

# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

## RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

### EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL VERTICAL MULTIFAMILIAR

Avenida comunidade Europeia, situado no loteamento do Euroville II – Bairro do Caete  
Bragança Paulista – SP

Novembro – 2025

# **SUMÁRIO**

<b>1. Introdução.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Informações Gerais .....</b>	<b>6</b>
2.1 Identificação do empreendimento.....	6
2.2 Identificação do empreendedor .....	7
2.3 Identificação dos responsáveis técnicos.....	7
<b>3. Caracterização do Empreendimento e Entorno.....</b>	<b>8</b>
3.1 Localização .....	8
3.2 Descrição.....	10
3.3 Objetivo e Justificativa.....	11
<b>4. Adensamento Populacional .....</b>	<b>13</b>
<b>5. Equipamentos Urbanos e Comunitários .....</b>	<b>16</b>
<b>6. Uso e Ocupação do Solo.....</b>	<b>24</b>
6.1 Adequação do Empreendimento à Legislação Vigente.....	24
6.2 Tipologia de Usos nas Quadras Limítrofes ao Empreendimento.....	29
<b>7. Valorização Imobiliária.....</b>	<b>31</b>
<b>8. Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público.....</b>	<b>32</b>
8.1 Características Existentes .....	32
<b>9. Ventilação, Iluminação e Insolação .....</b>	<b>33</b>
<b>10. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural .....</b>	<b>33</b>
<b>11. Nível de Ruídos.....</b>	<b>34</b>
<b>12. Qualidade do Ar .....</b>	<b>35</b>
<b>13. Geração de Resíduos e Movimentação de Terra .....</b>	<b>35</b>
13.1 Resíduos Sólidos .....	35
13.2 Resíduos Líquidos.....	36
13.3 Movimentação de Terra.....	37

<b>14. Vegetação, Arborização Urbana, Recursos Hídricos e Fauna .....</b>	<b>38</b>
14.1 Vegetação .....	38
14.2 Fauna.....	39
14.3 Recursos Hídricos .....	39
14.4 Arborização Urbana.....	39
<b>15. Capacidade da Infraestrutura Urbana em Geral.....</b>	<b>40</b>
15.1 Rede de Água e Esgoto .....	40
15.2 Rede de Energia Elétrica.....	40
15.3 Coleta de Lixo .....	40
15.4 Águas Pluviais.....	41
15.5 Acesso ao Empreendimento.....	41
<b>16. Integração com Planos e Programas Existentes .....</b>	<b>41</b>
<b>17. Impacto Social na População Residente ou Atuante no Entorno .....</b>	<b>42</b>
<b>18. Matriz de Impacto .....</b>	<b>42</b>
<b>19. Considerações Finais e Conclusão.....</b>	<b>46</b>
<b>20. Responsabilidade Técnica.....</b>	<b>47</b>
<b>21. Referencias Bibliograficas.....</b>	<b>49</b>
<b>22. Anexos.....</b>	<b>50</b>

## 1. INTRODUÇÃO

O **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** é um instrumento de política urbana instituído pelo **Estatuto da Cidade (Lei Federal Nº 10.257 de 2001)** e visa contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

A **Lei Complementar Nº 561, de 26 de setembro de 2007 do município**, dispõe sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) como instrumentos de análise para subsidiar o licenciamento ou autorização para parcelamento, construção, ampliação, alvará de renovação ou funcionamento bem como os parâmetros e os procedimentos a serem adotados para sua avaliação no âmbito do Município de Bragança Paulista - SP. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) tem como objetivo permitir a avaliação dos impactos benéficos e dos adversos que um empreendimento ou atividade causará na sua vizinhança, de modo a propor medidas mitigadoras, compatibilizadoras e compensatórias, visando garantir um espaço urbano harmônico e equilibrado.

A estrutura do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é baseada na análise dos impactos gerados pela implantação do empreendimento em relação ao adensamento populacional; aos equipamentos urbanos e comunitários; ao uso e à ocupação do solo; à valorização imobiliária; à geração de tráfego e demanda por transporte público; à ventilação, iluminação, e insolação; à paisagem urbana e ao patrimônio natural e cultural; ao nível de ruído; à qualidade do ar; à geração de resíduos sólidos e movimentação de terra; à vegetação, à arborização urbana, aos recursos hídricos e fauna; à capacidade da infraestrutura urbana; à integração com planos e programas existentes; e ao impacto social na população do entorno, tanto para área imediata quanto mediata do seu entorno.

O Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), por sua vez, refletirá as conclusões do Estudo de Impacto de Vizinhança apresentando a síntese dos impactos gerados, assim como a comparação entre as condições existentes e as que virão



após a implantação do empreendimento ou atividade.

O presente relatório é referente ao Estudo do Impacto de Vizinhança de um empreendimento de Habitação Multifamiliar a ser implantado na Avenida da comunidade europeia – situada no loteamento do Euroville II, Bairro do Caete, S/n, no município de Bragança Paulista – SP.

Para o empreendimento em questão, foi elaborado o relatório baseado nas informações contidas na Certidão de Uso do Solo nº 400/2025 emitida em 23/10/2025 (Anexo 06), visando a autorização para construção de um Condomínio Residencial Vertical Multifamiliar.

Os procedimentos que estruturaram o relatório foram os seguintes:

- Levantamento e análise das legislações municipais, estaduais e federais vigentes;
- Caracterização física do futuro empreendimento e de seu entorno com a infraestrutura a ser implantada;
- Levantamento de dados em relação ao adensamento populacional local;
- Levantamento dos equipamentos urbanos e comunitários presentes no entorno, bem como verificação da possibilidade de impactos sobre eles;
- Levantamento de dados em relação ao uso e à ocupação do solo da área e de seu entorno;
- Análise prévia da valorização imobiliária da área e de seu entorno;
- Análise de eventuais impactos associados ao tráfego e ao transporte público;
- Análise das possíveis interferências do volume do edifício sobre a ventilação, iluminação e insolação do entorno;
- Levantamento e análise para avaliação de eventuais impactos relacionados à paisagem urbana e ao patrimônio natural e cultural;
- Análise da produção e nível de ruídos durante e após a implantação do empreendimento;
- Identificação de possíveis impactos na qualidade do ar;
- Planejamento sobre o resíduo sólido gerado e movimentação de terra;
- Levantamento e descrição do meio físico, como recursos hídricos e vegetação, e do meio antrópico presentes na área de interesse e seu entorno

(imediatos e mediatos);

- Avaliação prévia da capacidade da infraestrutura urbana em geral;
- Verificação sobre planos e programas existentes e quais os possíveis impactos de integração;
- Análise do impacto sobre a população residente ou atuante no entorno e estudo de medidas mitigadoras, compatibilizadoras e compensatórias para atenuar eventuais impactos negativos.

A elaboração deste documento obedeceu às orientações gerais do Estatuto da Cidade e à legislação municipal pertinente (Código de Urbanismo – Lei Complementar nº 556/2007; Plano Diretor - Lei Complementar nº 893/2020; EIV/RIV - Lei Complementar nº 561/2007; Decreto nº 339/2007 e Decreto 949/2010).

## **2. INFORMAÇÕES GERAIS**

### **2.1. Identificação do empreendimento**

**Nome:** Reserva da Mata I

**Tipologia:** Multifamiliar – Condomínio Residencial Vertical

**Eedereço:** Avenida da comunidade europeia – situada no loteamento do Euroville II, Bairro do Caete, S/n – Bragança Paulista - SP

**Área do Terreno:** 7.049,64m²

**Área total á construir:** 8.250,15m²

**Coefficiente de Aproveitamento:** 1,17

**Taxa de ocupação:** 43,86%

**Taxa de impermeabilização:** 77,63%

**Descrição Geral do Empreendimento:** Torre 01 – Residencial vertical multifamiliar – total de 14 apartamentos com 2 e 3 dormitórios.

Torre 02 – Residencial vertical multifamiliar – total de 14 apartamentos com 2 e 3 dormitórios.

Torre 03 – Residencial vertical multifamiliar – total de 14 apartamentos com 2 e 3 dormitórios.

Torre 04 – Residencial vertical multifamiliar – total de 14 apartamentos com 2 e 3 dormitórios.

Torre 05 – Residencial vertical multifamiliar – total de 14 apartamentos com 2 e 3 dormitórios.

Torre 06 – Residencial vertical multifamiliar – total de 14 apartamentos com 2 e 3 dormitórios.

**Acesso ao empreendimento:** Avenida da comunidade europeia

## 2.2. Identificação do empreendedor

**Nome:** Peluso Sperandio Incorporações imobiliárias Eireli.

**CNPJ:** 18.027.043/0001-26

**Insc. Municipal:** 0046633

**Endereço Comercial:** Av. Salvador Markowicz, 51-B – Taboão - Bragança Paulista, SP - CEP: 12.916-400

**Responsavel Legal:** Daniel Raseira Sperandio

**Contato:** (11) 2473-0006

**Email:** diretoria@pelusosperandio.com.br

**Proprietário:** EUROVILLE II – EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

**Responsavel Legal:** Reinaldo Peluso Sperandio

**CNPJ:** 11.743.052/0001-74

**Endereço:** Rua José Domingues, nº355 , Bairro centro – Bragança Paulista - SP

## 2.3. Identificação dos responsáveis técnicos

**Responsavel Técnico:** Daniel Raseira Sperandio

**Profissão:** Engenheiro Civil

**CREA:** 5063093585-SP

**CPF:** 283.779.508-98

**Insc. Municipal:** 0046633

**Endereço Comercial:** Av. Salvador Markowicz, 51-B – Taboão - Bragança Paulista, SP - CEP: 12.916-400

**Contato:** (11) 2473-0006

**Email:** diretoria@pelusosperandio.com.br

**ART:** 2620252146307

### 3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E ENTORNO

#### 3.1. Localização

O empreendimento está localizado no bairro do Caete, na região sudoeste do município de Bragança Paulista. Encontra-se situado no loteamento Euroville II, com acesso principal pela Avenida Comunidade Europeia, conforme consta na matrícula do imóvel (Anexo 04).

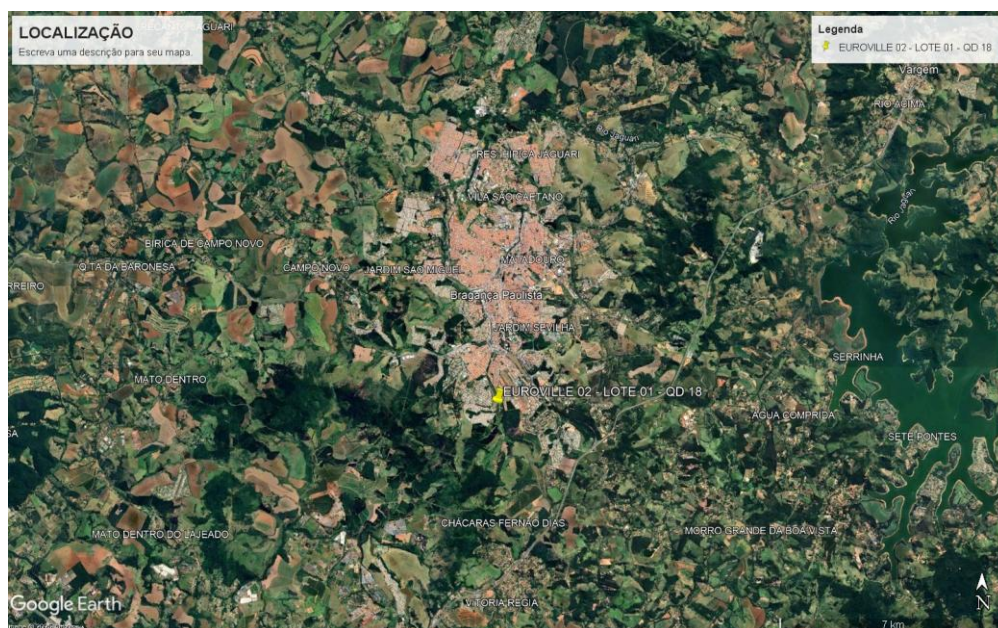




Figura 01. Localização do empreendimento no tecido urbano de Bragança Paulista.



Figura 02. Localização junto às principais vias e bairros do entorno.



Figura 03. AV. Comunidade européia - principal via de acesso ao empreendimento.

No entorno imediato do empreendimento, no qual é considerado um raio de 1 Km em relação ao seu centro de referência, tem-se os seguintes equipamentos presentes:

Usf – Universidade São Francisco e o colégio Porto.



Figura 04. Principais equipamentos presentes na vizinhança imediata ao empreendimento.

Diante da imediata vizinhança, observa-se que o uso predominante da região é destinado à moradia residencial. Em função dos padrões urbanísticos do entorno, a área apresenta vocação para o uso habitacional, caracterizando-se por bairros com presença de escolas, baixo índice de atividades comerciais e amplas áreas verdes.

### 3.2. Descrição

O empreendimento é caracterizado como um condomínio residencial vertical multifamiliar com todo o controle de acesso feito na Avenida comunidade europeia, situado no loteamento do Euroville II, no bairro do Caete, 2Km da região central do Município.

As atividades abrangidas pelo empreendimento são de caráter residencial, dispostas do seguinte modo – conforme o projeto (anexo 11):

O empreendimento será composto por 6 torres residenciais, cada uma com 4 pavimentos, sendo 3 pavimentos tipo e 1 pavimento em subsolo. Cada pavimento tipo contará com 4 apartamentos por andar, distribuídos entre unidades de 2 e 3 dormitórios.

No pavimento de subsolo, cada torre possuirá 2 apartamentos de 3 dormitórios, totalizando 84 unidades habitacionais, assim divididas:

- 48 apartamentos de 3 dormitórios
- 36 apartamentos de 2 dormitórios

Além disso, todos os apartamentos localizados no térreo e no subsolo contarão com áreas garden, somando 24 unidades garden, sendo:

- 12 apartamentos de 2 dormitórios com garden
  - 12 apartamentos de 3 dormitórios com garden
- O acesso e a saída do empreendimento está previsto pela Avenida comunidade Europeia.

