



Marcos Olavo Montório
Engenheiro Civil

Casaplan Construtora Ltda.
Condomínio Residencial Parque do Sol

Maio 2026

Revisão A

Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

Lista de Tabelas

Tabela 1. Quantidade de vagas disponíveis	11
Tabela 2. Tabela de Áreas do Empreendimento	15
Tabela 3. Tabela de Densidade Fixa Habitacional	18
Tabela 4. Tabela de Divisão Modal – Pesquisa OD 2017	33
Tabela 5. Tabela de Modo Principal de Mobilidade – Pesquisa OD 2017	33
Tabela 6. Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV - Matriz de Mitigações	50

Lista de Figuras

Figura 1. Mapa de Localização do objeto de estudo	5
Figura 2. Mapa de Localização do objeto de estudo e seu entorno imediato	6
Figura 3. Localização do objeto de estudo em relação aos loteamentos vizinhos	7
Figura 4. Localização do objeto de estudo em relação aos bairros	7
Figura 5. Implantação do Empreendimento	10
Figura 6. Planta Tipo 1	10
Figura 7. Planta Tipo 2	11
Figura 8. Mapa do Macrozoneamento - Plano Diretor de Suzano 2017-2028	14
Figura 9. Mapa de Zoneamento - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo	14
Figura 10. Mapa Área de Influência Direta e Indireta	17
Figura 11. Mapa de Densidade Habitacional – IBGE 2010	19
Figura 12. Mapa de Densidade Habitacional – IBGE 2022	20
Figura 13. Mapa de Equipamentos Urbanos e Comunitários	22
Figura 14. CC AAMAE Boa Vista (ensino infantil)	24
Figura 15. EM Albano Costa (ensino infantil)	25
Figura 16. EM Prof. Ignez de Castro Almeida Mayer (ensino fundamental)	25
Figura 17. UBS Boa Vista Doutor André Cano Garcia	26
Figura 18. UBS Octacilio de Carvalho Schiavi (Dona Benta)	27
Figura 19. Mapa de Uso e Ocupação do Solo	28
Figura 20. Vista a partir da Avenida Jaguari	29
Figura 21. Vista a partir da Estrada do Marengo	29
Figura 22. Vista a partir da Avenida Francisco Marengo	30
Figura 23. Mapa de acessos de automóveis e Veículos de Carga Leve	32
Figura 24. Mapa de Mobilidade Urbana – Linhas Intermunicipais - EMTU	34

Figura 25. Mapa de Mobilidade Urbana – Linhas Municipais - RADIAL.....	35
Figura 26. Mapa de Mobilidade Urbana – Linhas de Transporte Complementar	35
Figura 27. Mapa de Mobilidade Urbana – Ciclovias	36
Figura 28. Mapa de Mobilidade Urbana – Pontos de Ônibus	37
Figura 29. Abrigo de Ônibus na Avenida Jaguari	37
Figura 30. Mapa Patrimônio Natural e Cultural	39
Figura 31. Mapa de Área de Proteção Permanente - APP	43
Figura 32. Mapa de Macrodrenagem – Sub-bacias	45
Figura 33. Mapa de Macrodrenagem – Tempo de retorno – 2 anos	46
Figura 34. Mapa de Macrodrenagem – Tempo de retorno – 100 anos	46

Índice

1. Informações gerais do empreendimento, do proprietário e dos profissionais envolvidos na elaboração do EIV	4
2. Caracterização do Empreendimento.....	5
3. Análise dos Impactos e Proposição de Medidas Mitigadoras ou Compensatórias	18
4. Relatório de Avaliação dos Impactos e Proposição de Medidas Mitigadoras ou Compensatórias	49
5. Referências Bibliográficas.....	56
6. Anexos.....	58
7. Encerramento	59

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

1.1 Empreendimento

Nome	Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal com 187 Unidades Habitacionais
Endereço	Avenida Jaguari, Cidade Boa Vista, Suzano – SP
Matrícula	11.773
Área do terreno	23.849,07 m ²
Área construída total	11.055,08 m ²

1.2. Proprietário do empreendimento

Razão social	Casaplan Construtora Ltda.
CNPJ	43.514.678/0001-03
Representante legal	José Dirceu Bernadino
Contato	(11) 5549-6688

1.3. Responsáveis pelo estudo

Nome	Marcos Olavo Montorio
Profissão	Engenheiro Civil
CREA-SP	5060043976
ART	2620260913980
Contato	(11) 97632-0454 engmarcosmontorio@gmail.com

2. Caracterização do Empreendimento

O objeto de estudo do referido Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV trata da Construção de Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal, totalizando 187 (cento e oitenta e sete) unidades habitacionais, enquadrando o empreendimento em HMP (Habitação de Mercado Popular), localizado no Bairro Boa Vista, na cidade de Suzano.

A área de intervenção de propriedade de Casaplan Construtora Ltda foi adquirida no segundo semestre de 2025, no entanto a empresa com sede em Suzano, vem realizando investimentos na cidade desde 2019, em diversos bairros da cidade.

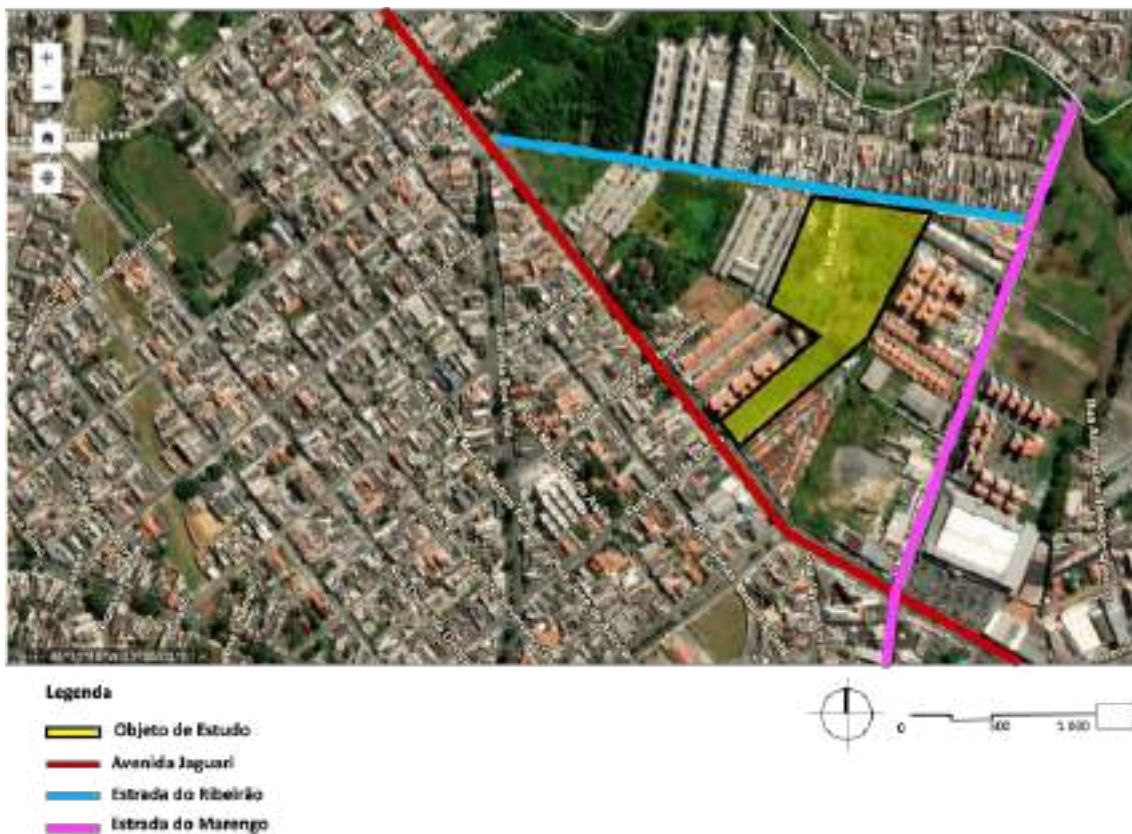


Figura 1. Mapa de Localização do objeto de estudo

Fonte: GEOSuzano, 2026

O objeto de estudo está localizado na Avenida Jaguari, tendo acesso pela Estrada do Marengo, próximo ao centro comercial do Boa Vista. Esta mesma via se estende até o município de Itaquaquetuba, ampliando as possibilidades de acesso ao empreendimento. Apesar da área fazer divisa com outro eixo viário (Estrada do Ribeirão) o

empreendimento possuirá apenas acesso pela via principal (Av. Jaguari), no qual nos dedicaremos a este acesso quando se tratar de análises relacionados aos temas pertinentes. Quando observamos a Figura 2. Mapa de Localização do objeto de estudo e seu entorno imediato, podemos observar que o empreendimento tem localização privilegiada junto ao centro comercial do bairro Boa Vista e demais cidades vizinhas como Itaquaquecetuba pela Av. Jaguari e Mogi das Cruzes pela Estrada Guilherme Garijo, assim como o próprio centro da cidade de Suzano pela Estrada Francisco Marengo.

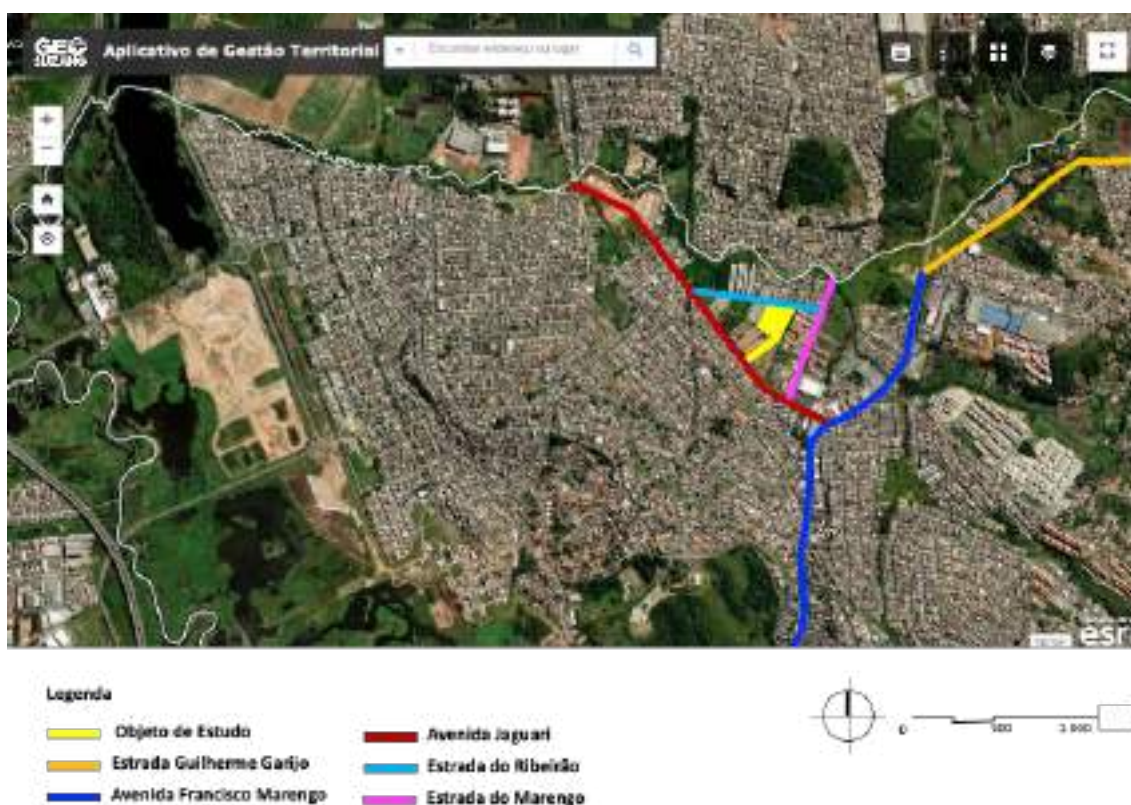


Figura 2. Mapa de Localização do objeto de estudo e seu entorno imediato

Fonte: GEOSuzano, 2026

Quando observamos a Figura 3. Localização do objeto de estudo em relação aos loteamentos vizinhos apresentado abaixo, podemos observar que a área pertence ao loteamento Cidade Boa Vista – Ribeirão, aprovado em conformidade com as legislações urbanísticas à época, segundo aplicativo Plantas de Loteamentos – GEOSuzano. Da mesma forma, o local está inserido no Bairro Boa Vista, conforme Lei Ordinária nº 5.688 de 2025 - Figura 4. Localização do objeto de estudo em relação aos bairros, que estão passando por transformação em sua ocupação urbana, mas que possuem e apresentam uma infraestrutura urbana como água, esgoto e energia elétrica.

Para a elaboração do Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIT, foi utilizado como base de apoio o Termo de Referência nº 4.2026, expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação da Prefeitura Municipal de Suzano em 04/03/2026 com validade até 31/08/2026, tendo como Área de Influência, conforme item 4.8 do respectivo TR – EIV/RIT, circunscrevendo o empreendimento estudado, tendo como Área de Influência Direta 1.000 metros e 1.500 metros para Área de Influência Indireta, tendo sempre o objetivo de analisar os impactos e/ou benefícios do empreendimento neste entorno direto e indireto.

Segundo a bibliografia tradicional, recomenda-se que sejam considerados aspectos urbanísticos que auxilie nas análises territoriais, mas também os impactos e/ou benefícios sociais e econômicos com a implantação deste empreendimento.

Neste sentido, entendemos que as Áreas de Influência poderão ser definidas da seguinte forma:

- 1) AID – Área de Influência Direta: área que recebe diretamente os impactos oriundos do empreendimento;
- 2) AI – Área de Influência Indireta: área que sofre influência indireta oriundo do empreendimento.

A Área de Influência Direta será determinada num raio de 1.000 metros (mil metros) a partir dos empreendimentos que terão como objetivo analisar os impactos e/ou benefícios em que os empreendimentos habitacionais estão causando.

A Área de Influência Indireta será determinada num raio de 1.500 metros (mil e quinhentos metros) a partir dos empreendimentos, num perímetro mais abrangente, analisando os impactos e/ou benefícios dos empreendimentos, mas também os equipamentos e mobiliários urbanos e infraestruturas urbanas que influenciam na dinâmica diárias dos objetos de estudo.

2.1 Localização

O empreendimento está localizado na Avenida Jaguari, Bairro do Boa Vista, no perímetro urbano da cidade, na Região Norte do município.

Ainda que a área possua confrontante para duas vias (Av. Jaguari e Estrada do Ribeirão), o acesso principal se dará pela própria Avenida ao qual possui melhor fluxo e calha viária mais favorável ao atendimento a demanda a ser gerada.

Em análise ao Portal GEOSuzano, identificamos que o entorno próximo é composto por diversos loteamento aprovados, conforme demonstrado na **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, como por exemplo Cidade Boa Vista – Jaguari e Ribeirão (área de intervenção), Jardim Fernandes, Jardim Carmem entre outros. Da mesma forma o objeto de estudo está inserido no Bairro Boa Vista, conforme Lei Ordinária nº 5.688 de 23 de setembro de 2025.

2.2 Descrição das atividades

O objeto de estudo trata de Habitação de Mercado Popular cada qual com suas características apontadas no item 2 – Caracterização do Empreendimento, em particular no que trata da descrição dos Objetos de Estudo, conforme

.

Na concepção dos estudos e projetos, chegou a uma implantação que adaptasse ao local da forma mais harmônica e gerando o menor impacto possível no entorno próximo. Por outro lado, entendemos que o empreendimento, em conjunto com outro em construção nas proximidades, deverá criar melhores condições urbanas no local.

2.3 Descrição geral do empreendimento

O empreendimento é composto por 187 (cento e oitenta e sete) unidades habitacionais assobradadas, com duas tipologias de casas – 78 (setenta e oito) com 57,12 m² (cinquenta e sete metros e doze décímetros quadrados) e 109 (cento e nove) com 56,15 m² (cinquenta e seis metros e quinze décímetros quadrados), sendo todas acessadas pela Avenida Jaguari, através de portaria de controle de acesso.

A área de intervenção é de 23.849,07 m² (vinte e três mil, oitocentos e quarenta e nove metros e sete décímetros quadrados), com uma área construída total 11.055,08 m² (onze

mil e cinquenta e cinco metros e oito decímetros quadrados). O condomínio será disposto de área de lazer e piscina adulto e infantil, além de vagas de automóvel individual para cada unidade.

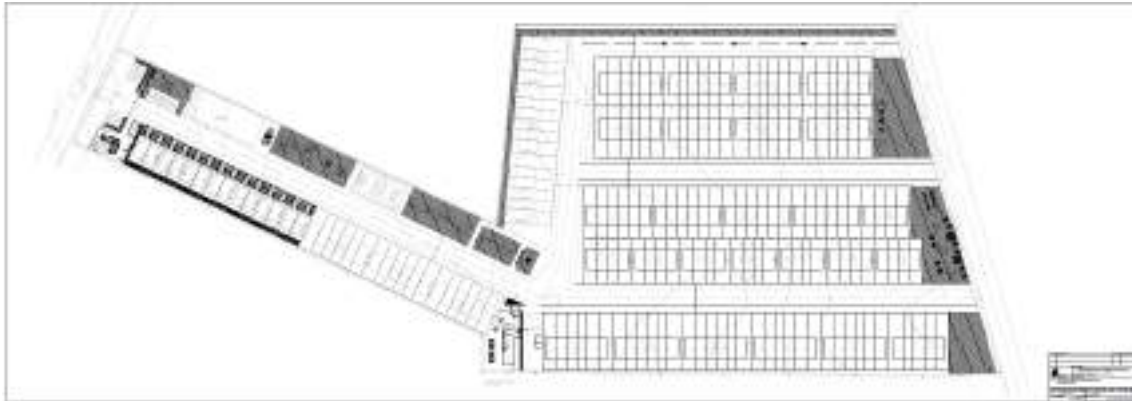


Figura 5. Implantação do Empreendimento

Fonte: Casaplan, 2026

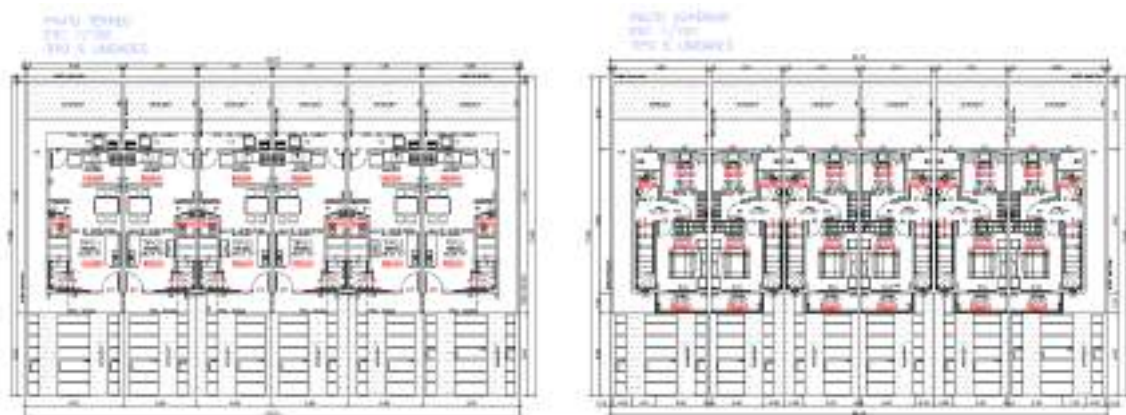


Figura 6. Planta Tipo 1

Fonte: Casaplan, 2026

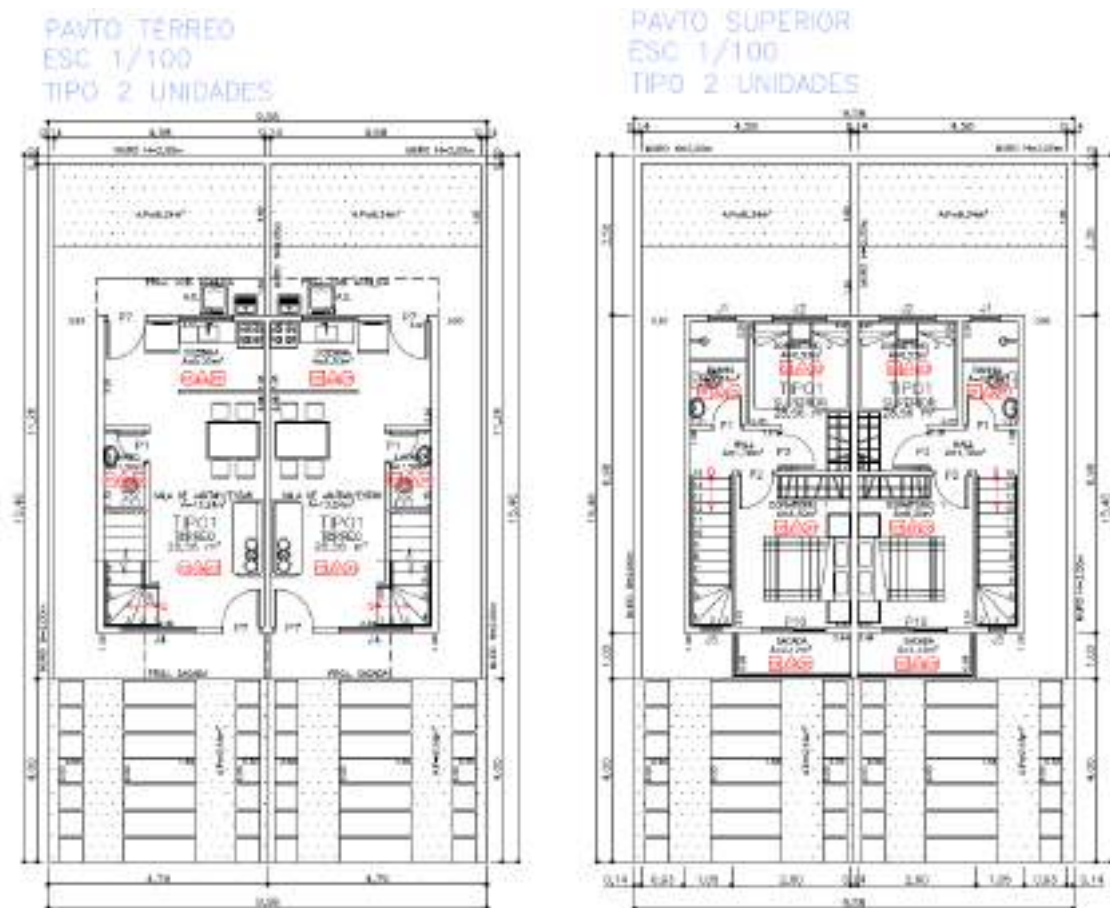


Figura 7. Planta Tipo 2

Fonte: Casaplan, 2026

Todas as unidades habitacionais possuirão vagas de automóveis, descobertas e dispostas no condomínio junto aos acessos viários internos. Também o condomínio possuirá vagas para visitantes dispostas na parte frontal do empreendimento, junto à Estrada Viaduto, conforme desmontado na Tabela 1. Quantidade de vagas disponíveis.

