

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

**Conjunto Residencial Vertical
628 Unidades Habitacionais
Construtora Sousa Araujo**

Junho 2025

1. Identificação do Empreendimento

Condomínio Residencial Vertical – 628 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 628 unidades

Endereço: Estrada do Okabe – Sítio “Kojima”

Bairro: Guaió

Área do Terreno: 23.710,30 m²

Inscrição Cadastral: 27.048.001

Número da Matrícula: 101.095

Área total a construir: 36.945,79 m²

2.2. Proprietário do Empreendimento

Razão Social: OKABE Suzano Empreendimento Imobiliário SPE Ltda

CNPJ: 56.022.886/0001-29

Responsável Legal: Jucieudo Araujo de Sousa

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 : 15715347

e-mail: wladimir@bravosa.com.br

Fone de Contato: (11) 99745-5477

Assinatura: _____

Índice

4. Caracterização do Empreendimento.....	01
4.1. Localização	02
4.2. Descrição das Atividades	03
4.3. Descrição Geral do Empreendimento.....	03
4.4. Da Implantação do Empreendimento	06
4.5. Zoneamento e Uso do Solo.....	07
4.6. Quadro de Áreas	10
4.7 Cronograma de Obras.....	11
4.8 Identificação e mapeamento da área de influência	11
5. Análise dos Impactos.....	12
5.1. Adensamento Populacional.....	14
5.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários	21
5.3. Uso e Ocupação do Solo.....	16
5.4. Valorização Imobiliária	22
5.5. Mobilidade Urbana e geração de tráfego	23
5.6. Demanda por Transporte Público.....	24
5.7. Ventilação e Iluminação	27
5.8. Paisagem Urbana e patrimônio natural e cultural.....	28
5.9. Nível de Ruídos.....	29
5.10. Qualidade do Ar	31
5.11. Vegetação e arborização urbana	31

5.12. Capacidade de Suporte da Infraestrutura Urbana instalada.....	32
5.13. Geração e destinação dos Resíduos Sólidos	35
5.14. Geração de Emprego e Renda.....	38
5.15. Periculosidade	38
5.16. Resíduos Líquidos.....	38
5.17. Vibração	38
5.18. Proposição de medidas mitigadoras.....	39
6. Referências Bibliográficas	42
7. Anexos Eletrônicos	43
7.1. Projeto	(ANEXO)
7.2. Registro de Responsabilidade Técnica.....	43
7.3. Certidão de Matrícula do Registro de Imóveis	47
7.4. Espelho do IPTU.....	51
7.5. Certidão de Diretrizes emitida para o Uso pretendido	52
7.6. Termo de Referência	56

4. Caracterização do Empreendimento

O objeto deste Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) trata da construção de um Condomínio Residencial Vertical, com 628 unidades habitacionais, para fins de Habitação de Mercado Popular (HMP) e Habitação de Interesse Social (HIS).

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:

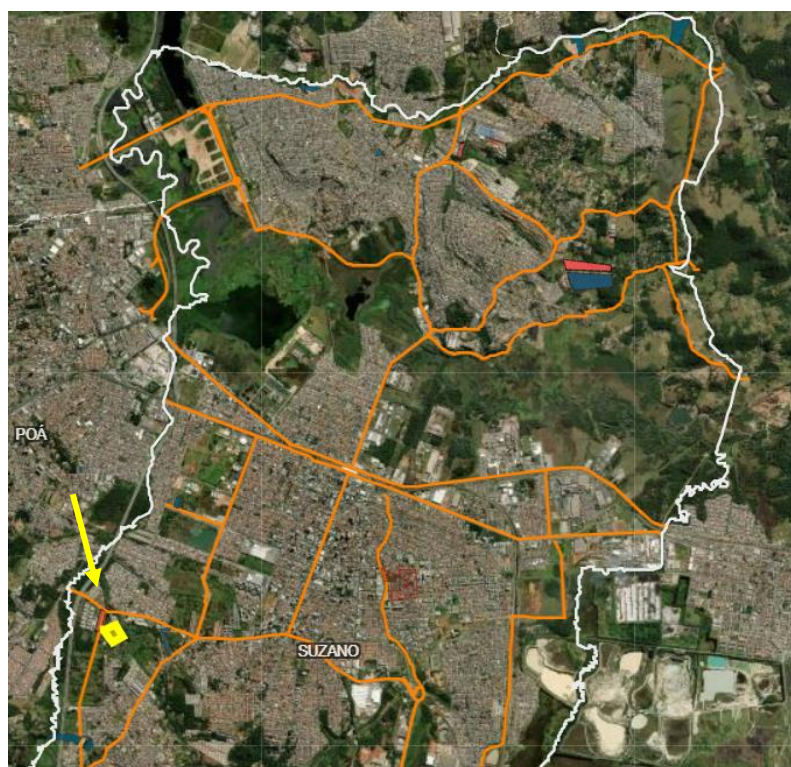
“São consideradas atividades de impacto, independente da área construída ou metragem do terreno onde sejam implantadas: XII – Empreendimentos residenciais com 150 (cento e cinquenta) ou mais unidades habitacionais” (Prefeitura Municipal de Suzano 2017).

O terreno de propriedade da Construtora Sousa Araújo LTDA, possui 23.710,30 m² para viabilizar as unidades destinadas a habitação de interesse social, a empresa submeteu ao Condur da prefeitura de Suzano, a solicitação para demarcação de Zona Especial Interesse Social (ZEIS) na área, a solicitação foi aprovada e serão disponibilizadas 188 (cento e oitenta e oito) unidades habitacionais de interesse social no empreendimento, o qual será composto de térreo mais 5 pavimentos em cada torre.

O empreendimento terá acesso através da Estrada do OKABE a qual receberá rede de água, rede de esgoto, iluminação pública e pavimentação asfáltica no trecho entre a Estrada Santa Mônica e a entrada do empreendimento.

4.1. Localização do Empreendimento

O empreendimento será implantado na Estrada do Okabe, s/n, “Sítio Kojima” Bairro Guaió, com Latitude 7394800.56 m S e Longitude 363628.66 m E, de acordo com o Sistema Universal Transversa de Mercator (UTM), com altitude de 744 metros.



- Divisa de Município
- Vias Estruturantes
- Objeto de Estudo

Imagem 1 – Inserção do Empreendimento no município de Suzano
Fonte GeoSuzano



- Objeto de Estudo

Imagem 2 – Proximidade do imóvel a Estrada Santa Mônica
Fonte Google Earth

O acesso do empreendimento será realizado pela Estrada do Okabe, a qual se conecta na Estrada Santa Mônica conforme imagem 2, essa região do município vem recebendo diversos empreendimentos imobiliários, por sua localização próximo ao centro do município de Suzano e fácil acesso ao município de Poá, próximo ao empreendimento a prefeitura de Suzano está prolongando a Av. Roberto Simonsen, conectando esta região do município a região do parque Max Feffer e o shopping de Suzano.

4.2. Descrição das Atividades

O empreendimento imobiliário objeto deste Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) composto de 628 unidades habitacionais, terá como atividade o uso estritamente residencial.

4.3. Descrição geral do empreendimento

O projeto prevê a construção de 9 (nove) torres, com térreo mais cinco pavimentos, no pavimento térreo da torre cinco, serão disponibilizados os equipamentos de lazer do empreendimento composto de academia, coworking, pet care, lavanderia compartilhada, Salão Multiuso, Salão de jogos, espaço game, oficina e salão de festas, na área externa haverá piscinas adulto e infantil, churrasqueira e quadra de grama.

As unidades habitacionais terão sala de estar, jantar, cozinha, área de serviço, banheiro, dois dormitórios e sacada.

Do total de 628 (seiscentos e vinte e oito) unidades, 188 (cento e oitenta e oito) unidades) serão destinadas a habitação de interesse social (HIS) as quais estão localizadas nas torres 06, 07, 08, 09, são os apartamentos com finais 2,3,4,5,8,9,10,11.

O empreendimento terá duas tipologias sendo a tipologia A com 44,93 m² e a tipologia B com 42,59 m².

O projeto também contempla a possibilidade de adaptação do apartamento de tipologia B, para uso por pessoa com deficiência (PCD), além de vagas de estacionamento adaptadas estrategicamente localizadas.

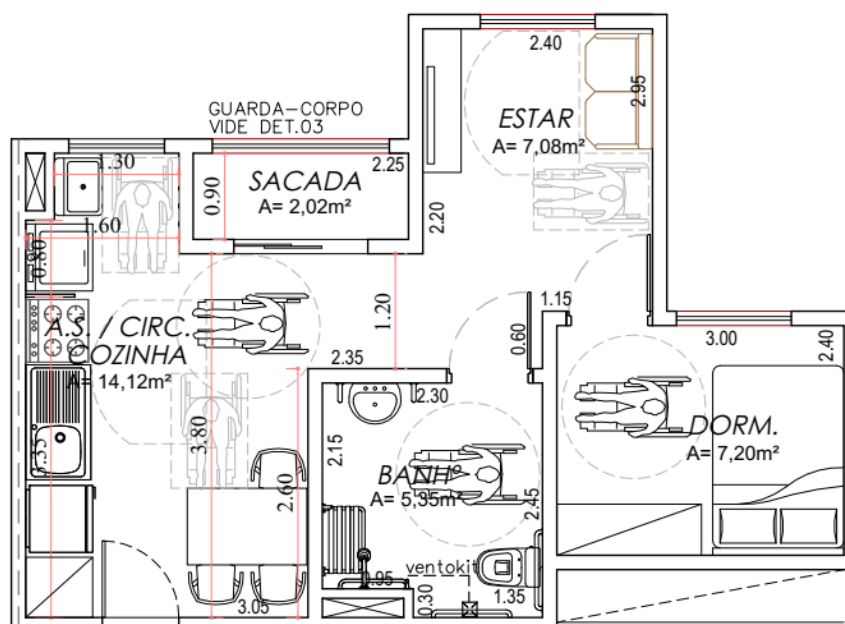


Imagem 5 – Layout Tipologia B com adaptação para PCD

Fonte: Setor de Projetos Sousa Araújo

Quanto as vagas de estacionamento estão divididas como segue:

