

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

JVL MUROS SANTA LUZIA LTDA.

Empreendimento: Regularização de Edificação – Galpão Industrial

Endereço: Rua Erotidas, nº 137 – Jardim Lazzareschi – Suzano/SP

Processo Administrativo: 31294.2025

Termo de Referência: nº 19.2025

Data: Dezembro/2025

1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O presente Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) refere-se à regularização de edificação existente destinada a uso industrial leve, classificada como Atividade de Impacto conforme Lei Complementar nº 312/2017.

2. INFORMAÇÕES GERAIS

2.1 Empreendimento

Nome: Regularização de Galpão Industrial

Endereço: Rua Erotidas, nº 137 – Jardim Lazzareschi – Suzano/SP

Área do terreno: 500,00 m²

Área construída total: 337,16 m²

Matrículas: 44.013.009 e 44.013.010

Zoneamento: ZEU-1 – Zona de Estruturação Urbana 1

2.2 Proprietárias

Proprietárias: Jordane Cristine Lelis Vieira e Vanessa Lelis Vieira



2.3 Responsável Técnico

Responsável Técnico: Fábio Sobral de Oliveira Silva

Formação: Engenheiro Civil

CREA: 5069703803

ART: 2620241189434

3. ÍNDICE

O presente documento está estruturado conforme o **Termo de Referência nº 19.2025**, contemplando todos os itens exigidos, inclusive aqueles considerados não aplicáveis, devidamente justificados.

4. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento consiste em galpão industrial de pequeno porte, já edificado, destinado a atividades industriais leves, sem geração significativa de impactos ambientais ou urbanos.

4.1 Localização

Rua Erotidas, 137, Jardim Lazzareschi, Suzano/SP.



4.2 Descrição das atividades

As atividades compreendem processos industriais leves, utilizando os seguintes equipamentos: betoneira, compressor de ar, máquina de solda e máquina de corte e vinco.

CARACTERIZAÇÃO DAS ATIVIDADES

Tipo de atividade	Industrial leve
Equipamentos	Betoneira, compressor, solda, corte e vinco
Funcionários	Até 10
Horário de operação	Período diurno

4.3 Descrição geral

Número estimado de funcionários: até 10 colaboradores.

Veículos utilizados: veículos leves e caminhões de pequeno porte, de forma eventual. Horário de funcionamento: período diurno.

4.4 Implantação

A implantação respeita os parâmetros urbanísticos estabelecidos na legislação municipal, incluindo taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e área permeável.

4.5 Zoneamento e uso do solo

O imóvel está localizado em **Zona de Estruturação Urbana – ZEU-1**, sendo o uso industrial compatível e permitido conforme legislação vigente.

4.6 Quadro de áreas

Área do terreno	500,00 m ²
Área construída	337,16 m ²
Área permeável	141,66 m ² (28%)
Taxa de Ocupação	55,53%
Coeficiente de Aproveitamento	0,67

4.7 Cronograma

Obra concluída – regularização.

4.8 Área de influência

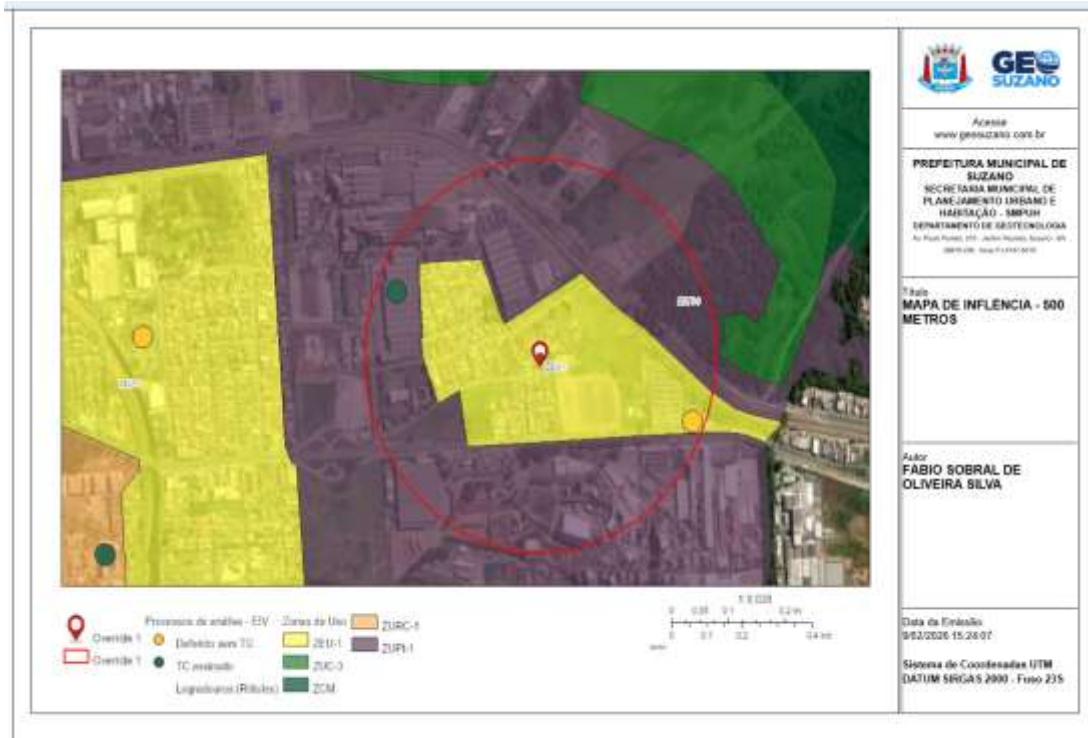
Raio direto: 200 m | indireto: 500 m.

