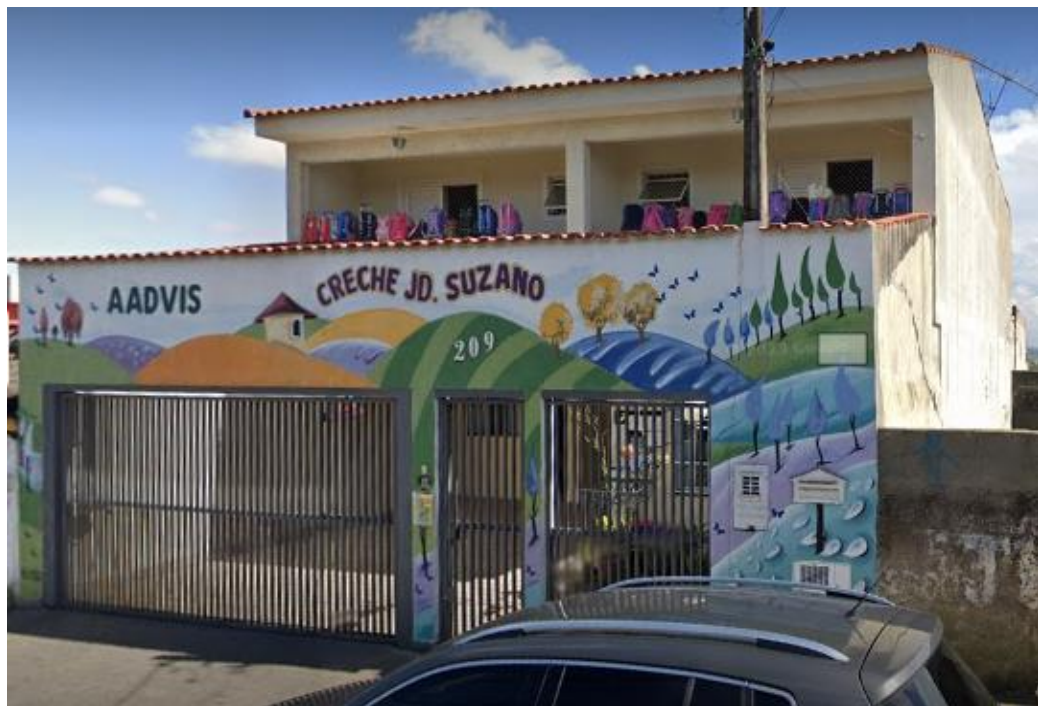


Imagem 7 - Creche Comunitária Jardim Suzano
Endereço: R. João Augusto, 209 - Jardim Suzano, Suzano - SP, 08665-160



Imagem 8 - Creche Comunitária Sementinhas Casa Branca
R. Teresa Haguiera Cardoso, 905 - Jardim Casa Branca, Suzano - SP, CEP
08663



Imagem 9 - Escola Estadual Olavo Leonel Ferreira
R. Getúlio Moreira de Souza, 881 - Parque Res. Casa Branca, Suzano - SP,
Cep 08663-300



Imagem 11 – Escola Municipal Samira Antoun Bou Assi
R. R: Antonio Jorge, S/N - Chácaras Nova Suzano, Suzano - SP
CEP 08666-151



Imagem 12 – Associação Cultural, Esportiva e Agrícola de Suzano (ACEAS) –
Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC)
R. Dibe Tanus, 535 - Chácaras Reunidas Guaio, Suzano – SP - Cep 08666-180

Considerando um casal com 1 filho para cada unidade habitacional, estimamos em 1/3 vai demandar vagas em creches e escolas, levando em consideração a estimativa que 25% do total irão usar a rede particular, teremos a demanda de 90 crianças para atendimento em creches e escolas municipais, em nosso entendimento as unidades existentes podem atender a este público de maneira satisfatória.

5.3. Uso e Ocupação do Solo

As áreas do entorno são ocupadas predominantemente por residências térreas e alguns empreendimentos multifamiliares verticais em construção na Estrada Fazenda Viaduto, na imagem abaixo fica muito evidente que a região possui áreas cobertas por floresta ombrófila densa, áreas de uso rural e chácaras, em vermelho edificações de uso residencial.

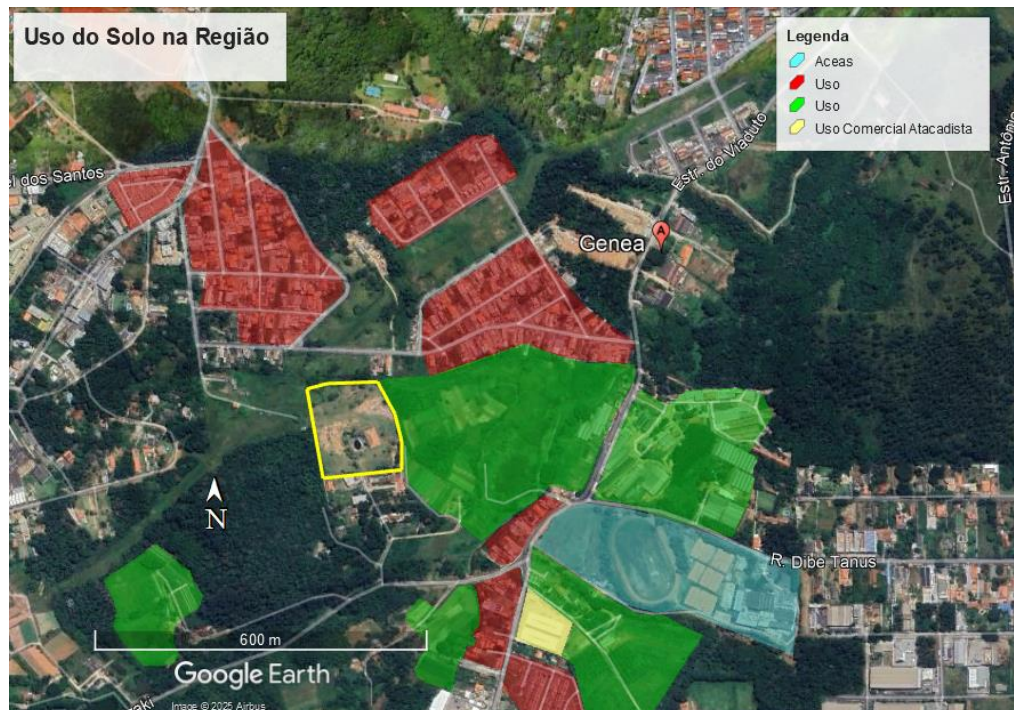


Imagem 13 – Usos do Entorno do empreendimento

Considerando que um dos objetivos da Macrozona Estrutura Urbana é: “Incentivar a ocupação habitacional, em especial, Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP)”, o empreendimento objeto deste estudo está em total consonância com o plano diretor.

5.4. Valorização Imobiliária

A valorização imobiliária ocorre quando o preço final repõe o montante do capital investido com acréscimo. Portanto, o preço da propriedade imobiliária depende do trabalho na construção do empreendimento, dos equipamentos, da infraestrutura do entorno e de tudo que configura sua localização, sua inserção urbana. Contudo, a definição do preço se dá menos em decorrência do trabalho necessário à sua produção e mais na disputa pela apropriação do produto imobiliário.

Esta disputa é decidida pela capacidade de pagamento no mercado imobiliário, em que o preço se constitui e oscila ininterruptamente, conforme desenvolvimento urbano e econômico em geral (Tone, 2015).

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

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

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

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

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

Portanto a implantação do empreendimento contribuirá para valorização dos imóveis do entorno.

5.5. Mobilidade Urbana e Geração de Tráfego

O empreendimento terá uma vaga de estacionamento para cada unidade habitacional, com objetivo de garantir conforto e comodidade a seus moradores, assim como para os visitantes.

Quanto ao tráfego pesado durante a construção do empreendimento haverá a movimentação de máquinas e equipamentos de grande porte, aumento da dispersão de poeiras nas áreas próximas ao empreendimento, emissão de particulados durante a movimentação de terra e o incremento no tráfego decorrente da obra, geração de

ruídos pelas máquinas, caminhões e equipamentos utilizados nas obras.

Para minimizar estes impactos deverão ser adotadas medidas de controle, como a aspersão de água em vias de acesso e no solo para diminuir a emissão de poeiras, devendo ser dada especial atenção na limpeza das rodas dos equipamentos, quando estes forem circular em vias públicas além de sinalização adequada para orientação do tráfego, utilizando placas de advertência, não efetuar carregamento de caminhões em excesso, para evitar transbordamentos nas vias públicas, observando sempre o lonamento dos caminhões.

Para análise do impacto do empreendimento com relação ao tráfego de veículos, será elaborado o relatório de impacto no tráfego (RIT) o qual será apresentado juntamente com este EIV.

5.6. Demanda por Transporte Público

Quanto ao transporte público a região é atendida pela linha de ônibus 07TR da empresa radial, conforme mapa da imagem 14.

Além do atendimento por linha circular de ônibus a região também é atendida pelo transporte complementar realizado por vans no município de Suzano.

O transporte público realizado por ônibus e vans, atendem a demanda atual, com a implantação deste e outros empreendimentos imobiliários na região o número que atendem o bairro, poderá ser aumentado a critério da autoridade responsável.

5.8. Paisagem Urbana e patrimônio natural e cultural

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

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

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

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

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

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

Quanto a este equipamento de interesse de preservação cultural, não haverá impacto decorrente da implantação do empreendimento na Associação Cultural, esportiva, agrícola – ACEAS.