Tabela 1. Quantidade de vagas disponíveis

Tipo	Quantidade	Observação
Vagas vinculadas às unidades	181	Internas e demarcadas
Vagas PcD	6	Reservadas e sinalizadas
Vagas de visitantes	10	Rotativas
Total implantado	197	Sendo 187 vagas principais + 10 vagas rotativas

2.4 Implantação do empreendimento

O objeto de estudo é composto por 187 (cento e oitenta e sete) unidades habitacionais assobradadas, distribuídas no condomínio, com áreas de lazer e demais estruturas de apoio.

As unidades habitacionais foram desenhadas de forma a garantir uma perfeita harmonia volumétrica e urbana com seu entorno direto, respeitando os índices urbanísticos previsto na Lei Complementar nº 312/2017 – Plano Diretor de Suzano e LUOPS – Lei Complementar nº 340/2019.

As obras serão executadas conforme a expedição dos Alvarás de Construção aprovados nos órgãos competentes e atendendo as Leis e Normas Técnicas Brasileiras, assim como as Leis de Segurança.

2.5 Zoneamento e uso do solo

Em pesquisas realizadas no website oficial da Prefeitura Municipal de Suzano – Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, assim como nos documentos oficiais expedidos pela SMPUH, como a Certidão de Diretrizes nº 1260217104824094-84/2026 expedida em 17 de março de 2026, podemos observar que o empreendimento estão localizado na MQU – Macrozona de Qualificação da Urbanização, conforme Lei Complementar nº 312/17, em zona de uso classificada como ZQU-1 – Zona de Qualificação Urbana 1, conforme Lei Complementar nº 340/19, que trata do uso, ocupação e parcelamento do solo do município, no qual admite as atividades R1, R2-h, Cm-1, Cm-2, Cm-3, Sv-1, Sv-2, Sv-3, Ind-1, Ind-2, (1), Int-1, Int-2, Int-3 (PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO , 2019), admitindo a atividade proposta para o empreendimento – Unidades Habitacionais Horizontal – R2-h.

Segundo Plano Diretor de Suzano – 2017-2028, quanto a delimitação das Macrozonas, o art. 15 descreve:

“A delimitação das Macrozonas objetiva a requalificação e ordenação do território do Município de forma a possibilitar seu desenvolvimento socioeconômico, com preservação

do seu patrimônio cultural e ambiental, natural ou construído” (PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO, 2017)

Em relação a MQU - Macrozona de Qualificação Urbana, a LC nº 312/17, os Arts 17 e 18 descrevem esta Macrozona e seus objetivos, no qual segue:

“Art. 17. A Macrozona de Qualificação da Urbanização (MQU) consiste na porção noroeste do Município, ocupada por população, predominantemente, de baixa renda em assentamentos, que apresentam precariedades territoriais e irregularidades fundiárias”

“Art. 18. São objetivos da Macrozona de Qualificação Urbana (MQU):

I - Promover a qualificação e a consolidação das centralidades de bairro existentes – Dona Benta / Boa Vista e Badra, melhorando a oferta de serviços, comércios e equipamentos comunitários;

II - Incentivar os usos não residenciais nas centralidades de bairro, visando ampliar a oferta de empregos na região, reduzir a distância e os deslocamentos entre moradia e trabalho;

III - minimizar problemas existentes nas áreas com risco geológico-geotécnicos, de inundação, prevenir o surgimento de novas ocupações e situações de vulnerabilidade;

IV - Investir na implantação de áreas de lazer e verdes em especial na criação do Parque do Mirante na região do SESC, conforme Capítulo V, Seção IV. (PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO, 2017, p. grifo nosso)

Neste sentido, entendemos que o empreendimento proposto está em consonância com a Legislação de Desenvolvimento Urbano da Cidade e atendendo aos quesitos técnicos e urbanísticos das citadas Leis Complementares do Município de Suzano.

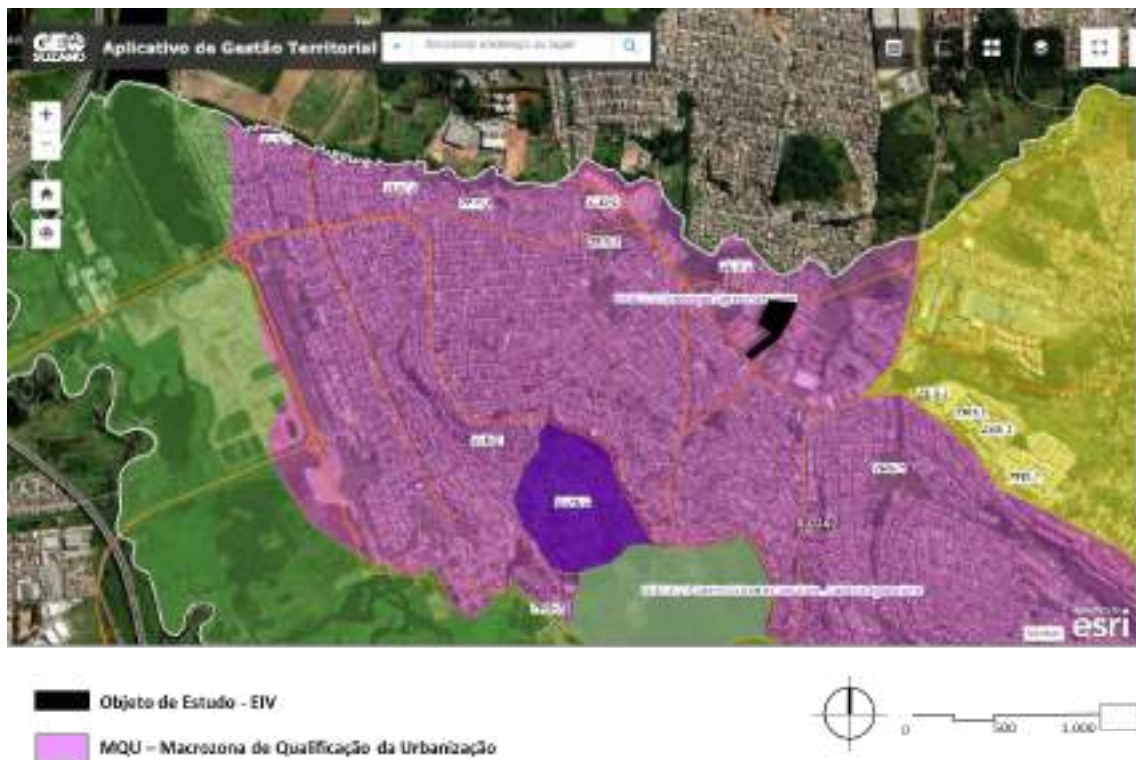


Figura 8. Mapa do Macrozoneamento - Plano Diretor de Suzano 2017-2028

Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano, 2026



Figura 9. Mapa de Zoneamento - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano, 2026

2.6 Quadro de áreas

O empreendimento possui área de terreno de 23.849,07 m² (vinte e três mil, oitocentos e quarenta e nove metros e sete decímetros quadrados), com uma área construída total 11.055,08 m² (onze mil e cinquenta e cinco metros e oito decímetros quadrados) m², conforme matrícula nº 11.773. Conforme a Lei de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo – LUOPS – LC 340/19, os índices urbanísticos foram respeitados como apresentados abaixo:

- Taxa de Ocupação Máxima - 80%;
- Gabarito – 2;
- Coeficiente de Aproveitamento Básico – 1,0;
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 2,0;
- Taxa de Permeabilidade – 10%

Segue abaixo tabela de áreas e índices urbanísticos do empreendimento:

Tabela 2. Tabela de Áreas do Empreendimento

Objeto de Estudo	Áreas	
01	Terreno	
	Matrícula e Real	23.849,07 m ²
	Áreas Construídas	
	Área Construída Total	11.055,08 m ²
	Coeficientes Urbanísticos	
	Taxa de Ocupação	23,97 %
	Coeficiente de Aproveitamento	0,464
	Taxa de Permeabilidade	28,45 %

2.7 Cronograma de obras

Cronograma de obras: as obras de implantação do novo acesso devem ser iniciadas no segundo semestre de 2026 e finalizadas no primeiro semestre de 2028. Durante esse período serão executadas as seguintes etapas: movimento de terra e regularização de terreno; serviços preliminares e montagem do canteiro de obras; escavação e terraplenagem; estaqueamento; blocos de apoio e vigas baldrame; estrutura mista

(estrutura convencional em pilares vigas e laje maciça no subsolo e alvenaria estrutural nos demais andares); revestimentos externo; revestimento interno, cobertura; impermeabilizações; esquadrias; instalações elétricas/lógica/dados/comunicação; instalações hidráulicas; acabamentos louças e metais; sistema preventivo de incêndio; revestimentos de piso, parede e teto; pinturas; pavimentação externa e paisagismo; limpeza e desmobilização do canteiro.

2.8 Identificação e Mapeamento da Área de influência

Entendendo que segundo o Art. 58 – item XII da Lei Complementar 320/17 – Plano Diretor de Suzano – 2017-2028, estabelece as atividades que deverão apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança / Relatório de Impacto de Vizinhança em razão da quantidade de unidades habitacionais, isoladas ou contíguas, ou de mesmo proprietário, este EIV/RIT adotará para esta análise os raios mínimos apontados no Termo de Referência nº 04.2026, emitido em 04 de março de 2026 pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, com validade até dia 31 de agosto de 2026, no qual segue conforme item 4.8 do referido TR EIV/RT:

1. Área de Influência Direta – raio de 500 m (quinhentos metros) a partir do empreendimento;
2. Área de Influência Indireta - raio de 1.000 m (mil metros) a partir do empreendimento.



- Legenda
- Objeto de Estudo
 - Área de influência Direta 500 m
 - Área de influência Indireta 1.000 m



Figura 10. Mapa Área de Influência Direta e Indireta
Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano, 2026

3. Análise dos Impactos e Proposição de Medidas Mitigadoras ou Compensatórias

Para a caracterização dos itens solicitados pela Prefeitura Municipal de Suzano que resultarão nos impactos a serem avaliados pelo Grupo de Análise do Estudo de Impacto de Vizinhança – GAEIV da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação – SMPUH, os estudos dos impactos positivos e negativos do objeto de estudo deste EIV-RIV, foram adotados dados e imagens de diversas fontes disponíveis em órgãos públicos e instituições de pesquisas, no intuito de garantir os dados necessários às devidas análises dos impactos gerados pelo objeto de estudo deste EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança (positivos e negativos) e as medidas mitigadoras ou compensatórias, quando necessário, apresentados no RIV – Relatório de Impacto de Vizinhança, que possam contribuir para a qualificação da área e seu entorno direto e indireto.

3.1 Adensamento populacional

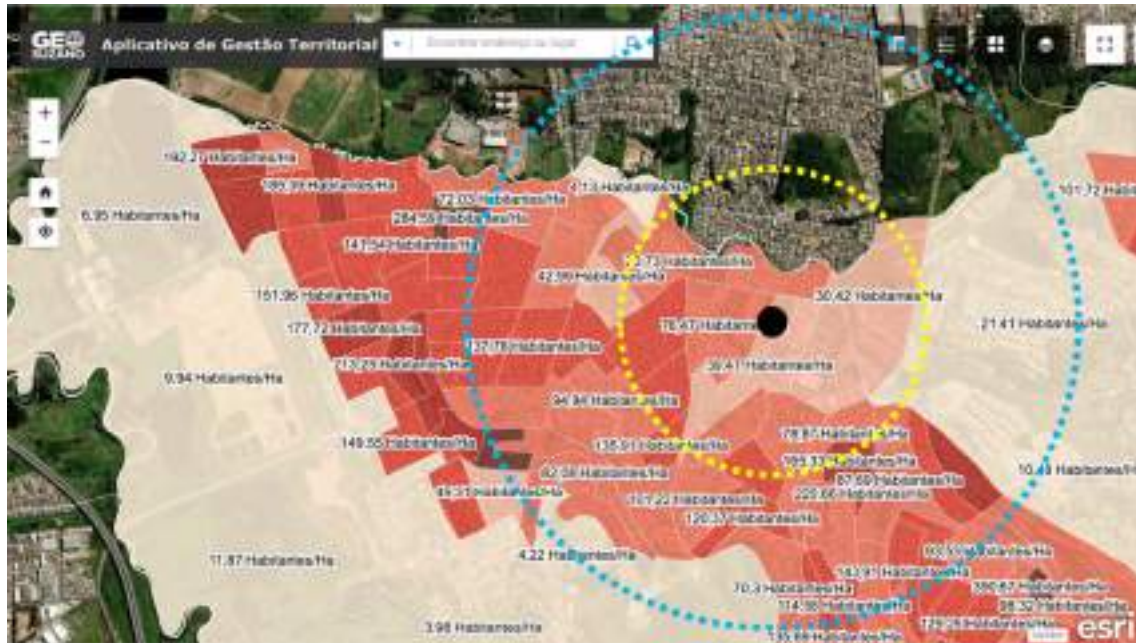
O empreendimento em sua essência possui uma baixa densidade fixa populacional em razão de sua capacidade de números de unidades habitacionais projetadas para o objeto de estudo e atendendo à legislação urbanística municipal vigente. Também é válido mencionar que o empreendimento se trata de unidade habitacional de padrão econômico médio, e que em razão de sua oferta de tipologias (dois dormitórios) deverá atender maior diversidade de estrutura familiar. Para tanto, apresentamos abaixo o cálculo estimativo considerando: 1) para os dormitórios de casal – 2 pessoas; 2) para dormitórios de solteiro com uma cama – 1 pessoa:

Tabela 3. Tabela de Densidade Fixa Habitacional

Tipologia	2 dorm.
Dormitório casal	2
Dormitório solteiro – 2 camas	2
Número de pessoas por unidade	4
Quantidade de unidades habitacionais	187
Total de pessoas	748

Considerando o método quantitativo demonstrado acima, concluímos que o empreendimento soma 748 (setecentos e quarenta e oito) moradores entre crianças, adolescentes e adultos, no qual a partir da área do empreendimento, no qual soma-se de 23.849,07 m² (vinte e três mil, oitocentos e quarenta e nove metros e sete decímetros quadrados), equivalente a 2,38 ha (dois hectares, trezentos e oitenta metros quadrados),

resultando na densidade fixa dos empreendimentos em 302 hab/ha (trezentos e dois habitantes por hectare). Ao analisarmos as teorias de Acioly e Davidson (1998), podemos afirmar que trata de uma densidade média, no qual deverá produzir baixo impacto nos diversos itens analisados neste EIV/RIT, no qual a adotaremos este quantitativo para as demais análises que considerem a densidade fixa habitacional.



Legenda

- Objeto de Estudo
- Área de Influência Direta 500 m
- Área de Influência Indireta 1.000 m



Figura 11. Mapa de Densidade Habitacional – IBGE 2010

Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano, 2026

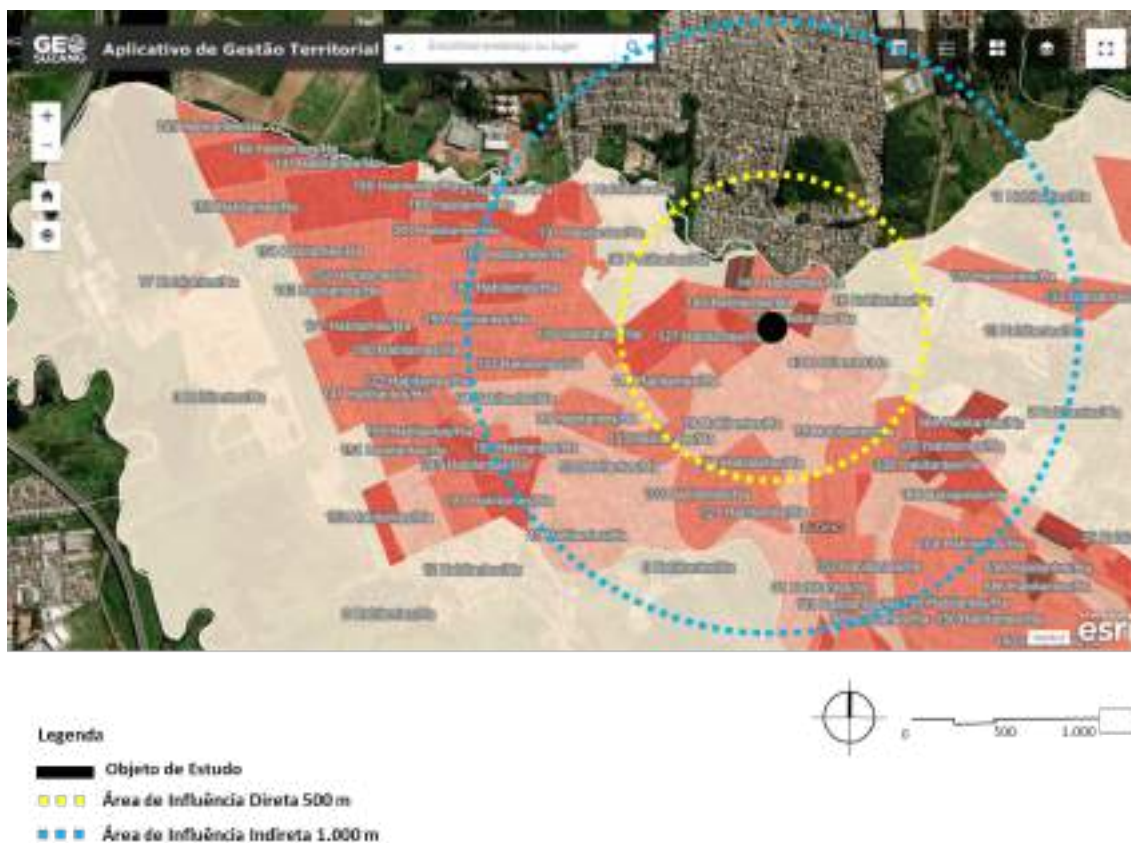


Figura 12. Mapa de Densidade Habitacional – IBGE 2022

Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano, 2026

Ao analisarmos os mapas acima do IBGE – 2010 e 2022 podemos observar que a implantação dos empreendimentos residenciais alterou a dinâmica do local e as densidades apresentadas se equivalem a deste empreendimento em análise.

Considerando o acima exposto, os dados abaixo apresentados levam em consideração esta dinâmica e transformação urbana ocorrida nas últimas décadas nesta região e busca apontar alternativas para minimizar e/ou mitigar os impactos gerados pelo empreendimento em estudo, entendendo as estruturas existentes e a oferta de atendimento público disponível neste bairro e nas Áreas de Influência Direta e Indireta apontada no Termo de Referência 04.2026.

3.2 Equipamentos urbanos e comunitários

Para a análise deste item consideramos inicialmente todos os equipamentos urbanos e comunitários inseridos nas Áreas de Influência Direta (AID) e Áreas de Influência Indireta (AII) como pressuposto de atendimento à demanda gerada pela densidade inserida na região, no segundo momento analisamos a necessidade de ampliar a capacidade ou a

implantação de novos equipamentos urbanos e comunitários caso demonstre necessário, considerando o padrão e tipologia das unidades, assim como a faixa econômica das famílias que deverão adquirir os apartamentos, no qual reflete diretamente sobre o uso direto dos equipamentos públicos existentes nas áreas de influência. Para estas análises foram pesquisadas as fontes públicas oficiais e trabalhando com dados encontrados nestes órgãos (equipamentos comunitários), assim como realizadas vistorias “*in loco*” para compreender melhor a situação de preservação destes “elementos urbanos”, em particular os equipamentos urbanos.

Segundo conceitua a Lei Federal 6.766/79, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos são:

“a) consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

b) consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado”
(Lei de Parcelamento do Solo Urbano, 1979)

Já segundo a Norma Técnica Brasileira – NBR 9284 define a existência de um único grupo para equipamento urbano:

“Todos os bens públicos e privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados” (NRB 9284, 2015)

Entendemos que os equipamentos urbanos e comunitários têm um papel fundamental na dinâmica social da região, e que seu perfeito funcionamento é de suma importância para o desenvolvimento do bairro e bem-estar da população que reside naquele espaço urbano. Neste sentido, demonstramos abaixo os equipamentos comunitários existentes nas duas áreas de influência em estudo.



Figura 13. Mapa de Equipamentos Urbanos e Comunitários

Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano, 2026

A partir do mapa demonstrado acima, podemos observar que os equipamentos de educação estão presentes nas duas áreas de estudo (Área de Influência Direta e Indireta), sendo identificado 04 (quatro) escolas municipais na Área de Influência Direta - CC AAMAE Boa Vista (ensino infantil); EM Albano Costa (ensino infantil); EM Prof. Ignez de Castro Almeida Mayer (ensino fundamental) e EM Guisk Tadano (ensino infantil); Já na Área de Influência Indireta temos a presença de mais 08 (oito) unidades escolares entre ensino infantil e fundamental - EM Vera Lúcia Pereira Vieira; CC Kolping Miguel Badra Alto - Núcleo III (creche); EM Orlando Digênova; EM Ver. Waldemar Calil; CC Miguel Badra Alto; EM Prof. Antônio Maschietto (ensino fundamental); EM Sérgio Simão (ensino fundamental); CC AAMAE Sementinhas, sendo em sua maioria de ensino infantil.

Podemos observar que existe uma grande rede de equipamentos de educação infantil e fundamental nas duas áreas de influência, no qual o município é responsável em oferta vagas nas escolas. A partir do exposto acima, nos dedicamos a compreender a partir de dados disponíveis a estrutura desta rede de equipamentos educacional e a demanda ao qual o empreendimento possa causar.

Quanto aos aspectos relativos à faixa-etária, a distribuição etária aferida pelo Censo IBGE 2022 para Suzano-SP, a população objeto deste estudo – crianças de zero à 14 anos estão distribuídos da seguinte maneira:

Faixa Etária – Grupo	Nº de habitantes	Percentual
0 a 4 anos	19.463	6,33%
5 a 9 anos	21.882	7,12%
10 a 14 anos	21.268	6,92%

Seguindo a mesma distribuição do percentual por faixa etária da população residente no município para a população futura do empreendimento (748 pessoas), foi apresentada a tabela a seguir:

Faixa Etária – Grupo	Nº de habitantes	Percentual
0 a 4 anos	48	6,33%
5 a 9 anos	54	7,12%
10 a 14 anos	52	6,92%
TOTAL	154	

Quanto a faixa de renda, o empreendimento receberá moradores de classes populares, com renda mensal familiar de 3 salários-mínimos. Entende-se que o pretendido seja compatível ao padrão econômico dos moradores nos outros conjuntos residenciais na área de influência, porém não são descartadas a inserção de rendas familiares maiores ou menores. Apesar da renda da população ser heterogênea, salienta-se que, para este tipo de empreendimento a faixa de rendimento é condizente com a população alocada, a cidade de Suzano tem quase 13% de sua população economicamente ativa ganhando entre 2 e 5 salários-mínimos. Ainda assim, entendemos que esta estrutura familiar irá necessitar da utilização da rede de ensino infantil e fundamental do município.