MAPEAMENTO E ÁREA DE INFLUÊNCIA

Mapa 1 – Área de Influência Direta (200 m)



Mapa 2 – Área de Influência Indireta (500 m)



CONSOLIDAÇÃO DAS INFORMAÇÕES TÉCNICAS

Os mapas apresentados atendem às diretrizes do Termo de Referência nº 19.2025, com delimitação mínima de 200 m para Área de Influência Direta e 500 m para Área de Influência Indireta.

Todos os dados técnicos, quadros, tabelas e mapas encontram-se compilados neste único documento.

5. ANÁLISE DOS IMPACTOS

Impactos baixos e mitigáveis conforme TR.

ANÁLISE DE IMPACTOS E MEDIDAS MITIGADORAS

Aspecto Avaliado	Impacto Identificado	Medida Mitigadora
Tráfego	Baixo	Controle de horários e acesso
Ruído	Baixo	Manutenção de equipamentos
Resíduos sólidos	Moderado	Gerenciamento conforme legislação
Infraestrutura urbana	Nulo	Uso da rede existente
Uso do solo	Compatível	Conformidade com zoneamento

5.1 Adensamento Populacional

Impacto reduzido, restrito aos colaboradores do empreendimento, sem alteração significativa na densidade populacional local.

5.2 Equipamentos Urbanos e Comunitários

O empreendimento não gera demanda relevante sobre equipamentos públicos existentes.

5.3 Uso e Ocupação do Solo

Uso compatível com o entorno, caracterizado por ocupação mista residencial e industrial leve.

5.4 Mobilidade Urbana e Tráfego

Geração de tráfego considerada baixa, sem impacto relevante na fluidez viária.

5.5 Transporte Público

Demanda adicional irrelevante para o sistema existente.

5.6 Nível de Ruídos

Os níveis de ruído permanecem dentro dos limites legais, restritos ao horário diurno.

5.7 Qualidade do Ar

Não há geração significativa de emissões atmosféricas.

5.8 Vegetação e Arborização

Inexistência de vegetação arbórea significativa no lote.

5.9 Infraestrutura Urbana

A infraestrutura instalada atende plenamente à demanda do empreendimento.

5.10 Resíduos Sólidos

Os resíduos gerados são comuns e destinados conforme legislação municipal.

5.11 Geração de Emprego e Renda

Geração de empregos diretos e indiretos de baixa escala, com impacto socioeconômico positivo.

5.12 Periculosidade

Atividade sem risco significativo à saúde ou ao meio ambiente.

5.13 Resíduos Líquidos

Geração restrita a esgoto sanitário, encaminhado à rede pública.

5.14 Vibração

Não há geração de vibrações perceptíveis além dos limites da propriedade.

6. REFERÊNCIAS

Lei Complementar nº 312/2017 – Plano Diretor de Suzano.

Lei Complementar nº 340/2019.

Termo de Referência nº 19.2025 – SMPUH.

7. ANEXOS

Projetos, ART, matrícula e certidões.