A infraestrutura do empreendimento será implantada em horário comercial - 7h às 17h, de segunda à sexta-feira, e de 8h às 13h aos sábados. Na fase de implantação estão presentes os seguintes serviços de infraestrutura obrigatória e de responsabilidade do empreendedor:

- Rede de Energia Elétrica;
- Rede de Águas Pluviais;
- Rede de Água Potável;
- Rede de Esgoto;
- Projeto Paisagístico.

Os serviços referentes à ligação de água e esgoto, assim como de energia, serão executados conforme diretrizes da SABESP e ENERGISA, respectivamente.

A figura abaixo contempla o cronograma de obra para execução em até 40 meses, sendo a fase referente à Terraplenagem e Contenções em 4 meses; Edifícios Residenciais em até 36 meses.

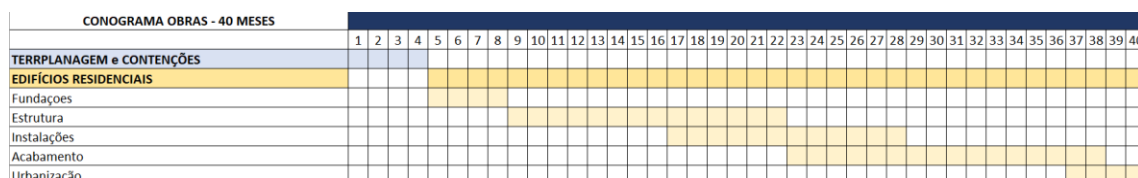


Figura 05. Cronograma de obras

### 3.3. Objetivo e Justificativa

Bragança Paulista é uma cidade com aproximadamente 176.811 habitantes – conforme população estimada pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) em 2022. Está situada a 88 km de São Paulo e 65km de Campinas, estando, estrategicamente, localizada na região mais desenvolvida do país, próxima aos grandes centros brasileiros.

A economia do município tem por base o trinômio: agricultura, pecuária e indústria. Além de ser um atrativo nos setores de turismo, comércio e serviço. Como sede da região de governo, engloba mais quatorze municípios: Águas de Lindóia, Amparo, Atibaia, Bom Jesus dos Perdões, Joanópolis, Lindóia, Monte Alegre do Sul, Nazaré Paulista, Pedra Bela, Pinhalzinho, Serra Negra, Socorro, Vargem e Tuiuti.

As necessidades impostas em relação à habitação no Brasil são diversas e é com base nisso que o município tem entendido a importância de priorizar a moradia como um direito social, pautando-se na Constituição Federal de 1988. As habitações populares desempenham três funções importantes: social, ambiental e econômica.

Como função social, abrigam a família e são um dos fatores do seu desenvolvimento.

Na função ambiental, a inserção no ambiente urbano é fundamental para que estejam assegurados os princípios básicos de infraestrutura, saúde, educação, transporte, trabalho, lazer, entre outros, além de determinar o impacto destas estruturas sobre os recursos naturais.



Já a função econômica da moradia é inquestionável, sua produção oferece novas oportunidades de geração de emprego e renda, mobiliza vários setores da economia local e influencia os mercados imobiliários e de bens e serviços. É sob esse contexto que o empreendimento, objeto deste estudo, está pautado. Trata-se de um empreendimento condomínio residencial vertical multifamiliar, e tem como objetivos principais:

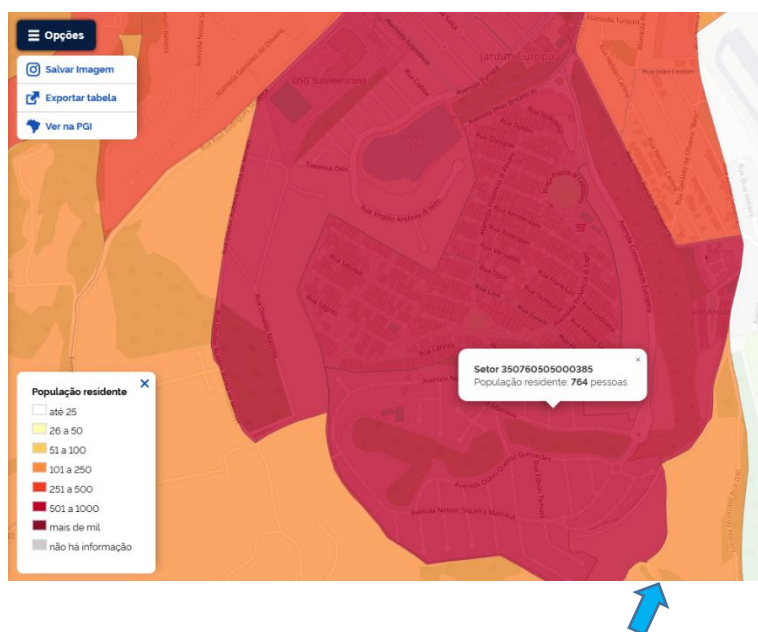
1. Inicialmente a geração de emprego e renda durante a construção do empreendimento, promovendo a profissionalização da mão de obra local e contribuição fiscal ao município;
2. Contribuir para habitação de qualidade próxima a região central, diminuindo a necessidade de grande locomoção dentro do município e, conseqüentemente, o impacto na mobilidade urbana;
3. Aumentar a segurança do local ao substituir um vazio urbano por um empreendimento com dinâmicas urbanas e presença de pessoas.
4. Promover o desenvolvimento social e revitalização do bairro devido ao porte do empreendimento.
5. Novas chances de moradia em um bairro consolidado.

A escolha da área para implantação do empreendimento foi estabelecida a partir da disponibilidade de terreno para o desenvolvimento com as características necessárias para atender as demandas locais do município, considerando a melhor relação custo- benefício sobre os aspectos econômico-financeiros e de sustentabilidade socioambiental.

Desse modo, visa-se realizar o preenchimento de vazios urbanos em um local em que a infraestrutura existente atende o adensamento local, realizando assim, um melhor aproveitamento dos investimentos do município, bem como proporcionando moradia próxima aos centros de empregabilidade, e conseqüentemente, menor locomoção dos indivíduos entre trabalho e moradia, o que proporciona maior qualidade de vida.

#### 4. ADENSAMENTO POPULACIONAL

O empreendimento será inserido na Avenida comunidade europeia que é no bairro do Caete, local caracterizado, com uma grande atividade residencial, a 2Km do centro da cidade. A inserção de um empreendimento como esse, traz a valorização ainda mais na região, que, por mais que seja condominio residencial vertical, em uma área consolidada, cria-se novas oportunidades de moradia e acessibilidade, visando facilitar a rotina da população atuante no local que poderia ocupar tais residencias. A proximidade entre moradia e ao centro da cidade, por consequencia, diminui o deslocamento e a utilização de meios de transporte, além de gerar maior qualidade de vida para seus ocupantes, como para a população com a diminuição no impacto no transito. A densidade demografica apresentada no setor onde pretende-se implantar o empreendimento consiste entre 764 pessoas e 995,89 habitantes por km<sup>2</sup> segundo o Censo Demografico 2022 do IBGE.



06 Figura. População Residente segundo o Censo 2022-IBGE

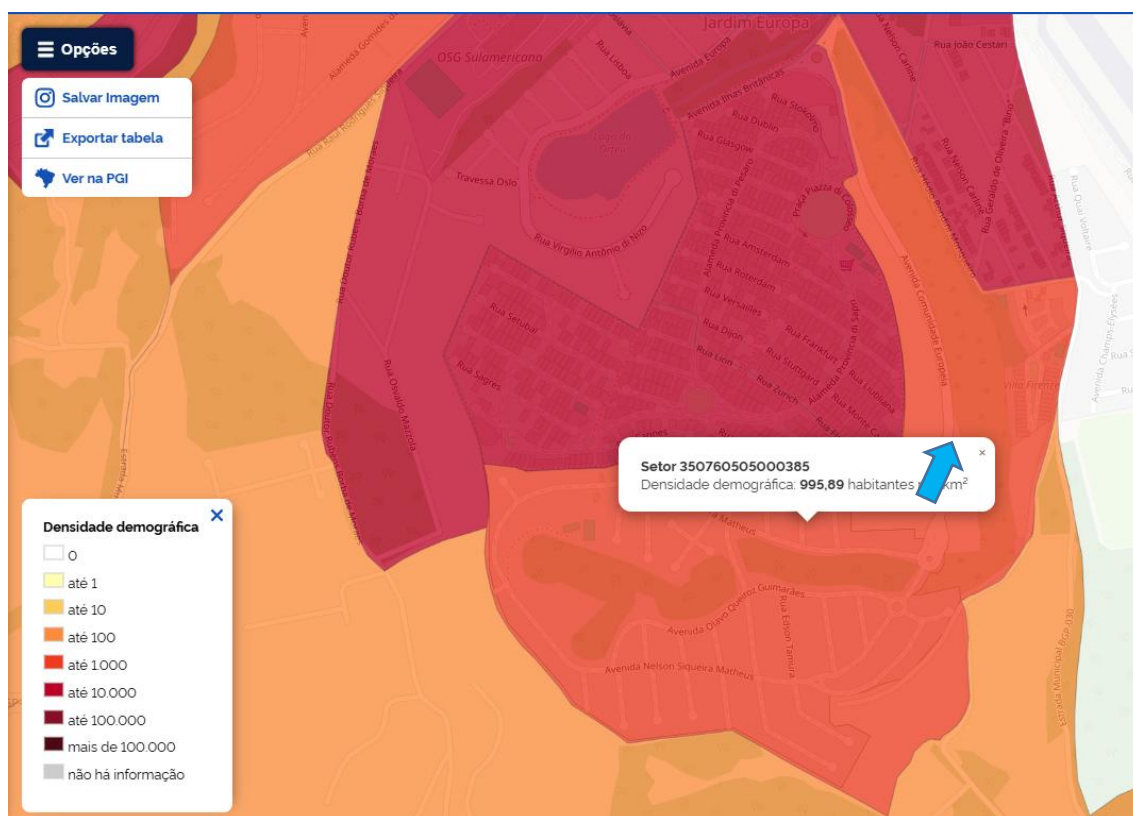
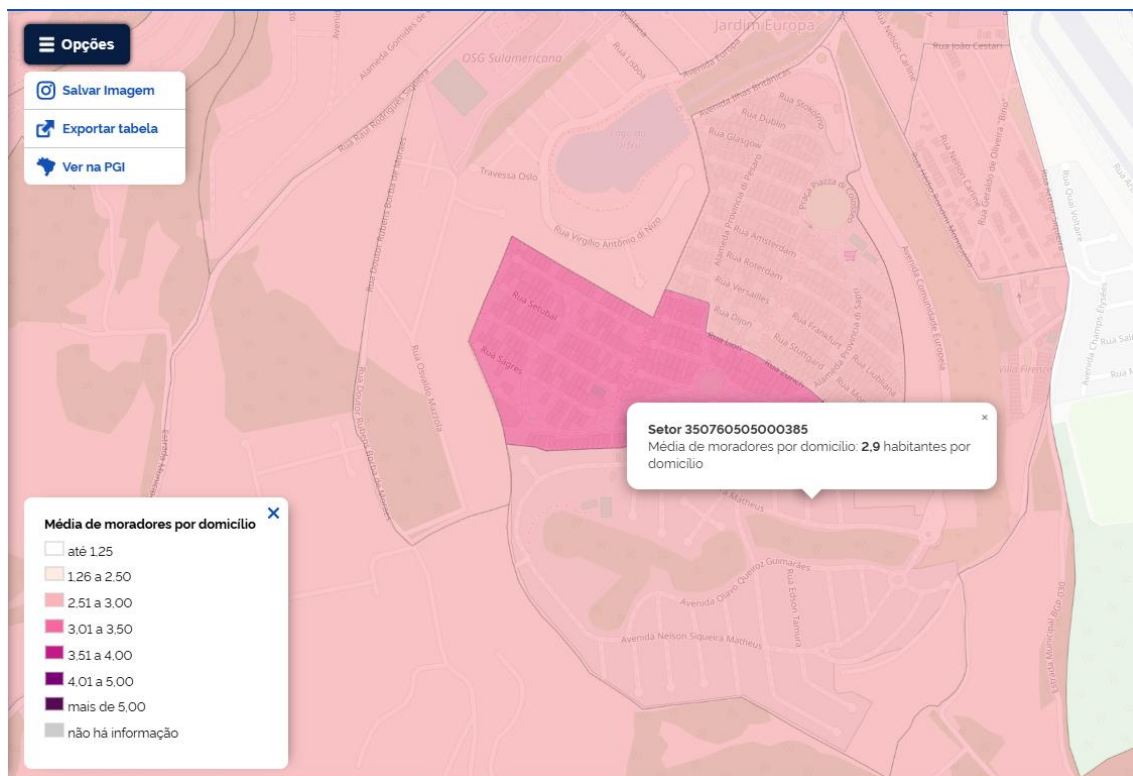


Figura 07. Densidade demográfica segundo o Censo 2022-IBGE.

O adensamento do local se dará pela inserção das 84 unidades residenciais distribuídas em 6 Torres, com 2 dormitórios e 3 dormitórios cada .

Segundo dados do IBGE, o número médio de habitantes por domicílio na Região Sudeste do país é de 3,00. Já no setor censitário em que se insere o empreendimento, temos a média entre 2,8 e 3,13 moradores por domicílio, obtendo o número de 2,93 moradores por domicílio em média.



**Figura 08. Moradores por domicílio ocupado no setor do empreendimento segundo o Censo 2022-IBGE.**

Para efeito de cálculo, consideraremos o número médio de 3 habitantes por unidade para os apartamentos com 2 dormitórios (conforme a média na região sudeste do país).

E consideraremos o número médio de 4 habitantes por unidade para os apartamentos com 3 dormitórios (conforme a média na região sudeste do país).