Imagem 12 – Associação Cultural, Esportiva e Agrícola de Suzano (ACEAS) – Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC)
R. Dibe Tanus, 535 - Chácara Reunidas Guaio, Suzano – SP - Cep 08666-180

5.9. Nível de Ruído

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

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

- ✓ As atividades das obras deverão se restringir prioritariamente ao horário diurno para atenuar os incômodos à população residente nas vizinhanças;
- ✓ No caso de necessidade de realização das obras no período noturno, o número de máquinas e equipamentos utilizados deverá ser reduzido, de maneira a adequar as emissões de ruídos aos padrões da legislação vigente;
- ✓ As máquinas e equipamentos deverão passar por serviços de manutenção e regulagem periódicos, principalmente quanto as características originais do sistema de escapamento, em atendimento à resolução CONAMA de 08/92 referente a este tema.

5.10. Qualidade do Ar

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

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

5.11. Vegetação e arborização urbana

O grau de urbanização é elevado em decorrência do processo de expansão da mancha urbana da cidade que causou supressão de mata nativa, fragmentação e intensa alteração do ecossistema local.

. O espaço urbano teve suas características moldadas pela supressão de vegetação, afetando a qualidade de vida da população por meio de mudanças nas condições climáticas locais, principalmente relacionadas ao conforto térmico, mudanças nos padrões de evapotranspiração, com conseqüente baixa na umidade relativa do ar e alteração na movimentação das massas de ar, impermeabilização do solo e maior acúmulo de poluentes atmosféricos em algumas regiões, dentre

outros (SHAMS et al.,2009).

Essas mudanças no âmbito das condições microclimáticas têm como consequência o surgimento das chamadas ilhas de calor que correspondem a áreas urbanas com maior temperatura e menor umidade relativa do ar, geralmente associadas a uma menor presença de árvores e maior concentração de poluição atmosférica (LOMBARDO,1985). A redução do controle microclimático pela vegetação (BAKLANOV et al., 2016), como consequência da urbanização, levou ao aumento de temperatura nas cidades do mundo até duas vezes maior do que o aumento médio da temperatura global (ESTRADA et al., 2017).

Com objetivo de contribuir para arborização da cidade a empresa irá fazer o plantio de arvores nativas da mata atlântica, no entorno do empreendimento e manter as áreas permeáveis exigidas pela legislação.

5.12. Capacidade de suporte da infraestrutura urbana instalada

O empreendimento situa-se na Bacia hidrográfica do rio Tietê (unidade de gerenciamento de Recursos Hídricos – UGRHI 6), está localizado próximo aos cursos de água Córrego da Varginha distância 170 metros e 70 metros do Ribeirão das Pedras.

Quanto ao sistema de drenagem da região e a possibilidade de inundação da área, em consulta ao Plano Municipal de e manejo de águas pluviais, não demonstra áreas de inundação na área do empreendimento, o qual será dotado de tanques de retardo para contenção de águas de chuvas, conforme legislação estadual.

As redes de água e esgoto, energia elétrica e de iluminação serão prolongadas para atender ao empreendimento objeto deste estudo, seguindo diretrizes estabelecidas pelas concessionárias dos serviços citados, as quais seguem em anexo a este estudo.

5.13. Geração e Destinação dos Resíduos Sólidos

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

Classe	Descrição	Destinação Requerida
A	Resíduos reutilizáveis ou recicláveis como agregados, tais como concreto (incluindo blocos e peças pré-moldadas), argamassas, componentes cerâmicos e solos provenientes de terraplanagem	Encaminhamento para áreas de reciclagem ou disposição final em aterros de RCC, visando a regularização topográfica e/ou recuperação ambiental de áreas de mineração exauridas, considerando inclusive a possibilidade de uso futuro da área ou de resíduos lá dispostos.
B	Recicláveis para outras destinações como: madeiras, papel, papelão, plásticos, metais, vidros, gessos, etc.	Reutilização e reciclagem ou encaminhamento às áreas de armazenamento temporário sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura.
C	Resíduos para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação.	Armazenamento, transporte e destinação final conforme normas técnicas específicas.
D	Resíduos perigosos oriundos do processo de construção, tais como tintas, solventes, óleos e outros, ou aqueles contaminados oriundos de demolições, reformas e reparos de clínicas radiológicas, instalações industriais e outros.	Armazenamento, transporte, reutilização e destinação final conforme normas técnicas específicas.
<p>Quadro 2 – Classificação dos Resíduos da Construção Civil Fonte: Conama 307/2002</p>		

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

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

Quadro 3 – Classificação dos Resíduos exemplos
Fonte: <https://www.revistaespacios.com/a16v37n12/16371218.html>

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

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

Em alguns casos poderão ser levados diretamente aos locais de acondicionamento final.

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

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

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

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

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

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

Portanto quando o empreendimento estiver totalmente ocupado, deverá gerar cerca de 540 kg/dia de resíduos sólidos, a coleta e destinação é realizada pela Coletora Pioneira, concessionária do serviço de coleta no município de Suzano.

5.14 Periculosidade

O empreendimento objeto deste estudo é de uso estritamente residencial não gerando, portanto, risco ao meio ambiente ou danos para saúde da população do entorno.

5.15. Vibração

Uma das características mais importantes das vibrações na construção civil é a alta proporção do ruído impulsivo presente na atividade. Isto ocorre através de processos diferentes como: passagem de caminhões e máquinas, atividades de bate-estacas, processos de perfurações e retirada de entulhos etc. Todos esses itens proporcionam vibração impulsiva que é uma causa potencial de reclamações públicas, pois causa incômodo à comunidade.

Ar, solo e água são condutores naturais de vibrações originadas por máquinas utilizadas pelas atividades humanas, as quais podem interferir no conforto humano e estabilidade das construções já consolidadas.

As vibrações usualmente estão associadas às máquinas rotativas, aos propulsores e aos escoamentos. Podem-se citar como exemplo, os tratores retroescavadeiras, máquinas de perfuração de solo, os geradores de energia, compressores de ar, bombas rotativas, sistemas de refrigeração e meios de transporte em geral. Tais equipamentos, mesmo que munidos de suspensões adequadas ou caixas envoltórias, sempre apresentam alguma vibração (mesmo que residual) originada pela operação normal que pode ser amplificada ao longo da vida útil.

Para minimizar a excessiva vibração provocada pelo equipamento bate-estaca, (equipamento comum utilizado em perfurações de solo), optou a utilização pelo sistema para cravamento de estacas tipo "Hélice Continua", com objetivo de reduzir a vibração decorrente de outros tipos de fundação.

6. Análise dos Impactos e Proposição de medidas mitigadoras

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

Item	Tema	Situação	Impacto	Conclusão
5.1	Adensamento Populacional	Neutro	A ocupação do terreno atenderá integralmente aos índices urbanísticos compatibilizando a ocupação com a legislação.	Sem necessidade de mitigação
5.2	Equipamentos Urbanos e Comunitários	Neutro	Consideramos que a estrutura existente da AIID atende a demanda gerada pelo empreendimento	Sem necessidade de mitigação
5.3.	Uso do e ocupação do Solo	Positivo	Em convergência com o Plano Diretor do município está prevista a ocupação dessas áreas com residencial multifamiliares	Sem necessidade de mitigação
5.4.	Valorização Imobiliária	Positivo	A implantação do empreendimento gera demandas de apoio no entorno valorização a região e os imóveis	Sem necessidade de mitigação
5.5	Mobilidade Urbana e Geração de Tráfego	Negativo	No período da obra será gerado tráfego de caminhões para construção do empreendimento	Finalizado o período de obra o tráfego pesado será eliminado
5.4.	Demanda por transporte público	Negativo	A região é atendida pelo transporte público municipal composto de ônibus e vans com os empreendimentos em implantação na região a demanda vai aumentar.	Instalar ponto de ônibus coberto na Estrada Fazenda Viaduto próximo ao empreendimento

5.7.	Ventilação e Iluminação	Neutro	Serão rigorosamente observados os recuos das edificações em relação ao perímetro do imóvel, e os apartamentos terão janelas atendendo ao código sanitário estadual.	Sem necessidade de mitigação
5.8.	Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural	Neutro	Não haverá interferência do empreendimento no no ACEAS que faz parte do patrimônio com relevância cultural a ser preservado pelo município	Sem necessidade de mitigação
5.9	Níveis de Ruídos	Neutro	No período de obras teremos ruídos decorrente da construção os quais serão eliminados ao término da obra.	As obras deverão ser realizadas no período diurno
5.10	Qualidade do ar	Neutro	Na fase de terraplenagem deverão ser observados as medidas citadas ->.	Lonamento da caçamba caminhões, umectação das vias quando necessário
5.11	Vegetação e Arborização Urbana	Positivo	O empreendimento será dotado de paisagismo em seu perímetro.	Plantio de mudas conforme instruções da SMMA
5.12	Capacidade de suporte da infraestrutura urbana instalada	Satisfatória	Para atendimento ao empreendimento deverão ser atendidas as exigências técnicas da SABESP	Realização de obras de adequação exigidas pela SABESP
5.13	Geração e destinação de resíduos sólidos	Satisfatória	Geração de Resíduos de Construção Civil	Deverá ser observada e atendida a legislação municipal quanto a destinação dos resíduos de construção civil