ART ASSINADA

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620241189434

1. Responsável Técnico

FABIO SOBRAL DE OLIVEIRA SILVA

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2615105302

Registro: 5069703803-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **JVL MUROS SANTA LUZIA LTDA**

Endereço: **Rua EROTIDES**

Complemento:

Cidade: **Suzano**

Contrato: **1082**

Valor: **R\$ 500,00**

Ação Institucional:

CPF/CNPJ: **04.977.391/0001-50**

Nº: **137**

Bairro: **JARDIM LAZZARESCHI**

UF: **SP**

CEP: **08613-490**

Celebrado em: **10/07/2024**

Vinculada à Art nº:

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

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua EROTIDES**

Complemento:

Cidade: **Suzano**

Data de Início: **10/07/2024**

Previsão de Término: **10/01/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Industrial**

Nº: **137**

Bairro: **JARDIM LAZZARESCHI**

UF: **SP**

CEP: **08613-490**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração 1	Como construído - As built	de edificação	de alvenaria	337,16000	metro quadrado
	Laudo	de edificação	de alvenaria	337,16000	metro quadrado

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

5. Observações

ESTA ART REFERE-SE À ELABORAÇÃO DE PROJETO "AS BUILT" E ELABORAÇÃO DE LAUDO DA EDIFICAÇÃO, MEMORIAIS DESCRITIVOS E TODOS OS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA REGULARIZAÇÃO.

6. Declarações

Cláusula Compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-SP, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

Profissional

Contratante

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local de data de

SOBRAL DE O SILVA.20280356000133 Assinado de forma digital por F SOBRAL DE O SILVA/20280356000133
Data: 2024.07.11 20:45:37 -03'00'

FABIO SOBRAL DE OLIVEIRA SILVA - CPF: 380.384.578-54

JVL MUROS SANTA LUZIA LTDA - CPF/CNPJ: 04.977.391/0001-50

3. Informações

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

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.oreasp.org.br ou www.oofea.org.br

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

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



Valor ART R\$ 99,64

Registrada em: 10/07/2024

Valor Pago R\$ 99,64

Nosso Número: 2620241185434

Versão do sistema

Impresso em: 10/07/2024 16:24:36

Documento assinado digitalmente



WAGNER ANTONIO VEIRA
Data: 10/07/2024 17:05:52 -0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

MATRICULA



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Registro de Imóveis Luiz Alberto de Souza Coutinho Oficial

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

CNM: 123620.2.0103348-74

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

CNS 12362-6
— Registro de Imóveis —

Matricula 103.348
Ficha 01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 13 de fevereiro de 2025

IMÓVEL: UM TERRENO constituído pelos LOTES 18 e 19, da QUADRA A, do JARDIM LAZZARESCHI, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Mede 20,00ms de frente para a Rua Erotidas, igual largura nos fundos, por 25,00ms da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando em um lado com o Lote 17, no outro lado com o Lote 20 e nos fundos com os Lotes 04 e 05, encerrando a área de 500,00m².

CONTRIBUÍNTES: 44.013.009 e 44.013.010.

PROPRIETÁRIAS: 1) JORDANE CRISTINE LELIS VIEIRA, brasileira, solteira, menor púbere, nascida aos 18/03/1984, estudante, RG 40.939.148-7-SSP/SP, CPF 304.730.418-12 e 2) VANESSA LELIS VIEIRA, brasileira, solteira, menor púbere, nascida aos 03/02/1983, estudante, RG 40.939.348-4-SSP/SP, CPF 296.758.458-48, ambas assistidas por seus pais Wagner Antonio Vieira, brasileiro, comerciante, RG 18.319.448-2-SSP/SP, CPF 343.212.176-87 e sua mulher Marcia Helena Lelis Vieira, brasileira, secretária, RG 18.559.976-X-SSP/SP, CPF 057.844.988-94, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, todos residentes e domiciliados na Rua Passos, 281, Cidade Edson, Suzano-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.07 das Matrículas n.ºs 43.061 e 43.062, ambos datados de 02/05/2001, deste Registro Imobiliário.
SELO DIGITAL:123620311000ab0a5500472sj.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

VANESSA VAGNAR FALCHETTE FAPS

Av.01/em 13 de fevereiro de 2025. (Abertura de Matrícula)

A presente matrícula foi aberta atendendo requerimento da parte interessada, datado de 29/01/2025, sendo oriunda do remembramento dos imóveis objeto das Matrículas n.ºs 43.061 e 43.062.

SELO DIGITAL:1236203e1000av550048m125i.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.256.266

VANESSA VAGNAR FALCHETTE FAPS

EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO

Pag.: 001/002

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

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

123620 AA 0648388 1124



Matricula Ficha
Verbo

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matricula nº **103348** está conforme original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73 nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançado na aludida matrícula inclusive com referência a alienações e ônus reais e pessoais. Dou fé, Suzano, data e hora abaixo indicadas.