Tem-se uma demanda potencial do empreendimento de, aproximadamente 154 alunos, sendo 48 do ensino infantil e 106 fundamental, ao qual poderão ser atendidos nas unidades escolares existentes nas Áreas de Influência Direta e/ou Indireta. Porém, não conseguimos dados concretos quanto a disponibilidade de vagas nestas unidades para

compreender melhor a possível distribuição da demanda gerada pelo empreendimento em análise deste EIV/RIT.

Dessa forma, sugere-se, a cargo do empreendedor, a ampliação de uma sala de aula da rede pública de educação apontada pela Secretaria Municipal e Educação ou órgão responsável por esta análise.



Figura 14. CC AAMAE Boa Vista (ensino infantil)

Fonte: Marcos Olavo, 2026



Figura 15. EM Albano Costa (ensino infantil)

Fonte: Marcos Olavo, 2026



Figura 16. EM Prof. Ignez de Castro Almeida Mayer (ensino fundamental)

Fonte: Marcos Olavo, 2026

O levantamento em relação aos equipamentos de saúde, foi realizado com o intuito de

identificar os equipamentos mais próximos ao empreendimento nas Áreas de Influência Direta e Indireta. Em análise à Figura 13. Mapa de Equipamentos Urbanos e Comunitários observamos a existência de duas Unidades Básicas de Saúde – UBS Boa Vista Doutor André Cano Garcia e UBS Octacilio de Carvalho Schiavi (Dona Benta) na Área de Influência Direta. Enquanto que as Unidades USF Maria Ines Pinto dos Santos (Jardim Revista) e UBS Stelina Maria Barbosa (Miguel Badra) estão em distâncias superiores à um quilômetro, mas dentro da Área de Influência Indireta.

Como, nesse caso, a demanda potencial é da população total (fixa e flutuante), há que estar preparada para atender um contingente populacional de 748 (setecentos e quarenta e oito) pessoas, devendo ser uma questão a ser abordada na matriz de mitigação.

Neste sentido e observando que há uma rede considerável de equipamentos de saúde nas duas áreas (direta e indireta), entendemos que os mesmos atendem a demanda gerada neste empreendimento, tendo em vista seu pequeno volume de pessoas.



Figura 17. UBS Boa Vista Doutor André Cano Garcia

Fonte: Marcos Olavo, 2026



Figura 18. UBS Octacilio de Carvalho Schiavi (Dona Benta)

Fonte: Marcos Olavo, 2026

3.3 Uso e ocupação do solo

Ao analisar o zoneamento onde está inserido o empreendimento e ampliando para as Áreas de Influência Direta e Indireta (raio de 500 e 1.000 metros consecutivamente), percebemos que o objeto de estudo, localizado na ZQU-1 – Zona de Qualificação Urbana 1, conforme Lei Complementar nº 340/2019, está localizado em uma região em desenvolvimento, no qual foi identificado diversos empreendimentos em construção no entorno próximo. Em análises à Figura 19. Mapa de Uso e Ocupação do Solo, podemos observar a existência de uma urbanização densa e caracterizada pela presença de empreendimentos residenciais de baixo e médio padrão social, em especial na Área de Influência Direta (AID), mas em transformação por ainda existirem diversas áreas não ocupadas passíveis de transformação e ocupação futura, tanto na Área de Influência Direta como na Indireta em alguns casos.

Também observamos em visitas “*in loco*” a existência de um comércio pujante, na Avenida Jaguari e Francisco Marengo, suprimindo as demandas deste bairro e com a presença de uma grande diversidade de comércio e serviços.

Considerando o exposto acima, no qual o bairro está passando por contínuas transformações, em particular no eixo viário do empreendimento em estudo – Avenida Jaguari, com o surgimento de empreendimentos habitacionais neste eixo viário. Neste

sentido, entendemos que o empreendimento em estudo, neste momento será o impulsionador de um crescimento urbano ordenado, sem causar impactos negativos.

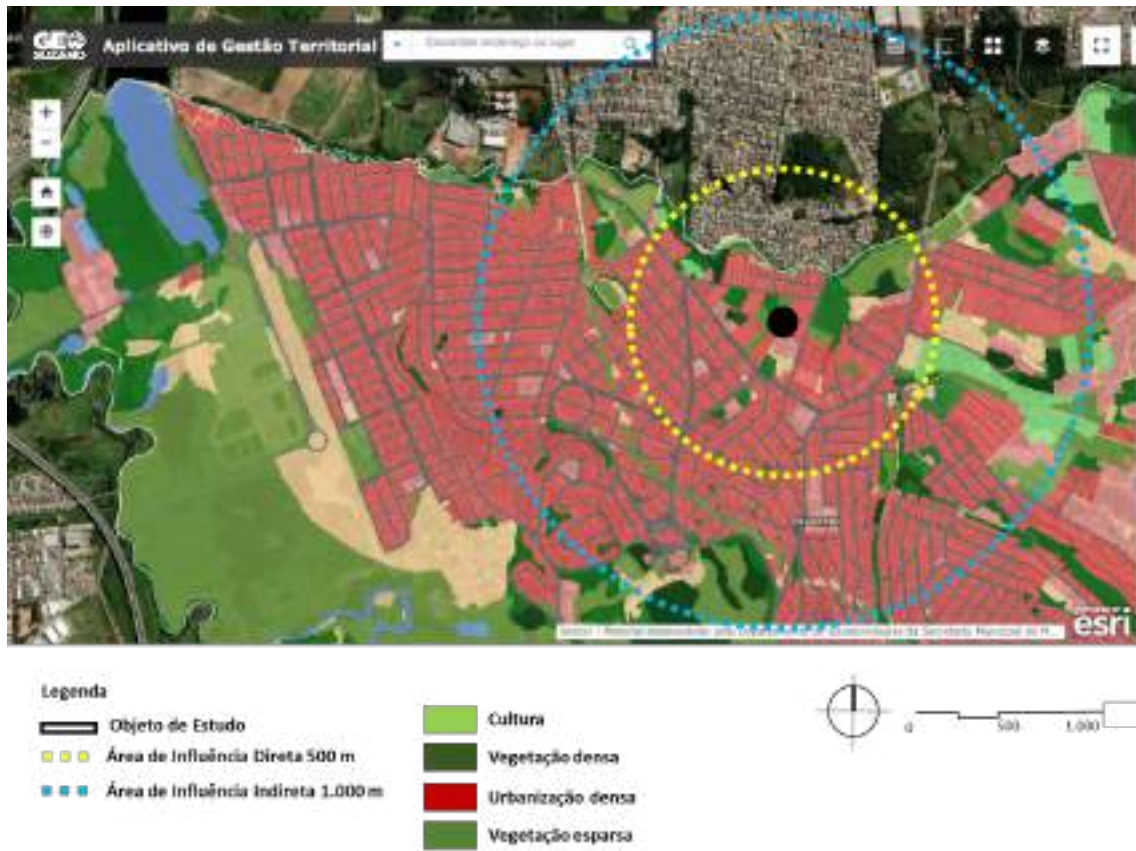


Figura 19. Mapa de Uso e Ocupação do Solo

Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano, 2026



Figura 20. Vista a partir da Avenida Jaguari

Fonte: Marcos Olavo, 2026



Figura 21. Vista a partir da Estrada do Marengo

Fonte: Marcos Olavo, 2026



Figura 22. Vista a partir da Avenida Francisco Marengo

Fonte: Marcos Olavo, 2026

3.4 Valorização Imobiliária

O empreendimento proposto – Condomínio Residencial Horizontal com 187 unidades para fins de Habitação de Mercado Popular – HMP – terá acesso pela Avenida Jaguari, proposto no empreendimento, trazendo maior tranquilidade de acesso aos futuros moradores.

A implantação do empreendimento e a conseqüente ocupação residencial por outros já em andamento no entorno próximo ocasionarão uma melhoria dos padrões urbanos de ocupação do solo, valorizando progressivamente seu entorno direto e indireto. A valorização também está ligada ao crescimento e a qualidade de vida no município. Em breve pesquisas as redes de comunicação da região, Suzano dispõe de oferta de serviços e boa localização geográfica e, nos últimos anos vem apresentando novas ofertas de empreendimentos imobiliários e os loteamentos presentes no município devem atender a demanda por moradia e adequar-se ao patamar socioeconômico da população local.

Considerando que o empreendimento proposto tem como pressuposto a implantação unidades habitacionais de médio padrão socioeconômico, ainda assim vale ressaltar que a qualidade arquitetônica apresentada no empreendimento tende a ampliar a qualidade de vida dos novos moradores.

Sob esta ótica entendemos que o empreendimento deverá contribuir para a valorização imobiliária do local e seu entorno, causando impacto positivo na Área de Influência Direta.

3.5 Geração de tráfego intenso e pesado

O Estatuto da Cidade estabelece entre outros conteúdos mínimos para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança, a análise da Geração de Tráfego, que trata especificamente da questão da mobilidade urbana, em seus diversos modais, acessos e acessibilidades ao empreendimento a ser implantado.

Neste contexto, o empreendimento buscará atender, primeiramente, o número de vagas de automóveis, de forma a possibilitar o máximo conforto e comodidade a seus moradores, assim como os possíveis visitantes, atendendo a Legislação Urbanística de Usos Ocupação e Parcelamento do Solo – LUOPS e o Código de Trânsito Brasileiro – CTB, mas também uma análise do impacto do trânsito local em função dos acessos projetados, tanto de veículos leves (automóveis e motocicletas) como de peso médio (caminhões de mudança e/ou entrega de mercadorias).

O empreendimento possui vagas de automóveis individualizadas para cada unidade habitacional, como demonstrada no Anexo 04 e na Tabela 1. Quantidade de vagas disponíveis de forma a garantir o devido conforto e atender as legislações pertinentes. Cabe ressaltar que o empreendimento em estudo possuirá 10 vagas de visitantes, localizadas em área reservada e junto ao acesso principal – Avenida Jaguari, no intuito de gerar menos impacto no sistema viário do entorno.

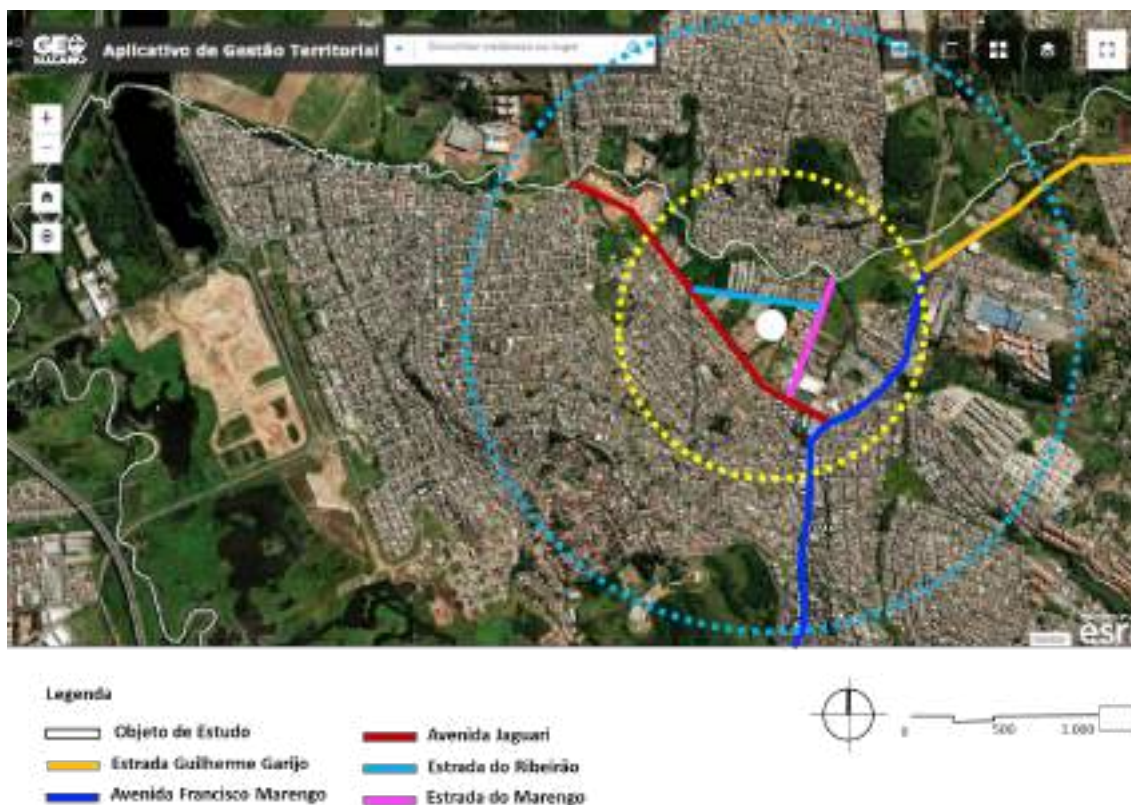


Figura 23. Mapa de acessos de automóveis e Veículos de Carga Leve

Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano, 2026

Ao visitarmos as Áreas de Influência Direta e Indireta e tendo em vista o sistema viário, podemos observar que a Avenida Jaguari e as ruas do entorno – AID – estão em bom estado de conservação, em particular os grandes eixos viários como a própria estrada. Da mesma forma quando nos afastamos do empreendimento estudado, o sistema viário da Área de Influência Indireta possui um conjunto de vias em bom estado de conservação, onde temos importantes eixos viários de conexão urbana de grande relevância como a Avenida Francisco Marengo.

Sob esta ótica, podemos observar que o empreendimento em estudo não causará impacto sobre o sistema viário existente, tendo em vista que o acesso principal (entrada e saída de automóveis) se apresenta em boas condições de manutenção. Da mesma forma, as 10 vagas rotativas de visitantes foram localizadas no recuo frontal do empreendimento de forma a garantir maior comodidade aos usuários e não obstruir a dinâmica do eixo viário existente.

3.6 Demanda por transporte público

Considerando os dados disponíveis na Pesquisa Origem Destino 2017, realizada pela Associação dos Ciclistas Urbanos de São Paulo – Ciclocidade (2020), verificamos que o setor onde os empreendimentos estão localizados (Zona OD 401 – Suzano) a divisão modal é equilibrada, utilizando-se essencialmente de locomoções a pé ou automóvel, como segue abaixo:

Tabela 4. Tabela de Divisão Modal – Pesquisa OD 2017

Fonte: Ciclocidade, 2020

Tipo de viagem		
1	Coletivo	25,5 %
2	Individual	27,5 %
3	A pé	43,4 %
4	Bicicleta	3,6 %

Tabela 5. Tabela de Modo Principal de Mobilidade – Pesquisa OD 2017

Fonte: Ciclocidade, 2020

Modo principal de mobilidade		
1	Metrô	2,5 %
2	Trem	5,4 %
3	Ônibus / micro-ônibus / perua de outros municípios	9,0 %
4	Ônibus / micro-ônibus / perua metropolitano	1,2 %
5	Transporte fretado	0,9 %
6	Transporte escolar	6,6 %
7	Dirigindo automóvel	16,2 %
8	Passageiro de automóvel	9,5 %
9	Táxi não convencional	0,7 %
10	Dirigindo moto	0,4 %
11	Bicicleta	3,6 %
12	A pé	43,4 %
13	Outros	0,7 %

Ainda que o número de viagens por transporte público seja pouco utilizado neste setor, analisamos as alternativas de transportes público existente nas Áreas de Influência Direta e Indireta.

Segundo dados levantados no Sistema de Cartografia Georreferenciado - GeoSuzano, identificamos três linhas intermunicipais: 372 Mogi das Cruzes (Jardim Piatã) / Suzano (Jardim Colorado); 273 Arujá (Parque Rodrigo Barreto) / Suzano (Centro); 836 Itaquaquecetuba (Estação CPTM Aracaré) / Suzano (Jardim Boa Vista) conforme Figura 24. Mapa de Mobilidade Urbana – Linhas Intermunicipais - EMTU; três linhas municipais: 01TR SESC/Cidade Edson; 21TR Miguel Badra Alto/Monte Cristo; 23TR Terminal/Jd. Graziela, conforme Figura 25. Mapa de Mobilidade Urbana – Linhas Municipais - RADIAL e; quatro linhas de transporte complementar: C-10 Suzano Shopping / Miguel Badra Alto; C-21 Jardim Ferandes / Santa Mônica; C-14 Santa Casa / Jardim São José; C-14 Jardim São José / Santa Casa, conforme Figura 26. Mapa de Mobilidade Urbana – Linhas de Transporte Complementar.

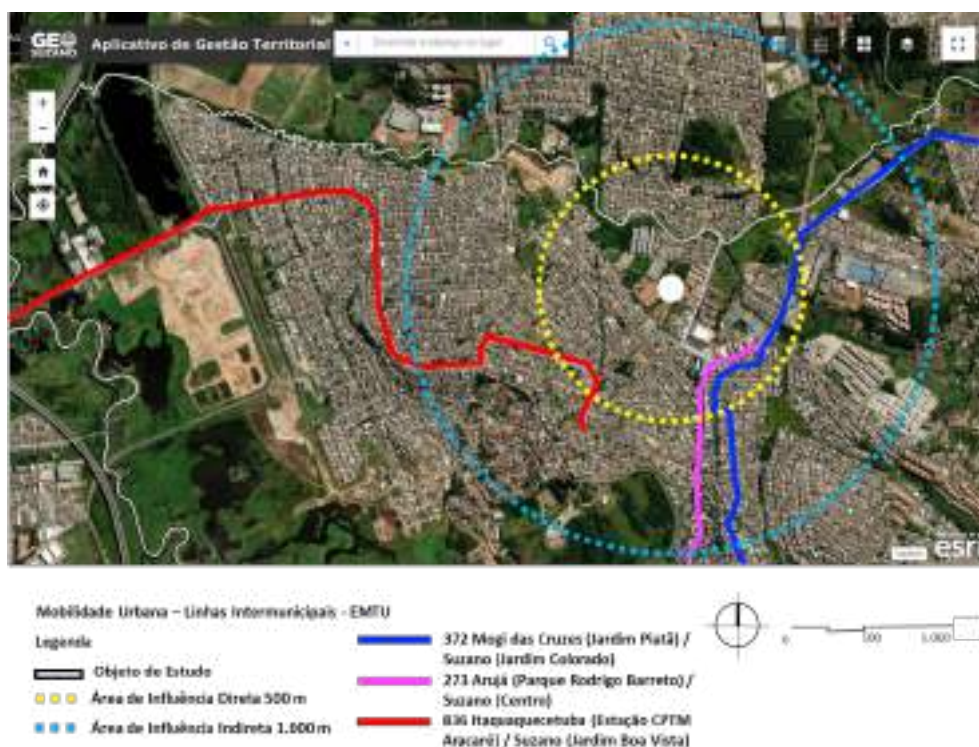


Figura 24. Mapa de Mobilidade Urbana – Linhas Intermunicipais - EMTU

Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano, 2026



Figura 25. Mapa de Mobilidade Urbana – Linhas Municipais - RADIAL

Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano, 2026



Figura 26. Mapa de Mobilidade Urbana – Linhas de Transporte Complementar

Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano, 2026

Podemos observar que o empreendimento estudado possui diversas alternativas de transporte público, estando no entorno próximo (transporte intermunicipal) e/ou diretamente junto ao acesso do empreendimento (transporte municipal e complementar).

Não identificamos ciclovias nas áreas de influência, tão pouco no Plano Municipal Ciclovitário e de Mobilidade Ativa de Suzano, ainda que prevista a implantação das mesmas, conforme Figura 27. Mapa de Mobilidade Urbana – Ciclovias.

Em visitas “*in loco*” nas Áreas de Influência Direta e Indireta foi possível identificar paradas de ônibus em diversas vias do entorno próximo, assim como próximo ao acesso principal do empreendimento, como demonstrado na Figura 28. Mapa de Mobilidade Urbana – Pontos de Ônibus.



Figura 27. Mapa de Mobilidade Urbana – Ciclovias

Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano, 2026



Figura 28. Mapa de Mobilidade Urbana – Pontos de Ônibus

Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano, 2026

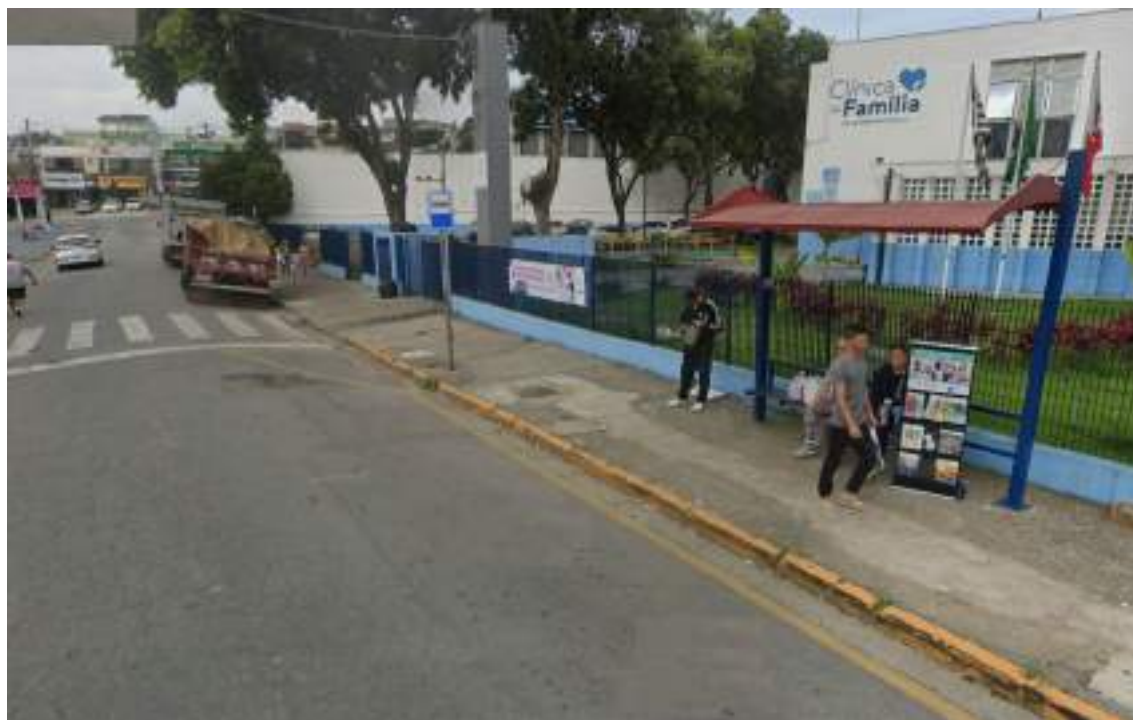


Figura 29. Abrigo de Ônibus na Avenida Jaguari

Fonte: Marcos Olavo, 2026

3.7 Ventilação e iluminação

Com relação à ventilação e iluminação para o empreendimento em estudo, em análise *“in loco”* e os estudos volumétricos, verificamos que o entorno atualmente é composto por poucas construções em seu entorno próximo, principalmente por edificações de pequenos volumes. As edificações estão projetadas com 02 (dois) pavimentos, totalizando uma altura de 5,60 m (5 metros e 60 centímetros) garantindo harmonia com o entorno próximo.