5.14.	Periculosidade	Neutro	Considerando o uso residencial não há periculosidade	Sem necessidade de mitigação
5.15	Vibração	Neutro	Os equipamentos serão selecionados cuidadosamente para minimizar a vibração oriunda dos trabalhos na obra.	Sem necessidade de mitigação
Quadro 8. Análise dos impactos e proposição de medidas mitigadoras				

7. Referências Bibliográficas

1. BRASIL. CONSTITUIÇÃO (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: 05 de Outubro de 1988.
2. PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO. (2017). Plano Diretor - Lei 312/17. Suzano, São Paulo.
3. PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO. (2019). Lei de Uso e Ocupação do Solo - Lei 340/19. Suzano, São Paulo.
4. GEOSUZANO, Plataforma de Geoprocessamento da Prefeitura de Suzano, disponível em <https://www.geosuzano.com.br/>, acesso em 20/03/2025
5. GOOGLE EARTH, Imagens de satélite da região de Suzano, disponível em <https://mapas.google.com>, acesso em 20/03/2025
6. CONSTANTE, R. Avaliação das práticas de gerenciamento de resíduos nas construtoras de Porto Alegre (RS, Brasil) através da análise de estudos de caso. Disponível em: <<https://www.revistaespacios.com/a16v37n12/16371218.html>>. Acesso em: 25 mar. 2025.
7. Resolução SMA 007/17. Disponível em: <https://semil.sp.gov.br/legislacao/2022/07/resolucao-sma-007-17/>>. Acesso em: 25 mar. 2025.
8. ABNT, “NBR 10151 – Avaliação do ruído em áreas habitadas visando o conforto da comunidade”, válida a partir de 31/07/2000.
9. Resolução CONAMA N.º 307, de 5 de Julho de 2002. Disponível em: <https://conama.mma.gov.br/?option=com_sisconama&task=arquivo.download&id=305>.

8. Registro de Responsabilidade Técnica – RTT



CAU/BR Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15668946

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: WLADIMIR RODRIGUES DOS REIS
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista
Título Complementar: Engenheiro(a) de Segurança do Trabalho
(Especialização)

CPF: 268.XXX.XXX-86
Nº do Registro: 000A862100

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: BRAVO SERVICOS, CONSULTORIA, ECOMMERCE E
TREINAMENTOS LTDA
Período de Responsabilidade Técnica: 01/06/2022 - sem data fim

CNPJ: 46.XXX.XXX/0001-95
Nº Registro: 0000PJ553031

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI15668946I00CT001
Data de Cadastro: 08/06/2025
Data de Registro: 09/06/2025

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

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40 Boleto nº 22357186 Pago em: 09/06/2025

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: Matsuzak Suzano Empreendimento Imobiliário SPE LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$7.500,00

CPF/CNPJ: 56.XXX.XXX/0001-84
Data de Início: 08/06/2025
Data de Previsão de Término: 30/09/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: ESTRADA
Logradouro: JOAQUIM DE OLIVEIRA
Bairro: GUAIO

CEP: 08650165
Nº: SEM NR
Complemento: QUADRA 5
Cidade/UF: SUZANO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

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

Quantidade: 20.382,62
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Estudo de impacto de Vizinhança (EIV) - Relatório de Impacto de Tráfego (RIT)



CAU/BR Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15668946

3.1.5 Declaraçaõ de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislaçaõ 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 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI15668946I00CT001	Matsuzak Suzano Empreendimento Imobiliário SPE LTDA	INICIAL	08/06/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

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

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista WLADIMIR RODRIGUES DOS REIS, registro CAU nº 000A862100, na data e hora: 2025-06-08 22:40:26, 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://acesso.caubr.gov.br/pesquisar-documento>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 09/06/2025 às 15:50:59 por: siccau, ip 10.244.1.46.





Conselho de Arquitetura e Urbanismo
Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010



Pague via PIX por meio do QR Code ao lado.

PIX Copia e Cola

0002101021226900014br.gov.bcb.pix2568qrcoodepix.bb.com.br/pix/v2/cobv/5d181cb3-f125-4e01-a388-530c491748625204000053039865406125.405802BR5925CONSELHO DE ARQUITETURA E6009SAO PAULO62070503***6304999F

BANCO DO BRASIL		001 - 9	00190.00009 03032.386009 22357.186174 3 11180000012540			Recibo do Pagador
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço WLADIMIR RODRIGUES DOS REIS / [REDACTED] / ESTRADA RIKIO SUENAGA, 251, CASA 56, VILA CAPUTERA, MOGI DAS CRUZES, SP, CEP:08725-655						
Sacador/Avalista --						
Noosso Número	Nr. Documento	Data de Vencimento	Valor do Documento	(=) Valor Cobrado		
30323860022357186-0	22357186	20/06/2025	125,40	125,40		
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço CAU/SP / 15.131.560/0001-52 / QUINZE DE NOVEMBRO 194 CENTRO SÃO PAULO SP 01013000						
1897-X / 60487-9						
Agência/Código do Beneficiário			Autenticação Mecânica			
CAU-SP-TAXA-RRT - Exercício 2025 - R\$ 125,40 WLADIMIR RODRIGUES DOS REIS - CAU nº A86210-0 RRT Nº 15668946 - REFERENTE A 1 (UMA) ATIVIDADE(S) Contratante: Matsuzak Suzano Empreendimento Imobiliário SPE LTDA CPF/CNPJ: 56.022.885/0001-84						

ATENÇÃO: NÃO EXCLUIR O RRT DURANTE O PERÍODO DE PROCESSAMENTO DO PAGAMENTO (DE 2 A 4 DIAS). NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO. NÃO REALIZAR O PAGAMENTO POR TRANSFERÊNCIA BANCÁRIA.

BANCO DO BRASIL		001 - 9	00190.00009 03032.386009 22357.186174 3 11180000012540			
Local de Pagamento Pagável em qualquer Banco até o vencimento			Data de Vencimento 20/06/2025			
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ CAU/SP / 15.131.560/0001-52 / QUINZE DE NOVEMBRO 194 CENTRO SÃO PAULO SP 01013000			Agência/Código do Beneficiário 1897-X / 60487-9			
Data do Documento	Nr. Documento	Espécie DOC	Aceite	Data do Processamento	Nosso-Número	
08/06/2025	22357186	DM	N	08/06/2025	30323860022357186-0	
Uso do Banco	Carteira	Espécie	Quantidade	xValor	(=) Valor do Documento	
	17	R\$			125,40	
Informações de Responsabilidade do Beneficiário					(-) Desconto/Abatimento	
CAU-SP-TAXA-RRT - Exercício 2025 - R\$ 125,40 WLADIMIR RODRIGUES DOS REIS - CAU nº A86210-0 RRT Nº 15668946 - REFERENTE A 1 (UMA) ATIVIDADE(S) Contratante: Matsuzak Suzano Empreendimento Imobiliário SPE LTDA CPF/CNPJ: 56.022.885/0001-84					(+/-) Juros/Multa	
ATENÇÃO: NÃO EXCLUIR O RRT DURANTE O PERÍODO DE PROCESSAMENTO DO PAGAMENTO (DE 2 A 4 DIAS). NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO. NÃO REALIZAR O PAGAMENTO POR TRANSFERÊNCIA BANCÁRIA.					(=) Valor Cobrado	
					125,40	
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço WLADIMIR RODRIGUES DOS REIS / 268.235.258-86 / ESTRADA RIKIO SUENAGA, 251, CASA 56, VILA CAPUTERA, MOGI DAS CRUZES, SP, CEP:08725-655						Código de Baixa
Sacador/Avalista --						Autenticação Mecânica + Ficha de Compensação





Pix enviado
R\$ 125,40

Sobre a transação

Data do pagamento	Domingo, 08/06/2025
Horário	22h43
Valor original	R\$ 125,40
Desconto	R\$ 0,00
Abatimento	R\$ 0,00
Juros	R\$ 0,00
Multa	R\$ 0,00
Valor final	R\$ 125,40

Identificador
BOLETO30323860022357186DATA08062025

ID da transação
E00416968202506090143XksF3GHNOCe

Quem recebeu

Nome
Conselho de Arquitetura E Urbanismo de Sao Paulo (cau-sp)