Vagas de Estacionamento		
Categoria	Quantidade	Descrição das Vagas
Automóveis	515	Vagas disponíveis em área interna do condomínio, para unidades habitacionais
	19	Vagas para portadores de necessidades especiais (PNE)
	534	Número de vagas para as unidades habitacionais mais vagas (PNE)
Automóveis	24	Vagas para visitantes
	1	Vaga para visitante PNE
Carga e Descarga	01	Vaga para carga e descarga evitando que o veículo pare na via obstruindo o fluxo de veículos

Tabela 1 – quantidade de vagas de veículos no empreendimento

4.4. Implantação do empreendimento

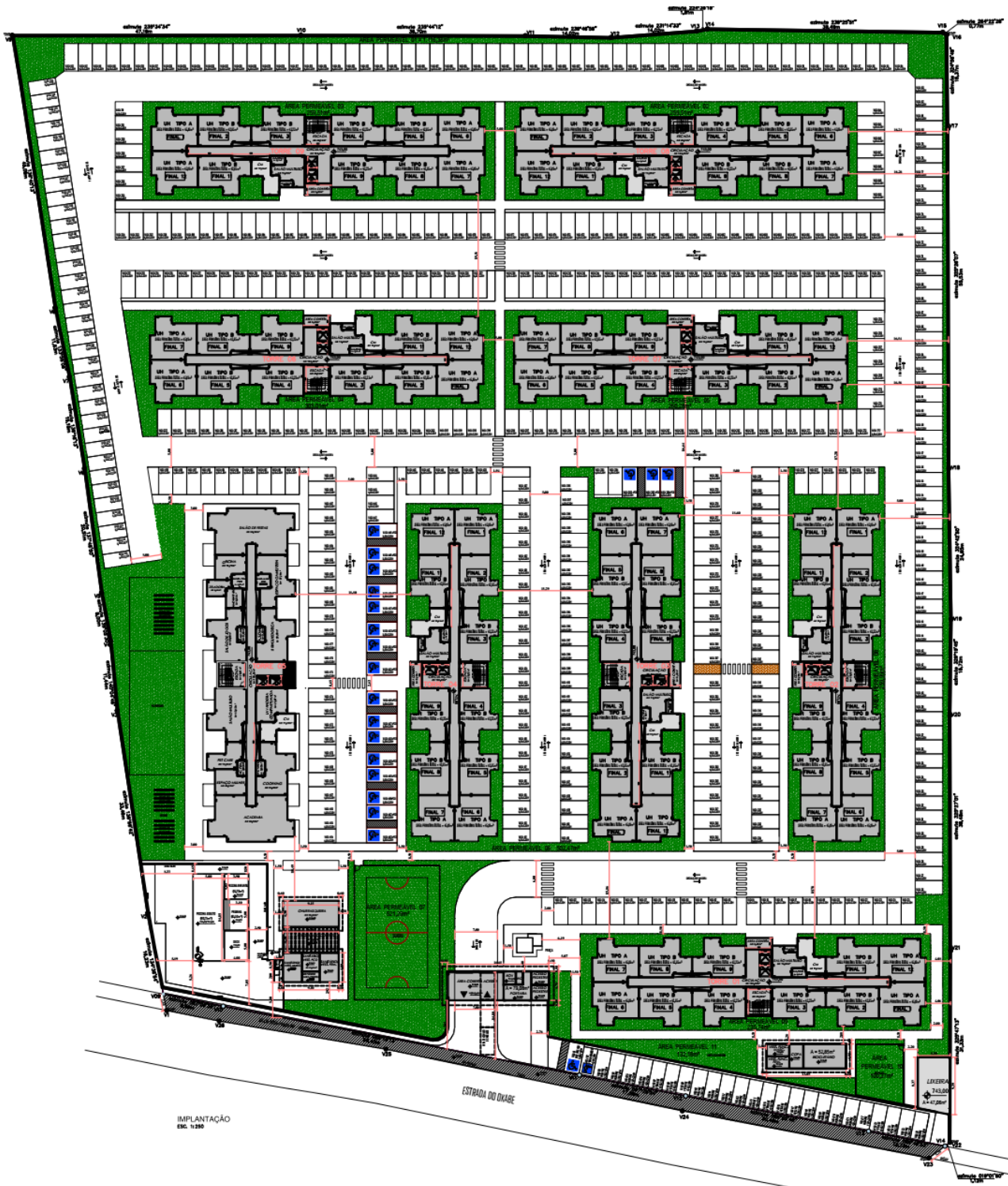


Imagem 6 – Implantação do Empreendimento

Fonte: Setor de Projetos Sousa Araújo

4.5. Zoneamento e Uso do Solo

Em pesquisas realizadas no website oficial da Prefeitura Municipal de Suzano – Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação – GEOSuzano – Aplicativo de Gestão Territorial, assim como nos documentos oficiais expedidos pela SMPUH, como a Certidões de Uso e Ocupação do Solo nº1250426085127950-17/2025, expedida em 26/05/2025 com validade até 22/11/2025, podemos observar que o empreendimento está localizado Macrozona de Estruturação Urbana, conforme Lei Complementar nº 312/17, em ZEU 1 , conforme Lei Complementar nº 340/19, que trata do uso, ocupação e parcelamento do solo do município, no qual admite as atividades R1, Residencial Multifamiliar (R2-v), Residencial Multifamiliar Horizontal (R2-h), Residencial Multifamiliar de Interesse Social (R2-his), Residencial multifamiliar de mercado popular (R2-hmp), Comércio Varejista de baixa, média e alta incomodidade Cm-1, Cm-2, Cm-3; Serviço de baixa, média e alta incomodidade Sv-1, Sv-2, Sv-3, Indústria de baixa, média e alta incomodidade Ind-1, Ind-2, Ind-3, e institucional baixa, média e alta incomodidade, Int-1, Int-2, Int-3.

Segundo Plano Diretor de Suzano – 2017-2018, quando a delimitação das Macrozonas o art. 15 descreve:

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

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

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

moradia, atividades econômicas e a oferta de infraestrutura e transporte.

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

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

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

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

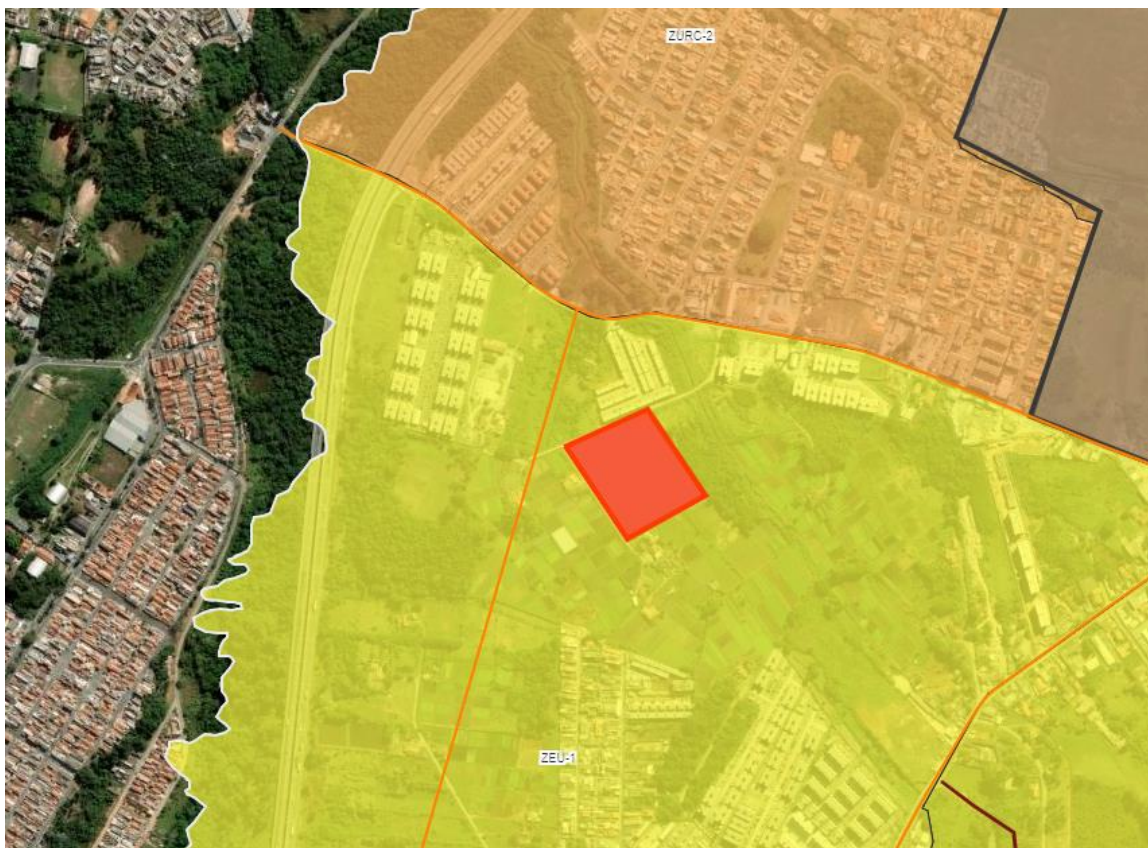


Imagem 6 – Mapa do Macrozoneamento – Plano Diretor Lei 312/2017

Empreendimento (em vermelho)