Silvia Cibas

Silvia Aparecida dos Santos Cibas - Escrivente

Silvia Ap. dos Santos Cibas
Escrivente



Para verificar a autenticidade do documento,
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1236203C3103348C090121255

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

Ar. Oficial... R\$ 44,20
Ar. Estado... R\$ 12,56
Ar. IPESP... R\$ 48,60
Ar. Rec. Civil... R\$ 2,33
Ar. Trib. Just... R\$ 43,03
Ar. FEDEP... R\$ 2,12
Total... R\$ 172,84
SELON E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 09:01:36 horas do dia 18/02/2025
Para lavatura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XV, 15, "c").
Código de controle de certidão: 1236203C3103348C090121255
Prenotação Nº 256286



CERTIDÃO AMBIENTAL



Prefeitura Municipal de Suzano

ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Nº:
09/2024

Data de Emissão:
30/07/2024

CERTIDÃO AMBIENTAL

IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO

Nome/Razão Social

Wagner Antônio Vieira

CPF/CNPJ

[REDACTED]

INFORMAÇÕES DO REQUERIMENTO

Nº do processo
6250/2024

Tipo de consulta (por nome ou endereço)
Inscrição cadastral/Nome

Nome/Razão Social

JVL Muros Santa Luzia

CPF/CNPJ

04.977.391/0001-50

Lugar/Quilada

Rua Erotidas

Número

137

Complemento

Bairro

Jardim Lazzareschi

CEP

08613-490

Município/Estado

Suzano-SP

Inscrição Cadastral

44.013.009 e 44.013.10

Coordenadas Geográficas ou UTM

A Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SMMA, da Prefeitura Municipal de Suzano, no uso das atribuições e competências que lhes são conferidas pela Lei Complementar nº 140, de 08 de dezembro de 2011 e Lei Complementar Municipal nº 135, de 19 de dezembro de 2003, respeitando o disposto na Lei Complementar Municipal nº 315, de 17 de janeiro de 2018 e demais normas pertinentes, e com base nas informações prestadas pelo interessado, CERTIFICA para os devidos fins que a Inscrição Cadastral nº 44.013.009 e 44.013.10, não possui débitos provenientes de notificações e multas administradas pela Secretaria até a presente data bem como NÃO foram encontrados autos de infração ou débitos relativos a infrações ambientais em nível municipal emitidos em nome de JVL Muros Santa Luzia, até a presente data.

A presente declaração foi concedida com base nas informações declaradas pelo interessado e não dispensa ou substitui quaisquer Alvará ou Certidões de qualquer natureza emitidos nas esferas Federal, Estadual ou Municipal.

Observações:

- Esta certidão está vinculada à exatidão das informações prestadas pelo interessado.
- A presente certidão foi emitida tendo como base a consulta ao sistema de banco de dados da Secretaria Municipal de Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Suzano.

EMITENTE

Data 30/07/2024	Assinatura  RINALDO SADAO SAKAI Secretário Municipal de Meio Ambiente
--------------------	--

O presente documento foi emitido sem resuras e/ou colagem.

Avenida Paulo Porteira, s/nº – 2º andar – Centro – Suzano / SP – Telefone (11) 4745 - 2055

CERTIDÃO DE DIRETRIZES



Prefeitura Municipal de Suzano
Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: 3d86340f94caa43d5fc2



DIRETRIZ Nº 48.2025 Diretriz para aprovação de empreendimentos de uso não residencial

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

autoriza:

A pedido formulado no Requerimento nº 31298.2025 em que:

a pedido formulado no Requerimento nº 31298.2025,

em nome de **JVL MUROS SANTA LUZIA**, com CNPJ 04.977.391/0001-50, conforme despacho exarado no mesmo, os imóveis inscritos no **Cadastro Imobiliário** sob nºs 44.013.009 e 44.013.010, com as áreas respectivamente de 250,00 m² e 250,00 m², localizado na **RUA Erotides**, situa-se na **Macrozona de Estruturação Urbana - MEU (Macrozona Urbana)**, conforme Lei Complementar nº 312/2017 e, em **Zona de Estruturação Urbana 1 - ZEU-1**, conforme Lei Estadual nº 1817/78 e Lei Complementar nº 340/2019 que trata do uso, ocupação e parcelamento do solo, na qual **ADMITE-SE** a implantação de edificação destinada as atividades de:

"CNAE 2330-3/02 - Fabricação de artefatos de cimento para uso na construção", classificada como **Indústria (Ind-3)** com nível de incomodidade **Alta**,

conforme Decreto Municipal nº 9.420/2019, desde que obedecendo, conforme Lei Complementar nº 340/2019, os seguintes índices urbanísticos e parâmetros de ocupação do solo:

Macrozona de Estruturação Urbana (MEU)									
SIGLA	C.A	FRENTE	LOTE (m²)	TO (%)	TP (%)	GAB	IAV(%)	Incomodidade Permitida	Categorias de Uso Permitidas
	(A)	Mínima	Mínimo	(B)	C	(D)	(E)	(F)	(G)
ZEU 1	CA Básico 1,5 CA Máximo 2,0	7	175	70	15	4	-	Baixa, Média e Alta	R1, R2-v, R2-h, R2-hmp; Cm-1, Cm-2, Cm-3; Sv-1, Sv-2, Sv-3; Ind-1, Ind-2, Ind-3; (H); Int-1, Int-2, Int-3;

(A). Observadas as disposições do Art.81 e Art.82 da Lei Complementar nº340/2019;

(B). Observadas as disposições do Art.83 da Lei Complementar nº340/2019;

(C). Observadas as disposições dos Art.90, Art.91, Art.92 e Art.93 da Lei Complementar nº340/2019;

(D). Observadas as disposições do Artigo 84 da Lei Complementar nº340/2019;

(E). Observar os Artigos 94 e 95 da Lei Complementar nº 340/2019;

(F). Atender aos padrões de incomodidade e medidas mitigadoras previstas no Anexo V – Tabela 3 da Lei Complementar nº340/2019;

(G). Observado o enquadramento do CNAE da atividade por nível de incomodidade conforme Decreto Municipal nº9.406/2019.

(H). Exceto atividades restritas as ZUPI conforme Lei Estadual nº1.817/78 e demais legislações pertinentes;

I. Observar as disposições do Art.8º e Art.10 da Lei Complementar nº340/2019;

II. Atender ao disposto no Art.28 da Lei Complementar nº340/2019;

III. O sistema viário deverá atender ao disposto no Art.31, Art.32, Art.33, Art.36, Art.38 e Art.39 da Lei Complementar nº340/2019;

IV. Os passeios deverão atender ao disposto no Art.40 da Lei Complementar nº340/2019;

V. Quanto a fração ou parte ideal do condomínio resultante do projeto de parcelamento, observar o disposto no Art.57 da Lei Complementar nº340/2019;

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

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: 3d86340f94caa43d5fc2



VI. Quanto ao tratamento das divisas do parcelamento em condomínio confrontar com uma via pública atender ao disposto no Art.59, observadas as disposições do Art.20, da Lei Complementar nº340/2019;

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

VIII. Quanto aos parâmetros específicos para vagas e acessos de veículos observar as disposições do Art.98 da Lei Complementar nº340/2019;

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

X. Deverão ser cumpridas as demais exigências legais da administração municipal, em especial quanto à regularização da atividade junto à receita municipal. Esta Certidão não tem validade como Licença, Alvará e não exime o interessado ou portador da necessidade de licenciamento nos âmbitos municipal, estadual e federal.

Validade do documento: 03/06/2026

Eu, Antonio Henrique Jardim Fraguas de Carvalho, 003569 analisei e emiti nos termos da lei a Diretriz para aprovação de projetos de empreendimentos de uso não residencial, conforme a Lei Complementar nº 340/2019 e Decretos Municipais nº 9.406/2019 e nº 9.573/2021.

Visto e de acordo:

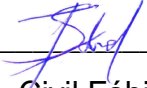
Suzano, 08 de Dezembro de 2025

Elene Correa Rodrigues Coelho
Diretora de Planejamento Territorial

Código de validação: 3d86340f94caa43d5fc2
https://suzano.inmov.net.br/projects/show_images/402093
Emitido por Elene Correa Rodrigues Coelho - CPF: ***.580.958-** - gerado em: 08/12/2025 14:33:45

9. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Suzano, 09, fevereiro de 2025



Eng. Civil Fábio Sobral de Oliveira Silva

CREA nº 5069703803



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

Código de controle da certidão: e1b8b793fcf5673db419



**TERMO DE REFERÊNCIA Nº 19.2025
Termo de Referência para Elaboração de Estudo de Impacto da Vizinhança (EIV)**

Protocolo Eletrônico Nº: 31294.2025

- Emissão: 18/12/2025 - Validade do documento: 16/06/2026

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 **31294.2025** em que o requerente FÁBIO SOBRAL DE OLIVEIRA SILVA, CNPJ/CPF 380.384.578-54, propõe a implantação de Indústrias em geral, 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: e1b8b793fcf5673db419