CPF/CNPJ **15.131.560/0001-52**

Quem pagou

Nome **WLADIMIR RODRIGUES DOS REIS**

CPF/CNPJ *****.235.258-****

Instituição **Banco Inter S.A.**

Anexo 1 - Certidão de Uso do Solo

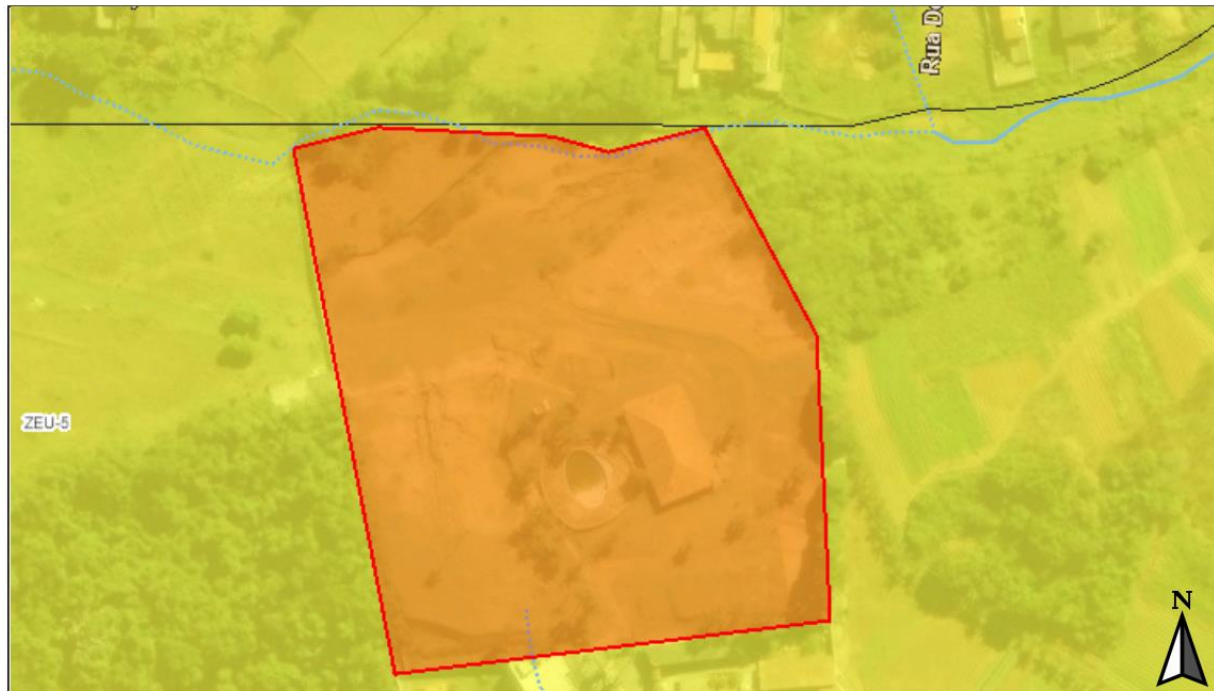


PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação



CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº 1250419120749576-81/2025

Suzano, 19/05/2025 – Hora: 12:07 – Certidão válida até 15/11/2025



Legenda



ZEU-5



IDENTIFICAÇÃO DO LOCAL

Coordenadas: X: 365331.920m; Y: 7392584.976m; EPSG: 31983; Datum: SIRGAS 2000/Projeção UTM/23(s)

PLANO DIRETOR – Lei Complementar nº 312/2017

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

Via estruturante: Imóvel não situado em via estruturante

LEI DE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO - Lei Complementar nº 340/2019 e Lei Complementar nº 387/2023 que dispõe sobre a alteração na LC nº 340/2019

Zoneamento: Zona de Estruturação Urbana 5 - ZEU-5

Quadrantes centrais: Local NÃO INSERIDO nos quadrantes existentes



PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação



Parâmetros de ocupação e parcelamento do solo na Zona de Estruturação Urbana 5 - ZEU-5:

C.A. Básico (A)	C.A. Máx. (A)	Frente Mín.	Área Mín.	T.O. (B)	T.P. (C)	GAB (D)	IAV (E)	Incomodidades (F)	Categorias de uso (G)
1,50	2,00	10,00	300	50	30	6	-	Baixa e Média	R1, R2-v, R2-h, R2-hmp, Cm-1, Cm-2, Sv-1, Sv-2, Ind-1, Ind-2, (1), Int-1, Int-2,

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

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

Categorias de uso:

Residencial: Residencial unifamiliar (R1); Residencial multifamiliar vertical (R2-v); Residencial multifamiliar horizontal (R2-h); Residencial multifamiliar de interesse social (R2-his); Residencial multifamiliar de mercado popular (R2-hmp).

Comercial: Comércio varejista ou atacadista de baixa incomodidade (Cm-1); Comércio varejista ou atacadista média incomodidade (Cm-2); Comércio varejista ou atacadista alta incomodidade (Cm-3);

Serviço: Serviço de baixa incomodidade (Sv-1); Serviço de média incomodidade (Sv-2); Serviço de alta incomodidade (Sv-3);

Industrial: Indústria de baixa incomodidade (Ind-1)*; Indústria de média incomodidade (Ind-2)*; Indústria de alta incomodidade (Ind-3)*; * Exceto para atividades restritas as ZUPI conforme legislação específica.

Institucional: Institucional de baixa incomodidade (Int-1); Institucional de média incomodidade (Int-2); Institucional de alta incomodidade (Int-3).



PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação



Possibilidade de instalação dos usos pretendidos:

Zona	Classificação Nacional de Atividades Econômicas- CNAE (Informado pelo interessado)	Categoria de Uso (Decreto nº 9.406/2019)	Nível de incomodidade (Decreto nº 9.406/2019)	Possibilidade de instalação no local informado *
ZEU-5	4120-4/00 Construção de edifícios	Sv-1	Baixa Incomodidade (IN-B)	Permitido

NOTAS: I- A permissão de instalação conforme apontado por esta Certidão **não exige** o interessado do cumprimento das medidas mitigadoras do Anexo V – Tabela 3 – Padrões de incomodidade e medidas mitigadoras da Lei Complementar nº 340/2019; II- O enquadramento das atividades segundo a categoria de uso e os padrões de incomodidade no município, com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), são apresentadas no Decreto Municipal nº 9.406/2019; III - Caso o grau de incomodidade da atividade pretendida seja incompatível com a Zona de Uso, o interessado poderá ingressar com pedido da **“Certidão de Reenquadramento do nível de incomodidade da atividade”**; IV- Caso a atividade ou empreendimento à ser desenvolvido no local enquadre-se como "empreendimento ou atividade de impacto", nos termos dos Artigos 57 e 58 da Lei Complementar nº 312/17, o mesmo deverá ser objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), elaborado conforme as exigências contidas no Termo de Referência emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH), conforme os procedimentos do Decreto nº 9170/2018 e contemplando os aspectos definidos no Artigo 112 § 3º, da citada Lei.

RECUO

O Recuo da divisa frontal do lote ou gleba (**RFO**), Recuo da divisa lateral do lote ou gleba (**RLA**), Recuo da divisa de fundo do lote ou gleba (**RFD**) e Recuo entre edificações no mesmo lote ou gleba (**REE**) devem observar o disposto no Art.85, Art.86, Art.87, Art.88 e Art.89 da Lei Complementar nº 340/2019 e Lei Complementar nº 387/2023 que dispõe sobre a alteração na LC nº 340/2019.

LOTEAMENTO

Não há informações sobre a existência de loteamento no local informado.

ÁREA DE RISCO

Local **NÃO SITUADO** em Área de Risco.

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP - Lei Federal nº 12.651/2012

Local **INSERIDO**, parcialmente ou integralmente, nos limites de Área de Preservação Permanente – APP, **SOB ANÁLISE**.

A delimitação desta área foi realizada com base em estudos e planos contratados pela Prefeitura de Suzano. A exata delimitação da APP deve ser confirmada por meio de Levantamento Topográfico e, no caso de quaisquer divergências entrar em contato com a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SMMA.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação



ÁREA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AOS MANANCIAIS – ALTO TIETÊ CABECEIRAS – Lei Estadual nº 15.913/2015

Local nos limites da APRM-ATC.

Esta Certidão não tem validade como Licença, Alvará e não exige o interessado ou portador da necessidade de licenciamento nos âmbitos municipal, estadual e federal. Esta Certidão não poderá ser utilizada como prova de propriedade ou garantia de qualquer natureza.

As informações de identificação do local foram obtidas junto ao Departamento de Cadastro Imobiliário, da Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças

Os dados sobre as Áreas de Preservação Permanente - APP são de responsabilidade da Secretaria de Meio Ambiente

Certidão gerada na plataforma GEOSuzano <https://geosuzano.com.br/> automaticamente a partir de dados informados pelo interessado.

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

Lei Complementar 366/2022 (<https://www.suzano.sp.gov.br/web/wp-content/uploads/2022/04/Lei-Complementar-n-366-2020.pdf>)

Para consultar a autenticidade e validade do documento, acesse o QR Code ou o link abaixo:



https://www.geosuzano.com.br/validador_certidao?protocolo=1250419120749576_81_2025

Anexo 2 – Matrícula do Imóvel



Valide aqui
este documento

**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:

CNM: 123620.2.0041911-85

LIVRO N.º 2 — REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE S. PAULO

matrícula	ficha
41.911	01

Suzano, 05 de setembro de 1990

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GYN8G-YCFF6-N7BYK-USQ7J>

IMÓVEL: UM QUINHÃO DE TERRAS SOB Nº 02, situado no Bairro do Guaió, perímetro rural deste Município e Comarca de Suzano, - SP., assim descrito e caracterizado: com a área de 30.731 metros quadrados ou 3,07 ha, sem benfeitorias., começa na esta- ca nº 8, cravada na divisa do quinhão nº 1 de Purcina Maria de Jesus, e das terras de Emilio Balz, daí segue dividindo com o mesmo Emilio Balz, passando pelos marcos nº 9, 10 e 11, até o marco nº 12, onde faz uma pequena deflexão a esquerda e vai até o marco nº 13, cravado na beira de um correjo, dividindo com Emilio Balz, vai correjo acima até o marco nº 14, onde de flete a esquerda e segue em linha reta até o marco nº 15, na divisa do quinhão nº 1, dividindo do marco nº 14 até aqui, com Jose Fernandes das Neves, aí deflete a esquerda e segue em linha reta dividindo com quinhão nº 1 até o marco nº 8, ponto de partida.