Macrozona de Estruturação Urbana (MEU) em amarelo

Fonte: Geosuzano acesso em 20/06/2025

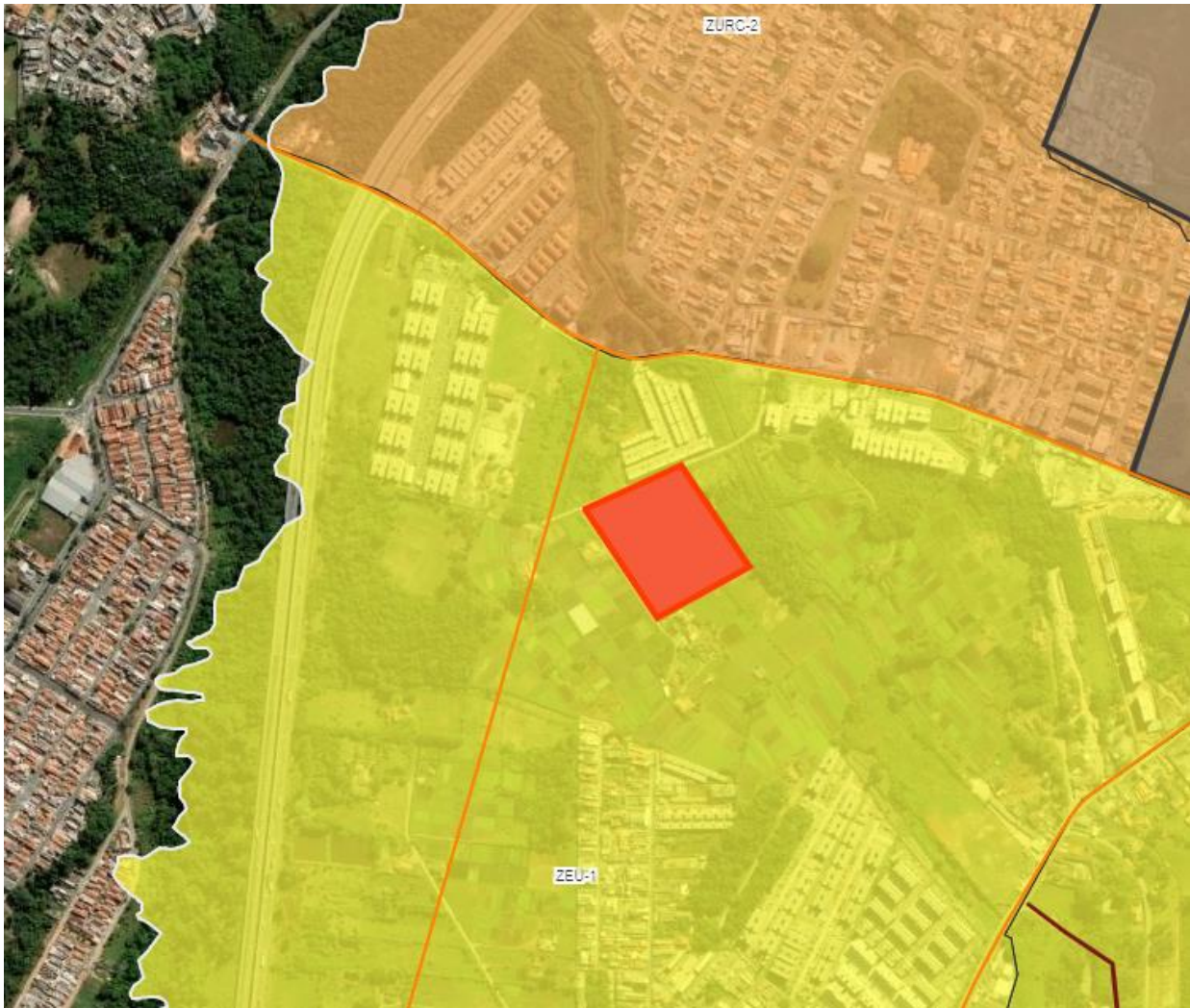


Imagem 7 – Mapa do Zoneamento – Lei Complementar 340/2019

Empreendimento (em vermelho)

Zona de Estruturação Urbana (ZEU 1) em amarelo

Fonte: Geosuzano acesso em 20/06/2025

4.6. Quadro de Áreas

O quadro de áreas do empreendimento segue abaixo e conforme apresentado, o projeto atende todos os índices urbanísticos da região, quanto ao gabarito foram adicionados 2 pavimentos em todas as torres em decorrência da demarcação como ZEIS.

Quadro de Áreas - Okabe Suzano Empreendimento Imobiliário SPE Ltda				
Área do Terreno				23.710,30
Local		Computável	Não Computável	Total
Térreo		79,08	0,00	79,08
Portaria / Box / WC / Acesso de Veículos e Pedestres				
Térreo		121,24	0,00	121,24
Churrasqueira / Vestiário / Sanitários / Dp. Piscina/Perg. Coberto				
Térreo		52,85	0,00	52,85
Vesti. Funcionários / Copa Func. / Bicletário				
Térreo		0,00	47,06	47,06
Lixeira				
Térreo	638,71 x 8	5109,68	138,32	5248
(Torres 01 /02 /03 /04 /05 /06 /07 /08 /09 x 8 Torres)				
Térreo		638,54	17,46	656
(Torre 05)				
Pavimento tipo - 621,18 X 5 = 3105,90	3105,90 x 9	27953,10	0,00	27953,1
(Torre 05)				
Ático / Barrilete	148,69 X 9	0,00	1338,21	1338,21
(Torre 05)				
Caixa de Água	148,69 X 9	0,00	1338,21	1338,21
(Torre 05)				
Piscinas		0,00	112,04	112,04
(Adulto e Infantil)				
Área Construída Total		33954,49	2991,30	36945,79
Zoneamento	Gabarito*	CA	TO	TP
ZEU 1	6	1,50 / 2,00	70%	15%
Valores de Projeto	6	1,43	26,16%	16,67%

Tabela 2 – Quadro de Área do empreendimento

4.7. Cronograma de Obras

As obras de implantação do empreendimento devem ser iniciadas logo após a emissão de todas as licenças necessárias para construção, após início da obra o prazo estimado é de 36 meses.

No período de obras serão executadas as seguintes etapas: movimento de terra e regularização de terreno, serviços preliminares e montagem do canteiro de obras, escavação e terraplenagem, estaqueamento, blocos de apoio e vigas baldrame, alvenaria estrutural, revestimentos externo, revestimento interno, cobertura, impermeabilizações, esquadrias, instalações, elétricas/lógica/dados/comunicação, instalações hidráulicas, acabamentos louças e metais, sistema preventivo de incêndio, revestimentos de piso, parede e teto, pinturas, pavimentação externa e paisagismo, limpeza e desmobilização do canteiro.

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, 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 7 – Áreas de Influência direta (amarelo) e indireta (azul), empreendimento (em vermelho)

Fonte: Google Earth acesso em 20/06/2025

5. Análise dos Impactos

A essência do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), previsto no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), é analisar os efeitos positivos e negativos que empreendimentos e atividades urbanas, podem gerar sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área impactada. Mais do que um mero requisito burocrático, o EIV representa uma ferramenta de planejamento e gestão que busca promover o desenvolvimento urbano sustentável, garantindo a compatibilidade entre o uso e ocupação do solo e as condições existentes do entorno.

Neste capítulo serão analisados os itens conforme tabela abaixo, tendo como base os estudos e dados disponibilizados no sistema GeoSuzano e no Censo 2022 realizado pelo IBGE que disponibiliza informações preciosas para que possamos entender as características dos domicílios do município e dimensionar com mais precisão as demandas geradas pelos moradores, que são o público alvo dos empreendimentos imobiliários.

5.1.	Adensamento Populacional	5.2.	Equipamentos Urbanos e Comunitários
5.3.	Uso e Ocupação do Solo	5.4.	Valorização Imobiliária
5.5.	Mobilidade Urbana	5.6.	Demanda por Transporte Público
5.7.	Ventilação e Iluminação	5.8.	Paisagem Urbana e Patrimônio
5.9.	Nível de Ruídos	5.10.	Qualidade do Ar
5.11	Vegetação e arborização urbana	5.12.	Capacidade de Suporte da Infraestrutura
5.13.	Geração e destinação dos Resíduos	5.14.	Geração de Emprego e Renda
5.15.	Periculosidade	5.16	Resíduos Líquidos
5.17.	Vibração		
Tabela 6 – Tópicos analisados para verificar os impactos gerados pelo empreendimento no contexto urbanístico, considerando o entorno imediato, bairro e município.			

5.1. Adensamento populacional

O Censo de 2022 do IBGE em Suzano revelou que a cidade possui 105.787 domicílios particulares permanentes ocupados, com uma população residente de 307.429 pessoas, portanto a média de moradores por residência é de 2,9 pessoas, iremos considerar 3 pessoas por unidade habitacional.

Considerando que o empreendimento terá 628 unidades habitacionais e o número de 3 moradores por apartamento teremos 1884 moradores no empreendimento, estimamos que o empreendimento terá 20 pessoas trabalhando no apoio aos moradores, portaria, segurança e serviços de manutenção, portanto teremos uma população total de 1904 pessoas. O terreno possui 23710,30 m², e considerando o número de 1884 moradores teremos 794,51 hab/ha.

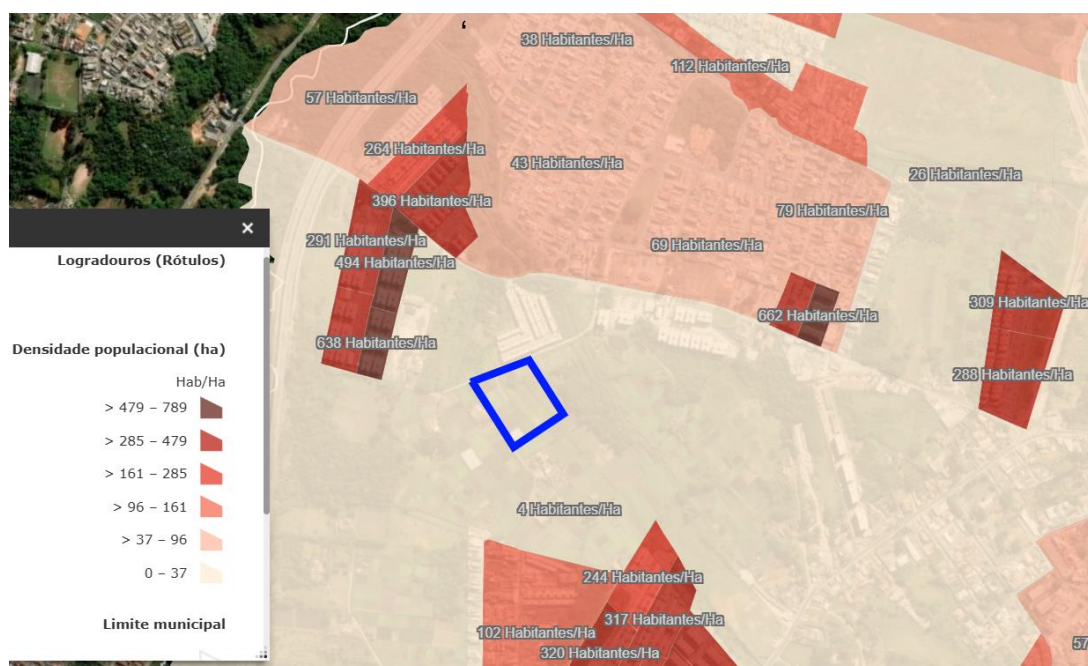


Imagem 8 – Mapa de Densidade populacional de Suzano Censo 2022

Fonte: Geosuzano acesso em 20/06/2025

O mapa demonstra o crescimento da densidade populacional nesta região do município, onde estão sendo edificadas vários empreendimentos verticais multifamiliares, evidenciando o aumento do adensamento populacional.