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** 200 metros e **Raio de Influência Indireta** 500 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 Mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público. Diagnóstico da Situação Atual: levantamento da infraestrutura viária existente, incluindo vias principais e secundárias, faixas de pedestres, cicloviárias, e transporte público; análise do fluxo de tráfego atual, incluindo volumes de tráfego, pontos de congestionamento e horários de pico; avaliação das condições de acessibilidade para pedestres e ciclistas. Identificar e mapear as linhas e pontos de ônibus na área e levantar as condições dos abrigos que serão utilizados pela população do empreendimento e os reflexos da demanda deste empreendimento. Análise dos Impactos: Previsão do aumento do volume de tráfego gerado pelo empreendimento, considerando veículos, pedestres e ciclistas; identificação dos possíveis pontos de congestionamento e áreas de conflito; avaliação dos impactos sobre o transporte público, incluindo a demanda adicional e a capacidade do sistema existente; impactos na segurança viária, com análise de acidentes potenciais. Propostas de Mitigação: recomendações para melhorias na infraestrutura viária, como alargamento de vias, construção de novas faixas, e adequação de semáforos; implementação de medidas de controle de tráfego, como readequação de sinalização e instalação de semáforos; propostas para

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: e1b8b793fcf5673db419



melhorar a acessibilidade e segurança de pedestres e ciclistas, incluindo a construção de calçadas, cicloviárias, e travessias seguras; medidas para integrar o empreendimento ao sistema de transporte público existente, como a criação de pontos de ônibus e ações para integração modal. Conclusões e Recomendações: sumário dos principais impactos identificados e das medidas de mitigação propostas. Relatório de Impacto de Trânsito (RIT) conforme Redação dada pela Lei nº 14.849, de 2024 - (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Seção XII - Do estudo de impacto de vizinhança - art. 37)

5.5 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.

5.6 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.

5.7 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.

5.8 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.

5.9 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.

5.10 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.

5.11 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.

5.12 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.

5.13 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.

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

6. Referências Bibliográficas.

Inserir todas as fontes de pesquisas e consultas.

7. Anexos Eletrônicos.

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

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

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

7.4. Espelho do IPTU.

7.5. Certidão de Diretrizes emitida para o Uso pretendido.

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

8. Observações.

8.1. O EIV/RIV deve atender ao disposto no Artigo 111 ao Artigo 124 da Lei Complementar nº 312/2017 – Seção IX – Do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança.

8.2. São competências do proprietário do empreendimento e/ou atividade:

8.2.1. Apresentação do EIV/RIV em formato digital junto ao protocolo do respectivo processo no órgão municipal para a publicação do referido estudo no site oficial.

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: e1b8b793fcf5673db419



8.2.2. Dar publicidade no local de implantação do empreendimento e/ou atividade através de placa informativa com as características do empreendimento e/ou atividade bem como dos números dos respectivos processos protocolados para as análises do EIV/RIV no prazo máximo de 15 dias (quinze dias) a contar da data do protocolo.

8.3. Após a publicação do parecer final do EIV/RIV na Imprensa Oficial do Município de Suzano, e na página oficial virtual da Prefeitura na internet, para conhecimento público, os resultados podem ser contestados no período de 15 (quinze) dias corridos, contados da data da publicação, junto a Secretaria Municipal competente pela gestão urbana sendo a contestação devidamente justificada e identificada.

8.4. Em casos específicos, o Corpo Técnico de Análise do EIV/RIV, poderá solicitar análises complementares inicialmente não incluídas neste Termo de Referência, esclarecendo na a relevância dos itens solicitados.

8.5. Todos os itens que compõe esse Termo de Referência deverão ser mencionados no Relatório de Impacto de Vizinhança que será apresentado, mesmo quando não aplicáveis. No caso da inaplicabilidade, deverá ser mantido o título do item solicitado e apresentada justificativa pela ausência das informações.

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

Suzano, 18 de Dezembro de 2025

Eliene Correa Rodrigues Coelho
Diretora de Planejamento Territorial

Código de validação: e1b8b793fcf5673db419
https://suzano.inmov.net.br/projects/show_images/404977
*Emitido por Eliene Correa Rodrigues Coelho CPF: ***.580.958-** gerado em: 18/12/2025 15:48:45*

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