PROPRIETÁRIO: ANTONIO MIRANDA, solteiro, residente em Suzano, SP.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 56.984 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, SP.

ESCREVENTE AUTORIZADO: *B. Alves*
BERNARDINA ALVES DOS SANTOS SDR

Av.1/em 05 de setembro de 1.990

Pela escritura de venda e compra lavrada aos 28 de abril de 1.965, Livro nº 07, Fls.v.90, no 2º Cartório de Notas da Comarca de Suzano, SP., complementada pela certidão de casamento expedida pelo Cartório de Registro Civil da Comarca de Suzano SP., termo 3.695, Fls.77, Livro B-17, verifica-se que aos 18 de março de 1.965, ANTONIO MIRANDA contraiu núpcias no regime da COMUNHÃO DE BENS, antes da lei 6.515/77, com WILMA BUENO, a qual passou a assinar: WILMA BUENO MIRANDA.

ESCREVENTE AUTORIZADO: *B. Alves*
P.65.140-mic.246 BERNARDINA ALVES DOS SANTOS SDR

Av.2/em 05 de setembro de 1.990

Procede-se à presente à vista da escritura objeto da Av.1 supra, e do Certificado de Cadastro MIRAD 1.989 para ficar constando que o imóvel desta matrícula tem a denominação especial

" continua no verso "

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

CNM: 123620.2.0041911-85



Valide aqui
este documento

matrícula 41.911 ficha 01
verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GYN8G-YCFF6-N7BYK-USQ7J>

de RANCHO SPARAPAN.

ESCREVENTE AUTORIZADO: B. Alves
P.65.140-mic.246 BERNARDINA ALVES DOS SANTOS SDR

Av.3/em 05 de setembro de 1.990

Pela escritura e certificado de cadastro mencionados na Av.1 da presente, verifica-se que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado junto ao MIRAD(INCRA) sob código número 638.366.006.769-6, e os seguintes dados: exercício de 1.989, área total de 3,0 ha., mod.fiscal:5,0; nº de mod.fiscais:0,50 FMP: 2,0.

ESCREVENTE AUTORIZADO: B. Alves
P.65.140-mic.246 BERNARDINA ALVES DOS SANTOS SDR

R.4/em 05 de setembro de 1.990

Pela escritura objeto da Av.1 da presente, ANTONIO MIRANDA e sua mulher WILMA BUENO MIRANDA, residentes e domiciliados no Bairro do Guaió, Suzano, SP., VENDERAM a RICIERY SPARAPAN, casada, dona JULIETA SPARAPAN REGGIANI, casada, ROMEU SPARAPAN, casado e WALTER SPARAPAN, solteiro, maior, residentes e domiciliados na Capital de São Paulo, a Rua Sapucaia, 1045, todos brasileiros, proprietários., o IMÓVEL desta matrícula pelo valor de Cr\$ 500.000(V.V.Cr\$ 19.885,01).

ESCREVENTE AUTORIZADO: B. Alves
P.65.140-mic.246 BERNARDINA ALVES DOS SANTOS SDR

Av.5/em 05 de setembro de 1.990

Procede-se à presente à vista da escritura objeto da Av.1 retro, complementada pela certidão de casamento expedida pelo Cartório de Registro Civil da Mooca, Comarca de São Paulo, SP, Termo 777, Fl.45, Livro 56, verifica-se que aos 21 de dezembro de 1.935, RICIERY SPARAPAN contraiu núpcias no regime da COMUNHÃO DE BENS, antes da lei 6.515/77, com MARIA FRANCISCA CONSTAURI, a qual passou a assinar: MARIA FRANCISCA CONSTAURI SPARAPAN.

" continua na ficha 02 "



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



CNM: 123620.2.0041911-85



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 — REGISTRO
GERAL

matrícula 41.911 ficha 02

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE S. PAULO

Suzano, 05 de setembro de 1990

ESCREVENTE AUTORIZADO: *B. Alves*
P.65.140-mic.246 BERNARDINA ALVES DOS SANTOS SDR

Av.6/em 05 de setembro de 1.990

Procede-se à presente à vista da escritura objeto da Av.1 re-
tro, complementada pela certidão de casamento expedida pelo -
Cartório de Registro Civil- 34º Subdistrito, Alto da Mooca, -
São Paulo, SP., termo 10421, fl.11, Livro B-34, verifica-se -
que aos 03 de julho de 1.958, ALFREDO FORTUNATO REGGIANI e JU-
LIETA SPARAPAN, contraíram nupcias no regime da COMUNHÃO DE -
BENS, antes da lei 6.515/77, passando a contraente a assinar: -
JULIETA SPARAPAN REGGIANI.

ESCREVENTE AUTORIZADO: *B. Alves*
P.65.140-mic.246 BERNARDINA ALVES DOS SANTOS SDR

Av.7/em 05 de setembro de 1.990

Procede-se à presente à vista da escritura objeto da Av.1 re-
tro, complementada pela Certidão de casamento expedida pelo -
Cartório de Registro Civil- 34º Subdistrito - Alto da Mooca, -
São Paulo, SP., termo 15.384, fl.12, Livro B-48, verifica-se -
que aos 10 de outubro de 1.963, ROMEU SPARAPAN e ZENAIDE TERE-
ZINHA POLGROSSI, contraíram nupcias no regime da COMUNHÃO DE -
BENS, antes da lei 6.515/77, passando a contraente a assinar: -
ZENAIDE TEREZINHA SPARAPAN.

ESCREVENTE AUTORIZADO: *B. Alves*
P.65.140-mic.246 BERNARDINA ALVES DOS SANTOS SDR

Av.8/em 05 de setembro de 1.990

Procede-se à presente à vista da escritura objeto da Av.1 re-
tro, complementada pela certidão de casamento expedida pelo -
Cartório - 33º Registro Civil das Pessoas Naturais do Alto da
Mooca, São Paulo, SP., Termo 17684, fl.213- Livro B-55, veri-
fica-se que aos 02 de junho de 1.966, VALTER SPARAPAN e NEUSA
PASCHERO, contraíram nupcias no regime da COMUNHÃO DE BENS, an-
tes da lei 6.515/77, passando a contraente a assinar: NEUSA -
PASCHERO SPARAPAN.

ESCREVENTE AUTORIZADO: *B. Alves*
P.65.140-mic.246 BERNARDINA ALVES DOS SANTOS MLB

"CONTINUA NO VERSO"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GYN8G-YCFF6-N7BYK-USQJ7>

onr

Documento gerado on-line pelo
Registro de Imóveis via www.digital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

CNM: 123620.2.0041911-85



Valide aqui
este documento

matrícula 41.911

ficha 02

verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GYN8G-YCFF6-N7BYK-USQJ>

Av.09/em 01 de junho de 2009. (CCIR/NIRF)

Pela escritura pública de compra e venda lavrada aos 07 de julho de 1993, Livro 246, fls. 234, no 1º Tabelião de Notas da Comarca de Suzano-SP, complementada pelo Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR de 2003/2004/2005 e pela CND de imóvel Rural, verifica-se que o imóvel objeto da presente está cadastrado no INCRA sob nº 638.366.006.769-6 e na Receita Federal sob NIRF nº 3.197.902-5.

SUBSTITUTO:

P.125.516-mic.718 VINICIO DE SOUZA COUTINHO KCAM
R.10/em 01 de junho de 2009. (venda)

Pela mesma escritura mencionada na Av.09 desta matrícula, os proprietários 1) RICIERY SPARAPAN e sua mulher MARIA FRANCISCA CONSTAURI SPARAPAN, RG respectivamente nºs 953.766-SSP/SP e 10.664.649-SSP/SP, inscritos em comum no CPF 087.149.918-53, 2) WALTER SPARAPAN, que também assina VALTER SPARAPAN, e sua mulher NEUSA PASCHERO SPARAPAN, aposentado e do lar, RG nºs respectivamente 2.479.5.0-SSP/SP e 5.703.007-3-SSP/SP, inscritos em comum no CPF 087.150.178-34, residentes e domiciliados na Rua João Batista Lacerda, 942, São Paulo SP, 3) ALFREDO FORTUNATO REGGIANI, brasileiro, e sua mulher JULIETA SPARAN REGGIANI, aposentado e do lar, RG nºs respectivamente 1.907.967-SSP/SP e 1.985.314-SSP/SP, inscritos no CPF respectivamente nºs 001.065.938-20 e 157.794.238-81, residentes e domiciliados na Rua Orozimbo Maia, 04, São Paulo-Capital, e 4) ROMEU SPARAPAN e sua mulher ZENAIDE TEREZINHA SPARAPAN, brasileira, aposentado e do lar, RG 2.013.211-SSP/SP e 3.098.074-SSP/SP, inscritos no CPF respectivamente nºs 087.150.090-15 e 176.334.028-73, residentes e domiciliados na Rua Barão do Serro Lago, 479, São Paulo-Capital, todos já qualificados, VENDERAM a MARIA ELENA CANELOI, brasileira, auxiliar de escritório, RG 16.153.259-7-SSP/SP, CPF 136.104.788-70, casada aos 05/04/1990 sob o regime da separação de bens, com DORIVAL CANELOI, brasileiro, comerciante, RG 12.753.552-SSP/SP, CPF 013.785.688-74, residentes e domiciliados na Rua Bernardo Saião, 95, Belemzinho, São Paulo-SP, o imóvel objeto da presente pelo valor de CR\$ 30.000.000,00 (V.V. R\$ 30.000,00).