Desse modo, é obtido o seguinte resultado:

36 aptos (2 dormitórios) x 3 hab. = 108 hab.

48 aptos (3 dormitórios) x 4 hab. = 192 hab.

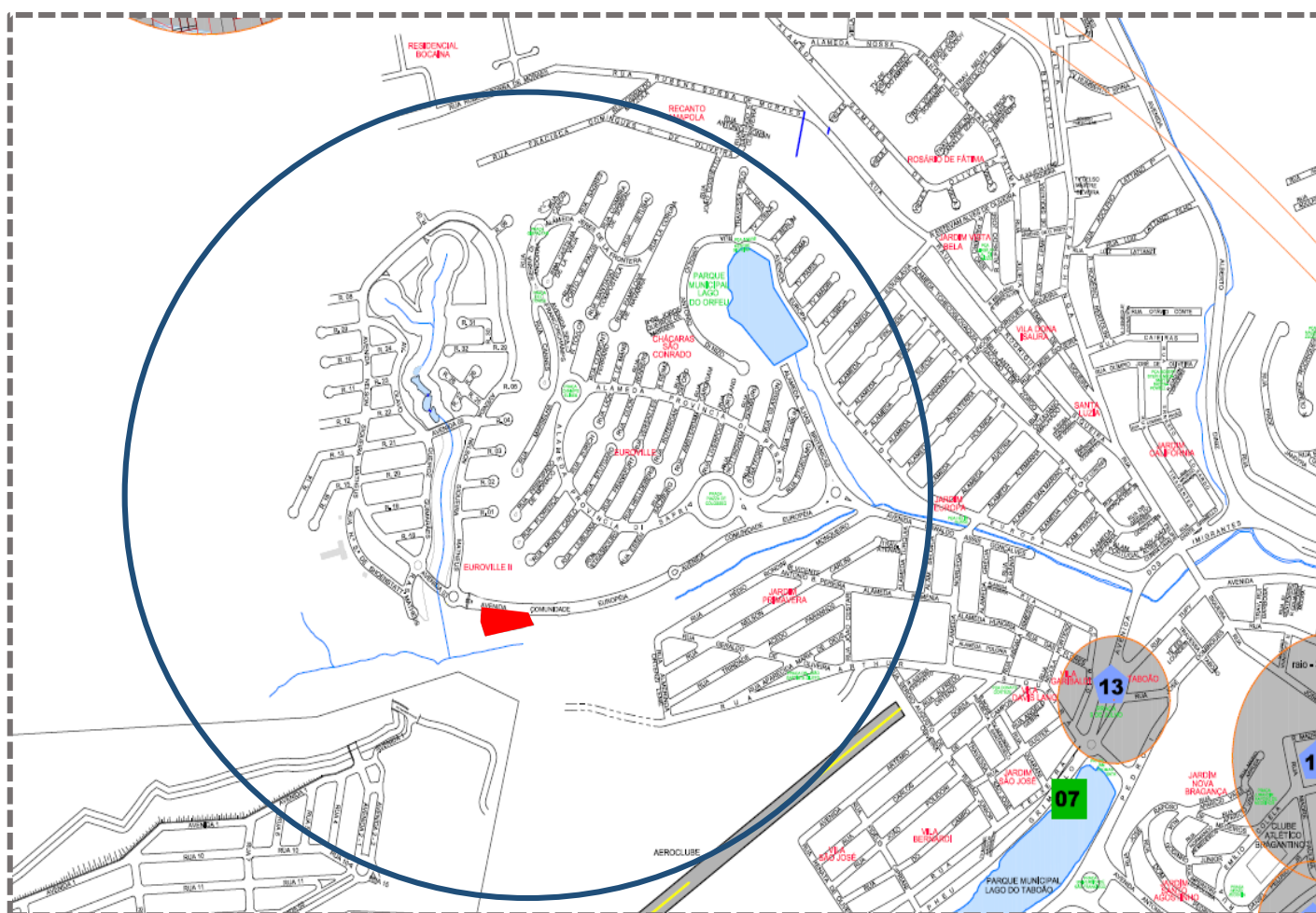
Total de 300 hab. / 84 unidades = 36 aptos (2 dormitórios) e 48 aptos (3 dormitórios).

Portanto, o total estimado de adensamento populacional gerado pelo empreendimento é de 300 habitantes.

## **5. EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS**

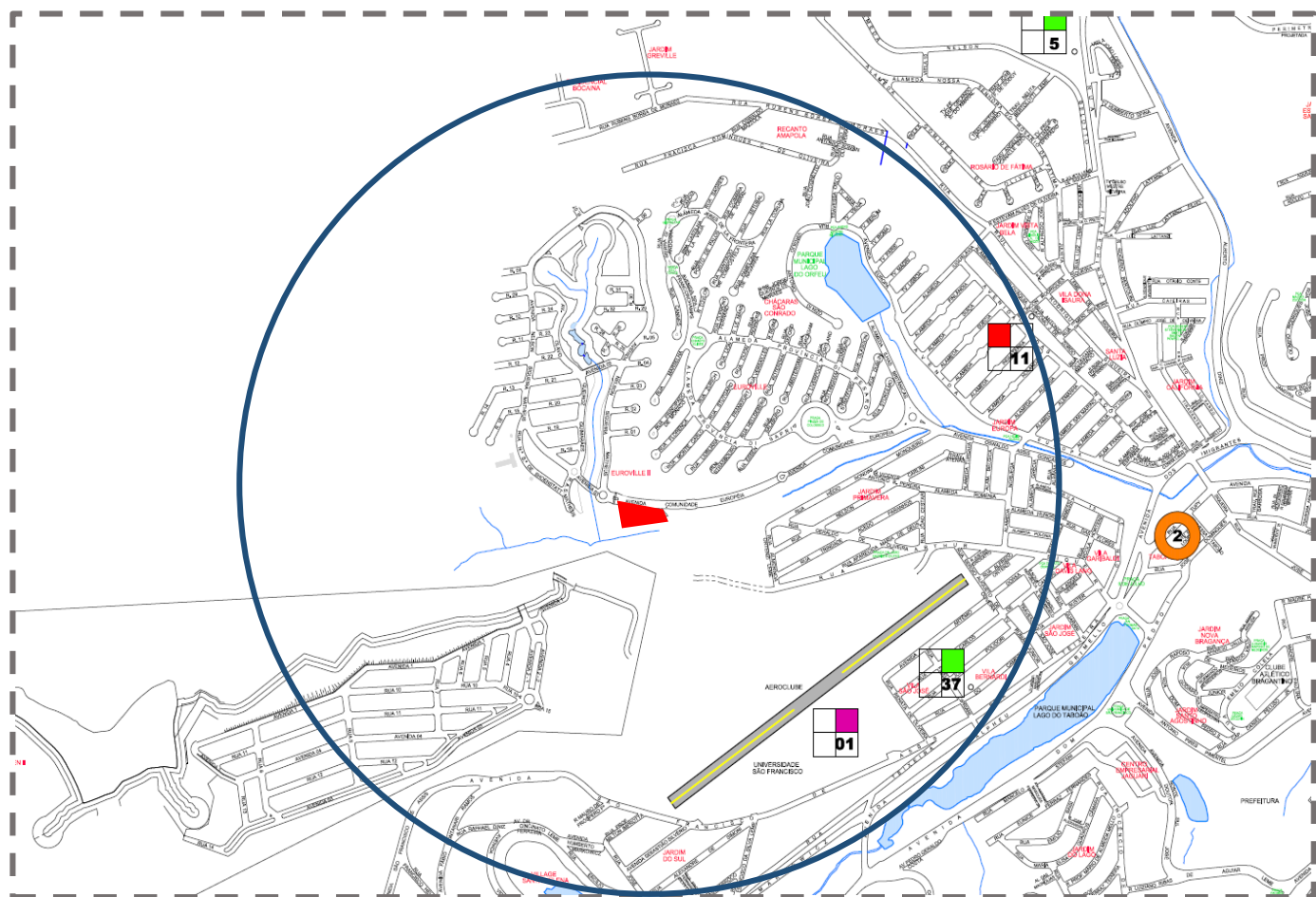
Dentro do raio de estudo foram identificados equipamentos urbanos e comunitários, os mesmos seguem identificados, conforme mapa extraído do site da prefeitura do município (<https://braganca.sp.gov.br/secretarias/planejamento/mapa-da-area-urbana>) e estão em conformidade com a L.C. nº893 de 03 de janeiro de 2020, conforme segue:

- Equipamentos de cultura e bens tombados, raio de 1Km:



- Equipamentos de educação, raio de 1Km.





## LEGENDA EDUCAÇÃO

	<b>ENSINO SUPERIOR</b>	01 - UNIVERSIDADE SÃO FRANCISCO
		02 - MADRE PAULÍNIA
		03 - FESB
	<b>ESCOLA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO INFANTIL</b>	
	<b>ESCOLA MUNICIPAL DE ENSINO FUNDAMENTAL</b>	

**01 - UNIVERSIDADE SÃO FRANCISCO**

**37- PROF.ª MARIA DA GRAÇA M PALOMBELO**  
Rua Fidelis Cipriani, 190 - Jd São José

**11- CEL. LADISLAU LEME**  
Rua Antônio Giacomo José de Zordo, s/n - Santa Luzia

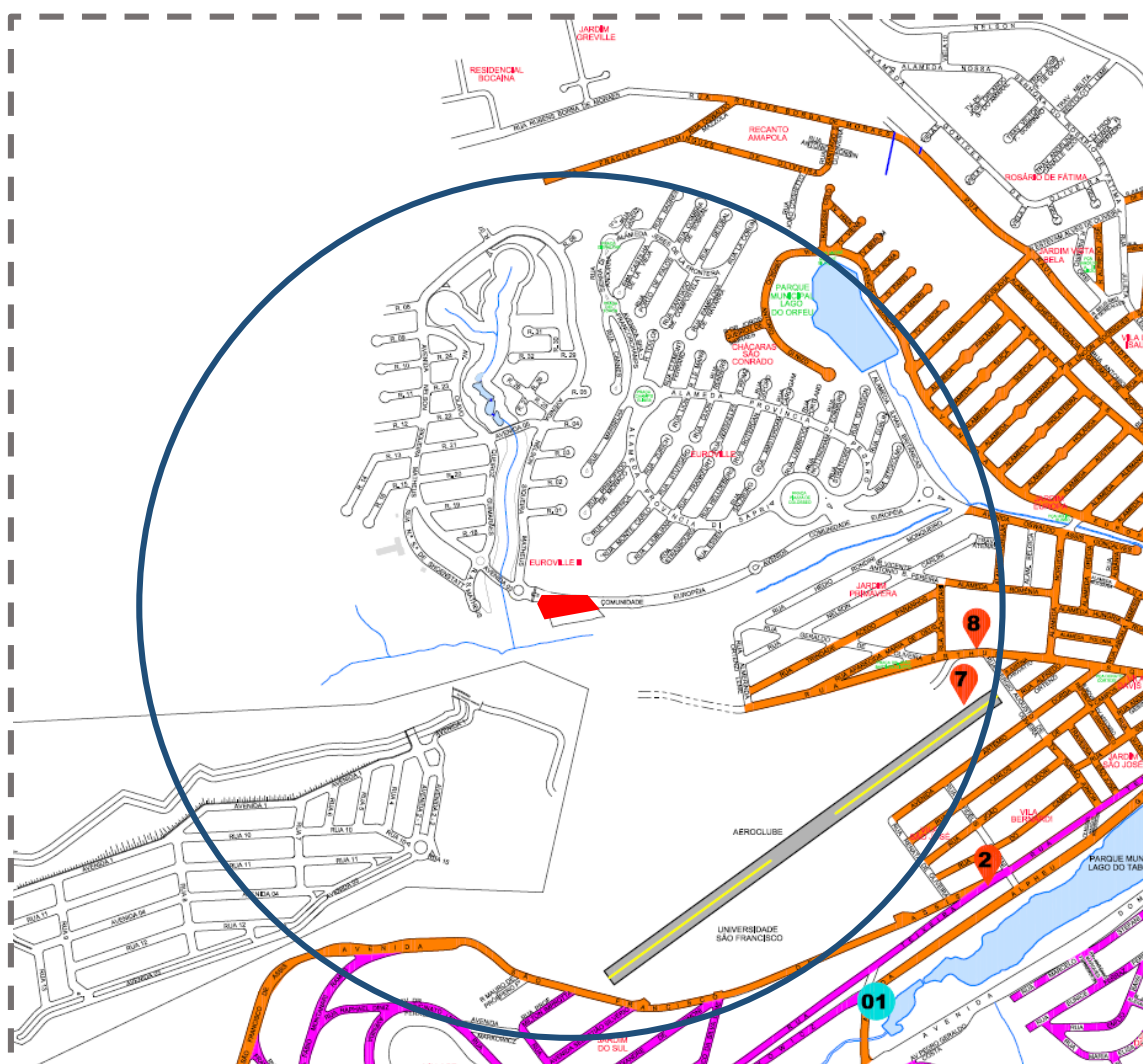
-





- [illegible]

- Equipamentos de serviços, raio de 1Km:



## Serviços Urbanos

**7 AEROCLOUBE DE BRAGANÇA - Rua Arthur Siqueira**

**8 AUTO VIAÇÃO BRAGANÇA - Rua Arthur Siqueira**

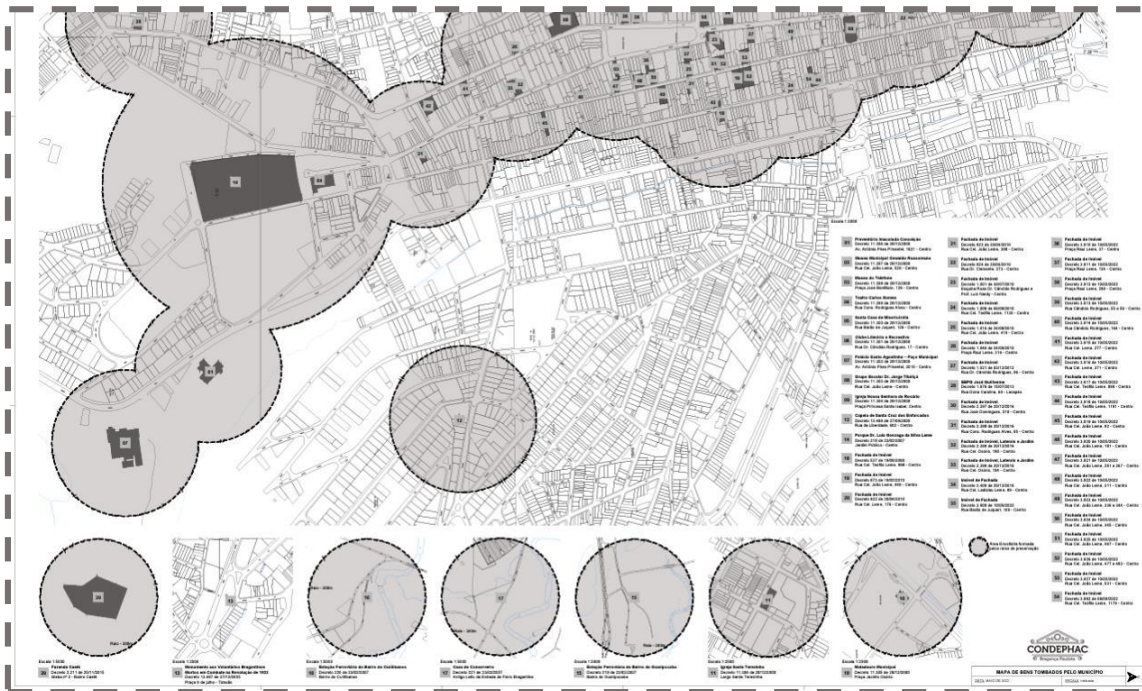
### Coleta Seletiva - Ruas atendidas

**Setor A**

**Setor B**

**Setor C**

- Bens Tombados , raio de 1 km:



## 6. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



### 6.1. Adequação do Empreendimento à Legislação Vigente.

O Plano Diretor de Bragança Paulista (Lei Complementar Nº 893/2020) e o Código de Urbanismo (Lei Complementar Nº 556/2007) são documentos que buscam orientar o crescimento da cidade. A área em estudo, em resumo, encontra-se nas seguintes Zonas e Macrozonas: Macrozona Urbana (MZU), na Zona de Desenvolvimento Urbano 1 (ZDU1), e com usos permitidos nas zona Z7R3 (ZR1 + ZR2 + ZR3), conforme Lei Complementar 893/2020 e figura 11.



MZU – MACROZONA URBANA



ZDU 1 – ZONA DESENVOLVIMENTO URBANO



Z7R3

São áreas destinadas à: priorização das funções urbanas de habitar, trabalhar,

circular e recrear; implantação prioritária dos equipamentos urbanos e comunitários, excetuados os estabelecimentos penais, centros de ressocialização, centros de atendimento ao adolescente ou quaisquer outros similares que objetivem a manutenção de pessoas sujeitas a qualquer medida privativa da liberdade, que não poderão ser construídos ou instalados dentro dos limites da Macrozona Urbana; ordenação e direcionamento da urbanização; indução da ocupação de terrenos edificáveis, em função da disponibilidade de infraestrutura e do cumprimento da função social da propriedade; e adensamento das áreas edificadas, onde a infraestrutura disponível não estiver saturada.

Segundo os artigos 202 e 208 do Plano Diretor, é dada a seguinte caracterização à Macrozona Urbana (MZU) e Zona de Desenvolvimento Urbano 1 (ZDU1):

I - Macrozona Urbana, à qual integra o perímetro urbano, que corresponde à porção urbanizada do território e mais propícia para abrigar os usos e atividades urbanos, apresenta grande diversidade de padrões de uso e ocupação do solo e padrões diferenciados de urbanização, além da área destinada à expansão urbana;

§ 2º A Zona de Desenvolvimento Urbano 1 - ZDU 1 corresponde parcialmente à área de abrangência da Lei Complementar nº 556, de 2007 - Código de Urbanismo, no perímetro definido como ZDU 1. Os parâmetros de uso e ocupação do solo são definidos pela citada Lei Complementar e deverão ser considerados em processos de gestão de território, com exceção do parâmetro Coeficiente de Aproveitamento, conforme definido no Anexo II - Quadro 1 do Plano Diretor.

QUADRO 1 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO																	CLASSIFICAÇÃO DAS PERMISSÕES DE USO						
CLASSIFICAÇÃO	LOTE (M2)		T.O. (%)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	GABARITO DE ALTURA (Nº DE PAVIMENTOS)						TESTADA MINIMA (%)	RECUO FRONTAL	RECUOS LATERAIS		RECUO FUNDOS	VIAS LOCAIS SEM SAÍDA	VIAS LOCAIS (URBANARURAL)	VIAS COLETORAS (URBANARURAL)	VIAS ARTERIAIS	VIAS REGIONAIS
	ÁREA MIN.	ÁREA MÁX.		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO		LOCAL SEM SAÍDA	LOCAL URBANA RURAL	COLETORA (URBANA RURAL)	ARTERIAL	REGIONAL	DIREITO			ESQUERDO							
ZDU 1	CONFORME PARÂMETROS ESTABELECIDOS PELO CÓDIGO DE URBANISMO			-	1,5	Omitido Cód.	CONFORME PARÂMETROS ESTABELECIDOS PELO CÓDIGO DE URBANISMO (PARA ZONAS ESPECIAIS FICAM DEFINIDOS OS PARÂMETROS DA CLASSIFICAÇÃO 4 DO ANEXO IV DO CÓDIGO DE URBANISMO****)																

Figura 09. Quadro 1 do Plano diretor

Sendo assim, os parâmetros de uso e ocupação do solo deverão seguir ainda aqueles estabelecidos pelo Código de Urbanismo, exceto pelo coeficiente de aproveitamento em que o básico deverá ser considerado 1,5 e o máximo como outorga onerosa.

A área do empreendimento abrange a Z7R3, indicados na imagem a seguir:



Figura 10. Mapa do zoneamento do Euroville II.

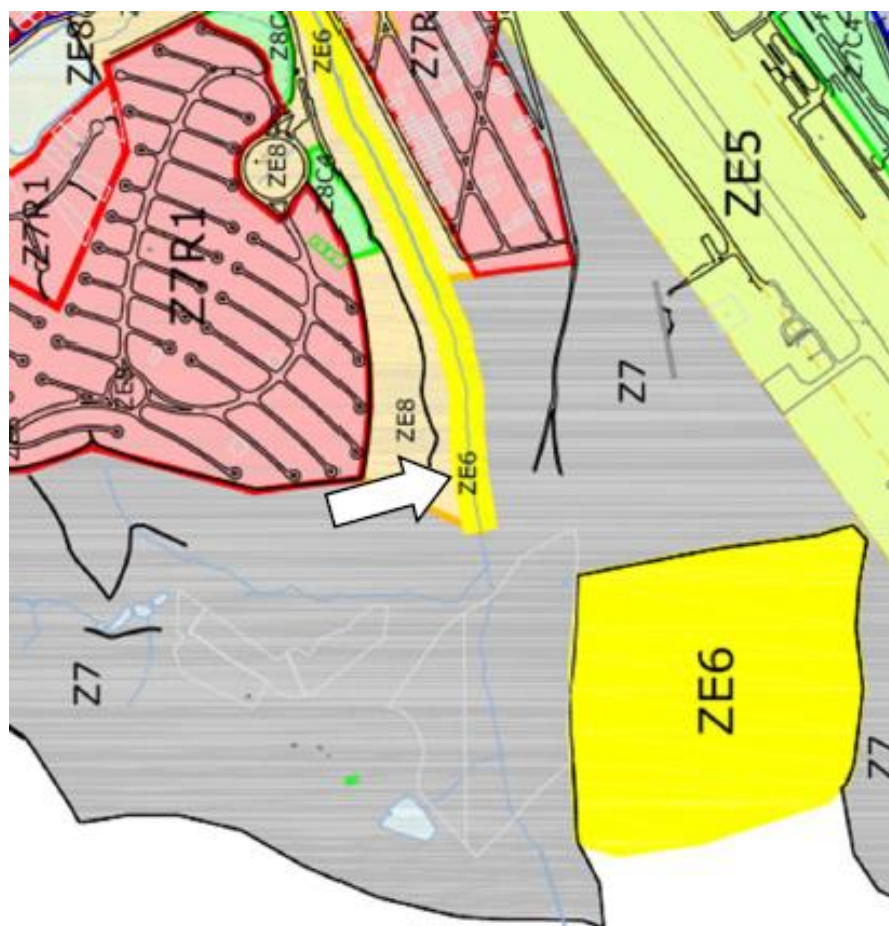


Figura 11. Empreendimento e zoneamento inserido.

A zona Z7R3 permite os usos ZR1 + ZR2 + ZR3 e a zona ZE8 não possui restrições

quanto ao uso. Dessa forma tem-se as seguintes restrições:

- **ZR3 (ZR1 + ZR2 + ZR3)**

Residência unifamiliar e suas construções complementares;

Residência multifamiliar - casas geminadas, condomínios deitados e vilas residenciais;

Residência multifamiliar – edifícios de apartamentos e condomínios urbanizados.

CLASSIFICAÇÃO DAS PERMISSÕES DE USO					
ZONAS	ZONA RESIDENCIAL (ZR)	ZONA COMERCIAL (ZC)*	ZONA INDUSTRIAL (ZI)**	ZONA MISTA (ZM)	ZONA ESPECIAL (ZE)***
NÍVEIS	1 residência unifamiliar e suas construções complementares	nível 1: comércio e prestação de serviços de âmbito local e uso cotidiano	nível 1	ZR1 + ZC1	interesse social 1 (ZEIS1)
	2 residência multifamiliar: casas geminadas, condomínios deitados e vilas residenciais	nível 2: comércio e prestação de serviços de âmbito local e uso cotidiano	nível 2	ZR2 + ZC2	interesse social 2 (ZEIS2)
	3 residência multifamiliar: edifícios de apartamentos e condomínios urbanizados	nível 3: edificações comerciais individualizadas, conjuntos de edificações comerciais em áreas coletivas ou condomínios comerciais urbanizados	nível 3	ZR2 + ZC3	interesse social 3 (ZEIS3)
	4 --X--	nível 4: edificações comerciais coletivas e edifícios ou condomínios comerciais verticais	nível 4	ZR3 + ZC4 + ZI1	proteção da torre de retransmissão e repetição de sinais de televisão
	5 --X--	--X--	nível 5	ZR3 + ZC4 + ZI3	proteção do aeroporto, aeroporto, terminais de carga e passageiros e similares
	6 --X--	--X--	nível 6	ZC4 + ZI4	ampliação da infraestrutura urbana, interesse público
	7 --X--	--X--	--X--	ZC4 + ZI5	estabelecimentos de política criminal e educacional de infratores, prisões, quartéis, delegacias e similares
	8 --X--	--X--	--X--	ZC4 + ZI6	edifícios e espaços públicos de esportes, recreação, lazer, áreas verdes, áreas de preservação, equipamentos urbanos, equipamentos comunitários, cemitérios, igrejas, cinemas, teatros, entidades beneficentes, associações e similares

Figura 12. Classificação das permissões de uso.

Os coeficientes urbanísticos permitidos referem-se à classificação 7 para o



zoneamento Z7R3 e classificação 3 para o zoneamento ZE8 do anexo IV do código de urbanismo.

- Z7

Área Mínima do Lote: 300m<sup>2</sup>

Taxa de Ocupação Básica Total: 70%

Coeficiente de Aproveitamento: básico = 1,5 (\* Quadro 1 - L.C. 893/20)

Taxa de Impermeabilização: 85%

Gabarito de Altura: Máximo – 3 pavimentos

Testada mínima: 10m

Recuo Frontal: 5m

Recuo Lateral Direito: conforme Código Sanitário Estadual

Recuo Lateral Esquerdo: conforme Código Sanitário Estadual

Recuo Fundos: --

CLASSIFICAÇÃO	OCUPAÇÃO RELATIVA POR UNIDADE									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	125	140	180	250	250	250	300	300	360	420
	85	85	80	70	70	70	70	70	65	60
	1,12	1	3,2	2,8	2,8	3,5	2,8	2,8	4	1,8
	90	90	90	90	90	85	85	85	85	80
	2	2	4	4	4	8	3	8	2	4
	5	7	6	10	10	10	10	10	12	14
	0	0	0	0	5	5	5	5	5	5
TAXA DE OCUPAÇÃO BÁSICA TOTAL (%)	85	85	80	70	70	70	70	70	65	60
	1,12	1	3,2	2,8	2,8	3,5	2,8	2,8	4	1,8
	90	90	90	90	90	85	85	85	85	80
TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO MÁXIMA TOTAL (%)	2	2	4	4	4	8	3	8	2	4
	5	7	6	10	10	10	10	10	12	14
	0	0	0	0	5	5	5	5	5	5
GABARITO DE ALTURA (nº máximo de pavimentos)	85	85	80	70	70	70	70	70	65	60
	1,12	1	3,2	2,8	2,8	3,5	2,8	2,8	4	1,8
	90	90	90	90	90	85	85	85	85	80
TESTADA MÍNIMA (m)	2	2	4	4	4	8	3	8	2	4
	5	7	6	10	10	10	10	10	12	14
	0	0	0	0	5	5	5	5	5	5
RECUO DE FRENTE MÍNIMO (m)	85	85	80	70	70	70	70	70	65	60
	1,12	1	3,2	2,8	2,8	3,5	2,8	2,8	4	1,8
	90	90	90	90	90	85	85	85	85	80
RECUO LATERAL DIREITO MÍNIMO (m)	2	2	4	4	4	8	3	8	2	4
	5	7	6	10	10	10	10	10	12	14
	0	0	0	0	5	5	5	5	5	5
RECUO LATERAL ESQUERDO MÍNIMO (m)	85	85	80	70	70	70	70	70	65	60
	1,12	1	3,2	2,8	2,8	3,5	2,8	2,8	4	1,8
	90	90	90	90	90	85	85	85	85	80

Figura 13. Anexo IV do código de urbanismo – coeficientes urbanísticos.