Quando o adensamento populacional está em convergência com o plano diretor do município, temos diversos pontos positivos, dentre eles podemos citar:

5.1.1. Eficiência de Infraestrutura e serviços:

- ✓ **Redução de Custos:** É mais econômico fornecer serviços essenciais como água, esgoto, eletricidade, internet e transporte público para uma população concentrada. A infraestrutura pode ser mais compacta e eficiente, reduzindo os custos de instalação e manutenção per capita.
- ✓ **Melhor Acesso a Serviços:** Moradores em áreas adensadas geralmente têm acesso mais fácil e rápido a escolas, hospitais, clínicas, centros comerciais e de lazer, pois estão localizados mais próximos.
- ✓ **Transporte Público Eficiente:** Cidades mais densas facilitam a viabilidade e a eficiência de sistemas de transporte público de massa, reduzindo a dependência de veículos particulares e, conseqüentemente, o congestionamento e a poluição.

5.1.2. Estímulo econômico e inovação:

- ✓ **Economias de Escala:** Um mercado consumidor concentrado atrai mais negócios e serviços, criando economias de escala e incentivando a concorrência, o que pode levar a preços mais competitivos e maior variedade de produtos.
- ✓ **Crescimento do Emprego:** A proximidade de pessoas e empresas favorece a interação e a colaboração, impulsionando a inovação, o empreendedorismo e a criação de empregos.
- ✓ **Atração de Talentos:** Áreas urbanas densas são frequentemente polos de talento e conhecimento, atraindo profissionais qualificados e contribuindo para o desenvolvimento de indústrias de alta tecnologia e serviços especializados.

5.1.3. Sustentabilidade Ambiental:

- ✓ **Uso Eficiente do Solo:** O adensamento impede o espraiamento urbano, que consome grandes áreas de terras agrícolas ou naturais, preservando ecossistemas e reduzindo a fragmentação de habitats.
- ✓ **Menor Pegada de Carbono:** Com menos deslocamentos de carro e maior uso de transporte público, caminhada e bicicleta, as emissões de gases de efeito estufa per capita tendem a ser menores em áreas mais densas. O aquecimento e resfriamento de edifícios também podem ser mais eficientes em blocos urbanos compactos.
- ✓ **Conservação de Recursos:** A densidade pode levar a um uso mais consciente de recursos, como energia e água, devido à otimização dos sistemas de distribuição e à menor demanda per capita por infraestrutura extensiva.

5.1.4. Vantagens Sociais e Culturais

- ✓ **Diversidade e Interação:** Áreas densamente povoadas são, muitas vezes, mais diversas culturalmente, o que pode enriquecer o ambiente social, promover a troca de ideias e o surgimento de novas tendências.
- ✓ **Cultura Vibrante:** A concentração de pessoas e recursos pode sustentar uma rica vida cultural, com teatros, museus, galerias, restaurantes e eventos sociais mais acessíveis e numerosos.
- ✓ **Segurança (Potencial):** Em alguns contextos, maior densidade e atividades nas ruas podem contribuir para uma sensação de segurança, com "mais olhos na rua", embora isso dependa muito do planejamento urbano e social.

- ✓ **Fomento à Comunidade:** O adensamento, se bem planejado com espaços públicos e áreas de convívio, pode fomentar um senso de comunidade e pertencimento, com pessoas interagindo mais frequentemente.

Em suma, o adensamento populacional, quando gerido por políticas de planejamento urbano inteligentes, pode criar cidades mais eficientes, sustentáveis, economicamente vibrantes e socialmente ricas.

Portanto consideramos que o adensamento populacional quando está em convergência com o plano diretor e o zoneamento de uso do solo, é positivo para o município.

5.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários

Iniciamos o atendimento a este item, fazendo um levantamento os equipamentos de saúde e educação existentes na Área de Influência Indireta (AID) do empreendimento, realizamos esta pesquisa no site do GeoSuzano,



Imagem 9 – Escola Estadual Prof. Lucy Franco



Imagem 10 – Escola Estadual Prof. Lucy Franco



Imagem 11 – Escola Municipal Lucy Franco

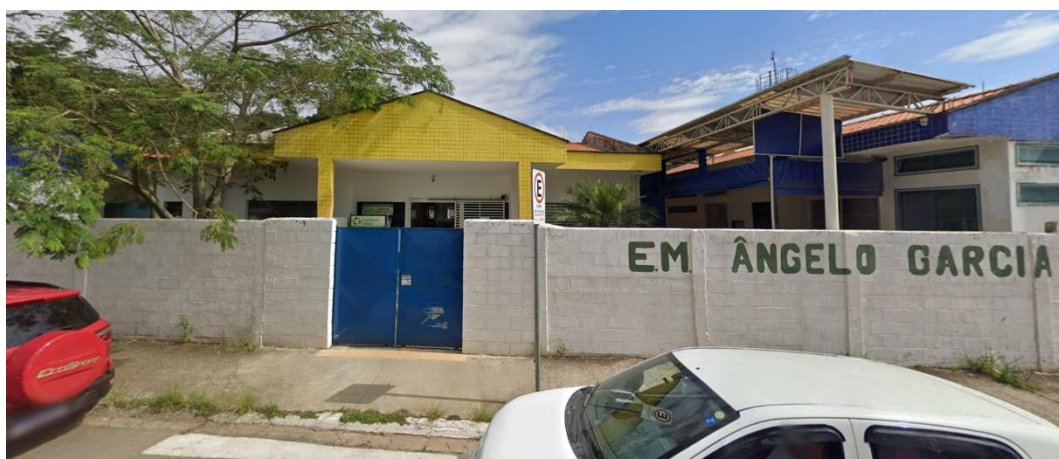


Imagem 12 – Escola Municipal Prof. Lucy Franco



Imagem 13 – Escola Municipal Prof. Tomi Ashiuchi



Imagem 14 - Escola Estadual Lucy Franco Kowalski



Imagem 15 - Escola Estadual Tokuzo Terazaki



Imagem 16 – Unidade Básica de Saúde do Jardim Vitória

Com a implantação do empreendimento, teremos demanda de escolas de educação infantil e atendimento em unidades básicas de saúde, para que tenhamos uma dimensão da demanda destes serviços, buscamos informações no Censo do IBGE realizado em 2022, que nos fornece dados atualizados do município permitindo subsidiar a quantidade de moradores, e analisar a demanda para estes serviços públicos.

Um primeiro dado é que 15,60% dos domicílios de Suzano só possuem um morador, portanto, se considerarmos 628 unidades habitacionais, teremos 98 unidades neste cenário, restando 530 unidades com mais de um morador.

A porcentagem de crianças na população do município na idade de 0 a 4 anos é de 6,33% e na faixa de 5 a 9 anos temos 7,12%, na faixa de 10 a 14 anos temos 6,92%, vamos considerar, agrupando os grupos de 5 a 14 anos temos 14,04% da população. No Brasil a porcentagem de casais sem filhos segundo o IBGE, é de 20,2%, em São Paulo chega em 30,6%, vamos considerar a média nacional.

Considerando estes valores para o empreendimento teremos:

Total de Unidades	Total de Unidades c/ 1 morador		Total de unidades com mais de um morador
628	15,60%	98	530
Total com mais de um morador	Casais sem Filhos		Total de unidades com mais de um morador sem filhos
530 u.h.	20,2%		107 u.h.
Para fins de cálculo da demanda gerada usaremos o total de 323 u.h.			
Quantidade de Crianças conforme Censo 2022	Faixa Etária (%)	Total de Unidades casal com filhos	Para fins de quantificar o número de crianças considerando 50% dos casais com mais de filho
0 a 4 anos	6,33%	21 u.h.	32
5 a 9 anos	7,12%	23 u.h.	35
10 a 14 anos	6,92%	22 u.h.	23

Tabela 3 – Cálculo da demanda gerada na Rede Municipal de Educação

Após o levantamento detalhado, tendo como base o Censo 2022 realizado pelo IBGE, a quantidade de crianças do empreendimento e considerando que parte das crianças será matriculada na rede particular de ensino cerca de 30%, temos a demanda de 63 crianças e adolescentes, que pode ser atendida por aumento de salas em unidades indicadas pela Secretaria Municipal de Educação.

A unidade básica de Saúde do Jardim Vitória foi reformada recentemente, sendo incluídos mais dois consultórios com capacidade para realizar 3 mil atendimentos mensais aos moradores da região, com atendimento de psiquiatria, nutrição, psicólogo, dentista e ginecologia de alto risco. Além disso, também há uma sala de emergência e observação tendo a unidade também o atendimento por telemedicina.