3.8 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”.

Sob esta ótica, foi criada a ZEPEC - Zona Especial de Preservação Cultural, que segundo art. 40, *“têm por objetivo ampliar a proteção, articulação e dinamização de espaços culturais, afetivos e simbólicos, de grande importância para a memória, identidade e vida cultural dos munícipes”* (PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO, 2017).

Em análise ao Mapa 4: Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC), Anexo V, desta Lei Complementar, assim como na Plataforma GeoSuzano, observamos a presença de um elemento arquitetônico apontado como *“Interesse de Preservação Cultural”* na Área de Intervenção Direta - Associação Agrícola Boa Vista. Da mesma forma quando observamos na Área de Influência Indireta identificamos mais um elemento de preservação cultural - Bairro do Sesc, como segue na figura abaixo. No entanto não identificamos qualquer documento que comprove seu tombamento específico e/ou regras de raio de intervenção destes objetos que venham entra em conflito com o empreendimento em questão.



Figura 30. Mapa Patrimônio Natural e Cultural

Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano, 2026

Considerando os estudos volumétricos do conjunto edilício proposto, no qual as casas assobardadas, em atenção as legislações urbanísticas municipal vigente, estão afastadas do edifício de “Interesse de Preservação Cultural”, entendemos que o empreendimento em estudo neste EIV/RIT não possui qualquer interferência quanto a este tema relacionado à paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

3.9 Nível de ruídos

As áreas de influência de ruídos divergem dos demais parâmetros considerados no meio físico. Os níveis de ruído gerados pelo empreendimento tendem a obedecer a um decréscimo logarítmico com o aumento da distância, na intensidade com a qual atingem o entorno. Entende-se que a área de influência do agente limita-se àquela onde o ruído de fundo é alterado por ação do ruído de fonte. Os ruídos que serão emitidos durante as obras de implantação do empreendimento, ocorrerão em horário comercial, não prejudicando a vizinhança.

Nas fases de pré-implantação e construção, as principais fontes de ruídos serão os equipamentos utilizados durante as obras, além dos operários em atividade, também a

população residente nas proximidades. A emissão de ruídos representa ainda, nestas fases, impacto temporário sobre os indivíduos da fauna local (pássaros) que, pela própria mobilidade, se afastarão do incomodo apenas durante a duração das operações mais ruidosas.

Os níveis de ruído que são frequentemente captados pelo ouvido humano, variam entre 10 dB e 140 dB, acima de 60 dB o ruído já se torna incômodo ao ouvido humano, acima 100dB os níveis se tornam prejudiciais à saúde humana e acima de 140 dB já ultrapassa o limite da dor física para o ouvido humano.

Após a conclusão da obra – Com relação aos ruídos, foi averiguado que o empreendimento pouco alterará a emissão de ruídos local, não havendo quaisquer trabalhos com maquinários nem equipamentos que produzem ruídos acima do aceitável. As únicas fontes de ruído do empreendimento são os veículos que ali circulam, porém que emitem, salvo as devidas proporções. A maior influência de ruído da vizinhança é devido ao tráfego de automóveis, comprovam que os índices obtidos estão abaixo dos limites estabelecidos por lei, cujo pico é registrado em momentos de início e final do horário comercial, manhã entre 7h e 8h e final da tarde das 17h 18h 30min.

Os níveis de ruído emitidos pelas atividades do empreendimento deverão atender aos padrões estabelecidos pela norma NBR 10151 - "Acústica - Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade - Procedimento", da ABNT, conforme Resolução CONAMA nº 01 de 08/03/90, retificada em 16/08/90, conforme recomendações da Licença Prévia nº 26001568, expedida pela CETESB em 11/12/2018.

Outra Norma importante que norteia a questão de barulho em condomínios é a NBR 10152 da ABNT, esta Norma fixa os níveis de ruído compatíveis com o conforto acústico em ambientes diversos.

Notas:

- a) As questões relativas a riscos de danos à saúde em decorrência do ruído são estudadas em normas específicas.
- b) A aplicação desta Norma não exclui as recomendações básicas referentes às demais condições de conforto.

Esse regulamenta os ruídos em relação ao nível de decibéis (métrica que mensura a intensidade do som).

A determinação, nesse contexto, define que o ruído não deve ultrapassar a faixa de 40dB a 50 dB nas salas de estar e 35dB a 40dB nos dormitórios.

Os níveis de ruídos emitido pelas atividades do empreendimento tanto durante a obra quanto pós-obra deverão atender os padrões estabelecidos pelas normas acima mencionadas, neste sentido entendemos que os ruídos emitidos pelo empreendimento não tendem a extrapolar tal limite permitido, salvo em atividades específicas e esporádicas.

3.10 Qualidade do ar

Atualmente, quase todas as grandes cidades sofrem os efeitos da poluição do ar. Esta poluição pode ser definida como qualquer forma de matéria ou energia com intensidade, tempo ou característica que possam tornar o ar impróprio, nocivo ou ofensivo à saúde e tem gerado diversos problemas nos grandes centros urbanos e nos ecossistemas.

Conforme traz a Resolução CONAMA nº 003/1990 em seu art. 1º, são consideradas padrões de qualidade do ar as “concentrações de poluentes atmosféricos que, ultrapassadas, poderão afetar a saúde, a segurança e o bem-estar da população, bem como ocasionar danos à flora e à fauna, aos materiais e ao meio ambiente em geral”.

A execução da terraplenagem é a única fonte poluidora do ar prevista na implantação do empreendimento, no entanto, deverá atender as Normas Técnicas para sua execução (NBR 5681 - Controle tecnológico da execução de aterros em obras de edificações), respeitando os intervalos dos serviços e a irrigação em intervalos consecutivos para evitar a proliferação de poeira no local e suas proximidades, ocorrerá impacto em função do aumento do número de veículos no local, principalmente a quantidade de caminhões durante o período de construção, para minimizar o impacto serão instalados lava rodas nas saídas dos caminhões durante a obra, posteriormente, somente veículos para transporte individual se destinará ao local. No mais, os demais serviços previstos não possuem fonte geradora de poluição do ar. Entre as atividades que mais interferem na alteração das condições do clima urbano estão às atividades industriais, tráfego de carros ou mesmo a energia da concentração de grande número de pessoas.

Neste sentido, entendemos que este tema não se aplica a este Estudo de Impacto Vizinhança.

3.11 Vegetação e arborização urbana

A propriedade não está inserida nos limites das áreas de Proteção dos Mananciais do Município bem como está fora da área de Proteção Ambiental da Várzea do Rio Tietê. A propriedade está inserida na malha urbana do Município de Suzano.

A propriedade pode ser acessada através da Avenida Jaguari, onde deverá estar localizada a portaria de controle do empreendimento e as vagas rotativas de visitantes.

Com uma área construída de 11.055,08 m² (onze mil e cinquenta e cinco metros e oito décimos quadrados), num terreno de 23.849,07 m² (vinte e três mil, oitocentos e quarenta e nove metros e sete décimos quadrados), o interessado tem a intenção de efetuar um empreendimento imobiliário, que se encontra protocolado junto a Secretaria de Planejamento Urbano para análise do projeto de construção. A área está registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Suzano.

Para a realização dos trabalhos de caracterização ambiental da área, foi realizado vistoria em campo identificando os aspectos do meio físico, da vegetação e do entorno, que compreendem a área.

Observamos que a propriedade existe algumas construções antigas e que serão demolidas em momento oportuno com os devidos alvarás de demolição expedidos pela Secretaria de Planejamento Urbano. A propriedade não foi alvo de auto de infração ambiental e nenhum tipo de contaminação.

Descrição do Local

A área em questão tinha utilização apenas residencial composta por um conjunto edilício e a mata existente. Após o término de toda a implantação do empreendimento, sugere-se que seja efetuado o paisagismo com o plantio de nativas e ornamentais em toda a área verde e permeável do condomínio, buscando assim harmonia entre o progresso e o meio ambiente.

Através da vistoria em campo, foi verificado os aspectos da vegetação e delimitado os espaços físicos da ocupação da área e demais características. Bem como da vegetação do uso do entorno.

Situação atual: A área está sendo preparada para futuro empreendimento, atendendo todos os quesitos urbanísticos, legais e ambientais previstos na legislação.

O empreendimento destinara 28,45% de sua área, destinada as áreas permeáveis do empreendimento, contribuindo para infiltração das drenagens urbanas e o controle do ar e temperatura do entorno próximo.



Figura 31. Mapa de Área de Proteção Permanente - APP

Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano, 2026

3.12 Capacidade de suporte da infraestrutura urbana instalada

O empreendimento quando instalado no município tem o potencial de requalificar a área onde se instalará, mediante sua inserção adequada, com ênfase na relação da edificação com o espaço público, com a paisagem urbana e natural e a capacidade de suporte da infraestrutura.

Quanto à telefonia, os futuros proprietários do empreendimento poderão ser atendidos por várias empresas instaladas no município, como Tim, Vivo, Claro, Nextel, GVT, NET, entre outras empresas que também realizam o serviço de distribuição de Internet e telefonia. A rede da Telecomunicações passa em frente ao imóvel, em consulta a Empresa Brasileira

de Telecomunicações - EMBRATEL, foi informado de que a Embratel possui capacidade técnica para atender a demanda de crescimento do empreendimento.

A área de influência direta do empreendimento é toda servida pela rede pública de abastecimento e tratamento de água e esgoto, realizada pela SABESP. Conforme a consulta de viabilidade da SABESP, o atual Sistema Público de Abastecimento de Água atende à demanda de consumo, não haverá, portanto, impactos negativos se o projeto de esgotamento atender às instruções normativas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e as determinações da SABESP.

A distribuição da energia que chega ao município de Suzano é realizada pela EDP Bandeirante, após a liberação do projeto o proprietário do empreendimento ou responsável técnico deverá solicitar a ligação de padrão de entrada de energia do empreendimento, onde será elaborado o projeto de conexão de rede para obtenção de custos, caso a ligação de energia elétrica do estabelecimento seja realizado conforme as normas técnicas da ABNT e conforme as normas da EDP Bandeirantes, não haverá impactos negativos.

O abastecimento de água potável e energia elétrica, entendemos que as empresas públicas e concessionárias deverão ser consultadas em momento oportuno de sua instalação para uma avaliação mais detalhada.

Quanto as águas pluviais e suas destinações nas redes de drenagem existente em seu entorno direto, observamos inicialmente que as vias do entorno próximo possuem rede de captação de águas pluviais, ainda que não tenhamos acesso aos cadastros das redes de drenagem e micro drenagem do entorno, observamos sua existência através dos “poços de visitas” nos eixos viários. Ainda assim, em atenção a Legislação Estadual, o condomínio possuirá “Caixa de Retardo de Águas Pluviais” de forma a garantir seu controle e “descarga” de forma gradativa na rede pública em momento oportuno, e apresentado seu cálculo no momento da análise, aprovação e emissão dos alvarás de projeto e construção junto a Secretaria Municipal de Manutenção e Serviços Urbanos.

Numa breve análise da macrodrenagem do município, em pesquisas realizadas na Plataforma de Georeferenciamento – GEOSuzano, podemos observar na camada intitulada “Plano Municipal de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais – PMDMAP”, as delimitações das bacias e sub-bacias, assim como os tempos de retorno de 2 e 100 anos. Assim, tendo

como referência estes dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Suzano, apresentamos abaixo os mapas com a localização do objeto em estudo neste EIV/RIV.



Figura 32. Mapa de Macrodrenagem – Sub-bacias

Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano, 2026

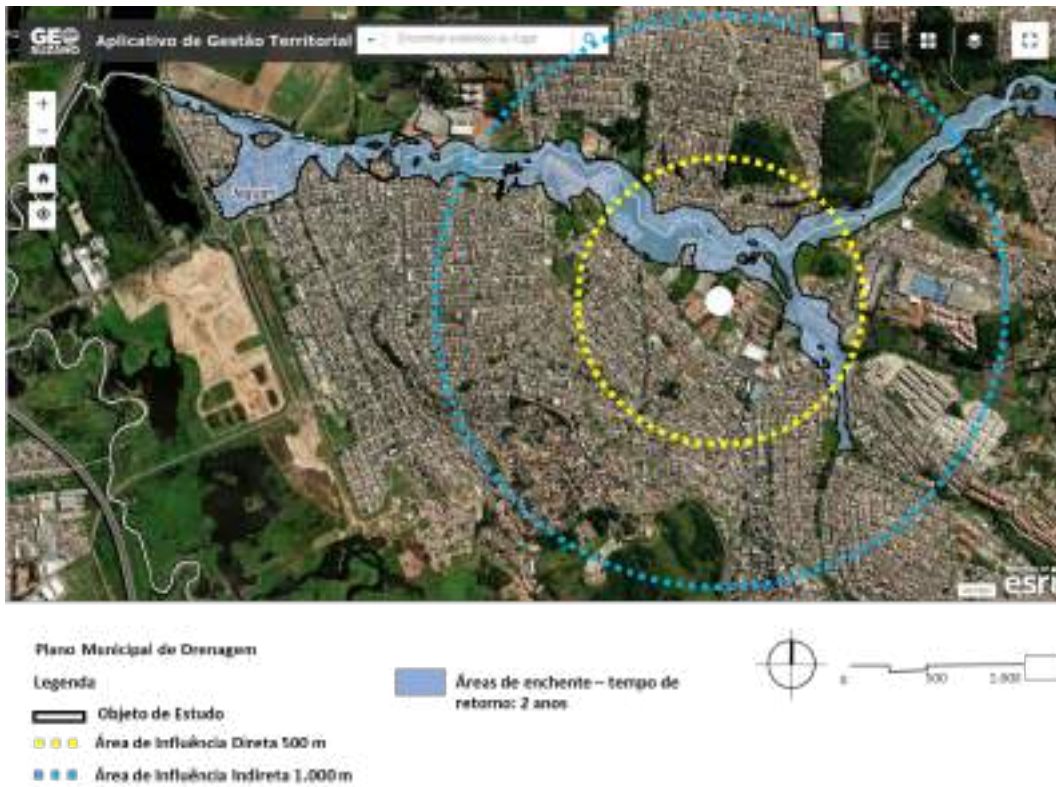


Figura 33. Mapa de Macrodrenagem – Tempo de retorno – 2 anos

Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano, 2026



Figura 34. Mapa de Macrodrenagem – Tempo de retorno – 100 anos

Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano, 2026

Em análises aos mapas elaborados a partir dos dados fornecido na Plataforma de Georreferenciamento Geosuzano, podemos observar que o empreendimento está localizado na Sub-bacia Varginha/Pedras, conforme Figura 32. Mapa de Macrodrenagem – Sub-bacias, e que deve contribuir à jusante com a Bacia Jaguari. Ao analisarmos os Mapas de Retorno, podemos observar que o empreendimento não está inserido em nenhum dos dois casos apresentados no PMDMAP, conforme observado na Figura 33. Mapa de Macrodrenagem – Tempo de retorno – 2 anos e Figura 34. Mapa de Macrodrenagem – Tempo de retorno – 100 anos.

Sob esta ótica, podemos concluir que o empreendimento não deverá sofrer influências de enchentes, tão pouco, em nosso entendimento, e considerando que o empreendimento terá “Caixa de Retardo de Águas Pluviais” conforme previsto na Legislação Estadual, não provocará impactos na rede de drenagem pluvial existente.

3.13 Geração e destinação dos resíduos sólidos

Com a implantação do empreendimento, haverá um aumento na demanda por serviço de coleta de resíduos sólidos domésticos

Na fase de operação em face ao porte do empreendimento, é prevista expressiva geração de resíduos sólidos, estima-se com base nos volumes por condomínio do porte do mesmo a geração de resíduos com base na faixa da renda dos geradores de resíduos, que inclui uma faixa de renda de média, onde se adotou uma taxa per capita de 0,60kg/habitante/mês, para estimar a produção de resíduos domiciliares.

No total de 187 unidades estima-se 748 pessoas, conforme Tabela 3. Tabela de Densidade Fixa Habitacional, considerando que cada pessoa gere 0,60kg de lixo/dia = 448,8 kg/dia e 13.464 quilos/mês – Segundo o Plano Diretor (Revisão do Plano Diretor de Suzano 2018). Para determinar o número de habitantes por domicílio, adotou-se o índice médio para o município de Suzano de 04 habitantes /domicílio.

Os resíduos sólidos deverão ser armazenados em locais apropriados, livre da ação de intempéries e em solo impermeabilizado. Além disso, deverão ser coletados por empresa especializada ou pela coleta pública e encaminhados para o aterro sanitário. Os resíduos recicláveis também deverão ter correta destinação.

O montante da produção de resíduos derivados da implantação do empreendimento não se caracteriza, tanto pela periculosidade quanto pelo volume produzido, como

impactantes importantes. O impacto será muito pequeno e sua mitigação se dará com a utilização de caçambas para o transporte de entulho, e com a disposição final em local definido pela prefeitura, deverão ser gerenciados pela equipe técnica que atua no gerenciamento e qualidade das obras, através do Plano de Melhorias e Práticas de Controle para Redução de Geração de Resíduos Sólidos da Construção Civil, de acordo com a Resolução CONAMA nº3017/2002, com o objetivo de estabelecer os procedimentos necessários para a identificação e qualificação de cada tipo de resíduo, e ainda para o manejo e destinação ambientalmente adequada.

3.14 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 Contínua", no intuito de reduzir a alta intensidade de barulho durante a cravação.

4. Relatório de Avaliação dos Impactos e Proposição de Medidas Mitigadoras ou Compensatórias

Após a exposição dos temas apontados no Termo de Referência nº 04.2026, expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação em 04 de março de 2026, com validade até 31 de agosto de 2026, em pedido formulado no Processo Eletrônico nº 33232.2026 pelo requerente Casaplan Construtora Ltda, para a *“Implantação de Empreendimentos Residenciais com 150 (cento e cinquenta) ou mais unidades habitacionais”*, no qual o empreendimento está localizado na Avenida Jaguari, Bairro Boa Vista, Suzano – São Paulo, apresentamos a seguir uma síntese do que foi apresentado no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e compilado abaixo como Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, através de Matriz de Mitigações.

O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV demonstrou a cada item analisado possíveis decorrências de conflitos, de forma direta ou indireta, mas também foram identificados pontos geradores de benefícios em seu entorno, no qual entendemos que devem ser considerados nesta análise conclusiva como “pontos positivos” em razão de ações adotadas pela empresa.

Para melhor explicitar as análises realizadas no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, tabulamos os temas definidos no Termo de Referência nº 04.2026, de forma a produzir um material objetivo considerando os impactos positivos e negativos e as ações a serem tomadas, caso necessário. Desta forma atribuímos três formas de impacto: 1) positivo; 2) negativo; 3) neutro, como critério de avaliação e ações a serem tomadas.

Tabela 6. Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV - Matriz de Mitigações

Item	Tema	Situação	Impacto	Conclusão
3.1	Adensamento populacional	Neutro	Neutro, uma vez que o empreendimento possui uma densidade fixa baixa em sua implantação, não causando impactos em seu entorno	Sem necessidade de mitigação
3.2	Equipamentos urbanos e comunitários	Neutro	Entendemos que a densidade habitacional ser a baixa, e conseqüentemente a quantidade de crianças também, entendemos que as vagas no equipamento de educação poderão ser sanadas nas unidades existentes. Em relação ao equipamento de saúde, entendemos que a UBS deverá	Sem necessidade de mitigação

			atender a demanda do empreendimento	
3.3	Uso e ocupação do solo	Positivo	Considerando que os usos previstos para o empreendimento vão em encontro com as constantes transformações do uso e ocupação do solo da Área de Influência Direta, entendemos que o empreendimento causa efeito positivo sobre seu entorno próximo, criando a condição de um uso contínuo 24 horas ao dia e refletindo na qualidade de vida dos moradores e usuários do entorno, assim como deverá impulsionar ainda mais a economia local existente	Sem necessidade de mitigação
3.4		Positivo		Sem necessidade de mitigação

	Valorização Imobiliária		Considerando os estudos e pesquisa imobiliária apresentados neste EIV/RIT, podemos observar uma valorização imobiliária no entorno direto ao empreendimento, ampliando a qualidade de vida de seus moradores	
3.5	Geração de tráfego intenso e pesado	Neutro	Considerando que a quantidade de automóveis previstos para o empreendimento é baixa, e que o sistema viário existente possui boas condições de manutenção	Sem necessidade de mitigação
3.6	Demanda por transporte público	Neutro	O local é atendido direta e indiretamente por transporte público coletivo, garantindo alternativas de chegada e saída do	Sem necessidade de mitigação

			bairro e seu entorno.	
3.7	Ventilação e Iluminação	Neutro	Sem alteração no entorno	Sem necessidade de mitigação
3.8	Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural	Neutro	Apesar da existência de um elemento arquitetônico na Área de Influência Indireta, o empreendimento não causa impacto sobre a paisagem urbana, visto que o objeto arquitetônico não é afetado diretamente pelo empreendimento proposto.	Sem necessidade de mitigação
3.9	Nível de ruídos	Neutro	Sem alteração no entorno	Sem necessidade de mitigação
3.10	Qualidade do ar	Neutro	Sem alteração no entorno	Sem necessidade de mitigação

3.11	Vegetação e arborização urbana	Positivo	Considerando que o empreendimento deverá garantir 28,45% de área permeável, porcentagem acima do estabelecido na LC 340/19.	Sem necessidade de mitigação
3.12	Capacidade de suporte da infraestrutura urbana instalada	Positivo	Observamos que as infraestruturas urbanas existentes atendem a demanda dos empreendimentos em estudo no EIV/RIT	Sem necessidade de mitigação
3.13	Geração e destinação dos resíduos sólidos	Positivo	A empresa possui projeto de resíduos da Construção e Demolição – PGRCC de forma a garantir o manejo e destinação ambientalmente adequada	Construção de unidade de resíduo sólido e reciclável no empreendimento
3.14	Vibração	Neutro		Sem necessidade de mitigação.