As edificações previstas no empreendimento estão localizadas exclusivamente na zona Z7R3, sendo permitidos os usos solicitados: Residência multifamiliar vertical (R3). Os coeficientes urbanísticos também se encontram dentro do permitido conforme o projeto (anexo 13) : Taxa de ocupação de 43,86%; coeficiente de aproveitamento de 1,17; taxa de impermeabilização de 77,63%.

## 6.2. Tipologia de Usos nas Quadras Limitrofes ao Empreendimento.

O futuro empreendimento está localizado na Avenida Comunidade Europeia, que se conecta à Avenida Oswaldo de Assis Gonçalves, ambas caracterizadas predominantemente por uso residencial. A Avenida Oswaldo de Assis Gonçalves, por sua vez, liga-se à Avenida Europa, também marcada pelo perfil residencial, apresentando apenas alguns comércios pontuais em suas extremidades. Essa via interliga-se à Avenida dos Imigrantes, uma das principais artérias viárias da região central do município, conferindo maior acessibilidade e integração ao entorno.

As quadras limítrofes ao empreendimento apresentam os mesmos usos que estão previstos para o empreendimento: usos residenciais multifamiliares, não apresentando incompatibilidade de usos.

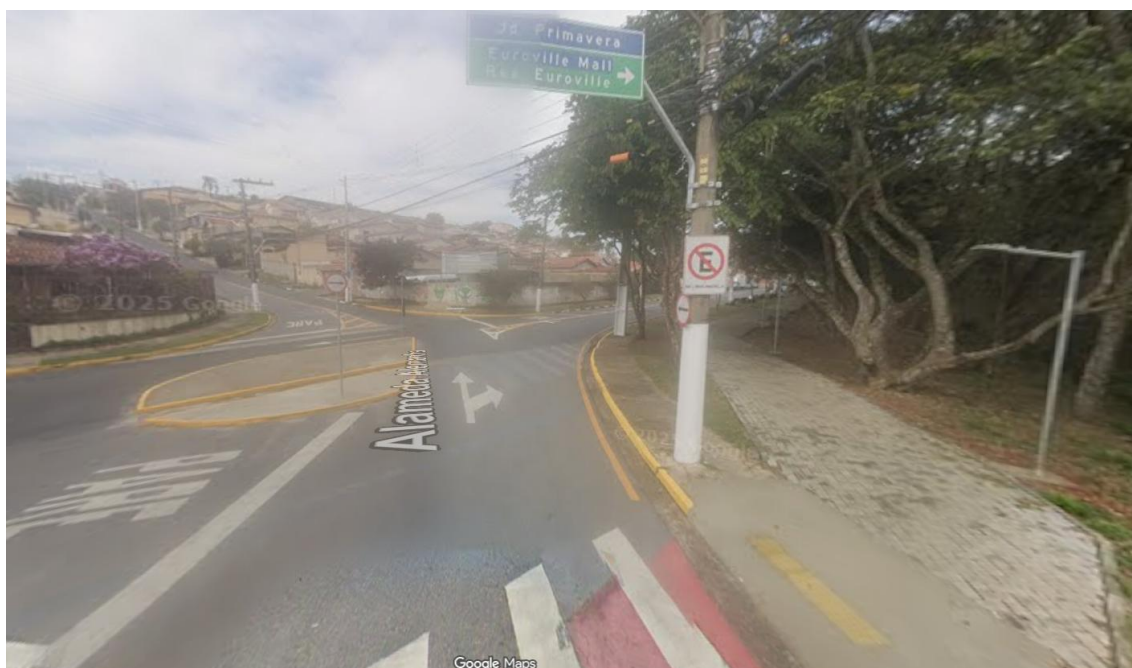


Figura 14. Quadras limítrofes ao empreendimento.



Figura 15. Quadras limítrofes ao empreendimento.



Figura 16. Quadras limítrofes ao empreendimento.





Figura 17. Quadras limítrofes ao empreendimento.

## 7. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A valorização imobiliária da área ocorrerá à princípio, pela própria demanda dos futuros residentes do empreendimento e, posteriormente, por aqueles que residem no seu entorno.

O local proporcionará a sensação de segurança para a população e consequentemente, maior valorização imobiliária, à medida que o atual “vazio urbano” será substituído pelo empreendimento.

Com os futuros projetos previstos nas proximidades do empreendimento, haverá uma maior diversidade de usos, abrangendo tanto funções comerciais quanto residenciais. Essa multiplicidade contribui diretamente para a valorização imobiliária da região, ao reduzir a necessidade de deslocamentos diários e promover melhores condições de mobilidade e qualidade de vida para a população.



Figura 18. Mapa elaborado pelo autor, note que a maior parte da ocupação se dá por uso residencial, tendo alguns pequenos comércios.

## 8. GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO

### 8.1. Características Existentes

A figura abaixo apresenta a principal rota de acesso e saída do empreendimento.



Rota de acesso(➡), rota de saída(➡)

A área de influência do empreendimento possui vias totalmente asfaltadas, porém as calçadas ainda não apresentam acabamento em concreto, conforme verificado na imagem aérea apresentada. No entanto, com o aumento da circulação previsto para o bairro, nada impede que sejam executadas futuras melhorias nas calçadas, visando maior acessibilidade e qualificação do espaço urbano.

O tráfego local é organizado pela Avenida, que conta com faixas de pedestres distribuídas em seu entorno. Com a implantação do empreendimento, poderá ser prevista a inclusão de uma nova faixa de pedestres na testada do lote, integrada à via pública, bem como a implantação de sinalização adequada para entrada e saída de veículos, garantindo maior segurança e fluidez ao trânsito.

Com a implantação do empreendimento, está previsto o rebaixamento da guia do passeio exclusivamente nos trechos correspondentes aos acessos de entrada e saída de veículos, ao longo da testada voltada para a via pública. Por se tratar de um empreendimento de uso residencial — e não comercial — não haverá rebaixamento contínuo da calçada, limitando-se apenas às áreas necessárias para os acessos.

## **9. VENTILAÇÃO, ILUMINAÇÃO E INSOLAÇÃO**

A implantação do empreendimento atende aos parâmetros pertinentes quanto à ventilação, iluminação e insolação. As 6 torres contempladas no projeto (Anexo 11), atendem às normas previstas de gabarito, recuos e aberturas obrigatórias conforme Código de Urbanismo e Código Sanitário Estadual, estando dentro dos parâmetros estabelecidos tanto para os níveis do empreendimento em si, quanto em relação ao entorno.

## **10. PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL.**

Devido à construção do edifício residencial, além das intervenções pretendidas na área, a paisagem atual do local sofrerá alterações e será descaracterizada. Entretanto, ressalta-se que tal alteração não acarreta qualquer incompatibilidade de uso estabelecida para região, pois os usos propostos, assim como sua volumetria estão de acordo com os estabelecidos pelo zoneamento e presentes na vizinhança.



O patrimônio cultural do município não será impactado pela implantação do empreendimento, uma vez que, em um raio de 1 km da área de intervenção, não há registro de bens tombados ou protegidos pelos órgãos de preservação.



Figura 19. Empreendimentos e Patrimônios natural e cultural no entorno imediato.

O patrimônio natural não será alterado pois o entorno não apresenta unidades desta natureza.

## 11. NÍVEL DE RUÍDOS

Haverá produção de ruídos durante a fase de implantação do empreendimento, devido à utilização de maquinários para terraplenagem e demais etapas previstas da obra. Entretanto, estes ruídos não ultrapassarão as referências estipuladas pela NBR-10151 para a região do empreendimento.

Na tabela abaixo é possível observar o nível de critério de avaliação NCA para ambientes externos em Db(A):

Tipos de áreas	Diurno	Noturno
Áreas de sítios e fazendas	40	35
Área estritamente residencial urbana ou de hospitais ou de escolas	50	45
Área mista, predominantemente residencial	55	50
Área mista, com vocação comercial e administrativa	60	55
Área mista, com vocação recreacional	65	55
Área predominantemente industrial	70	60

## 20. Nível de ruídos

Após a conclusão da fase de implantação e início das atividades previstas pelo empreendimento – residencial, não serão gerados ruídos além daqueles cotidianos relacionados à utilização.

## 12. QUALIDADE DO AR

Durante a implantação do empreendimento haverá a emissão de partículas de poeiras, provenientes da obra na fase de terraplenagem. O empreendimento respeitará e mitigará os problemas com a utilização de caminhões pipa para a umidificação do solo, respeitando os limites estabelecidos na CONAMA 03/1990 que *“Dispõe sobre padrões de qualidade do ar, previstos no PRONAR.”*

## 13. GERAÇÃO DE RESÍDUOS E MOVIMENTAÇÃO DE TERRA

### 13.1. Resíduos Sólidos

Os resíduos a serem gerados pelo empreendimento são relacionados à resíduos de construção civil, na fase de implantação do empreendimento.

Durante a construção do empreendimento, os possíveis resíduos gerados são os seguintes: solo oriundo de movimentação de terra e eventualmente blocos de concreto, telhas, manilhas, tijolos, azulejos, solo, metal, madeira, papel, plástico, matérias orgânicas, vidro, isopor, entre outros.

Após a ocupação do empreendimento, os possíveis resíduos gerados serão



constituídos principalmente de resíduos orgânicos, resíduos recicláveis (papel e papelão, plástico, ossos e sebos, metais, vidros, óleos de cozinha), sendo basicamente os mesmos gerados pela ocupação residencial do entorno.

Os resíduos mencionados no parágrafo anterior não são considerados perigosos, sendo eles gerenciados pelos próprios usuários do empreendimento e destinados através do serviço público de coleta de lixo comum. Uma medida que pode ser adotada voluntariamente pelo empreendimento é a segregação e destinação à reciclagem dos resíduos, através de coleta seletiva.

No projeto em anexo (Anexo 11) é indicado o local a ser reservado para unidades de transbordo/armazenamento de resíduos sólidos domésticos e materiais recicláveis. Por não serem considerados perigosos, não necessitam de acompanhamento específico de órgãos ambientais. Os resíduos não recicláveis serão coletados e destinados pelo serviço público de coleta de lixo comum, através da EMBRALIXO. Já os recicláveis poderão ser destinados através de serviço de coleta seletiva.

Tomando-se as medidas cabíveis e realizando-se um plano de gerenciamento, os resíduos gerados deverão ser minimizados ao máximo e encaminhados a destinos apropriados e licenciados pelo município, seja para recebimento ou reciclagem do material descartado.

### 13.2. Resíduos Líquidos

Além dos resíduos sólidos gerados pelo empreendimento dada a sua ocupação, tem-se os efluentes líquidos gerados: esgoto doméstico e água pluvial, considerando a porcentagem impermeabilizada da área. Todo o esgoto doméstico gerado pelos apartamentos será encaminhado à rede coletora de esgoto da SABESP. Já a água pluvial excedente será condicionada à caixa de retenção para 100% desta.

### 13.3. Movimentação de Terra

Para a implantação do empreendimento será necessário realizar o acerto e nivelamento do terreno, mesmo que em pequenas proporções, para garantir a fiel instalação de acordo com o projeto.

A movimentação de terra a ser realizada pelo empreendimento está em licenciamento com o órgão competente – CETESB, o qual indicará o local licenciado para receber o volume proveniente de bota-fora.

Após a definição dos marcos e da obtenção das licenças pertinentes, serão iniciados os trabalhos de movimentação de terra. O projeto técnico de contenção de sedimentos e de controle de processos erosivos será apresentado ao órgão competente para o licenciamento da atividade de movimentação de terra através de projeto técnico de terraplenagem, caso solicitado.

As medidas descritas abaixo foram obtidas no Parecer Técnico n<sup>o</sup> 18 917 – 301 – 123/140 do Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo - IPT, em que é prevista a implantação de alternativas tecnológicas temporárias e definitivas para o controle de sedimento na fase de implantação de empreendimentos. Estas medidas poderão ser adotadas pelo empreendimento como medidas mitigadoras.

- Será preservada a proteção superficial original pelo maior tempo possível até o efetivo início das atividades;
- Prevê-se também a implantação de proteção superficial vegetal definitiva imediatamente após o término da configuração final de taludes de corte e aterro;
- A proteção superficial vegetal poderá ser implantada por hidro-semeadura ou grama em placas, de modo definitivo. Com essa proteção definitiva, serão evitados os processos erosivos e o carreamento de materiais particulados devido à ação do escoamento superficial;
- Caso seja necessário, um projeto de movimentação de terra será apresentado junto com o projeto de execução do empreendimento.

## 14. VEGETAÇÃO, ARBORIZAÇÃO URBANA, RECURSOS HÍDRICOS E FAUNA

### 14.1. Vegetação

Para a avaliação dos impactos a serem gerados na vegetação, foi realizado um levantamento preliminar de campo, na área do empreendimento, para caracterizar a vegetação que recobre o terreno quanto ao seu estágio de desenvolvimento, seguindo as orientações das resoluções CONAMA nº 1 de 1994 e CONAMA nº 10 de 1993.

A imagem abaixo apresenta a caracterização ambiental do meio físico da área onde se insere o empreendimento, assim como, de sua vizinhança direta e indireta em uma circunferência com o raio de 500 metros:



21. Mapa de caracterização ambiental.

O empreendimento está localizado na zona urbana deste município, inserido na Microbacia do Ribeirão do Lavapés, mais especificamente, onde realizamos o devido levantamento das características ambientais.

Durante o levantamento da vegetação existente no local do empreendimento e seu

entorno, não encontramos a existência de Fragmentos de Vegetação. Apenas espécies isoladas que serão remanejadas no próprio local .