SUBSTITUTO:

P.125.516-mic.718 VINICIO DE SOUZA COUTINHO KCAM

"CONTINUA NA FICHA 03"

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.digital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

CNM: 123620.2.0041911-85



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

Matricula

41.911

Ficha

03

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 01 de

junho

2009
de

Av.11/em 01 de junho de 2009. (pacto antenupcial)

Pela mesma escritura mencionada na Av.09 desta matricula, procedo à presente averbação para constar que a escritura de pacto antenupcial do casal MARIA ELENA CANELOI e seu marido DORIVAL CANELOI, lavrada aos 05/03/1990, pelo 13º Cartório de Notas de São Paulo-SP, no Livro n.º 2.793, fls. 197, encontra-se devidamente registrada sob n.º 7.870, no Livro n.º 3 - Registro Auxiliar, do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/SP.

SUBSTITUTO:

P.125.516-mic.718 VINICIO DE SOUZA COUTINHO KCAM

Av.12/em 17 de agosto de 2009. (Separação)

Pelo requerimento datado de 29/05/2009, instruído com o Termo de Casamento nº 1577, lavrado às fls. 134, do Livro B-068, constante da certidão expedida aos 08/06/2009 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais - 24º Subdistrito de Indianópolis, Comarca da Capital-SP, procedo a presente averbação para constar que conforme r. Sentença proferida em 01/06/2005, transitada em julgado, foi homologada a **Separação Consensual** de DORIVAL CANELOI e MARIA ELENA CANELOI, voltando a mulher a usar o nome de solteira, ou seja, MARIA ELENA DO SACRAMENTO.

SUBSTITUTO:

P.127.142-mic.727 VINICIO DE SOUZA COUTINHO VVE

Av.13/em 17 de agosto de 2009. (Divórcio)

Pelo mesmo requerimento e termo de casamento mencionados na Av.12 desta, verifica-se que conforme r. Sentença proferida aos 14/02/2008, transitada em julgado, foi homologada a **conversão** da Separação Consensual em **Divórcio** de DORIVAL

" Continua no Verso "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GYN8G-YCFF6-N7BYK-USQJ7>

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.digital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

CNM: 123620.2.0041911-85



Valide aqui
este documento

Matrícula	Ficha
41.911	03
	Verso

CANELOI e MARIA ELENA DO SACRAMENTO.

SUBSTITUTO:

P.127.142-mic.727 VINICIO DE SOUZA COUTINHO VVF

Av.14/em 17 de agosto de 2009. (Erro Evidente)

Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei Federal n.º 6.015/73, procedo a presente averbação para corrigir a Av.12 e Av.13 desta matrícula, a fim de constar que os atos de separação consensual e de sua conversão em divórcio objetos das citadas averbações, se referem a proprietária MARIA ELENA DO SACRAMENTO.

SUBSTITUTO:

P.127.142-mic.727 VINICIO DE SOUZA COUTINHO VVF

R.15/em 19 de julho de 2013. (Venda)

Pela escritura pública de venda e compra lavrada aos 05/07/2013, Livro 512, fls. 057 a 061, no 2º Tabelião de Notas da Comarca de Suzano-SP, a proprietária MARIA ELENA DO SACRAMENTO, advogada, residente e domiciliada na Rua do Boqueirão, 40, ap. 82, Jardim da Saúde, São Paulo-SP, já qualificada, VENDEU a **1) EDMIR PEREIRA VIDAL**, brasileiro, arquiteto, RG 4.850.186-SSP/SP, CPF 758.816.838-20, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com RITA DE CÁSSIA BOCHETTI VIDAL, brasileira, professora, RG 9.446.252-5-SSP/SP, CPF 874.223.018-72, residentes e domiciliados na Rua Presidente Getulio Vargas, 72, Jardim Santa Helena, Suzano-SP, **2) EDSON CAETANO DE LIMA**, brasileiro, médico, RG 8.409.189-7-SSP/SP, CPF 003.859.898-14, casado sob o regime da separação obrigatória de bens, na vigência da Lei 10.406/02 com ELAINE APARECIDA DE OLIVEIRA LIMA, brasileira, empresária, RG 18.319.246-1-SSP/SP, CPF 108.538.898-05, residentes e

" Continua na Ficha Nº 04 "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GYN8G-YCFF6-N7BYK-USQ7J>

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.digital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GYN8G-YCFF6-N7BYK-USQ7J>

CNM: 123620.2.0041911-85

LIVRO N.º 2

REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula
41.911

Ficha
04

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 19 de julho

de 2013

domiciliados na Rua dos Cravos, 37, Parque Santa Rosa, Suzano-SP, **3)** SAID RAFUL NETO, brasileiro, corretor, RG 27.937.050-7-SSP/SP, CPF 275.266.218-14, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 10.406/02 com ELOÍSA FRANCO CIRINO, brasileira, farmacêutica, RG 43.423.074-1-SSP/SP, CPF 335.033.288-90, residentes e domiciliados na Avenida Armando Sales de Oliveira, 1.760, casa 35, Suzano-SP e **4)** FABRICIO FELIX DOS SANTOS, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG 27.658.028-SSP/SP, CPF 289.833.548-79, residente e domiciliado na Rua Dona Maria de Camargo, 234, São Paulo-SP, o imóvel objeto da presente pelo valor de R\$ 30.000,00 (V.V. R\$ 30.000,00). Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome da vendedora, em data de 15/07/2013, às 10:06 e não foi encontrado nenhuma ocorrência.

SUBSTITUTO:

P.158.107-mic.986 VINICIO DE SOUZA COUTINHO FAGS
Av.16/em 19 de julho de 2013. (Regime de Bens)

Pela mesma escritura mencionada no R.15 desta, complementada pela Certidão de Casamento Matrícula nº 123331 01 55 2011 2 00125 2544 0037646-41, expedida aos 30/10/2011, pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Suzano-SP, procedo a presente averbação para constar que EDSON CAETANO DE LIMA e sua mulher ELAINE APARECIDA DE OLIVEIRA LIMA, são casados sob o regime da separação obrigatória de bens, nos termos do artigo 1.641, Inciso I do Código Civil vigente.

SUBSTITUTO:

P.158.107-mic.986 VINICIO DE SOUZA COUTINHO FAGS

"Continua no Verso"

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

CNM: 123620.2.0041911-85



Valide aqui
este documento

Matrícula
41.911

Ficha
04

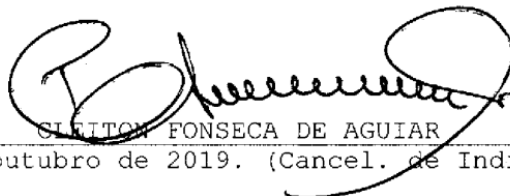
Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GYN8G-YCFF6-N7BYK-USQ7J>

Av.17/em 28 de outubro de 2019. (Erro Evidente)

Amparados pelo art. 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6.015/73, alterada pela Lei 10.931/04, procedo a presente averbação para corrigir ERRO EVIDENTE, uma vez que nos termos do art. 12, § 3º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 12/06/2015, às 18:13 sob Protocolo nº 201506.1214.00059623-IA-080, do TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Processo nº 10055226520138260606, perante o 1º Ofício Cível - Suzano - Central, consta a decretação da Indisponibilidade dos Bens de SAID RAFUL NETO, já qualificado, conforme consignado no Registro nº **9.546**, feito aos 18/06/2015, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição, sanando assim sua omissão, por não ter sido lançado à época.

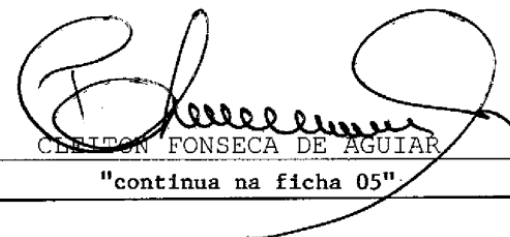
SUBSTITUTO:



P.206.367 CLITON FONSECA DE AGUIAR FAGS
Av.18/em 28 de outubro de 2019. (Cancel. de Indisp. de Bens)

Nos termos do art. 12, § 3º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 18/10/2019, às 18:42 sob Protocolo Cancelamento nº 201910.1818.00946126-TA-809, procedo a presente averbação para constar a decretação do Cancelamento da Indisponibilidade dos Bens de SAID RAFUL NETO, já qualificado, objeto da Av.17 desta matrícula, conforme consignado na Av.03 do Registro nº **9.546**, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

SUBSTITUTO:



P.206.367 CLITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

"continua na ficha 05"

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.digital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

CNM: 123620.2.0041911-85



Valide aqui
este documento

**LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL**

Registro de Imóveis

CNS 12362-0

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula
41.911

Ficha
05

Suzano, **18** de **novembro** de **2024**

Av.19/em 18 de novembro de 2024. (Cancelamento CCIR)

Pelo Ofício n° 50542 2024 SR(SP)F1 SR(SP)F SR(SP) INCRA expedido aos 22/07/2024, pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, procedo a presente averbação para constar o cancelamento do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR n° 638.366.006.769-6, cadastrado no SNCR - Sistema Nacional de Cadastro Rural, referente ao imóvel objeto desta matrícula, por estar incorporado ao perímetro urbano desta Cidade, conforme Lei Municipal n° 2.255/88.