5.1. Uso e Ocupação do Solo

Atualmente a região da Estrada Santa Mônica possui uso predominantemente residencial, com residências verticais multifamiliares construídas recentemente na região, considerando a proximidade com o centro da cidade e a disponibilidade de terrenos esta região, vem recebendo diversos empreendimentos imobiliários, em total consonância com o plano diretor, o zoneamento e a legislação de uso do solo.

Com o prolongamento da Av. Roberto Simonsen esta região terá acesso a Parque Max Feffer e Shopping de Suzano sem a necessidade de cruzar o centro da cidade.

As margens da Estrada de Santa Mônica, constatamos a instalação de diversos comércios direcionados ao fornecimento de materiais para construção, tais como: fábrica de blocos, concreteira, fábrica de lajes, loja de materiais de construção, vemos ainda novos comércios que estão se instalando na região para atendimento as residências do entorno.

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 534 vagas de estacionamento destinada aos moradores e para os visitantes que terão 25 vagas rotativas.

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.

Atualmente no entorno do empreendimento constatamos a existência de propriedades rurais que fazem o plantio de hortaliças.

Para implantação do empreendimento, a Estrada do Okabe receberá rede de água, esgotos, pavimentação asfáltica e iluminação pública.

O tráfego de veículos pesados será recorrente somente na época de obras do empreendimento.

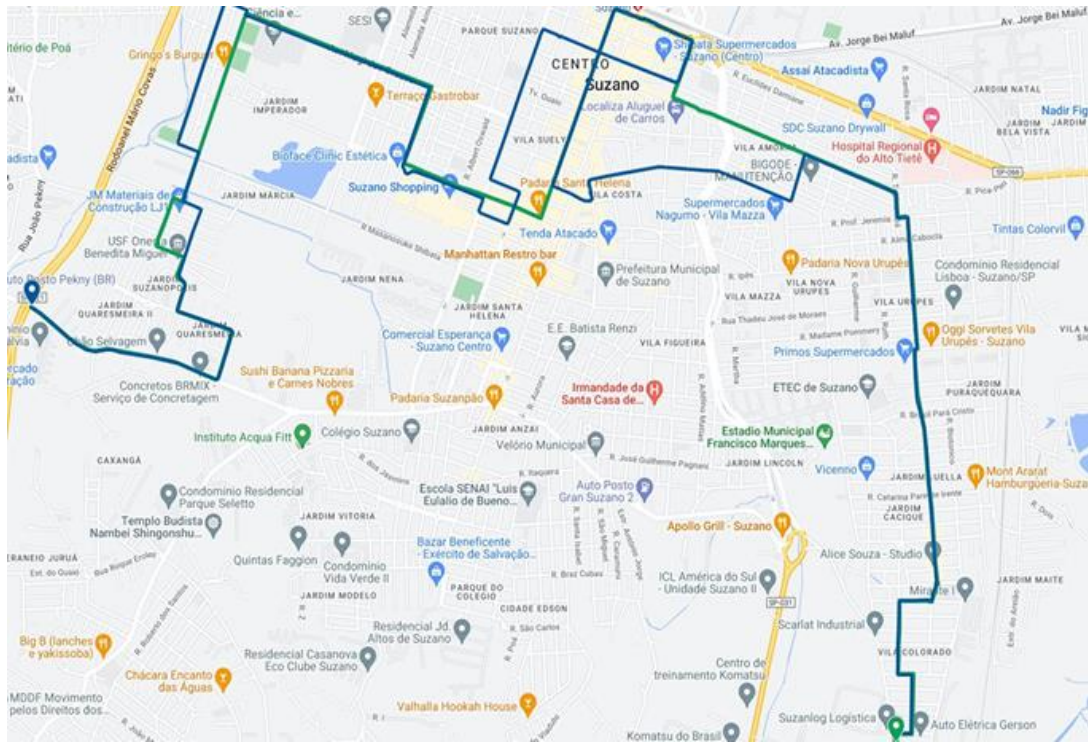
5.6. Demanda por transporte público

Quanto a demanda por transporte público, considerando a pesquisa de origem e destinos realizada pelo Metrô de São Paulo, estimamos uma demanda de 30,79% da população residente do empreendimento e adicionando os colaboradores dos serviços de apoio, obtemos 580 usuários de transporte público. Em consulta a base de dados da empresa radial transportes, concessionária do serviço de transporte público no município de Suzano, vemos que a região é atualmente atendida pelas linhas municipais como segue:

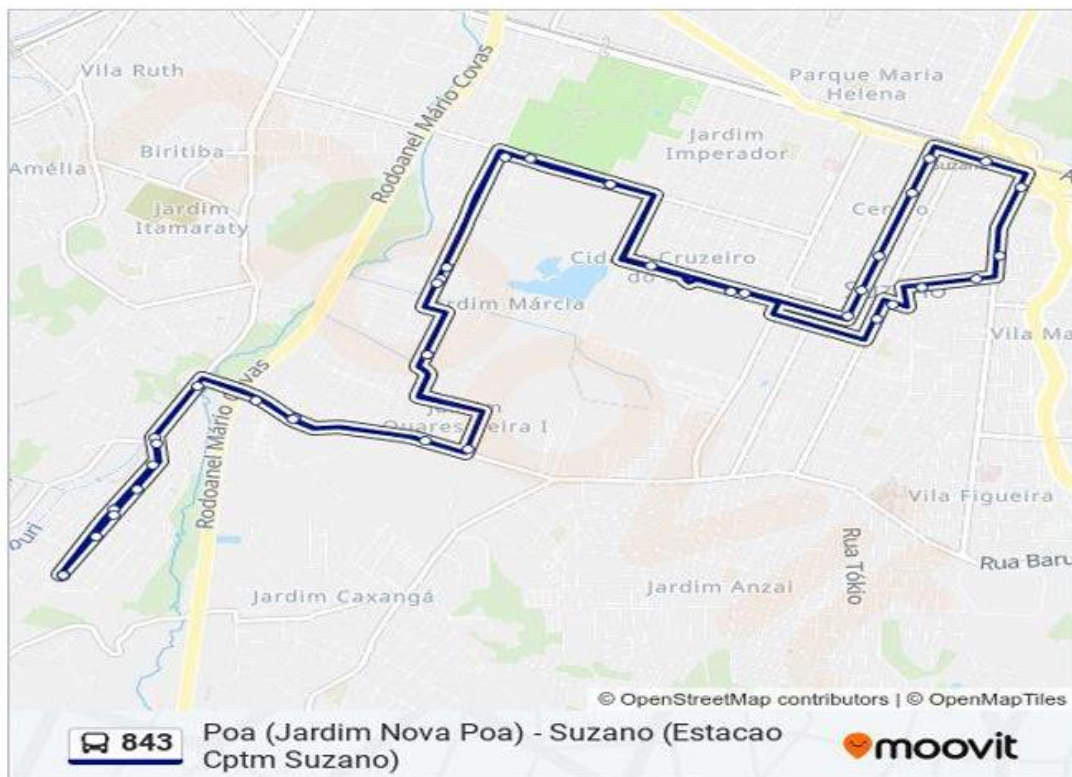
✓ Linha 20 TR - Municipal Jd Novo Colorado para Jd Quaresmeira

✓ Linha 843 EMTU – Jd Nova Poá para Estação de Suzano Apresentamos nos

mapas abaixo o itinerário das linhas:



Mapa 1 – Itinerário da Linha 20 TR



Mapa 2 – Itinerário da Linha 843 EMTU – Intermunicipal

Além do atendimento por linha municipal e intermunicipal a Estrada de Santa Mônica também é atendida pelo serviço de transporte complementar de Suzano, realizado pelas vans. Com o prolongamento da Av. Senador Roberto Simonsen até a Estrada de Santa Mônica, será necessário a criação de novos itinerários otimizando o tempo de deslocamento desta região até a estação central de Suzano. No mapa abaixo estão identificados os pontos de ônibus existentes na Estrada Santa Mônica:

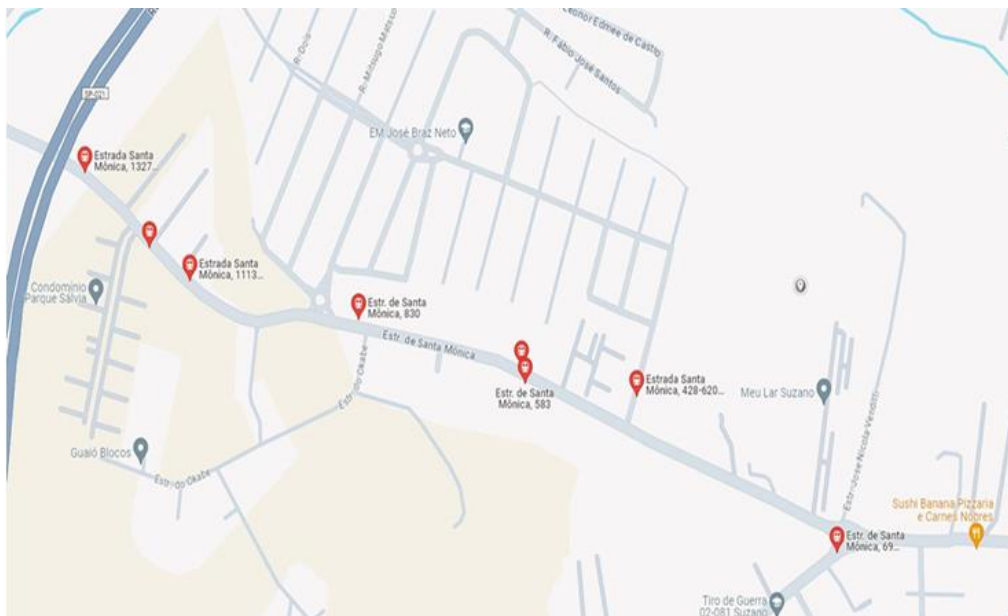


Imagem 17 - Ponto de ônibus localizado próximo ao Condomínio Parque Sálvia



Imagem 18 – Ponto de ônibus localizado em frente ao conjunto da CDHU

Considerando que a região é atendida por transporte público e pelo serviço de transporte complementar, com prolongamento da Avenida Senador Roberto Simonsen, contribuirá com o tempo das viagens da região do empreendimento até a Estação de Trem de Suzano, o transporte público existente, com a abertura do prolongamento citado e a implantação do empreendimento será viável a mudança ou criação de itinerários para atendimento a demanda gerada pelo empreendimento.