#### 14.2. Fauna

Não há existência de fauna na área amostrada se tratando de sistema bem sensíveis e em constante declínio regenerativo, devido à pressão de seu entorno e ao efeito de borda causado por ele, que é ainda intensificado pelo pequeno tamanho da área destes fragmentos.

#### 14.3. Recursos Hídricos

Não há nascentes ou cursos d'água dentro dos limites do lote. Contudo, ao fundo do terreno, fora de sua delimitação, existe um córrego afluente do Ribeirão, localizado a uma distância segura da área do empreendimento.

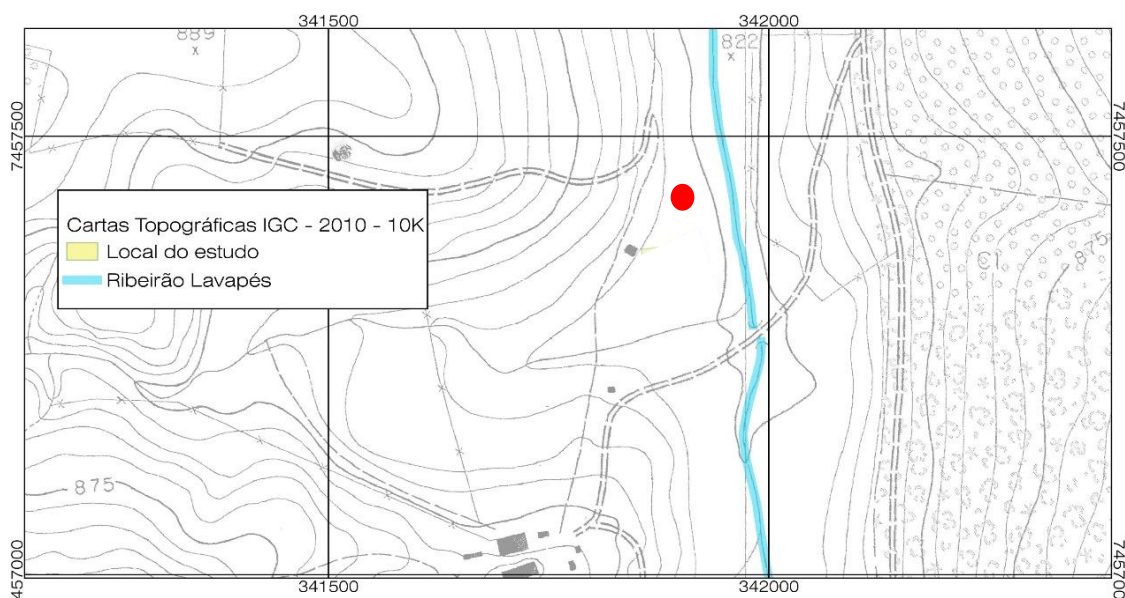


Figura 22. Carta Topográfica IGC – 2010, Local de estudo.

#### 14.4. Arborização Urbana

O empreendimento contemplará projeto específico para arborização do passeio público no trecho em confrontação da testada com a via pública, Avenida Comunidade Europeia.

## **15. CAPACIDADE DA INFRAESTRUTURA URBANA EM GERAL**

O logradouro tem aspecto tipicamente urbano, com infraestrutura urbana completa contendo: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, drenagem superficial, condução de águas pluviais (por meio de bocas de lobo e galerias), servido de iluminação pública e rede de energia elétrica domiciliar (ENERGISA), rede de água de potável (SABESP), rede pública coletora de esgoto (SABESP), rede de telefonia, coleta de lixo comum (EMBRALIXO) e ponto de transporte público próximo. Possui toda a infraestrutura básica para ocupação e utilização para atividade pretendida.

### **15.1. Rede de Água e Esgoto**

É constatada rede pública de coleta de esgotos disponível para ligação próxima ao local do empreendimento. Os detalhes da ligação à rede pública serão definidos e detalhados em conjunto com a SABESP e seguirão a Certidão de Diretrizes (Anexo 08) emitida pelo órgão para atendimento do empreendimento.

Também consta rede de abastecimento público de água potável no local, através do sistema de abastecimento de água operado pela SABESP. Os detalhes da ligação à rede pública serão definidos e detalhados em conjunto com a SABESP e seguirão a Certidão de Diretrizes (Anexo 08) emitida pelo órgão para atendimento do empreendimento.

### **15.2. Rede de Energia Elétrica**

O serviço de distribuição de energia elétrica se faz presente em todo o entorno do empreendimento, através da concessionária ENERGISA. No ( anexo 09 ) deste caderno é apresentada a carta de comprovação de capacidade de atendimento pela empresa para o empreendimento em questão.

### **15.3. Coleta de Lixo**

A região do empreendimento já é atendida pela empresa responsável pela coleta de lixo, EMBRALIXO. Segue no (anexo 10) carta por parte da empresa atestando a capacidade de atendimento para o empreendimento.



#### 15.4. Águas Pluviais

Apenas 77,36% da área do empreendimento será impermeabilizada, visto que o limite permitido é de até 85%.

#### 15.5. Acesso ao Empreendimento

A via de acesso ao empreendimento, a Avenida Comunidade Europeia, conta com pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, além de infraestrutura de iluminação pública.

O acesso à portaria dos edifícios residenciais se dá diretamente pela Avenida Comunidade Europeia, sendo esse o único ponto de entrada e saída da área. A portaria do residencial será equipada com duas faixas de acesso: uma exclusiva para moradores, com entrada direta, e outra destinada a serviços, com controle de identificação.

A entrada dos moradores será realizado por meio de portaria virtual, com acionamento automatizado por leitura de placa ou cartão de acesso, o que proporcionará maior agilidade e eficiência no processo de entrada.

### 16. INTEGRAÇÃO COM PLANOS E PROGRAMAS EXISTENTES

No próprio Plano Diretor vigente (Lei Complementar 893 de 09 de janeiro de 2020), é constatada a seguinte diretriz para o desenvolvimento físico e territorial do município:

Estimular o cumprimento da função social da propriedade, prevista nesta Lei Complementar, e em outras que a complementam, assim como o devido aproveitamento de vazios urbanos em locais já densamente ocupados e com infraestrutura disponível e ociosa, nos termos da Constituição Federal.”

O empreendimento objeto deste estudo se integra à legislação vigente proporcionando o devido aproveitamento de um vazio urbano que contempla toda a infraestrutura necessária para seu funcionamento.

## 17. IMPACTO SOCIAL NA POPULAÇÃO RESIDENTE OU ATUANTE NO ENTORNO

A inserção do empreendimento não caracteriza nenhuma forma de exclusão social ou relações conflitantes sobre a população residente ou atuante no entorno.

Além de proporcionar novas possibilidades de moradia; o empreendimento também acarretará novas oportunidades de emprego no local devido construção do empreendimento.

Outro fator importante é a segurança da região, que será intensificada à medida que uma área em desuso, se torna ativa urbanisticamente, trazendo mais vida para o local e assim, proporcionando maior segurança.

## 18. MATRIZ DE IMPACTO

A Matriz de Impacto é uma forma de apresentação e dimensionamento dos impactos identificados no levantamento sistêmico realizado, e tem como objetivo permitir uma ampla compreensão das alterações impostas no meio ambiente natural e construído, segundo uma visão global, abrangendo as inter-relações dos vários aspectos estudados, as consequências dos impactos e as medidas para compensá-los ou mitigá-los.

A Matriz identifica as ocorrências impactantes, definindo e classificando, segundo os critérios a seguir expostos, os impactos possíveis, relacionando, ainda, os elementos impactados e as medidas compensatórias, compatibilizadoras e mitigadoras a serem sugeridas.

Critérios de classificação dos impactos:

1. **Consequência** - indica se o impacto tem efeitos benéficos/positivos: **P**, adversos/negativos: **N** ou adversos/negativos independente da implantação do empreendimento: **N\***;
2. **Abrangência** – indica os impactos cujos efeitos se fazem sentir na área de

influência do empreendimento (área do empreendimento e área de vizinhança), Diretos: **D** ou que podem afetar áreas geográficas mais abrangentes, Indiretos: **I**;

3. **Intensidade** – refere-se ao grau do impacto sobre o elemento estudado. Esta, pode ser alta: **3**, média: **2** ou baixa: **1**, segundo a intensidade com que as características ambientais sejam modificadas;

4. **Tempo** – refere-se à duração do impacto. **Pe**: permanente. **T**: temporário. **C**: Cíclico – em determinadas ocasiões ou períodos o impacto é percebido e em outros momentos não.

A seguir é apresentada a Matriz de Impacto elaborada sobre o empreendimento do estudo e a legenda que se segue para compreensão geral:

Limite	Intensidade	Periodicidade	Impacto relacionado ao empreend.	Abrangência
(E) Empreendimento	(1) Baixa	(P) Permanente	(PT) Potencial	(D) Direta
(I) Vizinhança Imediata	(2) Média	(T) Temporário	(P) Positivo	(I) Indireto
(M) Vizinhança Mediata	(3) Alta	(C) Cíclico	(N) Negativo	(NA) Não se aplica
(F) Fora do limite da área em estudo	(NA) Não se aplica	(NA) Não se aplica	(NA) Não se aplica	
(NA) Não se aplica				

Figura 23. Legenda Matriz de Impactos

MATRIZ DE IMPACTOS											
Ocorrência	Aspecto		Elemento Impactado	Impactos	Classificação					Medidas mitigatórias	Observações
					Limite	Abrangência	Intensidade	Periodicidade	Impacto relacionado ao empreend.		
Implantação	Impermeabilização		Solo e água Subterrânea	Impermeabilização do solo	E	D	3	P	P	Serão utilizado no térreo pisos e impermealizantes em cima da laje do estacionamento, e no Subsolo ira por piso de concreto em toda área.	Utilizaremos uma taxa de impermeabilização de 77,63% que esta dentro do máximo permitido pela legislação (85%).
	Sistema Viário		Vias públicas	Transtornos trânsito local	I	D	1	P	P	O acesso ao empreendimento ocorrerá na Avenida Comunidade Europeia, junto com a carga e descarga,  Assim como a circulação e estacionamento de veiculos ocorrerá internamente ao empreendimento.	-
	Cobertura Vegetal		NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	Terreno composto por vegetação graminea e forrageira.	Parte restante ira usar como aterramento.
	Qualidade do ar		NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	Umidificação no interior da obra.	Utilização de caminhão pipa.
	Paisagem		Vizinhança	Visual	I	D	1	T	P	Melhora da paisagem ao substituir um "vazio urbano" por um empreendimento conforme os parâmetros urbanísticos permitidos no local.	-
Operação	Infra-estrutura urbana	Esgotamento Sanitário	Água superficial / Solo	Contaminação de água superficial e solo	I	I	1	P	PT	Conforme as normas e exigências da SABESP, o esgoto será coletado e encaminhado à rede coletora.	-
		Energia elétrica	Linha de distribuição elétrica	Aumento da demanda de energia no local	I	D	2	P	N	Conforme padrões estabelecidos pela ENERGISA e comprovância de capacidade de atendimento.	-
		Telefone	Linha telefônica	Aumento da demanda de serviço	I	D	2	P	N	-	-
		Coleta de lixo	Coleta de lixo	Aumento da demanda de serviço	M	D	2	P	N	Atendimento pela Embralixo.	A frequência da coleta de lixo terá de aumentar.
		Abastecimento de água	Abastecimento de água	Aumento da demanda de água	I	D	2	P	N	O abastecimento de água será realizado através de rede de abastecimento de água.	Diretriz SABESP.
		Drenagem	Rede coleta de água pluvial e corpos hídricos	Acúmulo de água destinada à rede coletora e corpos receptores	M	D	1	C	N	Atendimento à legislação municipal - Caixas de drenagem urbana existente.	Utilizaremos uma taxa de impermeabilização de 77,63% que dentro do máximo permitido pela legislação (85%).
		Transporte público	Transporte público	Aumento da demanda de serviço	M	D	2	P	N	Pontos de ônibus em frente ao empreendimento.	-
	Sistema Viário	Capacidade de vias	Vias públicas	Aumento do trânsito no entorno mediato	M	D	1	P	PT	Mesmo com o aumento do número de viagens, a classificação da via se mantém satisfatória. Além da circulação ocorrer internamente ao empreendimento.	-
		Circulação de Pedestres	População local	Transtorno na circulação de pedestres	I	D	1	P	PT	Nova faixa de pedestre elevadas no acesso ao empreendimento e sinalização completa e indicando entreda e saída de veículos.	-
		Entrada e saída de veículos Operacionais	Vias públicas de acesso ao empreendimento	Transtorno no trânsito local	I	D	1	P	N	Quando possível, veículos operacionais irão acessar o empreendimento em horários de baixo movimento. Operações de carga e descarga ocorrerão internamente ao empreendimento.	-
	Meio Ambiente	Resíduos sólidos	Solo	Geração de resíduos sólidos	F	I	1	P	N	Os resíduos gerados, serão destinados conforme legislação específica e é proposto a segregação e destinação correta de resíduos recicláveis.	Os resíduos previstos conforme NBR 10.004 da ABNT,não são considerados perigosos.
		Água pluvial	Corpo d'água prox. ao empreendimento	Geração de efluentes líquidos	F	I	1	P	N	Caixas de retenção de 100% da água pluvial do empreendimento.	Utilizaremos uma taxa de impermeabilização de 77,63% que dentro do máximo permitido pela legislação (85%).
		Emissão atmosférica	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	Veículos atendem a Legislação vigente quanto à emissão.	-
		Ruído	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	Atendimento à legislação estadual e NBR.	-
		Cobertura vegetal e presença de animais	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	-	O ambiente natural encontra-se antropizado, a vegetação no local é basicamente brachiara.
	Meio Antrópico	Geração de Emprego	População	Geração de emprego	F	D	2	P	P	-	O empreendimento irá gerar empregos indiretos na fase de implantação
		Atividade do empreendimento	Empreend. da região	Oferta de moradia na região	F	D	3	P	P	-	Geração de residencias.
	Urbanização	Paisagismo	NA	NA	NA	NA	NA	NA	P	Melhora da paisagem ao substituir um "vazio urbano" por um empreendimento conforme os parâmetros urbanísticos permitidos no local.	-
		Arborização	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	Será realizada a arborização urbana no trecho do passeio confrontante com a testata do terreno e nas áreas permeáveis do empreendimento.	-
		Ventilação	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	-	O empreendimento está dentro das normas exigidas para gabarito, recuos e aberturas.
		Iluminação	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	-	O empreendimento está dentro das normas exigidas para gabarito, recuos e aberturas.