			Sem alteração no entorno	
--	--	--	-----------------------------	--

5. Referências Bibliográficas

- Acioly, C., & Davidson, F. (1998). *Densidade urbana: um instrumento de planejamento e gestão urbana*. Rio de Janeiro: MUAD Editora Ltda.
- Associação dos Ciclistas Urbanos de São Paulo. (2020). *Ciclocidade*. Acesso em 11 de maio de 2020, disponível em <https://www.ciclocidade.org.br/>
- Brasil . (2002). *Resolução CONAMA n. 307*. Ministério de Meio Ambiente, Brasília.
- Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP. (7 de janeiro de 2013). *Mais um posto do Poupatempo é inaugurado na Grande São Paulo*. Acesso em 19 de junho de 2019, disponível em Sabesp: <http://site.sabesp.com.br/site/imprensa/noticias-detalle.aspx?secaold=65&id=4983>
- Dinâmica Ambiental. (2 de setembro de 2013). *Gerenciamento e descarte de resíduos líquidos*. Acesso em 10 de abril de 2019, disponível em <https://www.dinamicambiental.com.br/blog/reciclagem/gerenciamento-descarte-residuos-liquidos/>
- EMTU – Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos de São Paulo S.A. (2019). Acesso em 08 de abril de 2019, disponível em <http://www.emtu.sp.gov.br>
- GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO - Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ. (2007). *Pesquisa Origem Destino* . São Paulo, São Paulo.
- Lei de Parcelamento do Solo Urbano. (1979). *Lei Federal 6.766*. Barsilia.
- NRB 9284. (2015). *Norma Técnica Brasileira - Equipamento Urbano* . Brasil .
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO . (2019). *Lei de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo - LUOPS* . Lei Complementar n 340, Suzano .
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO. (1996). *Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo - Lei Complementar 025/96*. Suzano, São Paulo.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO. (2017). Plano Diretor - Lei 312/17. Suzano , São Paulo .

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO. (2018). *Termo de Compromisso n. 002/2018*. Termo de Compromisso, Suzano.

Radial Transporte. (2019). Acesso em 21 de junho de 2019, disponível em <https://www.radialtransporte.com.br/>

Sistema de Informações Metropolitanas - SIM Suzano. (2018). *SIM Emplasa*. Acesso em 20 de julho de 2019, disponível em <https://suzano.emplasa.sp.gov.br>

ZAP Imóveis. (2020). *ZAP Imóveis*. Acesso em 18 de maio de 2020, disponível em <https://www.zapimoveis.com.br>

6. Anexos

Anexo 1 – Certidão de diretrizes;

Anexo 2 – Termo de Referência;

Anexo 3 – Termo de Compromisso 008/2019;

Anexo 4 – Termo de Compromisso 004/2021;

Anexo 5 – Implantação Projeto Arquitetônico;

Anexo 6 – Matrícula;

Anexo 7 – IPTU;

Anexo 8 – RRT (Registro de Responsabilidade Técnica);

7. Encerramento

O presente documento é assinado abaixo pelo responsável técnico deste relatório e contratante, a fim de ter suas informações validadas.

Marcos Olavo Montório
Engenheiro Civil
CREA-SP 5060043986
ART 2620260913980

Casaplan Construtora Ltda
CNPJ – 43.514.678/0001-03

Anexo 1

Certidão de diretrizes



Prefeitura Municipal de Suzano
Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: fb0891b32b6d8397fe9a



DIRETRIZ Nº 45.2025
Diretriz para aprovação de projetos de empreendimentos de uso residencial multifamiliar

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

INFORMA:

A pedido formulado no Requerimento nº 30228.2025 em que:

em nome de **CASAPLAN CONSTRUTORA LTDA**, conforme despacho exarado no mesmo, os imóveis inscritos no município sob o nº **52.043.015.A, 52.043.015.B e 52.043.005**, com áreas de **8.400,00m² e 5.000,00m²**, localizados respectivamente na **Estrada do Ribeirão** e na **Av. Jaguarí**, situam-se em **Macrozona de Qualificação da Urbanização - MQU (Macrozona Urbana)**, conforme Lei Complementar nº 312/2017 e, em **Zona de Qualificação Urbana 1 - ZQU-1**, conforme Lei Complementar nº 340/2019 que trata do uso, ocupação e parcelamento do solo, na qual **ADMITE-SE** a implantação de **empreendimento destinado a categoria de uso Residencial multifamiliar horizontal (R2-H)**, conforme Decreto Municipal nº 9.406/2019, desde que obedecendo, conforme Lei Complementar nº 340/2019, os seguintes índices urbanísticos e parâmetros de ocupação do solo:

Macrozona de Qualificação Urbana (MQU)									
SIGLA	CA	FRENTE	LOTE (m ²)	TD (%)	TP (%)	GAB	IAV(%)	Incomodidade Permitida	Categorias de Uso Permitidas
	(A)	Mínima	Mínimo	(B)	C	(D)	(E)	(F)	(G)
ZQU 1	CA Básico 1,0 CA Máximo 2,0	5	125	80	10	2	-	Baixa, Média e Alta	R1, R2-H; Cm-1, Cm-2, Cm-3; Sv-1, Sv-2, Sv-3; Ind-1, Ind-2, (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;

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;

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: fb0891b32b6d8397fe9a



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

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: 03/05/2026

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 residencial multifamiliar, conforme a Lei Complementar nº 340/2019 e Decretos Municipais nº 9.406/2019 e nº 9.573/2021.

Visto e de acordo:

Suzano, 05 de Novembro de 2025

Eliene Correa Rodrigues Coelho
Diretora de Planejamento Territorial

Código de validação: fb0891b32b6d8397fe9a
https://suzano.inmov.net.br/projects/show_images/394553

Emitido por Eliene Correa Rodrigues Coelho CPF: ***.580.958-** gerado em: 05/11/2025 17:24:23

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



Anexo 2

Termo de Referência



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

Código de controle da certidão: 4fc6a7270b98d8575b23



**TERMO DE REFERÊNCIA Nº 4.2026
Termo de Referência para Elaboração de Estudo de Impacto da Vizinhança (EIV)**

**Protocolo Eletrônico Nº: 33232.2026
31/08/2026**

- Emissão: 04/03/2026 - Validade do documento:

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

INFORMA

A pedido formulado no Processo Administrativo nº **33232.2026** em que o requerente CASAPLAN CONSTRUTORA LTDA CASAPLAN, CNPJ/CPF 43.514.678/0001-03, propõe a implantação de Empreendimentos residenciais com 150 (cento e cinquenta) ou mais unidades habitacionais, que conforme Lei Complementar nº 312/17, é classificada como **“ATIVIDADE DE IMPACTO”**. Deverá ser elaborado Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, de acordo com as diretrizes deste termo de referência. O Estudo de Vizinhança e Respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV deverão contemplar :

1. Identificação do Empreendimento

Deverá conter a identificação do empreendimento e data

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

2.1. Do empreendimento:

Nome ou razão social;

Endereço;

Área do terreno;

Número da matrícula / C.R.I.;

Área total a construir / ampliar;

2.2 Proprietário do empreendimento:

Nome ou razão social;

Documentos de identificação (CPF, RG ou CNPJ);

Dados para contato;

Nome e assinatura do proprietário ou procurador*;

*anexar procuração;

2.3 Dos responsáveis pelo estudo:

Nome ou razão social;

Especialização profissional;

Documentos de identificação (CPF, RG ou CNPJ);

Número do Registro Profissional no Conselho Regional;

ART's e RRT's vinculadas;

Dados para contato;

Assinatura do responsável técnico pelo estudo;

3. Índice.

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

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

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH)

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

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





Prefeitura Municipal de Suzano Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: 4fc6a7270b98d8575b23



4. Caracterização.

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

4.1. Localização.

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

4.2. Descrição das atividades.

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

4.3. Descrição geral do empreendimento.

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

4.4. Da implantação do empreendimento.

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

4.5. Zoneamento e Uso do Solo.

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

4.6. Quadro de áreas.

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

4.7. Cronograma de obras.

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

4.8. Identificação e Mapeamento da área de influência.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH)

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

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





Prefeitura Municipal de Suzano Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: 4fc6a7270b98d8575b23



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 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 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.

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: 4fc6a7270b98d8575b23



- 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.
 - 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, 04 de Março de 2026

Eliene Correa Rodrigues Coelho
Diretora de Planejamento Territorial

Código de validação: 4fc6a7270b98d8575b23
https://suzano.inmov.net.br/projects/show_images/417100

*Emitido por Eliene Correa Rodrigues Coelho CPF: ***.580.958-** gerado em: 04/03/2026 16:49:16*

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



Anexo 3

Termo de Compromisso 008/2019

Anexo 4

Termo de Compromisso 004/2021

Anexo 5

Implantação Projeto Arquitetônico

Anexo 6

Matrícula

2º TABELIAO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TITULOS

SUZANO - SP
COMARCA DE SUZANO
ODNILO ROMANINI



Leandro Teixeira Lopes
Substituto do Tabelião

Comarca de Suzano - Estado de São Paulo n° 828, fls. 093 a 098

PRIMEIRO TRASLADO

ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL, QUE SOLICITA A EMPRESA CASAPLAN CONSTRUTORA LTDA, na forma abaixo.

SAIBAM quantos este público instrumento de ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL, bastante virem que, aos dezenove (19) dias do mês de fevereiro (2), do ano de dois mil e vinte e seis (2026), nesta cidade de Suzano, do Estado de São Paulo, perante mim, Substituto do Tabelião, por solicitação da empresa, **CASAPLAN CONSTRUTORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, sediada na Rua Carlos Vitor Coccoza, n° 81, Vila Mariana, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ sob n° 43.514.678/0001-03, com seu contrato de constituição social registrado na JUCESP sob NIRE n° 35.200.590.200 em sessão de 08/05/1980 e a última alteração social consolidada em 30 de setembro de 2021, registrada sob n° 475.280/21-0, neste ato representada por seu sócio, **JOSÉ DIRCEU BERNARDINO**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade (RG) n° 5.130.264-0-SSP/SP e inscrito no CPF sob n° 686.619.678/72, residente e domiciliado na Rua Humberto I, n° 962, apto. 141 - Bloco Luci, Vila Mariana, São Paulo, conforme cláusula sétima do referido contrato social, o qual se acha arquivado nestas notas na pasta n° 105, sob n° 002, bem como a certidão simplificada da JUCESP, datada de 22/07/2025, que se acha arquivada na pasta n° 118, sob n° 013. Como advogada da solicitante comparece a Dra. **LETÍCIA GONÇALVES PEREIRA**, brasileira, nascida em Suzano-SP, aos 02/04/1983, filha de Romualdo Pereira Feliciano e Mairda Gonçalves Pereira, solteira, advogada regularmente inscrita na OAB/SP sob n° 393.349 e no CPF/MF n° 308.514.188-05, portadora da cédula de identidade (RG) 29.287.756-0-SSP/SP, com escritório na Rua Koneo Endo, n° 33, sala 304, 3° andar, Vila Bela Vista cidade de Suzano/SP, CEP 08674-320. Os presentes, pessoas capazes, reconhecidas como as próprias por mim identificadas, dou fé.

HISTÓRICO AQUISITIVO DO SOLICITANTE: A fim de constituir prova material com presunção de verdade, nos termos dos artigos 215 e 217 do Código Civil, a ora solicitante faz a apresentação no original dos documentos que passei a constatar: **1)** Pela escritura pública de venda e compra lavrada aos 05/04/1983 no livro n° 3281, páginas 268/271 nas notas do 19º Tabelião de São Paulo/SP, a proprietária IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA LUTFALLA S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 60.836.699/0001-56, vendeu à ATTILIO BIZAROLI, brasileiro, solteiro, contador, RG n° 6.095.722-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n° 001.978.078-87, o imóvel denominado Chácara 18, situado na Zona Ribeirão, Cidade Boa Vista, Município de Suzano/SP, com área total de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados) e com origem registrária na transcrição n° 25.602 do 1º CRI de Mogi das Cruzes/SP, pelo valor Cr\$ 175,00 (cento e setenta e cinco cruzeiros), já inteiramente quitado conforme declarado na aludida escritura

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL QUANTO À AUTENTICAÇÃO. RUIBRIA DE SUZANO, INVÁLIDA ESTE DOCUMENTO



União Nacional
do Notariado Brasileiro
Fundada em 1940



11492602195826.000161310-5

R Benjamin Constant 514 Centro - Suzano - SP
Fax: 11-4746-2852 Fone: 11-4747-4178



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo



pública; 2) Pela escritura pública de venda e compra lavrada aos 05/04/1983 no livro nº 3281, páginas 272/276 nas notas do 19º Tabelião de São Paulo/SP, a proprietária IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA LUTFALLA S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.836.699/0001-56, vendeu à ATTILIO BIZAROLI, brasileiro, solteiro, contador, RG nº 6.095.722-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 001.978.078-87, o imóvel denominado Chácara 28, situado na Zona Ribeirão, Cidade Boa Vista, Município de Suzano/SP, com área total de 8.400,00m² (oito mil e quatrocentos metros quadrados) e com origem registrária na transcrição nº 25.602 do 1º CRI de Mogi das Cruzes/SP, pelo valor Cr\$ 294,00 (duzentos e noventa e quatro cruzeiros), já inteiramente quitado conforme declarado na aludida escritura pública; 3) Pelo Formal de Partilha expedido aos 22/04/2025 pela 1ª Vara Cível da Comarca de Suzano/SP, extraído dos autos do processo nº 0009564-87.2007.8.26.0606, do arrolamento dos bens deixados por ATTILIO BIZAROLI, brasileiro, solteiro, contador, RG nº 6.095.722-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 001.978.078-87, os imóveis denominados Chácaras nº 18 e 28, situados na Zona Ribeirão, Cidade Boa Vista, Município de Suzano/SP, foram atribuídos às herdeiras KÁTIA JUPIRA BIZAROLI, brasileira, solteira, veterinária, RG nº 24.411.399-3-SSP/SP, CPF/MF nº 249.555.938-79, OTILIA PIZZARULLO, brasileira, separada judicialmente, do lar, RG nº 9.213.512-2-SSP/SP, CPF/MF nº 305.073.988-66, e JANDIRA FERREIRA DE MORAIS, brasileira, solteira, aposentada, RG nº 4.533.369-5-SSP/SP, CPF/MF nº 376.910.748-91, sendo as duas primeiras detentoras de 43% das aludidas chácaras e a última de 14%; e 4) Pelo Instrumento Particular de Cessão de Direitos Possessórios e outras Avenças datado de 12/11/2025, KÁTIA JUPIRA BIZAROLI, brasileira, solteira, veterinária, RG nº 24.411.399-3-SSP/SP, CPF/MF nº 249.555.938-79, OTILIA PIZZARULLO, brasileira, separada judicialmente, do lar, RG nº 9.213.512-2-SSP/SP, CPF/MF nº 305.073.988-66, e JANDIRA FERREIRA DE MORAIS, brasileira, solteira, aposentada, RG nº 4.533.369-5-SSP/SP, CPF/MF nº 376.910.748-91, sendo as duas primeiras detentoras de 43% das aludidas chácaras e a última de 14%, transmitiram a CASAPLAN CONSTRUTORA LTDA, CNPJ sob nº 43.514.678/0001-03, ora usucapiante, todos os seus direitos possessórios e hereditários que recaem sobre os imóveis denominados Chácaras nº 18 e 28, situados na Zona Ribeirão, Cidade Boa Vista, Município de Suzano/SP, pelo valor de R\$ 5.240.000,00 (cinco milhões e duzentos e quarenta mil reais) cuja forma de pagamento consta no aludido instrumento particular. Registra-se, por oportuno, que consoante se extrai da cláusula sexta do referido contrato, a ora solicitante está autorizada a ingressar com o presente procedimento de usucapião independentemente de qualquer outro termo ou condição. **DA ORIGEM REGISTRARIA E TITULAR DO DOMÍNIO:** O imóvel infra descrito tem como origem registrária a transcrição nº 25.602 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes/SP na qual

2º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

SUZANO - SP
COMARCA DE SUZANO
ODNILO ROMANINI



consta como titular de domínio a empresa **IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA LUTFALLA S/A. DA "SUCESSIO POSSESSIONIS"**: Conforme relatado no histórico aquisitivo da solicitante, a mesma se tornou detentora da posse do imóvel, tendo sido comprovada a relação jurídica de seus antecessores com a titular de domínio, razão pela qual fica dispensada a sua notificação. **DO IMÓVEL OBJETO DA POSSE: Um prédio sob nº 362 da Avenida Jaguari com 300,67m² (trezentos metros e sessenta e sete centímetros quadrados) de área construída, e seu respectivo terreno destacado de área maior, localizado no local denominado sítio Boa Vista, Bairro do Rio Abaixo, perímetro urbano do Município e Comarca de Suzano, Estado de São Paulo, assim descrito e caracterizado: inicia a sua descrição no ponto 01, de coordenadas E 366.983,7755 e N 7.400.600,1099, cravado na divisa com o prédio nº 370 da Avenida Jaguari (Conjunto Residencial Boa Vista - matrícula nº 12.668 do CRI de Suzano/SP), deste ponto segue na distância de 81,01ms e no azimute 50°14'33" até encontrar o ponto 02, de coordenadas E 367.046,0560 e N 7.400.651,9220, deste ponto segue na distância de 62,59ms e no azimute 50°02'36" até encontrar o ponto 03, de coordenadas E 367.094,0351 e N 7.400.692,1193, confrontando, entre os pontos 01 e 03, com o prédio nº 370 da Avenida Jaguari (Conjunto Residencial Boa Vista - matrícula nº 12.668 do CRI de Suzano/SP), deste ponto deflete a esquerda e segue na distância de 158,44ms e no azimute 25°36'19" até encontrar o ponto 04, de coordenadas E 367.162,5093 e N 7.400.835,0019, localizado na Estrada do Ribeirão, confrontando, entre os pontos 03 e 04, com a chácara nº 27 (matrícula nº 11.773 do CRI de Suzano/SP), deste ponto deflete a direita e segue na distância de 52,00ms e no azimute 98°48'12" até encontrar o ponto 05, de coordenadas E 367.213,8967 e N 7.400.827,0436, confrontando, entre os pontos 04 e 05, com a Estrada do Ribeirão, deste ponto deflete a direita e segue na distância de 26,02ms e no azimute 203°34'15" até encontrar o ponto 06, de coordenadas E 367.203,4935 e N 7.400.803,1986, confrontando, entre os pontos 05 e 06, com o prédio nº 325 da Estrada do Marengo (Condomínio Vila da Acácias - matrícula nº 67.138 do CRI de Suzano/SP), deste ponto segue na distância de 46,00ms e no azimute 206°07'29" até encontrar o ponto 07, de coordenadas E 367.183,2395 e N 7.400.761,9001, confrontando, entre os pontos 06 e 07, com o prédio nº 307 da Estrada do Marengo (Condomínio Residencial Romão - matrícula nº 24.858 do CRI de Suzano/SP), deste ponto segue na distância de 44,40ms e no azimute 205°33'56" até encontrar o ponto 08, de coordenadas E 367.164,0777 e N 7.400.721,8448, confrontando, entre os pontos 07 e 08, com o prédio nº 261 da Estrada do Marengo (Conjunto Residencial Gama - matrícula nº 24.859 do CRI de Suzano), deste ponto segue na distância de 43,73ms e no azimute 205°42'22" até encontrar o ponto 09, de coordenadas E 367.145,1101 e N 7.400.682,4439, confrontando, entre os pontos 08 e 09, com o prédio nº 225 da Estrada do Marengo (Condomínio**



11492602195826.000161311-3

R Benjamin Constant 514 Centro - Suzano - SP
Fax: 11-4746-2852 Fone: 11-4747-4178



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ALTERAÇÃO, RASURA OU ENDERGA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



União Interacional
dos Notários e Registrares
do Brasil em 1948



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo



Residencial Parque das Flores - matrícula n° 27.389 do CRI de Suzano/SP), deste ponto segue na distância de 17,88ms e no azimute $204^{\circ}42'51''$ até encontrar o ponto 10, de coordenadas E 367.137,6360 e N 7.400.666,2046, confrontando, entre os pontos 09 e 10, com o prédio n° 189 da Estrada do Marengo (Escola Estadual Professor Gilberto de Carvalho - parte da transcrição n° 10.361 do CRI de Suzano/SP, inscrição cadastral n° 52.043.020), deste ponto deflete a direita e segue na distância de 12,48ms e no azimute $297^{\circ}23'59''$ até encontrar o ponto 11, de coordenadas E 367.126,5523 e N 7.400.671,9500, deste ponto deflete a esquerda e segue na distância de 104,95ms e no azimute $230^{\circ}35'41''$ até encontrar o ponto 12, de coordenadas E 367.045,4570 e N 7.400.605,3250, deste ponto segue na distância de 51,58ms e no azimute $230^{\circ}11'06''$ até encontrar o ponto 13, de coordenadas E 367.005,8368 e N 7.400.572,2972, confrontando, entre os pontos 10 e 13, com o prédio n° 300 da Avenida Jaguari (Condomínio Residencial Felicitá - matrícula n° 59.052 do CRI de Suzano/SP), deste ponto deflete a direita e segue na distância de 35,50ms e no azimute $321^{\circ}34'46''$ até encontrar o ponto 01, de coordenadas E 366.983,7755 e N 7.400.600,1099, inicial desta descrição, confrontando, entre os pontos 13 e 01, com a Avenida Jaguari, encerrando o perímetro descrito 736,59ms (setecentos e trinta e seis metros e cinquenta e nove centímetros) e a área total de 13.849,07m² (treze mil, oitocentos e quarenta e nove metros e sete centímetros quadrados). **Que atribui ao imóvel para fins fiscais o valor de R\$ 5.240.000,00 (cinco milhões duzentos e quarenta mil reais).**

DO LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO: A descrição acima decorre de levantamento planimétrico elaborado pelo engenheiro civil Lincoln Roberto Orgado, inscrito no CREA/SP n° 5069924773, tendo sido emitida a anotação de responsabilidade técnica (ART) n° n°2620260170622, cujo memorial fica arquivado nestas notas, na pasta n° 01, sob n° 06. **DOS CONFRONTANTES:** O imóvel usucapiendo confronta pela frente com a Avenida Jaguari, pelos fundos com a Estrada do Ribeirão, pelo lado esquerdo, de quem da Avenida Jaguari o olha, confronta com o prédio n° 370 da Avenida Jaguari (Conjunto Residencial Boa Vista - matrícula n° 12.668 do CRI de Suzano/SP) e com a chácara n° 27 (matrícula n° 11.773 do CRI de Suzano/SP), e pelo lado direito confronta com o prédio n° 325 da Estrada do Marengo (Condomínio Vila da Acácias - matrícula n° 67.138 do CRI de Suzano/SP), com o prédio n° 307 da Estrada do Marengo (Condomínio Residencial Romão - matrícula n° 24.858 do CRI de Suzano/SP), com o prédio n° 261 da Estrada do Marengo (Conjunto Residencial Gama - matrícula n° 24.859 do CRI de Suzano), com o prédio n° 225 da Estrada do Marengo (Condomínio Residencial Parque das Flores - matrícula n° 27.389 do CRI de Suzano/SP), com o prédio n° 189 da Estrada do Marengo (Escola Estadual Professor Gilberto de Carvalho - parte da transcrição n° 10.361 do CRI de Suzano/SP, inscrição cadastral n° 52.043.020), e com o prédio n° 300 da Avenida Jaguari

TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

SUZANO - SP
COMARCA DE SUZANO
ODNILO ROMANINI

3

(Condomínio Residencial Felicitá - matrícula n° 59.052 do CRI de Suzano/SP). **DO TEMPO DA POSSE E SEU ENQUADRAMENTO LEGAL:** A solicitante, na forma representada, declara possuir o imóvel há mais de 42 (quarenta e dois) anos, contando o tempo de seus antecessores, sem interrupção ou oposição de quem quer que seja, constatando que a posse enquadra-se na modalidade de **USUCAPIÃO ORDINÁRIO**, conforme artigo 1.242 do Código Civil Brasileiro. **DECLARAÇÕES DO SOLICITANTE E PROVAS DA POSSE:** a) que a SOLICITANTE declara que a todo momento agiu como proprietária; b) que o imóvel em questão encontra-se cadastrado pela Municipalidade de Suzano, sob inscrições n°s 52.043.005 (chácara 18) e 52.043.015-A/B (chácara 28), ambos em menor área, com valor venal proporcional para o exercício de 2026 de **R\$ 3.276.917,70 (três milhões, duzentos e setenta e seis mil, novecentos e dezessete reais e setenta centavos)**, constando no lançamento Municipal como proprietário ATILIO BIZAROLI, constando ainda que o mesmo situa-se na "Avenida Jaguari - s/n° - Cidade Boa Vista - Suzano/SP" (inscrição n° 52.043.005) e "Estrada do Ribeirão - s/n° - Cidade Boa Vista - Suzano/SP" (inscrição n° 52.043.005-A/B); c) a solicitante declara expressamente que desconhece a existência de ações possessórias ou reivindicatórias sobre o imóvel usucapiendo. **CERTIDÕES DE FEITOS AJUIZADOS RELATIVAS A AÇÕES CÍVEIS REAIS, PESSOAIS E REIPERSECUTÓRIAS:** expedidas por meio eletrônico - Poder Judiciário do Estado de São Paulo, em nome da solicitante, seus sócios, antecessores na posse e titular de domínio. Certidões da Justiça Federal em Primeiro Grau em São Paulo, de ações e execuções cíveis, fiscais, criminais e dos Juizados especiais Federais Criminais Adjuntos. **CERTIDÕES DE PROPRIEDADE EM NOME DO TITULAR DO DOMÍNIO:** Foi apresentada certidão de propriedade relativamente à **transcrição n° 25.602** do 1° Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP datada de 27/01/2026, bem como, certidão negativa expedida pelo CRI de Suzano, datadas de 02/02/2026, as quais ficam arquivadas nestas notas, na pasta n° 331, sob n°s 081 e 082. **TESTEMUNHAS:** Pela solicitante não foram arroladas testemunhas. Finalmente, a SOLICITANTE deste ato declara, sob as penas da lei: **1)** que todas as declarações prestadas nesta ATA NOTARIAL são verdadeiras, sendo informada sobre as sanções cíveis e criminais em caso de falsa declaração; **2)** que requer e autoriza o Senhor Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a prática de todos os atos registrais em sentido amplo, nos termos do artigo 1.071, do Código de Processo Civil; **3)** que aceita esta ATA NOTARIAL em todos os seus termos e conteúdo; **4)** Esclarecendo, ainda, que apesar de existir relação jurídica com a titular do domínio, as escrituras outorgadas por ela não possuem acesso à tábua registral, visto que o imóvel está localizado na parte não regularizada da transcrição n° n° 25.602 do 1° Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP, ou seja, na zona denominada "Ribeirão" que, em que pese não ter sido registrado o seu parcelamento, a proprietária comercializou e alienou os imóveis sob a denominação de chácaras. Neste diapasão, está nítido que o

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADOÇÃO, INSCRIÇÃO OU EMBRASA, INVÁLIDA ESTE DOCUMENTO



11492602195826.000161312-1

R Benjamin Constant 514 Centro - Suzano - SP
Fax: 11-4746-2852 Fone: 11-4747-4178



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo



presente procedimento não tem como objetivo burlar o sistema registral, notarial, tampouco o sistema tributário, mas sim regularizar a posse da requerente, a qual possui títulos aquisitivos, inclusive com ligação com a titular de domínio, os quais não possuem acesso a registro por se tratar de parcelamento irregular do solo. 5) **A solicitante foi cientificada que a presente ATA NOTARIAL não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para a instrução do requerimento extrajudicial de usucapião para processamento perante o registrador de imóveis. 6) Por todo o exposto e o conjunto probatório contatado, "atesto" que a solicitante detém a posse "ad usucapionem".** Pediu-me e eu lhe lavrei esta escritura, que está em tudo conforme assino. Eu, LEANDRO TEIXEIRA LOPES, Substituto do Tabelião, a digitei e subscrevi. (trasladada em seguida). (aa.) JOSE DIRGEU BERNARDINO LETICIA, GONÇALVES PEREIRA. NADA MAIS. Eu, *Leandro Teixeira Lopes* Substituto do Tabelião, conferi, subscrevi e assino em público e raso, sendo o presente cópia fiel do original.

Em Test^o da verdade

Leandro Teixeira Lopes
LEANDRO TEIXEIRA LOPES
Substituto do Tabelião

Valor cobrado pelo ato: Ao Tabelião: R\$ 7.939,03; Ao Estado: R\$ 2.256,35; A Secretaria da Fazenda: R\$ 1.544,35; Imp. Ao Município: R\$ 317,56; Ao Ministério Público: R\$ 381,07; Reg. Civil: R\$ 417,84; Trib. De Justiça: R\$ 544,87; Sta. Casa: R\$ 79,39; Total: R\$ 13.480,46; Recebi:




1240161E50000000059833267





[Assinatura manuscrita]

Anexo 7

IPTU

 PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 19-02-2026 10:53:13					ÁREA CONST (m²)	TELHEIRO (m²)	OUTRAS ÁREAS (m²)	ÁREA TOT EDIF. (m²)																																				
					0,00	0,00	0,00	0,00																																				
EXERCÍCIO	IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO (m²)	FRAÇÃO IDEAL	TESTADA (m²)	PADRÃO																																				
2026	49663	52.043.005		18	5000,00	5000,00	35,50																																					
PROPRIETÁRIO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$)	VLR VEN. CONST (R\$)	VALOR VENAL (R\$)																																				
Contribuinte: 51949 - F - ATILIO BIZAROLI					0,00	915053,68	0,00	915053,68																																				
COBRIGADOS					TERRITORIAL - R\$ 10497,36 PREDIAL - R\$ 0,00 TOTAL - R\$ 10497,36																																							
ENDEREÇO DO IMÓVEL AV JAGUARI, 0 CIDADE BOA VISTA 08.693-010 SUZANO-SP 8693010 ENDEREÇO ENTREGA AV JAGUARI, 362 CID BOA VISTA SUZANO SP 08.693-010 SUZANO-SP					DEMONSTRATIVO DE PARCELAS <table border="1"> <thead> <tr> <th>PARCELA ÚNICA</th> <th>VENCIMENTO</th> <th>VALORES EM R\$</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>15/03/2026</td><td>R\$10.132,5</td></tr> <tr><td>2</td><td>15/03/2026</td><td>R\$1.065,73</td></tr> <tr><td>3</td><td>15/04/2026</td><td>R\$1.065,73</td></tr> <tr><td>4</td><td>15/05/2026</td><td>R\$1.065,73</td></tr> <tr><td>5</td><td>15/06/2026</td><td>R\$1.065,73</td></tr> <tr><td>6</td><td>15/07/2026</td><td>R\$1.065,73</td></tr> <tr><td>7</td><td>15/08/2026</td><td>R\$1.065,73</td></tr> <tr><td>8</td><td>15/09/2026</td><td>R\$1.065,73</td></tr> <tr><td>9</td><td>15/10/2026</td><td>R\$1.065,73</td></tr> <tr><td>10</td><td>15/11/2026</td><td>R\$1.065,73</td></tr> <tr><td></td><td>15/12/2026</td><td>R\$1.065,79</td></tr> </tbody> </table>				PARCELA ÚNICA	VENCIMENTO	VALORES EM R\$	1	15/03/2026	R\$10.132,5	2	15/03/2026	R\$1.065,73	3	15/04/2026	R\$1.065,73	4	15/05/2026	R\$1.065,73	5	15/06/2026	R\$1.065,73	6	15/07/2026	R\$1.065,73	7	15/08/2026	R\$1.065,73	8	15/09/2026	R\$1.065,73	9	15/10/2026	R\$1.065,73	10	15/11/2026	R\$1.065,73		15/12/2026	R\$1.065,79
PARCELA ÚNICA	VENCIMENTO	VALORES EM R\$																																										
1	15/03/2026	R\$10.132,5																																										
2	15/03/2026	R\$1.065,73																																										
3	15/04/2026	R\$1.065,73																																										
4	15/05/2026	R\$1.065,73																																										
5	15/06/2026	R\$1.065,73																																										
6	15/07/2026	R\$1.065,73																																										
7	15/08/2026	R\$1.065,73																																										
8	15/09/2026	R\$1.065,73																																										
9	15/10/2026	R\$1.065,73																																										
10	15/11/2026	R\$1.065,73																																										
	15/12/2026	R\$1.065,79																																										

 PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 19-02-2026 10:53:57					ÁREA CONST (m²)	TELHEIRO (m²)	OUTRAS ÁREAS (m²)	ÁREA TOT EDIF. (m²)
					38,68	0,00	107,48	146,16
EXERCÍCIO	IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO (m²)	FRAÇÃO IDEAL	TESTADA (m²)	PADRÃO
2026	49683	52.043.015.A		28	8245,00	2833,96	52,00	
PROPRIETÁRIO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$)	VLR VEN. CONST (R\$)	VALOR VENAL (R\$)
Contribuinte: 54727 - F - ATILIO BIZAROLI					0,00	777360,06	53632,54	830992,60
COBRIGADOS					TERRITORIAL - R\$ 0,00 PREDIAL - R\$ 1602,63 TOTAL - R\$ 1602,63			
ENDEREÇO DO IMÓVEL								
ESTR DO RIBEIRAO, 0 CIDADE BOA VISTA 08.693-190 SUZANO-SP								
ENDEREÇO ENTREGA								
AV JAGUARI, 362 CID BOA VISTA SUZANO SP 08.693-000 SUZANO-SP								
					PARCELA ÚNICA	VENCIMENTO	VALORES EM R\$	
					1	15/03/2026	R\$1.782,5	
					2	15/03/2026	R\$186,26	
					3	15/04/2026	R\$186,26	
					4	15/05/2026	R\$186,26	
					5	15/06/2026	R\$186,26	
					6	15/07/2026	R\$186,26	
					7	15/08/2026	R\$186,26	
					8	15/09/2026	R\$186,26	
					9	15/10/2026	R\$186,26	
					10	15/11/2026	R\$186,26	
						15/12/2026	R\$186,29	
					DEMONSTRATIVO DE PARCELAS			

 PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 19-02-2026 10:54:28					ÁREA CONST (m²)	TELHEIRO (m²)	OUTRAS ÁREAS (m²)	ÁREA TOT EDIF. (m²)
					279,07	0,00	0,00	279,07
EXERCÍCIO	IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO (m²)	FRAÇÃO IDEAL	TESTADA (m²)	PADRÃO
2026	49684	52.043.015.B		28	8245,00	5411,03	52,00	
PROPRIETÁRIO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$)	VLR VEN. CONST (R\$)	VALOR VENAL (R\$)
Contribuinte: 54728 - F - ATILIO BIZAROLI					0,00	1484252,72	102403,06	1586655,78
COBRIGADOS					TERRITORIAL - R\$ 0,00 PREDIAL - R\$ 3060,17 TOTAL - R\$ 3060,17			
ENDEREÇO DO IMÓVEL								
ESTR DO RIBEIRAO, 0 CIDADE BOA VISTA 08.693-190 SUZANO-SP								
ENDEREÇO ENTREGA								
AV JAGUARI, 362 CID BOA VISTA SUZANO SP 08.693-000 SUZANO-SP								
					PARCELA ÚNICA	VENCIMENTO	VALORES EM R\$	
					1	15/03/2026	R\$3.267,17	
					2	15/03/2026	R\$342,01	
					3	15/04/2026	R\$342,01	
					4	15/05/2026	R\$342,01	
					5	15/06/2026	R\$342,01	
					6	15/07/2026	R\$342,01	
					7	15/08/2026	R\$342,01	
					8	15/09/2026	R\$342,01	
					9	15/10/2026	R\$342,01	
					10	15/11/2026	R\$342,01	
						15/12/2026	R\$342,08	
					DEMONSTRATIVO DE PARCELAS			

Anexo 8

ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)



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
2620260913980

1. Responsável Técnico

MARCOS OLAVO MONTORIO

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2604549492**

Registro: **5060043986-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Casaplan Construtora Ltda**

Endereço: **Rua Carlos Vítor Cocozza**

Complemento:

Cidade: **São Paulo**

Contrato:

Valor: R\$ **30000,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **30/03/2026**

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

Bairro: **Vila Mariana**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: **43.514.678/0001-03**

Nº: **81**

CEP: **04017-090**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida Jaguari**

Complemento: **Fundos com Estrada do Ribeirão**

Cidade: **Suzano**

Data de Início: **30/03/2026**

Previsão de Término: **30/06/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Nº:

Bairro: **Cidade Boa Vista**

UF: **SP**

CEP: **08693-010**

Código:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração				
1	Estudo	de estudo de impacto de vizinhança	11037,22000	metro quadrado

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

5. Observações

Elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV incluindo Relatório de Impacto no Trânsito - RIT.

6. Declarações

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

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

MARCOS OLAVO MONTORIO - CPF: 876.977.428-53

Casaplan Construtora Ltda - CPF/CNPJ: 43.514.678/0001-03

9. Informações

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

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

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

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



Valor ART R\$ 285,59

Registrada em: 05/04/2026

Valor Pago R\$

285,59

Nosso Numero: 2620260913980

Versão do sistema

Impresso em: 05/04/2026 09:40:11



Autenticação de ART
2620260913980



Marcos Olavo Montório
Engenheiro Civil

Casaplan Construtora Ltda.
Condomínio Residencial Parque do Sol

Maio 2026

Revisão A

Relatório de Impacto no Tráfego – RIT

Lista de Tabelas

Tabela 1 - Quantidade de vagas disponíveis	7
Tabela 2 - Classificação funcional das vias do entorno	9
Tabela 3 - Atividades desenvolvidas na AID	12
Tabela 4 – Linhas de ônibus mais próximas	13
Tabela 5 - Contagem – Intervalo de 7:00 às 8:00h	15
Tabela 6 - Contagem Intervalo 8:00 às 9:00h	16
Tabela 7 - Contagem Intervalo 11:00 às 12:00h	17
Tabela 8 - Contagem Intervalo 12:00 às 13:00h	17
Tabela 9 - Contagem Intervalo 17:00 às 18:00h	18
Tabela 10 - Contagem Intervalo 18:00 às 19:00h.....	19
Tabela 11 - Volumes veiculares totais observados.....	19
Tabela 12 - Demanda de pedestres por ponto	19

Lista de Figuras

Figura 1 – Mapa de localização do objeto de estudo.....	5
Figura 2 - Mapa da área de influência direta e indireta.....	6
Figura 3 – Terreno do empreendimento	7
Figura 4 - Acesso às rodovias.....	8
Figura 5 - Vias de acesso ao empreendimento.....	9
Figura 6 - Sentido de circulação das vias do entorno do empreendimento	10
Figura 7 - Acesso ao empreendimento	11
Figura 8 - Atividades principais desenvolvidas no entorno do empreendimento	12
Figura 9 - Linhas de ônibus	13
Figura 10 - Pontos de contagem do volume de tráfego	14
Figura 11 - Sentidos dos fluxos de contagem do volume de tráfego	15

Sumário

1. INFORMAÇÕES GERAIS DO EMPREENDIMENTO	4
1.1 Empreendimento	4
1.2 Proprietário / Empreendedor	4
1.3 Responsável Técnico pelo Estudo	4
2. INTRODUÇÃO E OBJETIVO.....	4
3. METODOLOGIA.....	5
3.1 Levantamento de dados do empreendimento	5
3.2 Caracterização do sistema viário existente	5
3.3 Definição da área de influência	5
3.4 Estimativa de geração e atração de viagens	6
3.5 Avaliação dos acessos e da circulação	6
3.6 Análise conclusiva e proposição de medidas	6

4. DESCRIÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO	6
5. ÁREAS DE INFLUÊNCIA E CARACTERIZAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO	7
5.1 Áreas de influência	7
5.2 Caracterização do sistema viário	8
5.3 Classificação funcional das vias do entorno	9
5.4 Sentido de circulação das vias do entorno	10
5.5 Acesso ao empreendimento.....	10
5.6 Atividades desenvolvidas na AID	11
5.7 Transporte coletivo, táxi e circulação de pedestres	12
6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS VIÁRIOS E CONDIÇÕES DE CIRCULAÇÃO.....	13
6.1 Levantamento do tráfego existente	13
6.2 Metodologia dos levantamentos de tráfego.....	14
6.3 Volumes veiculares observados – cenário atual	14
6.4 Circulação e demanda de pedestres.....	19
7. ANÁLISE DO IMPACTO DO EMPREENDIMENTO NO SISTEMA VIÁRIO	20
7.1 Estimativa da geração de viagens.....	20
7.2 Conversão dos volumes observados para UCP/h.....	20
7.3 Critério de capacidade viária e nível de serviço	21
7.4 Distribuição das viagens adicionais na interseção	21
8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS NO TRÂNSITO	23
9. MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS.....	23
10. CONCLUSÃO TÉCNICA FINAL.....	24
11. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	24
12. ENCERRAMENTO	25

1. INFORMAÇÕES GERAIS DO EMPREENDIMENTO

1.1 Empreendimento

Nome	Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal com 187 Unidades Habitacionais
Endereço	Avenida Jaguari, Cidade Boa Vista, Suzano – SP
Matrícula	11.773
Área do terreno	23.849,07 m ²
Área construída total	11.055,08 m ²

1.2 Proprietário / Empreendedor

Razão social	Casaplan Construtora Ltda.
CNPJ	43.514.678/0001-03
Representante legal	José Dirceu Bernadino
Contato	(11) 5549-6688

1.3 Responsável Técnico pelo Estudo

Nome	Marcos Olavo Montorio
Profissão	Engenheiro Civil
CREA-SP	5060043976
ART	2620260913980
Contato	(11) 97632-0454 – engmarcosmontorio@gmail.com

2. INTRODUÇÃO E OBJETIVO

O presente Relatório de Impacto no Tráfego – RIT tem por objetivo apresentar a caracterização do empreendimento, avaliar sua inserção no sistema viário existente e amparar tecnicamente o poder público e o empreendedor quanto aos impactos decorrentes de sua implantação e operação, especialmente no que se refere à circulação de veículos, pedestres, acessibilidade e organização dos acessos.

O objeto de estudo corresponde à implantação do Condomínio Residencial Multifamiliar Horizontal Parque do Sol, composto por 187 unidades habitacionais, localizado no Bairro Boa Vista, Município de Suzano, com acesso principal pela Avenida Jaguari. A localização do empreendimento e sua relação com o entorno urbano podem ser visualizadas na Figura 1.



Figura 1 – Mapa de localização do objeto de estudo

Fonte: Google Earth – 2026

O estudo busca verificar a compatibilidade entre a operação do empreendimento e a infraestrutura viária existente, identificando, quando pertinente, medidas de adequação e/ou mitigação voltadas à segurança viária, à fluidez do tráfego, à organização dos acessos e à preservação das condições de mobilidade urbana no entorno imediato e mediato.

3. METODOLOGIA

3.1 Levantamento de dados do empreendimento

Foram analisados os documentos técnicos apresentados pelo empreendedor, dentre eles memorial descritivo, planta de implantação, levantamento planimétrico e demais elementos necessários à caracterização do porte do empreendimento, número de unidades, acessos, circulação interna e oferta de vagas de estacionamento.

3.2 Caracterização do sistema viário existente

Foi realizada a caracterização do sistema viário no entorno do empreendimento, abrangendo a identificação das principais vias de acesso, análise da hierarquia viária, geometria das vias, condições operacionais, sentidos de circulação, pontos de acesso, travessias de pedestres e conexões com os principais eixos urbanos da região.

3.3 Definição da área de influência

A definição da área de influência foi realizada com base em critérios técnicos usualmente adotados em estudos de impacto viário, considerando as características funcionais das vias do entorno, a distribuição dos fluxos e a relação entre os acessos do empreendimento e a malha viária existente.

3.4 Estimativa de geração e atração de viagens

A estimativa da demanda veicular foi desenvolvida com base na tipologia residencial do empreendimento, no número de unidades habitacionais, na oferta de vagas de estacionamento e na realidade operacional esperada para esse padrão de uso, adotando-se critérios qualitativos e proporcionais ao porte do projeto, sem superdimensionamentos.

3.5 Avaliação dos acessos e da circulação

A avaliação dos acessos e da circulação interna e externa contemplou as condições de movimentação de veículos leves e pedestres, bem como os aspectos geométricos e operacionais dos acessos, tais como visibilidade, sinalização e eventuais interferências sobre a circulação viária do entorno imediato.

3.6 Análise conclusiva e proposição de medidas

Com base nas análises realizadas, o estudo avalia a compatibilidade do empreendimento com o sistema viário existente e, quando cabível, propõe medidas de adequação e/ou mitigação destinadas à melhoria da segurança viária, à organização dos acessos e à preservação das condições de fluidez do tráfego.

4. DESCRIÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento é composto por 187 unidades habitacionais assobradadas, com duas tipologias residenciais: 78 unidades com 57,12 m² e 109 unidades com 56,15 m², todas acessadas pela Avenida Jaguari, por meio de portaria de controle de acesso. A implantação geral do condomínio e a configuração do lote são apresentadas conforme as Figuras 2 e 3.



Figura 2 - Mapa da área de influência direta e indireta

Fonte: Google Earth – 2026



Figura 3 – Terreno do empreendimento

Fonte: Google Earth – 2026

A área de intervenção possui 23.849,07 m², com área construída total de 11.055,08 m². O condomínio contará com área de lazer, piscina adulto e infantil, sistema de circulação interna e vagas de automóveis associadas às unidades residenciais, além de vagas destinadas a pessoas com deficiência e vagas rotativas para visitantes.

Tabela 1 - Quantidade de vagas disponíveis

Tipo	Quantidade	Observação
Vagas vinculadas às unidades	181	Internas e demarcadas
Vagas PcD	6	Reservadas e sinalizadas
Vagas de visitantes	10	Rotativas
Vaga para Carga e Descarga	1	Interna, destinada a operações pontuais de carga e descarga
Total implantado	198	187 vagas principais + 10 vagas rotativas + 1 vaga de carga e descarga

Conforme indicado na Tabela 1, o projeto prevê vagas internas suficientes para acomodar a demanda associada ao uso residencial, reduzindo interferências sobre a via pública.