5.7. Ventilação e Iluminação

Com relação à ventilação e iluminação para o empreendimento objeto deste estudo, verificamos que o entorno atualmente é composto por áreas utilizadas para plantio de hortaliças.

A implantação em blocos autônomos com afastamentos entre eles, não deverão gerar impactos do ponto de vista da iluminação ou ventilação no empreendimento, tão pouco no entorno próximo. Neste sentido entendemos que tanto a ventilação como a iluminação do entorno imediato não sofrerão impactos.

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 pesquisa ao geosuzano, em Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC), observamos que o Plano Diretor demarca apenas um elemento arquitetônico como "Interesse de Preservação Cultural", encontrado na Área de Influência Direta – AIID, identificado como elemento 34, como segue:



Imagem 21 – Templo Budista Nambei Shingonshu Daigozam Jomyoji Estrada dos Fernandes, 1927 – Parque Santa Rosa – Suzano Fonte: Google

5.9. Nível de Ruídos

A Pressão Sonora (PRMS) é uma grandeza física que exprime as variações de pressão em um determinado ponto no espaço e em um determinado intervalo de tempo; sua unidade é o Pascal (Pa). A sensação de som é percebida quando a amplitude dessas variações de pressão e a frequência com que ocorrem estão dentro de uma determinada faixa de valores, de 20 μPa (limiar da audição) a 108 μPa (limiar da dor) para a oscilação de pressão, e de 20 Hz a 20 kHz para a frequência. Portanto, flutuações de pressão com amplitudes inferiores ao limiar da audição não serão audíveis, assim como, flutuações de pressão com amplitudes muito elevadas podem produzir a sensação de dor ao invés de som. O ouvido humano responde a uma ampla faixa de intensidade acústica, desde o limiar da audição até o limiar da dor. Razões de até 1012 vezes podem ser obtidas entre as intensidades acústicas correspondentes a ambos os limiares (na frequência de 1000 Hz).

É visível a dificuldade em se expressar tais variações em uma escala linear. Portanto, geralmente utiliza-se uma escala logarítmica, na qual é feita uma comparação, na forma de razão, entre o quadrado do valor médio quadrático da pressão associada a um determinado som, PRMS, e o quadrado da menor pressão sonora percebida por um ser humano, P_{REF} = 20 μPa , para quantificar a energia acústica associada a este som e para tornar mais apropriada a visualização das variações de pressão nessa escala. Essa razão dá origem ao parâmetro Nível de Pressão Sonora (NPS) e a unidade adotada nessa escala é o Decibel (dB), conforme a Equação 1.

$$NPS = 20 \log_{10} \left(\frac{P_{RMS}}{P_{REF}} \right) [dB]$$

Embora o NPS (ou Leq) seja um parâmetro que forneça informações importantes quanto à energia acústica associada a um som (em outras palavras, revela a magnitude do som em função da frequência), para revelar o impacto que essa energia exerce sobre o ser humano, deve-se aplicar a curva de ponderação A que corresponde ao filtro de ponderação

por frequência normalizado, o qual considera a percepção sonora do sistema de audição humano. Com isso, obtém-se o NPS ponderado em A, dado em dB(A), que representa a sensação do ouvido humano a qual é dependente da frequência. Além de determinar a magnitude dos níveis sonoros em função da frequência e de aplicar a ponderação A para ajustar os valores medidos à sensação sonora do ouvido humano, para se determinar o grau de perturbação e incômodo associado ao ruído é importante também definir a duração e o tempo de ocorrência desses níveis (em geral, também se leva em consideração parâmetros subjetivos, mas que neste caso apresentam pouca relevância).

O Nível de Pressão Sonora Equivalente ponderado em A ($L_{A,eq}$) é o parâmetro utilizado neste caso, sendo a média logarítmica do Nível de Pressão Sonora instantâneo (L_i), durante o tempo de medição do ruído, sendo n o número total de leituras no tempo. É então aplicada a curva de ponderação A. A Equação 2 fornece tal parâmetro:

$$L_{A,eq} = 10 \log_{10} \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n 10^{\frac{L_i}{10}} [\text{dBA}]$$

A Tabela 1 relaciona as faixas de níveis de pressão sonora com a magnitude com que são percebidas pelo ouvido humano, a partir de alguns exemplos.

Volume	Nível de pressão sonora	Referências
Intolerável	120 dB	Decolagem de avião a jato (à 60 m)
	110 dB	Área de construção
Muito ruidoso	100 dB	Grito (à 1,5 m)
	90 dB	Caminhão pesado (à 15 m)
Ruidoso	80 dB	Trânsito urbano
	70 dB	Interior de automóvel
Moderado	60 dB	Conversa em tom normal (à 1 m)
	50 dB	Escritório/Sala de aula
Silencioso	40 dB	Sala de estar
	30 dB	Dormitório à noite

Durante a construção serão emitidos ruídos por máquinas, necessárias às obras civis, tais como: serras, equipamentos para escavações e carregamentos, caminhões, tratores etc. De acordo com a teoria de decaimento sonoro, cuja redução de ruído de um

ponto a outro respeita a seguinte relação: a cada vez que a distância entre um ponto emissor e receptor é dobrada, ocorre uma redução de 6 dB. Por exemplo: um som que a 1 metro do ambiente emissor é percebido como 60 dB, a 2 metros será percebido como 54 dB, e a 4 m, como 48 dB, seguindo a relação da Equação 4.

$$PT = 20 \log(d)$$

Considerando que entre a área do empreendimento e os condomínios residências temos área desocupadas, contribuindo para o distanciamento em relação aos condomínios residenciais existentes no entorno, e a teoria do decaimento sonoro o ruído não ficará acima dos limites de tolerância e após a conclusão da obra não haverá ruído oriundo do empreendimento.

5.10. Qualidade do Ar

Os poluentes emitidos pelos veículos automotores são: Monóxido de Carbono (CO), Hidrocarbonetos (HC), Óxidos de Nitrogênio (Nox), Óxidos de Enxofre (Sox), Aldeídos e Material particulado (Fuligem, poeira, metal, etc.). Estes poluentes são emitidos em maior ou menor quantidade, dependendo do combustível utilizado, do tipo de motor, da sua regulagem, do estado de manutenção do veículo e do modo de dirigir. O aumento do consumo de combustível (veículo desregulado) aumenta, conseqüentemente, a emissão de poluentes. Durante a construção, diversos equipamentos são capazes de gerar poluição atmosférica pontual, o que deverá ser equacionado com manutenções preventivas e medição de fumaça preta utilizando a Escala de Ringelmann. Este possível impacto será zerado na conclusão da construção do empreendimento.

5.11. Vegetação e arborização urbana

A vegetação existente na área será objeto do Laudo de Caracterização de Vegetação, o qual será elaborado por profissional devidamente qualificado, serão levantadas as seguintes informações nome científico, nome popular, diâmetro de altura do peito (DAP), altura, estado fitossanitário e informações secundárias. A identificação das espécies será realizada através de chaves de famílias e em seguida busca na bibliografia para classificação em nível de gênero e espécie. De acordo com o artigo 5 da resolução SMA 07/2017 inciso terceiro:

“III - Corte de árvores nativas isoladas localizadas em Municípios com índice de cobertura vegetal nativa igual ou superior a 20% (vinte por cento), conforme tabela constante do Anexo II, deverá ser compensada na proporção de 10 para 1;”

Portanto a supressão de indivíduos arbóreos nativos e isolados será objeto de compensação na proporção de 10:1 (10 mudas para cada indivíduo arbóreo), que será objeto de supressão. Após a elaboração do Laudo de Caracterização de Vegetação será solicitado junto a Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Suzano, a Autorização para Supressão de Vegetação (AIV). Quanto as mudas da compensação parte serão plantadas na área do empreendimento e parte serão doadas ao viveiro municipal, seguindo os padrões determinados das mudas.

5.12. Capacidade de suporte da infraestrutura urbana instalada

O empreendimento situa-se na Bacia hidrográfica do rio Tietê (unidade de gerenciamento de Recursos Hídricos – UGRHI 6), está localizado a 370 metros de um afluente do rio Guaió o qual nasce no município de Mauá, possui 20 quilômetros de extensão desloca-se a jusante rumo a nordeste tendo, do seu lado esquerdo os Municípios de Ferraz de Vasconcelos e de Poá, e à direita os Municípios de Ribeirão Pires e Suzano. A sua foz se dá no Rio Tietê, na divisa com o município de Itaquaquetuba, próximo a sua desembocadura este curso d' água passa por baixo dos trilhos da Linha 11 da CPTM e da

SP-66 (Rodovia Henrique Eroles).

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

A região é atendida pelas redes como segue:

- ✓ Rede de água da Sabesp;
- ✓ Rede pública coletora de Esgotos;
- ✓ Rede de Energia Elétrica da EDP Bandeirantes;
- ✓ Rede de Iluminação pública;
- ✓ Coleta de Resíduos Domiciliares;

Toda a infraestrutura será prolongada da Estrada Santa Mônica para a Estrada do Okabe onde será implantado o empreendimento.

Para o empreendimento será elaborado o projeto de drenagem com tanques de retardo conforme legislação estadual.

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.

Tabela 4 – Classificação dos Resíduos da Construção Civil
Fonte: Conama 307/2002

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

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

Tabela 5 – 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.

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, a coleta é realizada pela concessionária responsável pelo serviço de coleta de resíduos no município de Suzano.

5.14. Geração de Emprego e Renda

O empreendimento vai contratar 65 pessoas no pico da obra, estudos estimam que para cada vaga direta são geradas 2 outras vagas indiretas, portanto a quantidade de vagas estimadas, geradas pela obra é de 195 pessoas.

5.15. 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.