Conforme indicado na matriz acima, foram elaboradas medidas mitigadoras, compatibilizadoras e compensatórias para todos os impactos gerados pelo empreendimento e identificados no presente estudo.

Os veículos operacionais serão instruídos a acessar o empreendimento em horário de baixa movimentação. O acesso de serviços ao residencial será separado e com identificação na portaria. O acesso de moradores será realizado através de placa ou cartão de acesso, otimizando o tempo de entrada e saída destes.

Será implantada nova faixa de pedestre elevada na confrontação da testada do empreendimento com a via pública, assim como sinalização completa para pedestres e veículos, incluindo a indicação de entrada e saída de automóveis.

Todas as medidas citadas visam organizar o sistema viário, diminuindo os impactos sobre o mesmo. A via se mantém em classificação com condições satisfatórias.

Durante a obra, serão utilizados caminhões pipa com a finalidade de diminuir a emissão de poeira gerada através da umidificação do solo. Ainda na fase de instalação, será realizado controle efetivo das máquinas e equipamentos, além de manutenção frequente, com a finalidade de evitar vazamentos de óleo ou combustível no solo e destinar corretamente os materiais e resíduos gerados na obra.

A ocupação de um vazio urbano por um empreendimento ativo, dentro dos parâmetros urbanísticos permitidos, irá estabelecer a sensação de segurança no local, harmonização com a paisagem e melhor aproveitamento de infraestrutura já existente.

Os serviços de esgotamento sanitário e abastecimento de água, rede energia elétrica, sistema de telefonia, e coleta de lixo a serem demandadas pelo empreendimento apresentam anuência de atendimento pelas concessionárias responsáveis e serão realizadas obedecendo às diretrizes solicitadas pelas mesmas.

Em relação ao ruído gerado pelas obras, os empreendedores poderão adotar procedimentos de confinamento de maquinário como forma de minimizar os incômodos e manter o nível de ruído dentro das referências pela NBR-10151.



Não foram identificados impactos referentes ao patrimônio natural e cultural do entorno.

A volumetria do empreendimento atende todos os parâmetros urbanísticos estabelecidos, como recuos, gabaritos e aberturas, respeitando os quesitos de ventilação e iluminação.

Por fim, destacam-se impactos positivos relevantes, como a geração de empregos durante a fase de implantação do empreendimento e a ampliação da oferta de moradias, contribuindo diretamente para atender à demanda habitacional da população. Além disso, a localização próxima ao centro urbano favorece a redução do uso de meios de transporte motorizados, incentivando deslocamentos mais curtos e eficientes e, conseqüentemente, melhorando as condições de mobilidade urbana.

## **19. CONSIDERAÇÕES FINAIS E CONCLUSÃO**

Após análise do presente estudo, conclui-se que a implantação dos Edifícios Residenciais, apresenta impactos em pequena escala e possíveis de serem mitigados e compatibilizados, e impactos positivos essenciais para a população, como a geração de emprego e oferta de moradia, principalmente pela utilização de um local já com infraestrutura disponível e que não vinha sendo aproveitada, além da segurança gerada ao substituir um vazio urbano por um empreendimento ativo.

Entretanto, vale ressaltar a importância de realizar atividades de esclarecimentos e informações à população local acerca dos prazos e horários das obras e dos possíveis incômodos que elas poderão causar temporariamente, em contrapartida dos benefícios permanentes.

A construção do empreendimento preenche o vazio urbano existente, melhora a paisagem urbana e equilibra a volumetria do local. A presença de novos moradores proporcionará a revitalização da área, fortalecendo o comércio local e dinamizando novos fluxos de pedestres entre o local e as ruas do bairro.

Como normalmente é visto com a chegada de edifícios desta natureza, a implantação do empreendimento proposto trará inegavelmente contribuições para o quadro social sobre alguns aspectos: planejamento territorial, transformação socioespacial do bairro, melhoras na infraestrutura local com provisão de implantação de equipamentos e serviços públicos de qualidade, e implantação de infraestrutura (rede de esgoto, coleta de águas pluviais, abastecimento de água etc.).

Analisando a futura execução das obras não foram identificados maiores impactos sobre a vizinhança, além daqueles tradicionais resultantes de construções em áreas urbanas residenciais. São impactos que, hoje, a boa técnica construtiva e as normas a serem obedecidas podem perfeitamente mitigar ou anular por completo, o que é o caso do empreendimento em estudo, cuja empresa responsável pela execução detém os profissionais de qualidade, e aplicará técnicas e procedimentos que mitigam os incômodos à vizinhança.

Portanto, comparando a existência do referido empreendimento na região de Bragança Paulista, suas melhorias para a vida da população fixa, bem como a população flutuante da cidade, e sua não execução, pode-se concluir que a execução do projeto em si possibilitará grandes avanços à população em termos de habitação e geração de empregos, gerando significativos impactos positivos tanto para economia local como para o bem-estar da população.

## **20. RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

O escopo dos serviços realizados, e acima apresentados, obedece estritamente aos termos firmados entre o contratado e o cliente, e aplica-se exclusivamente aos fins contratados. Qualquer utilização deste trabalho de forma estranha às suas finalidades originais, ainda que de forma parcial, isentará o contratado de qualquer responsabilidade sobre ele.

Bragança Paulista, 28 de novembro de 2025.

P.P. 

**EUROVILLE II – EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS**

CNPJ: 18.027.043/0001-26

**Responsavel Legal:** Reinaldo Peluso Sperandio

CPF: 775.334.028-04

  
**Peluso Sperandio Incorporações Imobiliárias Eireli**

CNPJ: 18.027.043/0001-26

**Responsavel Legal:** Daniel Raseira Sperandio

CPF: 283.779.508-98

## 21. REFERENCIAS BIBLOGRÁFICAS

PREFEITURA MUNICIPAL de BRAGANÇA PAULISTA, Lei Complementar nº 561 **“Estudo de Impacto de Vizinhança e Roteiro de Impacto de Vizinhança”**, Bragança Paulista, 2007.

PREFEITURA MUNICIPAL de BRAGANÇA PAULISTA, Decreto Municipal – nº 339 **“Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança”**, Bragança Paulista, 2007.

PREFEITURA MUNICIPAL de BRAGANÇA PAULISTA, Decreto Municipal – nº 949 **“Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança”**, Bragança Paulista, 2010.

PREFEITURA MUNICIPAL de BRAGANÇA PAULISTA, Lei Complementar – nº 893 **“Plano Diretor”**, Bragança Paulista, 2020.

PREFEITURA MUNICIPAL de BRAGANÇA PAULISTA, Lei Complementar – nº 556 **“Código de Urbanismo”**. Bragança Paulista, 2007.

LEI 12.305. Plano Nacional de Resíduos Sólidos. Disponível na internet:  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2010/Lei/L12305.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2010/Lei/L12305.htm) Acesso em 05/04/12.

AGENDA 21. Geração de Resíduos. Disponível na internet:  
<http://www.agenda21comperj.com.br/>

CETESB. Inventário Estadual de Resíduos Sólidos Domiciliares. Disponível na internet:  
<http://www.cetesb.sp.gov.br/solo/publicacoes-e-relatorios/1-publicações/-relatórios>

ABRALPE. Panorama dos Resíduos Sólidos no Brasil Disponível na internet:  
[http://www.abrelpe.org.br/panorama\\_apresentacao.cfm](http://www.abrelpe.org.br/panorama_apresentacao.cfm) Acesso em 05/04/12

IBGE (Site Oficial) Disponível em:  
[http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/trabalhoerendimento/pnad2011/sintese\\_default.xls.shtm](http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/trabalhoerendimento/pnad2011/sintese_default.xls.shtm)

GOOGLE EARTH.

## **22. ANEXOS**

Anexo 01. CNPJ

Anexo 02. Documento do Proprietário e Procuração

Anexo 03. Comprovante de inscrição e de situação cadastral.

Anexo 04. Matrícula

Anexo 05. IPTU

Anexo 06. Certidão de Uso do Solo

Anexo 07. Informativo

Anexo 08. Carta de Diretrizes da SABESP

Anexo 09. Atestado de Viabilidade Técnica da ENERGISA

Anexo 10. Carta de Anuência da EMBRALIXO

Anexo 11. Projeto

Anexo 12. Anotações/Registros de Responsabilidade Técnica



Anexo 01. CNPJ e Comprovante de inscrição e de situação cadastral.

07/02/2024, 11:39

about:blank

			
<b>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL</b>			
<b>CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA</b>			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 18.027.043/0001-26 MATRIZ		COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	
DATA DE ABERTURA 30/04/2013			
NOME EMPRESARIAL PELUSO SPERANDIO INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****			PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios 68.22-6-00 - Gestão e administração da propriedade imobiliária			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO AV SALVADOR MARKOWICZ		NÚMERO 51	COMPLEMENTO ANEXO 2
CEP 12.916-400	BAIRRO/DISTRITO JARDIM SAO JOSE	MUNICÍPIO BRAGANCA PAULISTA	UF SP
ENDEREÇO ELETRÔNICO CONTATO@PELUSOSPERANDIO.COM.BR		TELEFONE (11) 2473-0006	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 30/04/2013	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia 07/02/2024 às 11:39:33 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

about:blank

1/1

Anexo 02. Documento do Proprietário e Procuração.

09/10/25, 16:45

about:blank

 <b>REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL</b>			
<b>CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA</b>			
<b>NÚMERO DE INSCRIÇÃO</b> 11.743.052/0001-74 <b>MATRIZ</b>	<b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO</b> <b>CADASTRAL</b>		<b>DATA DE ABERTURA</b> 17/03/2010
<b>NOME EMPRESARIAL</b> EUROVILLE II - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.			
<b>TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)</b> *****			<b>PORTE</b> <b>DEMAIS</b>
<b>CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL</b> 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários			
<b>CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS</b> 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios			
<b>CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA</b> 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
<b>LOGRADOURO</b> R JOSE DOMINGUES		<b>NÚMERO</b> 355	<b>COMPLEMENTO</b> *****
<b>CEP</b> 12.900-260	<b>BAIRRO/DISTRITO</b> CENTRO	<b>MUNICÍPIO</b> BRAGANCA PAULISTA	<b>UF</b> SP
<b>ENDEREÇO ELETRÔNICO</b> ecstatherezinha@uol.com.br		<b>TELEFONE</b> (11) 4033-2030/ (11) 4033-2040	
<b>ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR)</b> *****			
<b>SITUAÇÃO CADASTRAL</b> ATIVA		<b>DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL</b> 17/03/2010	
<b>MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL</b>			
<b>SITUAÇÃO ESPECIAL</b> *****		<b>DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL</b> *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia 09/10/2025 às 16:45:17 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

about:blank

1/1

## PROCURAÇÃO PARTICULAR PESSOA JURÍDICA

**OUTORGANTE:** EUROVILLE II - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIAS LTDA, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda – CNPJ sob o nº 11.743.052/0001-74 com sede Rua José Domingues, nº355, Bairro Centro, na cidade de Bragança Paulista – SP, CEP nº 12.900-260, neste ato representado por seu representante legal REINALDO PELUSO SPERANDIO, casado, empresário, inscrito no CPF sob nº 775.334.028-04, RG nº 43.054.250-SSP-SP, residente e domiciliado na Rua das Masdressilvas, nº 61, Bairro: Jardim das Palmeiras, Bragança Paulista – SP.

**OUTORGADO:** PELUSO SPERANDIO INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda – CNPJ sob o nº 18.027.043/0001-26 com sede Av Salvador Markowicz, nº51-B, Bairro Jardim São José, na cidade de Bragança Paulista – SP, CEP nº 12.916-400, neste ato representado por seu representante legal DANIEL RASEIRA SPERANDIO, casado, Engenheiro Civil, inscrito no CPF sob nº 283.779.508-98, RG nº 32222249, SSP, residente e domiciliado na Rua Abel Benedito de Oliveira, nº 182, Bairro Jardim Santa Helena III, Bragança Paulista – SP, CEP nº 12.916-428.

**OBJETO:** Pelo presente instrumento particular de mandato, o OUTORGANTE, acima qualificado nomeia e constitui seu bastante procurador o OUTORGADO, tratar, requerer, assinar papéis, documentos, tomar ciência de pareceres, multas e retirada de boletos, concordar ou não com o que se faça **para fins exclusivos do processo administrativo para aprovação de projeto de um empreendimento** junto à PREFEITURA DE BRAGANÇA PAULISTA, nos imóveis localizado no loteamento denominado Euroville 2 de lotes 01 e 03 da Quadra 18, situado com frente para Avenida Comunidade Europeia, Bairro Caete, na Cidade de Bragança Paulista, com áreas de 7.049,64m<sup>2</sup>/4.493,91m<sup>2</sup>, com as medidas e confrontações apresentadas na Matrícula nº 78.292/78.294 junto ao Cartório de Registro de imóveis de Bragança Paulista, no período necessário para sua finalização.

Bragança Paulista, 19 de setembro de 2025.