O acesso principal de veículos ocorre pela Avenida Jaguari, em conexão direta com o sistema viário local. O projeto prevê acessos organizados para entrada e saída de veículos, além de acesso independente para pedestres, contribuindo para a melhor organização dos fluxos internos e para a redução de interferências na circulação da via pública.

5. ÁREAS DE INFLUÊNCIA E CARACTERIZAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO

5.1 Áreas de influência

Para a elaboração do presente RIT, foi adotado como referência o Termo de Referência nº 4/2026, com raio de 500 m para a Área de Influência Direta e de 1.000 m para a Área de

Influência Indireta. A leitura espacial dessas áreas deve ser apresentada conforme a Figura 2, já indicada anteriormente.

5.2 Caracterização do sistema viário

O empreendimento encontra-se inserido em área urbana consolidada do Município de Suzano, sendo atendido por vias integrantes da malha viária local, que promovem a conexão do entorno imediato com eixos de circulação de maior capacidade. O acesso principal a partir da região central da cidade ocorre pela Avenida Francisco Marengo, com posterior conexão à Avenida Jaguari, conforme ilustrado nas Figuras 4 e 5.

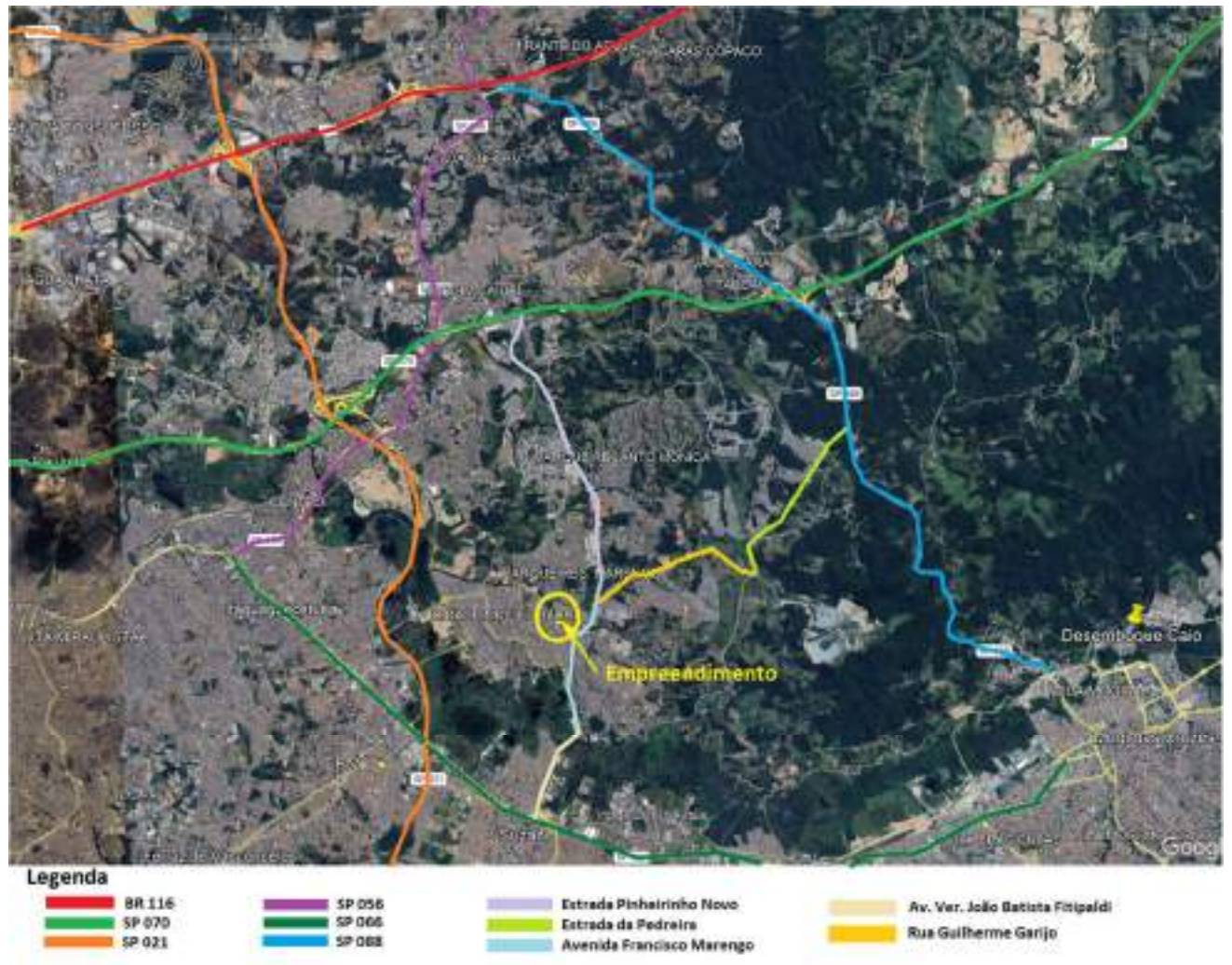


Figura 4 - Acesso às rodovias

Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano – GeoSuzano, – 2026

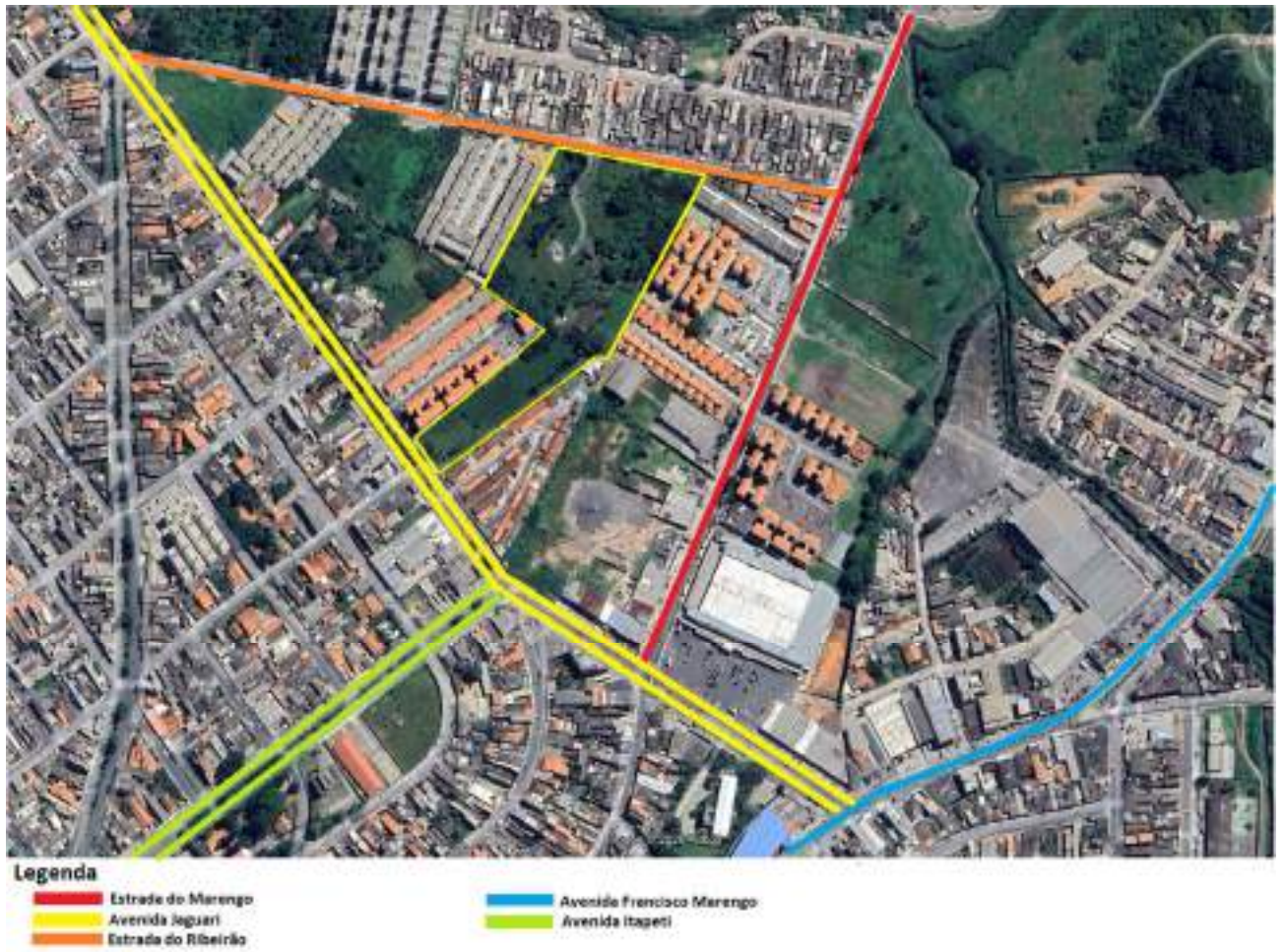


Figura 5 - Vias de acesso ao empreendimento

Fonte: Google Earth – 2026

5.3 Classificação funcional das vias do entorno

Tabela 2 - Classificação funcional das vias do entorno

Via	Classificação funcional adotada
Avenida Jaguari	Via coletora
Estrada do Ribeirão	Via local
Estrada do Marengo	Via local
Avenida Francisco Marengo	Via arterial
Avenida Itapeti	Via local

A classificação funcional adotada no estudo foi estabelecida com base nas características físicas e operacionais observadas, uma vez que não há mapeamento gráfico oficial de hierarquização viária municipal.

5.4 Sentido de circulação das vias do entorno

Os sentidos de circulação das vias relevantes à acessibilidade do lote são apresentados na Figura 6, servindo de base para a avaliação das rotas de chegada e saída e das possibilidades de conversão.



Figura 6 - Sentido de circulação das vias do entorno do empreendimento

Fonte: Google Earth – 2026

5.5 Acesso ao empreendimento

O acesso ao empreendimento será realizado pela Avenida Jaguari, em trecho com características predominantemente locais e baixo a moderado volume de tráfego, favorecendo a operação de entrada e saída de veículos. A localização e o tratamento dos acessos são apresentados conforme a Figura 7.



Figura 7 - Acesso ao empreendimento

Fonte: Google Earth – 2026

5.6 Atividades desenvolvidas na AID

A área de influência direta do empreendimento contempla equipamentos públicos e privados relevantes, como unidades de saúde, escolas, supermercados, centros comerciais e indústrias, cuja presença contribui para a compreensão da dinâmica local de circulação e da distribuição temporal dos fluxos. A espacialização desses usos é apresentada na Figura 8, e sua síntese, na Tabela 3.



Figura 8 - Atividades principais desenvolvidas no entorno do empreendimento

Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano – GeoSuzano, – 2026

Tabela 3 - Atividades desenvolvidas na AID

Estabelecimento	Ramo de atividade	Distância
Supermercado Docelar	Comércio	300 m
Clínica da Família	Saúde	300 m
Escola Prof. Maria Elisa de Azevedo Cintra	Educação	750 m
Supermercado Nagumo	Comércio	700 m
Kimberly-Clark Kenko Ind. e Comércio	Indústria	1.100 m
Escola David Jorge Curi	Educação	550 m

5.7 Transporte coletivo, táxi e circulação de pedestres

O estudo registrou a presença de linhas municipais e intermunicipais ao longo da Avenida Jaguari, com pontos localizados nas proximidades do empreendimento. As linhas e distâncias podem ser sintetizadas na Tabela 4, enquanto a sua espacialização é apresentada na Figura 9.

Tabela 4 – Linhas de ônibus mais próximas

Linha	Tipo de linha	Logradouro	Distância
01TR e 11TR	Municipal	Av. Jaguari	170 m
332, 332VP1, 332-TRO	EMTU	Av. Jaguari	350 m
01TR, 11TR, 21TR	Municipal	Av. Jaguari	350 m



Figura 9 - Linhas de ônibus

Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano – GeoSuzano, – 2026

Não foram identificados pontos de táxi nas proximidades imediatas do empreendimento. A circulação de pedestres, por sua vez, ocorre principalmente em direção aos pontos de ônibus e à área comercial próxima, por meio de passeios públicos e travessias em nível existentes.

6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS VIÁRIOS E CONDIÇÕES DE CIRCULAÇÃO

6.1 Levantamento do tráfego existente

Foram realizados levantamentos de tráfego veicular nas vias inseridas nas Áreas de Influência Direta e Indireta, com o objetivo de determinar os volumes existentes e subsidiar a análise dos impactos decorrentes da implantação e operação do empreendimento. A localização dos pontos de contagem é apresentada na Figura 10.



Legenda



Ponto de contagem de tráfego
Av. Jaguari/Av. Itapeti

Figura 10 - Pontos de contagem do volume de tráfego

Fonte: Google Earth – 2026

6.2 Metodologia dos levantamentos de tráfego

As contagens foram realizadas manualmente em campo, por sentido de circulação e com registros em intervalos de 15 minutos, nos períodos de 7h00 às 7h15, 11h45 às 12h00 e 17h30 às 17h45. A partir desses intervalos, foram consolidados os períodos equivalentes de uma hora, representativos das condições operacionais mais relevantes da malha urbana analisada.

6.3 Volumes veiculares observados – cenário atual

Os resultados evidenciam que a Avenida Francisco Marengo concentra os maiores volumes do sistema analisado, ao passo que a Avenida Itapeti e a Avenida Jaguari registram volumes compatíveis com funções de redistribuição local. A síntese dos volumes horários equivalentes está apresentada na Tabela 5.



Figura 11 - Sentidos dos fluxos de contagem do volume de tráfego

Fonte: Google Earth – 2026

Ponto Avenida Jaguari / Avenida Itapeti

Tabela 5 - Contagem – Intervalo de 7:00 às 8:00h

Horário	Fluxo/Sentido	Auto	Moto	Ônibus	Caminhão
07:00 - 08:00	Fluxo 1	92	22	10	2
	Fluxo 2	104	24	14	4
	Fluxo 3	220	20	2	4
	Fluxo 4	20	6	0	2
	Fluxo 5	194	18	0	22
	Fluxo 6	14	2	0	0

Gráfico 1 – Contagem – Intervalo de 7:00 às 8:00h

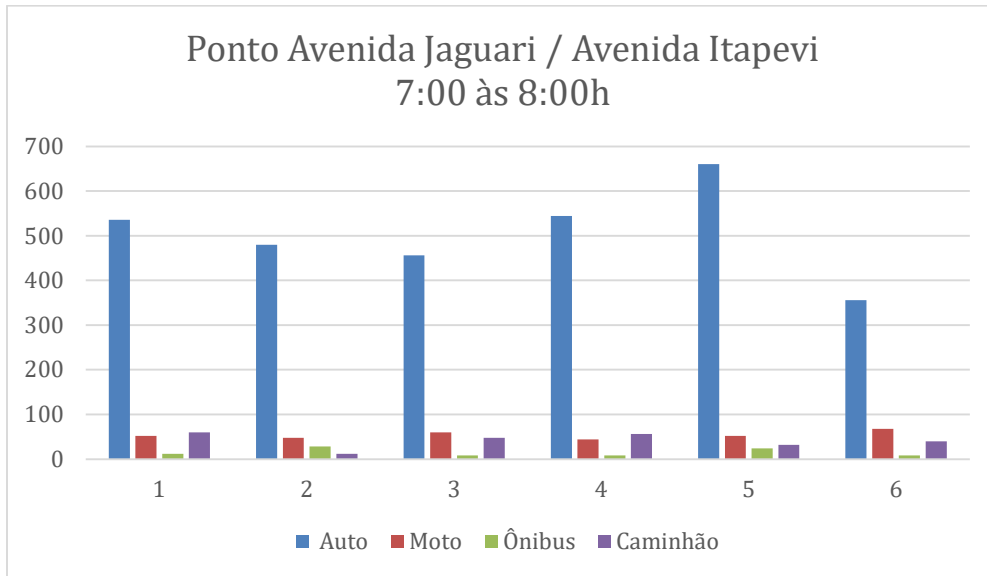
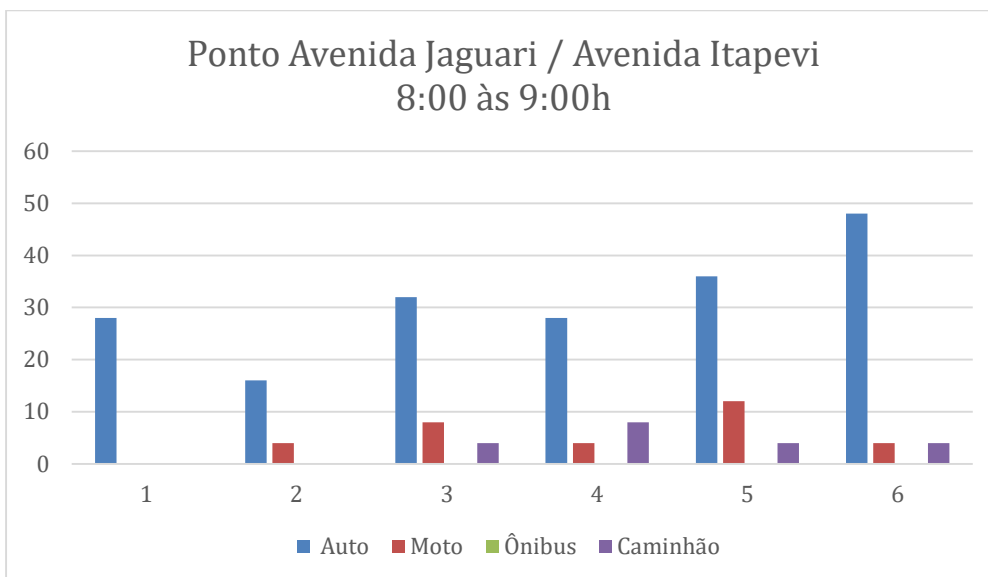


Tabela 6 - Contagem Intervalo 8:00 às 9:00h

Horário	Fluxo/Sentido	Auto	Moto	Ônibus	Caminhão
08:00 - 09:00	Fluxo 1	150	22	5	25
	Fluxo 2	169	20	12	5
	Fluxo 3	357	25	4	20
	Fluxo 4	33	18	4	23
	Fluxo 5	315	22	10	13
	Fluxo 6	23	28	4	17

Gráfico 2 – Contagem – Intervalo de 8:00 às 9:00h



Ponto 2 – Avenida Itapeti

Tabela 7 - Contagem Intervalo 11:00 às 12:00h

Horário	Fluxo/Sentido	Auto	Moto	Ônibus	Caminhão
11:00 - 12:00	Fluxo 1	112	15	3	18
	Fluxo 2	126	14	8	2
	Fluxo 3	268	18	2	14
	Fluxo 4	24	13	2	17
	Fluxo 5	235	15	7	9
	Fluxo 6	17	20	2	12

Gráfico3 – Contagem – Intervalo de 11:00 às 12:00h

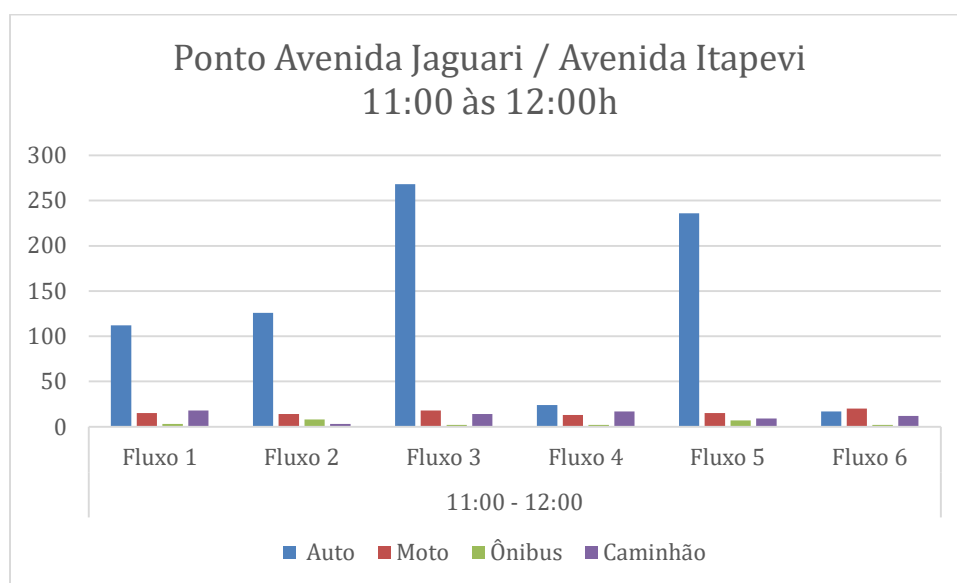
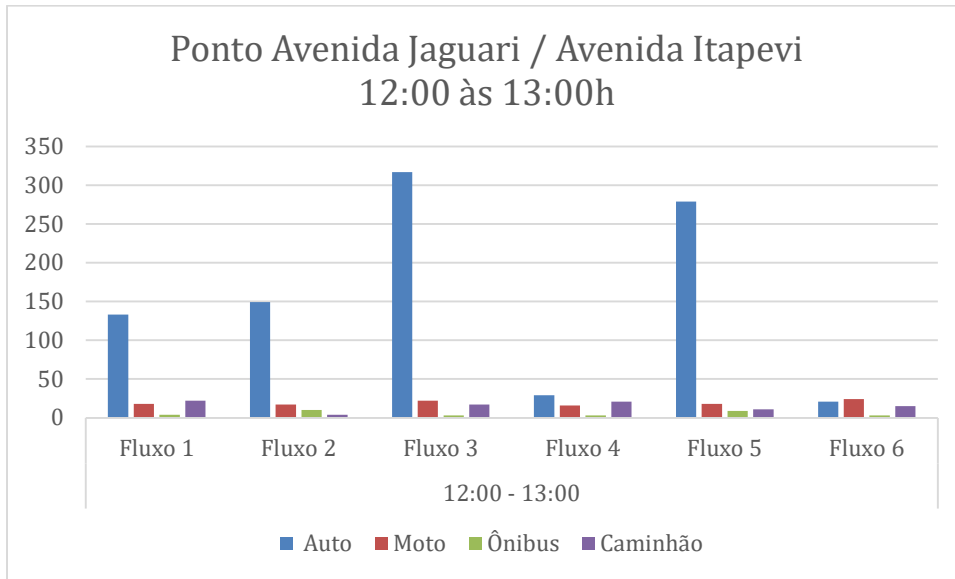


Tabela 8 - Contagem Intervalo 12:00 às 13:00h

Horário	Fluxo/Sentido	Auto	Moto	Ônibus	Caminhão
12:00 - 13:00	Fluxo 1	133	18	4	22
	Fluxo 2	149	17	10	4
	Fluxo 3	317	22	3	17
	Fluxo 4	29	16	3	21
	Fluxo 5	279	18	9	11
	Fluxo 6	21	24	3	15