5.16. Resíduos Líquidos

Os resíduos líquidos gerados no empreendimento serão esgotos domésticos os quais são coletados pela rede pública de esgotos e destinados a Estação de Tratamento de Efluentes da Sabesp no município de Suzano, as redes de água e esgoto serão prolongadas da Estrada Santa Mônica até o empreendimento.

5.17. 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.

5.18. 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	Positivo	A ocupação do terreno está em consonância com o Plano Diretor e Legislação de Uso do Solo .	Sem necessidade de mitigação
5.2	Equipamentos Urbanos e Comunitários	Negativo	Consideramos que a estrutura existente da AIID atende a demanda gerada pelo empreendimento	Analisar ampliações de creches e escolas
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 valorizando imóveis do entorno	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. Após a operação aumento no trânsito de veículos	Finalizado o período de obra o tráfego pesado será eliminado, aumento no trânsito de Veículos
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 viabilizar novos itinerários para atendimento a demanda do empreendimento
5.7.	Ventilação e Iluminação	Neutro	Serão rigorosamente observados os recuos das edificações em relação ao perímetro do imóvel, para não comprometer iluminação e ventilação da vizinhança	Sem necessidade de mitigação

5.8.	Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural	Neutro	Não haverá interferência do empreendimento no ACEAS que faz parte do patrimônio com relevância cultural a ser preservado pelo município	Sem necessidade de mitigação
5.9	Níveis de Ruídos	Negativo e temporário	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.	Geração de Emprego e Renda	Positivo	São estimadas a criação de 195 empregos diretos e indiretos	Sem necessidade de mitigação
5.15.	Periculosidade	Neutro	Considerando o uso residencial não há periculosidade	Sem necessidade de mitigação
5.16.	Resíduos Líquidos	Neutro	A efluentes oriundos do empreendimento serão encaminhados a ETE Sabesp Suzano	Sem necessidade de mitigação
5.17.	Vibração	Neutro	Os equipamentos serão selecionados cuidadosamente para minimizar a vibração oriunda dos trabalhos na obra.	Sem necessidade de mitigação

Tabela 6. Análise dos impactos e proposição de medidas mitigadoras

6. 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://maps.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>.

7. Anexos Eletrônicos

7.2. Registro de Responsabilidade Técnica – RRT



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15715347

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: WLADIMIR RODRIGUES DOS REIS	CPF: 268.XXX.XXX-86
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista	Nº do Registro: 000A862100
Título Complementar: Engenheiro(a) de Segurança do Trabalho (Especialização)	

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI15715347I00CT001	Modalidade: RRT SIMPLES
Data de Cadastro: 23/06/2025	Forma de Registro: INICIAL
Data de Registro: 23/06/2025	Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$125,40	Boleto nº 22416484	Pago em: 23/06/2025
-------------------------	--------------------	---------------------

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: Construtora Sousa Araújo Ltda	CPF/CNPJ: 10.XXX.XXX/0001-58
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado	Data de Início: 24/06/2025
Valor do Serviço/Honorários: R\$5.000,00	Data de Previsão de Término: 30/11/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil	CEP: 08660090
Tipo Logradouro: MARGINAL	Nº: S/NR
Logradouro: ESTRADA DO OKABE	Complemento:
Bairro: CAXANGÁ	Cidade/UF: Suzano/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO	Quantidade: 33.954,99
Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV	Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

EIV / RIT Empreendimento Imobiliário Residencial Multifamiliar com 628 unidades

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

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



CAU/BR Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 15715347

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
S115715347I00CT001	Construtora Sousa Araújo Ltda	INICIAL	23/06/2025

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

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

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista WLADIMIR RODRIGUES DOS REIS, registro CAU nº 000A862100, na data e hora: 2025-06-23 15:36:59, 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: 23/06/2025 às 22:39:08 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

00020101021226900014br.gov.bcb.pix2568qrcodepix.bb.com.br/pix/v2/cobv/04624d26-486c-4b39-ae39-92b28576838d5204000053039865406125.405802BR5925CONSELHO DE ARQUITETURA E6009SAO PAULO02070503***630429AE

		001 - 9	00190.00009 03032.386009 22416.484172 4 11350000012540				Recibo do Pagador
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							
--							
Sacador/Avalista							
--							
Nosso Número	Nr. Documento	Data de Vencimento	Valor do Documento	(=) Valor Cobrado			
30323860022416484-3	22416484	07/07/2025	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 15715347 - REFERENTE A 1 (UMA) ATIVIDADE(S)							
Contratante: Construtora Sousa Araújo Ltda CPF/CNPJ: 10.268.911/0001-58							

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.

		001 - 9	00190.00009 03032.386009 22416.484172 4 11350000012540			
Local de Pagamento			Data de Vencimento			
Pagável em qualquer Banco até o vencimento			07/07/2025			
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ			Agência/Código do Beneficiário			
CAU/SP / 15.131.560/0001-52 / QUINZE DE NOVEMBRO 194 CENTRO SÃO PAULO SP 01013000			1897-X / 60487-9			
Data do Documento	Nr. Documento	Espécie DOC	Aceite	Data do Processamento	Nosso-Número	
23/06/2025	22416484	DM	N	23/06/2025	30323860022416484-3	
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					(+) Juros/Multa	
RRT Nº 15715347 - REFERENTE A 1 (UMA) ATIVIDADE(S)						
Contratante: Construtora Sousa Araújo Ltda CPF/CNPJ: 10.268.911/0001-58					(=) Valor Cobrado	
125,40						
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.						

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						
CAU A86210-0						
Sacador/Avalista			Código de Baixa		Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação	
--						





Comprovante de Pix via QR code



Valor
R\$ 125,40

Transferência realizada

23/06/2025 15:40:49

De

BWD NEGOCIOS IMOBILIARIOS

CNPJ: 46592199000195

Ag 0001 - Cc 2545705-5

Para

**CONSELHO DE ARQUITETURA E
URBANISMO DE SAO PAULO (CAU-SP)**

Banco Banco do Brasil S.A.

ID da transação

E37880206202506231840Z82QSJV3PJ6

Autenticação Cora

16669ba7-ece0-46b8-a3d1-e4378cb7c8f9

Cora SCFI - CNPJ: 37.880.206/0001-63

Ouvidoria: 0800 591 2431

Dias úteis, de segunda à sexta, das 9:00 às 18:00

7.3. Certidão de Matrícula do Imóvel



Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis

Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

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

CNM: 123620.2.0101095-43

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 **REGISTRO GERAL** **Registro de Imóveis**

Matrícula Ficha

101.095 **01**

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 19 de junho de 2024

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KUCV8-D2ASA-4AVCB-FHBL2>

IMÓVEL: UM TERRENO destacado de UMA GLEBA de TERRAS, sem benfeitorias, com a denominação especial de "SÍTIO KOJIMA", situada no Bairro do Guaió, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Partindo do vértice 09, localizado no alinhamento predial da Estrada do Okabe e à 2,66ms do antigo vértice 01, que está localizado distanciado mais ou menos 219,11ms da esquina da Estrada Santa Mônica com a Estrada do Okabe e também junto à divisa de terreno pertencente à Mario Hashino Saito (Transcrição n.º 29.994, do 1.º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mogi das Cruzes-SP), onde segue confrontando com a mesma até o vértice 09, com os seguintes azimutes e distâncias: Do vértice localizado 2,66ms do vértice 01 até o vértice 02, no azimute de 134°36'54" na extensão de 16,23ms, do vértice 02 até o vértice 03, no azimute de 136°59'42" na extensão de 33,46ms, do vértice 03 até o vértice 04, no azimute de 140°04'45" na extensão de 11,44ms, do vértice 04 até o vértice 05, no azimute de 135°05'30" na extensão de 8,00ms, do vértice 05 até o vértice 06, no azimute de 137°45'50" na extensão de 20,51ms, do vértice 06 até o vértice 07, no azimute de 136°16'13" na extensão de 15,18ms, do vértice 07 até o vértice 08, no azimute de 133°55'06" na extensão de 11,53ms, do vértice 08 até o vértice 09, no azimute de 136°40'13" na extensão de 45,08ms, deste vértice defletindo à direita, passa a confrontar com o terreno de n.º 215-A (Transcrições n.ºs 53.467 e 53.468, do 1.º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mogi das Cruzes-SP), pertencente à Júlio Hissasshi Mitsuiki, até o vértice 16, com os seguintes azimutes e distâncias: Do vértice 09 até o vértice 10, no azimute de 235°34'34" na extensão de 47,19ms, do vértice 10 até o vértice 11, no azimute de 235°44'12" na extensão de 36,70ms, do vértice 11 até o vértice 12, no azimute de 236°46'56" na extensão de 14,02ms, do vértice 12 até o vértice 13, no azimute de 231°14'33" na extensão de 14,02ms, do vértice 13 até o vértice 14, no azimute de 224°35'18" na extensão de 1,81ms, do vértice 14 até o vértice 15, no azimute de 236°25'51" na extensão de 38,49ms, do vértice 15 até o vértice 16, no azimute de 264°22'28" na extensão de 0,77m, deste vértice defletindo à direita, passa a confrontar com o terreno pertencente à Masayuki Oshino (Transcrição n.º 769) até o vértice 17, no azimute de 324°56'49" na extensão de 15,37ms, deste vértice segue e passa a confrontar com o terreno n.º 150, pertencente à Masayuki Hoshino (Matrícula n.º 30.728) até o vértice 21, com os seguintes azimutes e distâncias: Do vértice 17 até o

" Continua no Verso "

ONR

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

digital

CNM: 123620.2.0101095-43



Valide aqui
este documento

Matrícula
101.095

Ficha
01

Verso

vértice 18, no azimute de 325°26'07" na extensão de 55,53ms, do vértice 18 até o vértice 19, no azimute de 324°42'50" na extensão de 24,65ms, do vértice 19 até o vértice 20, no azimute de 326°19'45", na extensão de 15,72ms, do vértice 20 até o vértice 21, no azimute de 325°27'01 na extensão de 38,48ms, deste vértice segue e passa a confrontar com o terreno pertencente à Milton Isizuka (Matrícula nº 30.725) até o vértice distante 3,20ms do vértice 23, com os seguintes azimutes e distâncias: Do vértice 21 até o vértice 22, no azimute de 325°47'13" na extensão de 31,33ms, do vértice 22 até o vértice 14, vértice este distante 3,20ms do antigo vértice 23, segue no azimute de 019°01'50" na extensão de 1,12ms. Deste vértice defletindo à direita, passa a confrontar com a Estrada do Okabe, do vértice 14 até o vértice 13, no azimute de 066°48'53" na extensão de 12,73ms, do vértice 13 até o vértice 12, no azimute de 066°25'45" na extensão de 30,45ms, do vértice 12 até o vértice 11, no azimute de 067°29'04" na extensão de 17,58ms, do vértice 11 até o vértice 10, no azimute 066°18'13" na extensão de 59,45ms, do vértice 10 até o vértice 09 que é distante 2,66ms do vértice 01, no azimute de 067°09'36" na extensão de 9,88ms, vértice este início da descrição, confrontando neste trecho com a Estrada do Okabe, fechando assim o polígono acima descrito, encerrando a área de 23.710,30m².