SELO DIGITAL:12362033100av541234m1924v.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

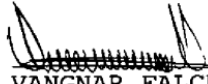
P.254.071  VANESSA VANGNAR FALCHETTE DLES

Av.20/em 18 de novembro de 2024. (Perímetro/Contribuinte)

Pela escritura pública de venda e compra lavrada aos 26/02/2021, Livro 678, fls. 049 a 053, no 2° Tabelião de Notas da Comarca de Suzano-SP, complementada pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2024, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula situa-se atualmente em PERÍMETRO URBANO e está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n° 26.161.005.

SELO DIGITAL:1236203e100av541803m2024r.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.254.071  VANESSA VANGNAR FALCHETTE DLES

R.21/em 18 de novembro de 2024. (Venda)

Pela mesma escritura mencionada na Av.20 desta matrícula, os proprietários EDSON CAETANO DE LIMA e sua mulher ELAINE APARECIDA DE OLIVEIRA LIMA, já qualificados, VENDERAM à EDMIR PEREIRA VIDAL, que é casado com RITA DE CÁSSIA BOCHETTI VIDAL, já qualificados, **25%** do imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 350.000,00 (V.V. R\$ 300.284,12

" Continua no Verso "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GYN8G-YCFF6-N7BYK-USQJ7>

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.digital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

CNM: 123620.2.0041911-85



Valide aqui
este documento

Matricula
41.911

Ficha
05

Verso

proporcional). Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 12/11/2024, às 09:31 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

SELO DIGITAL:123620321000r541804m21240.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.254.071 VANESSA VANGNAR FALCHETTE DLES

R.22/em 18 de novembro de 2024. (Venda)

Pela escritura pública de venda e compra lavrada aos 07/04/2021, Livro 678, fls. 369 a 372, no 2º Tabelião de Notas da Comarca de Suzano-SP, o proprietário FABRÍCIO FÉLIX DOS SANTOS, já qualificado, VENDEU à EDMIR PEREIRA VIDAL, que é casado com RITA DE CÁSSIA BOCHETTI VIDAL, já qualificados, **25%** do imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 175.000,00 (V.V. R\$ 300.284,12 proporcional). Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 12/11/2024, às 09:34 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

SELO DIGITAL:123620321000r541235m2224x.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.254.072 VANESSA VANGNAR FALCHETTE DLES

R.23/em 18 de novembro de 2024. (Venda)

Pela escritura pública de venda e compra lavrada aos 31/05/2021, Livro 685, fls. 079 a 082, no 2º Tabelião de Notas da Comarca de Suzano-SP, os proprietários SAID RAFUL NETO e sua mulher ELOÍSA FRANCO CIRINO, já qualificados, VENDERAM à EDMIR PEREIRA VIDAL, que é casado com RITA DE CÁSSIA BOCHETTI VIDAL, já qualificados, **25%** do imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 280.000,00 (V.V. R\$ 300.284,12 proporcional). Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes

" Continua na Ficha Nº 06 "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GYN8G-YCFF6-N7BYK-USQ7J>

ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.digital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

CNM: 123620.2.0041911-85



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 **REGISTRO**
GERAL

Registro de Imóveis

CNS 12362-0

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matricula
41.911

Ficha
06

Suzano, **18** **novembro** de **2024**

envolvidas, em data de 12/11/2024, às 09:44 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

SELO DIGITAL:123620321000r541236m2324u.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.254.073 VANESSA VANGNAR FALCHETTE DLES

Av.24/em 18 de novembro de 2024. (Óbito)

Pela escritura pública de inventário e adjudicação lavrada aos 21/07/2023, Livro 745, fls. 164 a 173, no 2º Tabelião de Notas da Comarca de Suzano-SP, complementada pela Certidão de Óbito Matrícula nº 113225 01 55 2023 4 00043 290 0033922 40, expedida aos 22/05/2023 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 37º Subdistrito da Comarca de São Paulo-SP, procedo a presente averbação para constar o óbito de RITA DE CÁSSIA BOCHETTI VIDAL, ocorrido aos 22/05/2023.

SELO DIGITAL:12362033100av541237m24241.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.254.074 VANESSA VANGNAR FALCHETTE DLES

R.25/em 18 de novembro de 2024. (Adjudicação)

Pela mesma escritura mencionada na Av.24 desta matrícula, procedo ao presente registro para constar que em virtude do falecimento de RITA DE CÁSSIA BOCHETTI VIDAL, CPF 874.223.018-72, o imóvel objeto desta estimado no título em R\$ 1.637.943,33 (V.V. R\$ 1.716.864,85 proporcional), foi ADJUDICADO exclusivamente ao viúvo-meeiro EDMIR PEREIRA VIDAL, já qualificado. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 12/11/2024, às 09:48 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

SELO DIGITAL:123620321000r541805m2524r.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.254.074 VANESSA VANGNAR FALCHETTE DLES

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GYN8G-YCFF6-N7BYK-USQ7J>


ONR

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Anexo 3 – Espelho IPTU

 <p>PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 20-01-2025 09:52:34</p>					ÁREA CONST (m²)	TELHEIRO (m²)	OUTRAS ÁREAS (m²)	ÁREA TOT EDIF. (m²)
EXERCÍCIO	IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO (m²)	FRAÇÃO IDEAL	TESTADA (m²)	PADRÃO
2025	159023	26.161.005			30731,00	30731,00	178,16	
PROPRIETÁRIO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$)	VLR VEN. CONST (R\$)	VALOR VENAL (R\$)
Contribuinte: 291459 - F - EDMIR PEREIRA VIDAL					0,00	503320,92	0,00	503320,92
COBRIGADOS					TERRITORIAL - R\$ 11658,96			
ELIANE APARECIDA DE OLIVEIRA NEVES					PREDIAL - R\$ 0,00			
FABRICIO FELIX DOS SANTOS					TOTAL - R\$ 11658,96			
EDSON CAETANO DE LIMA								
SAID RAFUL NETO								
ELOISA FRANCO CIRINO								
ENDEREÇO DO IMÓVEL								
RUA DE CASSIA BOCHETTI VIDAL								
JOAQUIM DE OLIVEIRA GUAIO 08.650-165 SUZANO-SP 8650165								
ENDEREÇO ENTREGA					DEMONSTRATIVO DE PARCELAS			
RUA PRES GETULIO VARGAS, 72					PARCELA	VENCIMENTO	VALORES EM R\$	
CONJ 14 JD SANTA HELENA SUZANO					ÚNICA	15/03/2025	R\$11.076,02	
					1	15/03/2025	R\$1.165,89	
					2	15/04/2025	R\$1.165,89	
					3	15/05/2025	R\$1.165,89	
					4	15/06/2025	R\$1.165,89	
					5	15/07/2025	R\$1.165,89	
					6	15/08/2025	R\$1.165,89	
					7	15/09/2025	R\$1.165,89	
					8	15/10/2025	R\$1.165,89	
					9	15/11/2025	R\$1.165,89	
					10	15/12/2025	R\$1.165,95	



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

Código de controle da certidão: dfe60f0abb66c1b66674



TERMO DE REFERÊNCIA Nº 7.2025
Termo de Referência para Elaboração de Estudo de Impacto da Vizinhança (EIV)

Protocolo Eletrônico Nº: 27972.2025
03/12/2025

- **Emissão: 06/06/2025** - **Validade do documento:**

A Prefeitura Municipal de Suzano, Estado de São Paulo, através das atribuições legais conferidas à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação;

INFORMA

A pedido formulado no Processo Administrativo nº **27972.2025** em que o requerente Wladimir Rodrigues dos Reis, CNPJ/CPF 268.235.258-86, propõe a implantação de Empreendimentos residenciais com 150 (cento e cinquenta) ou mais unidades habitacionais, que conforme Lei Complementar nº 312/17, é classificada como **"ATIVIDADE DE IMPACTO"**. Deverá ser elaborado Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, de acordo com as diretrizes deste termo de referência. O Estudo de Vizinhança e Respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV deverão contemplar :

1. Identificação do Empreendimento

Deverá conter a identificação do empreendimento e data

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

2.1. Do empreendimento:

Nome ou razão social;

Endereço;

Área do terreno;

Número da matrícula / C.R.I;

Área total a construir / ampliar;

2.2 Proprietário do empreendimento:

Nome ou razão social;

Documentos de identificação (CPF, RG ou CNPJ);

Dados para contato;

Nome e assinatura do proprietário ou procurador*;

*anexar procuração;

2.3 Dos responsáveis pelo estudo:

Nome ou razão social;

Especialização profissional;

Documentos de identificação (CPF, RG ou CNPJ);

Número do Registro Profissional no Conselho Regional;

ART's e RRT's vinculadas;

Dados para contato;

Assinatura do responsável técnico pelo estudo;

3. Índice.

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

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

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH)

E-mail: smpuh@suzano.sp.gov.br | Telefone: 11 4745-2123

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





Prefeitura Municipal de Suzano Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: dfe60f0abb66c1b66674



4. Caracterização.

Descrição do empreendimento e das atividades a serem desenvolvidas no local. Informar quanto a construção, regularização ou ampliação da edificação, área total e a ampliar, número de pavimentos, tipologia construtiva e descrever o processo operacional.

4.1. Localização.

Apresentar mapa de localização, contendo em escala legível, os parcelamentos contíguos e arruamentos próximos.

4.2. Descrição das atividades.

Detalhar as atividades que ocorrerão no empreendimento. Apresentar o memorial levando em consideração todos os espaços e serviços propostos em projeto.