Gráfico 4 – Contagem – Intervalo de 12:00 às 13:00h



Ponto 3 – Avenida Jaguari

Tabela 9 - Contagem Intervalo 17:00 às 18:00h

Horário	Fluxo/Sentido	Auto	Moto	Ônibus	Caminhão
17:00 - 18:00	Fluxo 1	165	22	4	26
	Fluxo 2	186	10	11	4
	Fluxo 3	396	26	2	20
	Fluxo 4	35	19	2	25
	Fluxo 5	349	22	10	13
	Fluxo 6	25	29	2	17

Gráfico 5 – Contagem – Intervalo de 17:00 às 18:00h

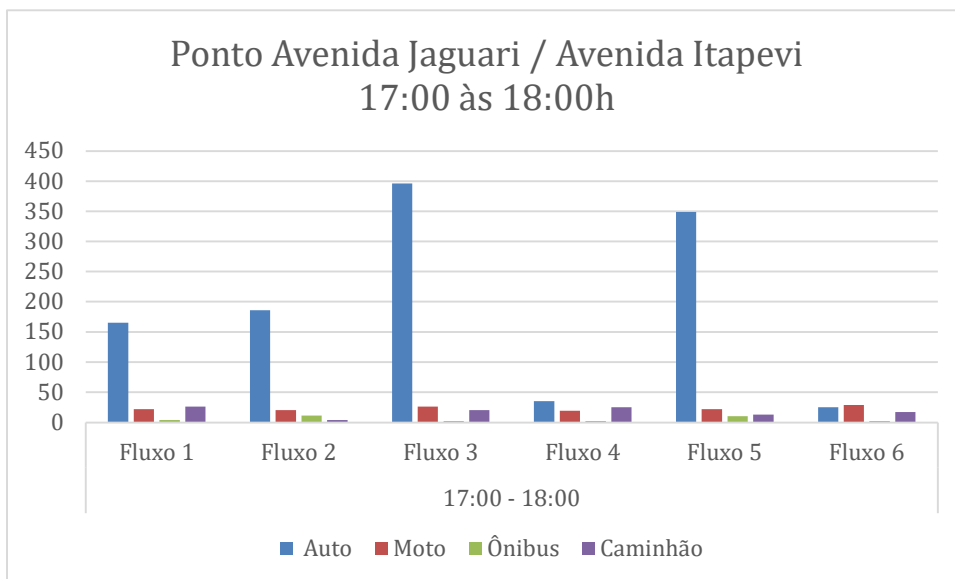


Tabela 10 - Contagem Intervalo 18:00 às 19:00h

Horário	Fluxo/Sentido	Auto	Moto	Ônibus	Caminhão
18:00 - 19:00	Fluxo 1	15	2	1	3
	Fluxo 2	17	2	1	1
	Fluxo 3	36	3	1	2
	Fluxo 4	4	2	1	3
	Fluxo 5	32	2	1	2
	Fluxo 6	3	3	1	2

Gráfico 6 – Contagem – Intervalo de 19:00 às 18:00h

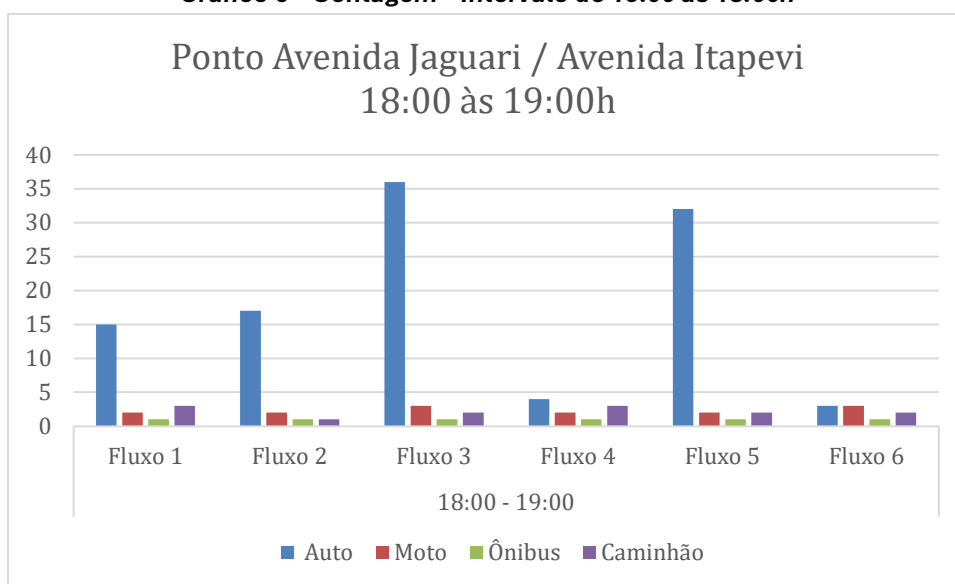


Tabela 11 - Volumes veiculares totais observados

Pico manhã (veh/h)	Entrepicos (veh/h)	Pico tarde (veh/h)
2.120	2.138	1.560

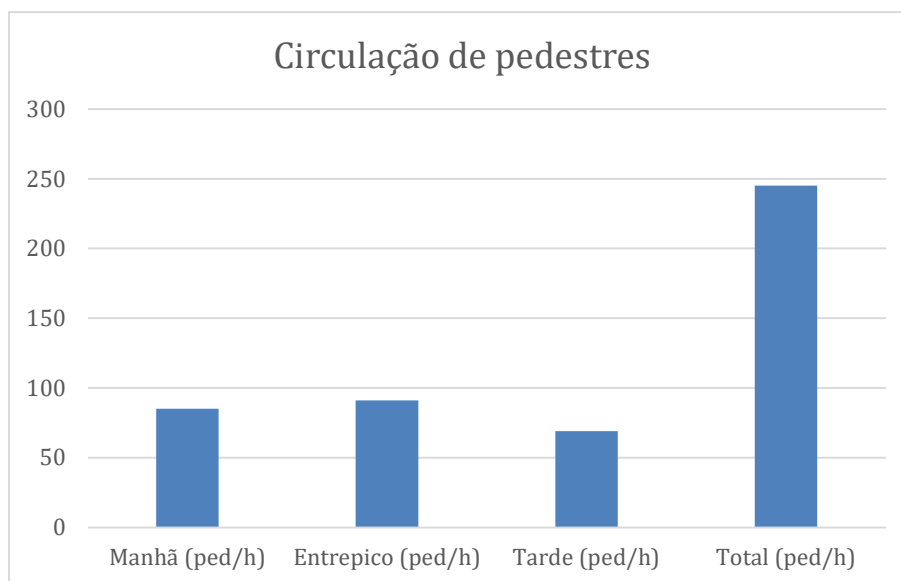
6.4 Circulação e demanda de pedestres

Os dados evidenciam maior fluxo de pedestres no ponto associado ao eixo de maior interação com transporte coletivo e atividades existentes. A síntese dos volumes de pedestres está apresentada na Tabela 12 e no Gráfico 4.

Tabela 12 - Demanda de pedestres por ponto

Manhã (ped/h)	Entrepico (ped/h)	Tarde (ped/h)	Total (ped/h)
85	91	69	245

Gráfico 7 – Circulação de pedestres Total



7. ANÁLISE DO IMPACTO DO EMPREENDIMENTO NO SISTEMA VIÁRIO

7.1 Estimativa da geração de viagens

A estimativa da geração de viagens do Condomínio Residencial Parque do Sol foi revisada considerando a tipologia residencial multifamiliar horizontal, o total de 187 unidades habitacionais, a oferta de vagas internas e o padrão operacional esperado para condomínios residenciais. A análise considera que a demanda veicular é predominantemente composta por veículos leves, associada aos deslocamentos cotidianos de moradores, visitantes e serviços eventuais.

Para fins de dimensionamento, foi adotada a metodologia apresentada no modelo de referência fornecido, com aplicação de fatores usuais de geração de viagens para empreendimentos residenciais. Considerou-se a concentração de saídas no pico da manhã, movimentos distribuídos no entrepico e concentração de entradas no período da tarde/noite.

Tabela 13 - Estimativa de geração de viagens do empreendimento

Período analisado	Formulação adotada	Cálculo	Viagens consideradas
Pico da manhã - saída	Nº de unidades x 1,00 x 34%	$187 \times 1,00 \times 34\% = 63,58$	64 veículos/hora
Entrepicos - entrada/saída	Nº de unidades x 1,00 x 20%	$187 \times 1,00 \times 20\% = 37,40$	37 veículos/hora
Pico tarde/noite - entrada	Nº de unidades x 0,50 x 0,61	$187 \times 0,50 \times 0,61 = 57,04$	57 veículos/hora

7.2 Conversão dos volumes observados para UCP/h

Os volumes obtidos nas contagens completas da interseção Avenida Jaguari / Avenida Itapeti foram convertidos para Unidade de Carro de Passeio por hora (UCP/h), com o objetivo de homogeneizar os diferentes tipos de veículos observados e permitir a comparação com a capacidade operacional da via. Foram adotados os seguintes fatores de equivalência: automóvel = 1,00; motocicleta = 0,50; ônibus = 2,00; caminhão = 2,00.

Tabela 14 - Volumes convertidos em UCP/h por fluxo e horário

Horário	Fluxo 1	Fluxo 2	Fluxo 3	Fluxo 4	Fluxo 5	Fluxo 6	Total UCP/h
07:00 - 08:00	127,0	152,0	242,0	27,0	247,0	15,0	810,0
08:00 - 09:00	221,0	213,0	417,5	96,0	372,0	79,0	1398,5
11:00 - 12:00	161,5	153,0	309,0	68,5	274,5	55,0	1021,5
12:00 - 13:00	194,0	185,5	368,0	85,0	328,0	69,0	1229,5
17:00 - 18:00	236,0	221,0	453,0	98,5	406,0	77,5	1492,0
18:00 - 19:00	24,0	22,0	43,5	13,0	39,0	10,5	152,0

7.3 Critério de capacidade viária e nível de serviço

A capacidade operacional foi avaliada a partir da relação entre o volume em UCP/h e a capacidade adotada por faixa de rolamento. Conforme critério utilizado no modelo de referência, adotou-se capacidade de 1.850 UCP/h por faixa para os movimentos analisados. O nível de serviço foi definido pela taxa de ocupação resultante da relação Volume/Capacidade, sendo o Nível A correspondente a taxas de ocupação até 60% da capacidade.

A análise foi desenvolvida em três cenários: situação atual sem o empreendimento; situação atual com o acréscimo das viagens geradas; e cenário futuro com projeção de 10 anos, considerando taxa de crescimento anual composta de 6,30% para a frota, conforme premissa adotada no modelo de referência.

7.4 Distribuição das viagens adicionais na interseção

Para avaliar todos os movimentos solicitados no Comunique-se, as viagens adicionais do empreendimento foram distribuídas entre os seis fluxos da interseção de forma proporcional à participação de cada movimento no volume observado em UCP/h no respectivo horário. Esse procedimento permite avaliar a interferência do empreendimento sobre todos os movimentos de conversão e passagem levantados em campo.

Tabela 15 - Distribuição das viagens adicionais por fluxo

Horário	Viagens geradas	Fluxo 1	Fluxo 2	Fluxo 3	Fluxo 4	Fluxo 5	Fluxo 6
07:00 - 08:00	64	10	12	19	2	20	1
08:00 - 09:00	64	10	10	19	4	17	4
11:00 - 12:00	37	6	6	11	2	10	2
12:00 - 13:00	37	6	6	11	2	10	2
17:00 - 18:00	57	9	8	17	4	16	3
18:00 - 19:00	57	9	8	16	5	15	4

7.5 Memorial de cálculo de capacidade - situação atual, com empreendimento e projeção futura

A tabela a seguir apresenta o memorial de capacidade para cada movimento da interseção, contemplando o volume atual em UCP/h, o acréscimo estimado pelo empreendimento, a ocupação resultante e a projeção futura para 10 anos. A projeção foi calculada pela expressão $V_{10} = V_{atual} \times (1 + 0,063)^{10} + V_{adicional}$, mantendo-se constante a geração de viagens própria do empreendimento.

Tabela 16 - Memorial de capacidade por fluxo - atual, com empreendimento e futuro

Horário	Fluxo	UCP atual	Viag. adicion.	UCP c/ empr.	Ocup. c/ empr.	UCP 10 anos	Ocup. 10 anos	N.S.
07:00 - 08:00	Fluxo 1	127,0	10	137,0	7,41%	244,0	13,19%	A
07:00 - 08:00	Fluxo 2	152,0	12	164,0	8,86%	292,0	15,78%	A
07:00 - 08:00	Fluxo 3	242,0	19	261,0	14,11%	464,8	25,12%	A
07:00 - 08:00	Fluxo 4	27,0	2	29,0	1,57%	51,7	2,80%	A
07:00 - 08:00	Fluxo 5	247,0	20	267,0	14,43%	475,0	25,68%	A
07:00 - 08:00	Fluxo 6	15,0	1	16,0	0,86%	28,6	1,55%	A
08:00 - 09:00	Fluxo 1	221,0	10	231,0	12,49%	417,1	22,55%	A
08:00 - 09:00	Fluxo 2	213,0	10	223,0	12,05%	402,4	21,75%	A
08:00 - 09:00	Fluxo 3	417,5	19	436,5	23,59%	788,1	42,60%	A
08:00 - 09:00	Fluxo 4	96,0	4	100,0	5,41%	180,8	9,78%	A
08:00 - 09:00	Fluxo 5	372,0	17	389,0	21,03%	702,3	37,96%	A
08:00 - 09:00	Fluxo 6	79,0	4	83,0	4,49%	149,5	8,08%	A
11:00 - 12:00	Fluxo 1	161,5	6	167,5	9,05%	303,5	16,41%	A
11:00 - 12:00	Fluxo 2	153,0	6	159,0	8,59%	287,9	15,56%	A
11:00 - 12:00	Fluxo 3	309,0	11	320,0	17,30%	580,2	31,36%	A
11:00 - 12:00	Fluxo 4	68,5	2	70,5	3,81%	128,2	6,93%	A
11:00 - 12:00	Fluxo 5	274,5	10	284,5	15,38%	515,7	27,87%	A
11:00 - 12:00	Fluxo 6	55,0	2	57,0	3,08%	103,3	5,58%	A
12:00 - 13:00	Fluxo 1	194,0	6	200,0	10,81%	363,4	19,64%	A
12:00 - 13:00	Fluxo 2	185,5	6	191,5	10,35%	347,7	18,80%	A
12:00 - 13:00	Fluxo 3	368,0	11	379,0	20,49%	688,9	37,24%	A
12:00 - 13:00	Fluxo 4	85,0	2	87,0	4,70%	158,6	8,57%	A
12:00 - 13:00	Fluxo 5	328,0	10	338,0	18,27%	614,2	33,20%	A
12:00 - 13:00	Fluxo 6	69,0	2	71,0	3,84%	129,1	6,98%	A
17:00 - 18:00	Fluxo 1	236,0	9	245,0	13,24%	443,8	23,99%	A
17:00 - 18:00	Fluxo 2	221,0	8	229,0	12,38%	415,1	22,44%	A
17:00 - 18:00	Fluxo 3	453,0	17	470,0	25,41%	851,5	46,03%	A
17:00 - 18:00	Fluxo 4	98,5	4	102,5	5,54%	185,5	10,02%	A
17:00 - 18:00	Fluxo 5	406,0	16	422,0	22,81%	763,9	41,29%	A
17:00 - 18:00	Fluxo 6	77,5	3	80,5	4,35%	145,8	7,88%	A
18:00 - 19:00	Fluxo 1	24,0	9	33,0	1,78%	53,2	2,88%	A
18:00 - 19:00	Fluxo 2	22,0	8	30,0	1,62%	48,5	2,62%	A
18:00 - 19:00	Fluxo 3	43,5	16	59,5	3,22%	96,1	5,20%	A
18:00 - 19:00	Fluxo 4	13,0	5	18,0	0,97%	28,9	1,56%	A
18:00 - 19:00	Fluxo 5	39,0	15	54,0	2,92%	86,8	4,69%	A
18:00 - 19:00	Fluxo 6	10,5	4	14,5	0,78%	23,3	1,26%	A

Observa-se que, mesmo no cenário projetado para 10 anos, todos os movimentos permanecem em Nível de Serviço A, com taxas de ocupação inferiores a 60% da capacidade adotada. Assim, a interseção Avenida Jaguari / Avenida Itapeti apresenta reserva operacional suficiente para absorver a demanda estimada pelo empreendimento.

Tabela 17 - Síntese dos movimentos críticos por horário

Horário	Fluxo crítico	UCP atual	UCP c/ empr.	Ocup. c/ empr.	UCP 10 anos	N.S. futuro
07:00 - 08:00	Fluxo 5	247,0	267,0	14,43%	475,0	A
08:00 - 09:00	Fluxo 3	417,5	436,5	23,59%	788,1	A
11:00 - 12:00	Fluxo 3	309,0	320,0	17,30%	580,2	A
12:00 - 13:00	Fluxo 3	368,0	379,0	20,49%	688,9	A
17:00 - 18:00	Fluxo 3	453,0	470,0	25,41%	851,5	A
18:00 - 19:00	Fluxo 3	43,5	59,5	3,22%	96,1	A

7.6 Síntese conclusiva da geração e da capacidade

Com base nos volumes observados, na conversão para UCP/h, na distribuição proporcional das viagens geradas e na projeção futura de 10 anos, conclui-se que o acréscimo de tráfego decorrente do Condomínio Residencial Parque do Sol não altera o enquadramento operacional da interseção analisada. Todos os movimentos permanecem classificados em Nível de Serviço A, tanto no cenário atual com empreendimento quanto no cenário futuro projetado.

8. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS NO TRÂNSITO

Os impactos viários associados ao empreendimento decorrem principalmente do acréscimo de movimentos de entrada e saída de veículos leves no acesso pela Avenida Jaguari e de sua posterior distribuição pela interseção Avenida Jaguari / Avenida Itapeti. A contagem volumétrica realizada em todos os seis movimentos da interseção demonstra que os volumes atuais se encontram abaixo da capacidade operacional adotada, mesmo nos períodos de maior carregamento.

O movimento crítico identificado no cenário atual ocorre no Fluxo 3, no período de 17:00 às 18:00, com 453,0 UCP/h. Com o acréscimo proporcional das viagens do empreendimento, esse volume passa para aproximadamente 470,0 UCP/h, correspondente a 25,41% da capacidade adotada de 1.850 UCP/h por faixa. No cenário futuro de 10 anos, o mesmo movimento permanece em Nível de Serviço A, com ocupação inferior a 60% da capacidade.

Dessa forma, os impactos potenciais são classificados como de baixa magnitude e de caráter local, não sendo identificada condição de saturação, formação de gargalo operacional ou alteração relevante do padrão de fluidez da interseção analisada. A fase de implantação poderá gerar impactos temporários associados à circulação de veículos de obra, porém estes são passíveis de controle por medidas operacionais de programação de horários, rotas e organização do canteiro.

9. MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS

9.1 Medidas mitigadoras para a fase de implantação

Durante a fase de obras, recomenda-se que a circulação de caminhões, utilitários e veículos de apoio seja programada preferencialmente fora dos horários de maior carregamento da rede viária, especialmente nos picos da manhã e do final da tarde. Recomenda-se, ainda, a definição de rotas preferenciais de acesso ao canteiro, a manutenção da sinalização provisória quando necessária e a vedação de operações de carga e descarga que interfiram diretamente na faixa de rolamento da Avenida Jaguari.

9.2 Medidas mitigadoras para a fase de operação

Na fase de funcionamento do condomínio, recomenda-se a manutenção da segregação entre fluxos de veículos e pedestres, com sinalização horizontal e vertical adequada nos acessos, boa visibilidade para entrada e saída de veículos e operação da portaria de forma a permitir a acomodação interna dos veículos em processo de entrada, evitando reflexos sobre a Avenida Jaguari.

Deverá ser mantida a vaga interna destinada à carga e descarga, indicada no projeto de implantação do empreendimento, de modo que operações pontuais de abastecimento, mudanças, manutenção e serviços sejam absorvidas dentro do lote, sem utilização da via pública como área operacional.

9.3 Medidas compensatórias

Considerando os resultados do memorial de capacidade, a permanência de todos os movimentos em Nível de Serviço A e a baixa participação relativa das viagens adicionais do empreendimento sobre a capacidade viária disponível, não se identificam impactos de

magnitude suficiente para justificar obras compensatórias estruturais exclusivamente em razão da implantação do condomínio. As medidas recomendadas concentram-se na organização operacional dos acessos, na manutenção da sinalização e na adequada gestão das operações de carga, descarga e serviços internos.

10. CONCLUSÃO TÉCNICA FINAL

Com base na nova contagem volumétrica realizada no cruzamento entre a Avenida Jaguari e a Avenida Itapeti, nos seis movimentos da interseção e nos horários de pico analisados, conclui-se que o sistema viário apresenta capacidade operacional suficiente para absorver a demanda gerada pelo Condomínio Residencial Parque do Sol.

O memorial de cálculo demonstra que, na situação atual, no cenário com acréscimo de veículos do empreendimento e na projeção futura de 10 anos, os movimentos analisados permanecem em Nível de Serviço A. O acréscimo de viagens estimado para o empreendimento não provoca alteração significativa da fluidez, da segurança ou do desempenho operacional da interseção analisada.

Dessa forma, sob o ponto de vista do Relatório de Impacto no Tráfego, a implantação e a operação do empreendimento são compatíveis com a infraestrutura viária existente, desde que observadas as medidas mitigadoras operacionais indicadas, especialmente quanto à organização dos acessos, à acomodação interna de veículos, à manutenção da vaga de carga e descarga e à sinalização adequada.

11. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997. Institui o Código de Trânsito Brasileiro.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO. Termo de Referência nº 4/2026 – EIV/RIT.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO. GeoSuzano. Base cartográfica e informações territoriais consultadas em 2026.

GOOGLE EARTH. Imagens de satélite e apoio à caracterização territorial do empreendimento e de sua área de influência. Consultas realizadas em 2026.

SUZANO. Lei Complementar nº 312/2017. Plano Diretor do Município de Suzano.

SUZANO. Lei Complementar nº 340/2019. Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município de Suzano.

SUZANO. Lei Complementar nº 387/2023. Alterações na legislação de uso, ocupação e parcelamento do solo do Município de Suzano.

12. ENCERRAMENTO

O presente documento segue assinado pelo responsável técnico deste relatório e pelo contratante, para fins de validação das informações nele apresentadas.

Marcos Olavo Montório
Engenheiro Civil
CREA-SP 5060043986
ART 2620260913980

Casaplan Construtora Ltda
CNPJ – 43.514.678/0001-03