CONTRIBUINTE: 27.048.001, em maior área.

PROPRIETÁRIOS: 1) MAURÍCIO OLIVEIRA LOBO, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG 24.357.734-5-SSP/SP, CPF 117.662.798-80, residente e domiciliado na Avenida Celso Garcia, 5754, apto. 182, bloco 04, Condomínio Residencial Jardins do Tatuapé, Tatuapé, São Paulo-SP (a proporção de 16,666%), 2) ADAUTO LUIZ RODRIGUES DE ALMEIDA, brasileiro, empresário, RG 27.388.614-9-SSP/SP, CPF 278.293.738-33, casado aos 17/09/2012, sob o regime da comunhão parcial de bens com JÉSSICA PEREIRA DA SILVA ALMEIDA, brasileira, técnica em farmácia, RG 46.361.529-3-SSP/SP, CPF 379.541.698-12, residentes e domiciliados na Rua Martha, 134, Apto. 021, bloco A, Jardim Santa Lucia, Suzano-SP (a proporção de 16,666%), 3) PRISCILA YUMI YOKOYAMA, brasileira, solteira, maior, auxiliar de enfermagem, RG 43.422.837-0-SSPSP, CPF 361.018.198-25, residente e

" Continua na Ficha Nº 02 "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KUCV8-D2ASA-4AVCB-FHBL2>

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: 123620.2.0101095-43



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —
CNS 12362-0

Matricula
101.095

Ficha
02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 19 de junho de 2024

domiciliada na Rua José Guilherme Pagnani, 815, Vila Figueira, Suzano-SP (a proporção de 16,666%), **4)** RITA MARIA MARQUES, brasileira, empresária, RG M-1.698.135-SSP/MG, CPF 334.451.096-72, casada em 18/07/2008 com RUBENS AMBROSIO GUIMARÃES, brasileiro, médico, RG 4.126.964-SSP/SP, CPF 038.554.818-49, residente e domiciliada na Rua Ipiranga, 179, apto. 42, centro, Suzano-SP (a proporção de 25%) e **5)** ROBSON ESPIRITO SANTO, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG 18.173.064-9-SSP/SP, CPF 123.143.038-90, residente e domiciliado na Rua Benjamin Constant, 1653, apto. 71-A, Suzano-SP (a proporção de 25%).

REGISTRO ANTERIOR: R.06 da Matrícula n° 40.471, datado de 16/10/2009, deste Registro Imobiliário.
SELO DIGITAL:123620311000ab0a52564124m.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS

Av.01/em 19 de junho de 2024. (Abertura de Matrícula)

Pela escritura pública de doação incondicional, sem encargos lavrada aos 08/03/2024, Livro 764, fls. 181 à 185, no 2º Tabelião de Notas da Comarca de Suzano-SP, complementada pelo memorial descritivo elaborado aos 08/05/2024, procedo a presente averbação para constar que esta matrícula foi aberta atendendo requerimento dos proprietários **1)** MAURÍCIO OLIVEIRA LOBO, **2)** ADAUTO LUIZ RODRIGUES DE ALMEIDA, assistido por sua mulher JÉSSICA PEREIRA DA SILVA ALMEIDA, **3)** PRISCILA YUMI YOKOYAMA, **4)** RITA MARIA MARQUES, assistida por seu marido RUBENS AMBROSIO GUIMARÃES e **5)** ROBSON ESPIRITO SANTO, todos já qualificados.
SELO DIGITAL:1236203e1000av525642m124l.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


P.248.640 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS

Av.02/em 23 de setembro de 2024. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 04/09/2024 pelo TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 4º Ofício Cível do Foro Regional do Tatuapé, Comarca de São

" Continua no Verso "

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KUCV8-D2ASA-4AVCB-FHBL2>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



CNM: 123620.2.0101095-43



Valide aqui
este documento

Matrícula **101.095** Ficha **02**
Verso

Paulo-SP, extraída do Processo de Execução Civil, ordem n° 0001682-05.2019.8.26.0008, em que figura como **execuente**: GILDENOR SEIXAS ROCHA, CPF 010.961.148-95 e como **executados**: **1) MAURÍCIO OLIVEIRA LOBO**, já qualificado e **2) VITOR DEL CIELO**, CPF 086.418.768-80, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao art. 659, § 6° do CPC e Provimento CG n° 6/2009 da ECGJSP, **16,666%** do imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 110.401,20. FIEL DEPOSITÁRIO: MAURÍCIO OLIVEIRA LOBO. SELO DIGITAL:123620321000av534256m2245.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.252.256

SIMONE CASARINI

FAGS

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula n° 101095 está conforme original e foi extraída na forma do § 1° do artigo 19 da Lei n° 6.015/73 nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançado na aludida matrícula inclusive com referência a alienações e ônus reais e pessoais. Dou fé, Suzano, data e hora abaixo indicadas.

Silvia Aparecida dos Santos Cibas - Escrevente

Para verificar a autenticidade do documento,
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1236203C3101095C144124254



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KUCV8-D2ASA-4AVCB-FHBL2>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Ao Oficial : R\$ *44.20
Ao Estado : R\$ *12.56
Ao IPESP : R\$ *8.60
Ao Reg. Civil R\$ *2.33
Ao Trib. Just R\$ *3.03
Ao FEDMP : R\$ *2.12
Total : R\$ *72.84
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 14:41:38 horas do dia 31/07/2025
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :
Pedido N° 217146



10109531072025

Pag.: 004/004

7.4. Espelho do IPTU

 <p>PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 30-07-2025 16:11:27</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	156725	27.048.001			24007,48	24007,48	126,95	
PROPRIETÁRIO Contribuinte: 54247 - F - MAURICIO OLIVEIRA LOBO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$)	VLR VEN. CONST (R\$)	VALOR VENAL (R\$)
COBRIGADOS					0,00	2014946,64	0,00	2014946,64
ENDEREÇO DO IMÓVEL ESTRADA ESTRADA DO OKABE, 0 GUAIO 08.660-090 SUZANO-SP					TERRITORIAL - R\$ 0,00 PREDIAL - R\$ 0,00 TOTAL - R\$ 0,00			
ENDEREÇO ENTREGA RUA KONOE ENDO, 33 CONJ.304 VL. BELA VISTA SUZANO SP SUZANO-SP					PARCELA ÚNICA VENCIMENTO 15/03/2025 VALORES EM R\$ R\$0 DEMONSTRATIVO DE PARCELAS			

7.5. Certidão de Uso do Solo



PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação



CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº 1250520203636065-33/2025

Suzano, 20/06/2025 – Hora: 20:36 – Certidão válida até 17/12/2025



Legenda

IDENTIFICAÇÃO DO LOCAL

Coordenadas: X: 363666.431m; Y: 7394738.985m; 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 1 - ZEU-1

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 1 - ZEU-1:

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

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

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

Categorias de uso:

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

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

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

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

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



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-1	4120-4/00 Construção de edifícios	Sv-1	Baixa Incomodidade	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 **NÃO INSERIDO**, parcialmente ou integralmente, nos limites de Área de Preservação Permanente – APP.



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

Localnos limites da APRM-ATC.

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

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

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

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

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

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

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



https://www.geosuzano.com.br/validador_certidao?protocolo=1250520203636065_33_2025

7.6 Termo de Referência



Prefeitura Municipal de Suzano
Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: 232d4573940c402eda15



TERMO DE REFERÊNCIA Nº 10.2025 Termo de Referência para Elaboração de Estudo de Impacto da Vizinhança (EIV)

Protocolo Eletrônico Nº: 28502.2025

- Emissão: 24/07/2025 - Validade do documento: 18/01/2026

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 **28502.2025** 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.

4. Caracterização.

Descrição do empreendimento e das atividades a serem desenvolvidas no local. Informar quanto a construção, regularização ou ampliação da

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: 232d4573940c402eda15



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.

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, ciclovias, 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

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: mpuh@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: 232d4573940c402eda15



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, ciclovias, 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 Qualidade do ar. Apresentar estudos qualitativos a respeito da qualidade do ar bem como analisar as emissões atmosféricas da atividade a ser desenvolvida no local e da construção do empreendimento, seus potenciais poluidores e relacionar quanto a salubridade da população atingida.

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

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

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

5.14 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.

5.15 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.

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

5.17 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.

1 Não

1 Não

6. Referências Bibliográficas.

Inserir todas as fontes de pesquisas e consultas.

7. Anexos Eletrônicos.

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

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

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

7.4. Espelho do IPTU.

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: mpuh@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: 232d4573940c402eda15



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, Livia Silva Ribeiro, 021422 analisei e emiti, nos termos da lei, o parecer de Uso do Solo.

Suzano, 24 de Julho de 2025

Eliene Correa Rodrigues Coelho

Diretora de Planejamento Territorial

Código de validação: 232d4573940c402eda15
https://suzano.inmov.net.br/projects/show_images/369788

*Emitido por Eliene Correa Rodrigues Coelho CPF: ***.580.958-** gerado em: 24/07/2025 09:31:47*

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