4.3. Descrição geral do empreendimento.

Informar as previsões de: Público-alvo, lotação máxima; nº de unidades; nº de lojas; nº de funcionários/ moradores/ usuários/ clientes; nº de vagas de veículos pequenos; nº de vagas para carga/descarga e tipo de veículos utilizados; embarque/desembarque.

4.4. Da implantação do empreendimento.

Apresentar planta da proposta de implantação do empreendimento com o entorno imediato e memorial descritivo.

4.5. Zoneamento e Uso do Solo.

Identificar a Macrozona e Zona de Uso, de acordo com a legislação vigente. Demonstrar a admissibilidade do empreendimento de acordo com as categorias de uso e apresentar Certidão de Uso do Solo para a atividade pretendida.

4.6. Quadro de áreas.

Informar a área do lote e a proposta de áreas construídas, área permeável, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.

4.7. Cronograma de obras.

Informar datas previstas para início e término das obras, bem como o cronograma com as principais etapas da implantação.

4.8. Identificação e Mapeamento da área de influência.

A área de influência será determinada conforme análise de impacto gerado, visto que empreendimento poderá causar impactos com áreas de influência diversas. Deverá ser justificada e nunca inferior a um **Raio de Influência Direta** 1000 metros e **Raio de Influência Indireta** 1500 metros. Após análise inicial do EIV, poderá ser solicitado o aumento da área de influência pelo corpo técnico de análise.

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

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

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

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

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

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

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

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

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH)

E-mail: smpuh@suzano.sp.gov.br | Telefone: 11 4745-2123

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





Prefeitura Municipal de Suzano Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: dfe60f0abb66c1b66674



5.5 Mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público. Diagnóstico da Situação Atual: levantamento da infraestrutura viária existente, incluindo vias principais e secundárias, faixas de pedestres, cicloviárias, e transporte público; análise do fluxo de tráfego atual, incluindo volumes de tráfego, pontos de congestionamento e horários de pico; avaliação das condições de acessibilidade para pedestres e ciclistas. Identificar e mapear as linhas e pontos de ônibus na área e levantar as condições dos abrigos que serão utilizados pela população do empreendimento e os reflexos da demanda deste empreendimento. Análise dos Impactos: Previsão do aumento do volume de tráfego gerado pelo empreendimento, considerando veículos, pedestres e ciclistas; identificação dos possíveis pontos de congestionamento e áreas de conflito; avaliação dos impactos sobre o transporte público, incluindo a demanda adicional e a capacidade do sistema existente; impactos na segurança viária, com análise de acidentes potenciais. Propostas de Mitigação: recomendações para melhorias na infraestrutura viária, como alargamento de vias, construção de novas faixas, e adequação de semáforos; implementação de medidas de controle de tráfego, como readequação de sinalização e instalação de semáforos; propostas para melhorar a acessibilidade e segurança de pedestres e ciclistas, incluindo a construção de calçadas, cicloviárias, e travessias seguras; medidas para integrar o empreendimento ao sistema de transporte público existente, como a criação de pontos de ônibus e ações para integração modal. Conclusões e Recomendações: sumário dos principais impactos identificados e das medidas de mitigação propostas. Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) conforme Redação dada pela Lei nº 14.849, de 2024 - (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Seção XII - Do estudo de impacto de vizinhança - art. 37)

5.6 Demanda por transporte público. Identificar e mapear as linhas e pontos de ônibus na área e levantar as condições dos abrigos que serão utilizados pela população do empreendimento e os reflexos da demanda deste empreendimento.

5.7 Ventilação e Iluminação. Avaliar se a edificação causa obstrução na paisagem urbana natural ou construída, assim como se interfere ou não, nas condições atuais de iluminação e ventilação no local, através de estudos de volumetria.

5.8 Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural. Identificar os componentes da paisagem urbana sejam naturais ou construídos, apresentando mapa com a localização e condições de conservação. Analisar a interferência do empreendimento em relação aos componentes identificados. Enquadrar o empreendimento nas leis de proteção ao patrimônio histórico e cultural, conforme o caso.

5.9 Nível de ruídos. Deverá ser avaliada a geração de ruídos decorrentes da construção do empreendimento e das atividades a serem desenvolvidas no empreendimento. Relacionar o possível impacto gerado aos usos predominantes atuais e estimados quanto a sua incomodidade.

5.10 Vegetação e arborização urbana. Apresentar laudo de caracterização da vegetação existente, mencionar a existência de espécies arbóreas nativas, exóticas, quantidades, famílias, nomes científicos e populares, porte e categorias de ameaças dos indivíduos. Deverá ser apresentado mapa contendo a localização dos indivíduos, identificando eventuais supressões de vegetação, embasamento legal e plano de manejo.

5.11 Capacidade de suporte da infraestrutura urbana instalada. Indicar a bacia hidrográfica com seus respectivos cursos d'água e analisar a topografia que o empreendimento estará inserido. Identificar através de dados/eventos cronológicos se há ocorrência de problemas relativos à drenagem urbana na área de influência. Descrever a demanda e a capacidade de atendimento à drenagem. Informar quais serão as técnicas construtivas e os instrumentos de drenagem adotados pelo empreendimento, para mitigar os impactos gerados. Descrever a demanda e a capacidade de atendimento dos serviços de abastecimento de água, energia, coleta de esgoto. Anexar as certidões de viabilidade das concessionárias dos serviços de abastecimento de água, energia e coleta de esgoto.

5.12 Geração e destinação dos resíduos sólidos. Indicar através de estudos o potencial de geração de resíduos da atividade pretendida, bem como da fase de implantação do empreendimento, quanto ao volume e caracterização dos mesmos. Apresentar plano de gerenciamento, informando os locais/formas de descarte.

5.13 Geração de emprego e renda. Apresentar o potencial de geração de empregos e renda durante a fase de implantação e operação da atividade e impactos decorrentes na vizinhança.

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

5.15 Vibração. Avaliar possíveis incômodos a vizinhança decorrentes de equipamentos que produzam choque ou vibração perceptível além dos limites da propriedade, no período de construção e operação das atividades.

6. Referências Bibliográficas.

Inserir todas as fontes de pesquisas e consultas.

7. Anexos Eletrônicos.

7.1. Projetos: Inserir uma via da proposta do empreendimento, assinado pelas partes.

7.2. ART ou RRT do profissional e comprovante de pagamento.

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

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

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH)

E-mail: smpuh@suzano.sp.gov.br | Telefone: 11 4745-2123

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





Prefeitura Municipal de Suzano Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: dfe60f0abb66c1b66674



- 7.3. Certidão de Matrícula do Registro de Imóveis, expedida no máximo há 30 dias.
- 7.4. Espelho do IPTU.
- 7.5. Certidão de Diretrizes emitida para o Uso pretendido.
- 7.6. Via em mídia digital devidamente identificada (CD ou DVD) do Estudo de Impacto de Vizinhança e anexos que deverão ser entregues compilados em arquivo único formato “.PDF”.
- 8. Observações.**
- 8.1. O EIV/RIV deve atender ao disposto no Artigo 111 ao Artigo 124 da Lei Complementar nº 312/2017 - Seção IX - Do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança.
- 8.2. São competências do proprietário do empreendimento e/ou atividade:
- 8.2.1. Apresentação do EIV/RIV em formato digital junto ao protocolo do respectivo processo no órgão municipal para a publicação do referido estudo no site oficial.
- 8.2.2. Dar publicidade no local de implantação do empreendimento e/ou atividade através de placa informativa com as características do empreendimento e/ou atividade bem como dos números dos respectivos processos protocolados para as análises do EIV/RIV no prazo máximo de 15 dias (quinze dias) a contar da data do protocolo.
- 8.3. Após a publicação do parecer final do EIV/RIV na Imprensa Oficial do Município de Suzano, e na página oficial virtual da Prefeitura na internet, para conhecimento público, os resultados podem ser contestados no período de 15 (quinze) dias corridos, contados da data da publicação, junto a Secretaria Municipal competente pela gestão urbana sendo a contestação devidamente justificada e identificada.
- 8.4. Em casos específicos, o Corpo Técnico de Análise do EIV/RIV, poderá solicitar análises complementares inicialmente não incluídas neste Termo de Referência, esclarecendo na a relevância dos itens solicitados.
- 8.5. Todos os itens que compõe esse Termo de Referência deverão ser mencionados no Relatório de Impacto de Vizinhança que será apresentado, mesmo quando não aplicáveis. No caso da inaplicabilidade, deverá ser mantido o título do item solicitado e apresentada justificativa pela ausência das informações.

Eu, Denis Henrique Da Silva, 024043 analisei e emiti, nos termos da lei, o parecer de Uso do Solo.

Suzano, 06 de Junho de 2025

Eliene Correa Rodrigues Coelho
Diretora de Planejamento Territorial

Código de validação: dfe60f0abb66c1b66674
https://suzano.inmov.net.br/projects/show_images/360206

Emitido por Eliene Correa Rodrigues Coelho CPF: ***.580.958-** gerado em: 06/06/2025 15:26:00

Visite o portal GEOSuzano: www.geosuzano.com.br
Acesse Leis e Decretos em: <http://www.suzano.sp.gov.br/web/transparencia/leis-e-decretos>

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH)
E-mail: smpuh@suzano.sp.gov.br | Telefone: 11 4745-2123
Avenida Paulo Portela, 210 - Centro Unificado de Serviços (CENTRUS) | Suzano/SP | CEP: 08675-230