Reinaldo Peluso Sperandio – Sócio administrador

## Anexo 03. Comprovante de inscrição e de situação cadastral.



### PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAGANÇA PAULISTA

COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
Inscrição Municipal <b>46633</b>	Data de Abertura <b>15/05/2013</b>	CNPJ/CPF <b>18.027.043/0001-26</b>	Inscrição Estadual <b>225.311.429.111</b>
Razão Social: <b>PELUSO SPERANDIO INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA</b>			
Nome Fantasia: <b>***</b>			
Código e descrição das atividades econômicas 4110-7/00 - INCORPORAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 6810-2/01 - COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS 6810-2/02 - ALUGUEL DE IMÓVEIS PRÓPRIOS 6822-6/00 - GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DA PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA			
Códigos de serviços Código: 07.02 Descrição: Execução, por administração, empreitada ou subempreitada, de obras de construção civil, hidráulica ou elétrica e de outras obras semelhantes, inclusive sondagem, perfuração de poços, escavação, drenagem e irrigação, terraplanagem, pavimentação, concretagem Código: 17.11 Descrição: Organização de festas e recepções; bufê (exceto o fornecimento de alimentação e bebidas, que fica sujeito ao ICMS).			
Logradouro: <b>AVENIDA SALVADOR MARKOWICZ</b>		Nº: <b>0</b>	Complemento: <b>0.51 ANEXO 2</b>
CEP: <b>12916-400</b>	Bairro: <b>JARDIM SAO JOSE</b>	Município: <b>BRAGANCA PAULISTA</b>	UF: <b>SP</b>
Local: <b>ESTABELECIDO</b>			
Situação: <b>ativo</b>		Regime Cadastral: <b>DEMAIS</b>	
Classificação de risco conforme Lei Federal nº 13.874/2019 dos direitos de Liberdade Econômica, resoluções 51, 57 e 59, DELIBERAÇÃO nº 1, de 20 de dezembro de 2023 e DELIBERAÇÃO Nº 2, DE 12 DE ABRIL DE 2024 do Governo do Estado de São Paulo. <b>BAIXO</b>			Metragem/Área Ocupada <b>50.00</b>

Cartão de inscrição de cadastro mobiliário.

Este cartão é um documento comprobatório de inscrição no cadastro mobiliário.

Conforme a Lei da Liberdade Econômica, Lei nº 13.874/2019, empresas classificadas como baixo risco estão dispensadas do alvará de funcionamento, sendo necessário apenas o cadastro tributário.

O enquadramento da classificação de risco poderá ser alterado caso as atividades ou o estabelecimento não atendam os parâmetros das resoluções CGSIM 51, 57 e 59, DELIBERAÇÃO nº 1, de 20 de dezembro de 2023 e DELIBERAÇÃO Nº 2, DE 12 DE ABRIL DE 2024 do Governo do Estado de São Paulo.

Este comprovante não substitui o alvará de funcionamento exigido nos casos previstos em lei.

Bragança Paulista, 28 de Agosto de 2024.

Idade: https://autenticidade.dados.com.br/braganca/3230322-900-454-e00-85655710280



## Anexo 04. Matrícula



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PN44C-NN22F-4JM2C-C7H92>

CNM: 120329.2.0078292-15

ANO	REGISTRO GERAL	Matrícula nº	DATA	FLS.
2013		78.292	25/março/2013.-	

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
(REGISTRO GERAL)

**IMÓVEL:** UM LOTE de terreno sob o número "01 (um)" da quadra número "18 (dezoito)", com característica **residencial multi-familiar**, situado no loteamento denominado "**EUROVILLE II**", bairro do Caetê, nesta cidade, medindo 124,47m (cento e vinte e quatro metros e quarenta e sete centímetros) em curva de frente para a **Avenida Comunidade Européia**, pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 74,42m (setenta e quatro metros e quarenta e dois centímetros) de extensão da frente aos fundos confrontando por 29,95m (vinte e nove metros e noventa e cinco centímetros) com o lote número 02 (dois) da quadra número 18 (dezoito) e por 44,47m (quarenta e quatro metros e quarenta e sete centímetros) de extensão com o lote número 03 (três) da quadra número 18 (dezoito), pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno mede 42,44m (quarenta e dois metros e quarenta e quatro centímetros) de extensão da frente aos fundos confrontando com a Vela número 04 (quatro) e nos fundos mede 145,74m (cento e quarenta e cinco metros e setenta e quatro centímetros) confrontando com a Vela número 04 (quatro), encerrando a área total de **7.049,64m²** (sete mil e quarenta e nove vírgula sessenta e quatro metros quadrados).

**CADASTRO MUNICIPAL:** em área maior sob número: **4.16.06.52.0100.0100.0000**.

**PROPRIETÁRIA:** **EUROVILLE II - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta cidade de Bragança Paulista, SP, na Rua José Domingues, número 355, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob número 11.743.052/0001-74.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula número **72.912** - livro número 2, datada de 10 de novembro de 2010; Do Loteamento: Registro número **07**, da mesma matrícula, datado de 25 de março de 2013, protocolado nesta Serventia sob número sob número **195.163**, em data de 18 de janeiro de 2013, com reingresso aos 14 de fevereiro de 2013, onde se observa a inscrição de um parcelamento, que resultou, dentre outros, o imóvel aqui descrito. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$7,24; ao Estado: R\$2,07; ao Ipep: R\$1,52; ao Sinoreg: R\$0,38; ao Tribunal de Justiça: R\$0,38 - Total: R\$11,59. Bragança Paulista, 25 de março de 2013. Eu, Luciano Cerqueira Acedo, (Luciano Cerqueira Acedo), Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno, (Edmilson Rodrigues Bueno).

**AV.1/M - 78.292 - CLÁUSULAS RESTRITIVAS** - Bragança Paulista, 25 de março de 2013. Conforme elementos constantes no contrato-padrão de promessa de compra e venda, e em regulamento interno do citado loteamento que fazem parte da documentação que deu origem ao registro do loteamento denominado "**Euroville II**", feito no dia de hoje, sob número 7, na peça matricial de número 72.912, do qual faz parte o lote objeto desta matrícula, é esta para ficar constando que além de outras, algumas cláusulas a serem observadas pelos adquirentes dos lotes resultantes do aludido parcelamento, a saber: 1. - nos termos do subitem 15.13, do citado contrato-padrão, nenhum lote poderá ser desmembrado em partes certas e determinadas, qualquer que seja o motivo ou a finalidade, ainda que a legislação assim o permita; 2. - nos termos do disposto nos subitens 1.4 e 1.5, do aludido Regulamento Interno, poderá ocorrer a fusão de lotes, desde que no resultado dessa fusão ocorra a construção de uma única residência. Exceção vamos ter para as quadras objeto de incorporação para projetos multi-familiares, à critério da loteadora, definidos no projeto de loteamento aqui em registro; 3. - à vista do disposto no subitem 6.1, do sobredito Regimento Interno, os proprietários/moradores obrigam-se, expressamente, a permitir pronta e gratuitamente a passagem pelo lote, de canalizações de esgoto, de água potável e pluvial, e quaisquer outros serviços público que eventualmente sejam realizados pelos Poderes Públicos, ou por terceiros necessitados, - "segue no verso"

Pag.: 001/005 M.78292



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar







Valide aqui  
este documento

CNM: 120329.2.0078292-15

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinado-web.onr.org.br/doc/PA44C-NN22F-4UM2C-C7H82>

para atendimento dos lotes vizinhos, quer lateral, de montante ou jusante, dimensionadas sempre de modo a garantir o perfeito funcionamento dos sistemas, as quais poderão atravessar os lotes em uma faixa lateral de 1,00 metro das suas divisas laterais, ou do recuo frontal em uma faixa de 5,00 metros. Fica entretanto vedado ao lotes jusante permitente, a utilização dos mesmo ramal, salvo acordo escrito entre os interessados; 4. - nos termos do que reza o subitem 10.1, ainda do mesmo Regimento Interno, as faixas de recuo obrigatório, quer frontal, quer lateral, são consideradas "non aedificandi", constituindo servidão de passagem de quaisquer equipamentos urbanos ou comunitários necessários, tais como, águas pluviais, água potável, esgoto, energia elétrica, telefone, interfone, gás canalizado, TV a cabo, etc., bem como a qualquer serviço urbanístico público que venha a ser necessário; 5. - de acordo com o texto do subitem 16.2, do mesmo Regimento Interno, a residência deverá ter sua área de projeção sobre o lote não superior a taxa de ocupação de 70% da área do lote; 6. - pelo que se depreende do subitem 1.1., da sobredito Regimento Interno, é vedada a ocupação e uso não residencial de lotes com tais características. **RESPONSABILIDADES DO EMPREENDEDOR, FACE AO QUE DETERMINA O GRAPROHAB:** será responsável pela implantação de rede interna de distribuição de água e sua interligação ao sistema público de abastecimento de acordo com o projeto apresentado e aprovado pela Sabesp - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo. O sistema deverá estar em condições de operação antes da ocupação dos lotes. O empreendedor deverá proceder a operação e manutenção do sistema de distribuição de água até que esta atividade seja assumida pela Sabesp - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo ou a que de direito. O empreendedor deverá implantar a rede interna de coleta de esgotos e a sua interligação ao sistema público de esgotos de acordo com projeto apresentado e aprovado pela Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - Sabesp. O sistema deverá ser implantado e em condições de operação por ocasião do início da ocupação dos lotes. Os resíduos sólidos gerados no loteamento deverão ser adequadamente dispostos de modo a impedir quaisquer problemas ambientais. O presente empreendimento deverá ter suas obras de implantação iniciadas em um prazo máximo de dois anos, contados a partir da data de emissão do presente certificado emitido pela GRAPROHAB, sob pena de caducidade da aprovação concedida, conforme disposto no parágrafo 1º, do artigo 70, do Regulamento da Lei Estadual número 997/76, aprovado pelo Decreto número 8468/76, alterado pelo Decreto 47397/2002. Nada se deve pela prática deste ato. E. (Luciano Cerqueira Acedo), Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial, (Edmilson Rodrigues Bueno).

**R.2 / M - 78.292 - HIPOTECA** - Bragança Paulista, 25 de março de 2013. Conforme elementos constantes em escritura pública de caução, mediante garantia hipotecária, lavrada aos 04 de abril de 2012, no 2º Tabelião de Notas desta cidade e comarca de Bragança Paulista, livro 1030, folhas 171/194, protocolada nesta Serventia, sob número 195.163, em data de 18 de janeiro de 2013, com reingresso aos 14 de fevereiro de 2013, é este para ficar constando que a proprietária, EUROVILLE II - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, deu em garantia hipotecária, além de outros, o IMÓVEL aqui descrito, ao **MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**, tendo como sede a Prefeitura Municipal, situada na Avenida Antonio Pires Pimentel, número 2.015, inscrito no CNPJ/MF sob número 46.352.746/0001-65, no ato representado por seu "Prefeito Municipal" Dr. João Afonso Solis, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade (RG) número 10.845.453-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob número 772.892.428-15, visando a execução das obras de infraestrutura do loteamento denominado "Euroville II", localizado no Bairro do Caeté, neste município e comarca de Bragança Paulista, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal local. A proprietária aqui identificada, se obriga a executar as suas próprias expensas, dentro do prazo de 48 (quarenta e oito) meses, a contar do registro do loteamento, o seguinte: a) - todas as obras de infra-estrutura, de conformidade com o cronograma que integram o processo de aprovação do loteamento, tudo de acordo com os projetos apresentados pela referida Municipalidade, que deu ensejo ao visto prévio, que permitiu a tramitação e aprovação em outros órgãos, culminando com a emissão do certificado sob número 014/2012, expedido em 17 de janeiro de 2012, pelo GRAPROHAB, aprovado em definitivo por esta Municipalidade em 1º de março de 2012, de acordo com o Decreto Municipal número 028 (processo administrativo número 034467 de 15 de fevereiro de 2012, aprovado em 1º de março de 2012, com visto prévio emitido em 07 de julho de 2010, através do processo número 09236 de 17 de maio de 2010, para que os prazos constantes do artigo 8º, sejam contados a partir da data do registro do loteamento. O valor total da garantia para a execução de todos os serviços aqui informados, corresponde a R\$9.260.744,99 (nove milhões, duzentos e sessenta mil, setecentos e quarenta e quatro reais e noventa e nove centavos), envolvendo não só o imóvel aqui descrito, como mais outros 25 (vinte e cinco), perfeitamente caracterizados na escritura aqui registrada, onde, nesta data, em suas respectivas matrículas, está igualmente sendo feito o registro do mencionado gravame. As despesas com o presente registro tomou por base o valor da obrigação aqui informado, dividido pelo número de lotes oferecidos em garantia, resultando em R\$356.182,50 (trezentos e cinquenta e seis mil, cento e oitenta e dois reais e cinquenta centavos). Desta forma, o valor devido pela prática deste ato, está assim distribuído: ao Oficial: R\$1.004,70; ao Estado: R\$285,55; ao Ipeesp: R\$211,52; ao Sinoreg: R\$52,88; ao Tribunal de Justiça: R\$52,88 - total: R\$1.607,53. Eu, (Luciano Cerqueira Acedo), Escrevente, o digitei. O Substituto do Oficial, (Edmilson Rodrigues Bueno).

(continua na ficha número 2)

ONR

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Tabela de Responsabilidades do  
do Brasil em um só lugar

ridigital

Pág.: 002/005 M.78292



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://as.sirador-web.onr.org.br/docs/PN44C-NN22F-4UN2C-C7HB2>

LIVRO	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº	DATA	FICHA
2		78.292	25-03-2013	2

**AV.3 / M - 78.292 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA** - Bragança Paulista, 14 de outubro de 2015. Conforme elementos constantes em requerimento e em demais documentos, os quais ficam arquivados junto a este Serviço Registral, tudo devidamente protocolado sob número 220.722, em data de 1º de outubro de 2015, é esta para ficar constando o **CANCELAMENTO** da hipoteca a que se refere o registro número 2, desta matrícula, tendo em vista a conclusão das obras de infra-estrutura do loteamento denominado "Euroville II", onde está localizado o lote de terreno aqui descrito, conforme faz prova o Termo de Verificação de Obras, expedido aos 09 de setembro de 2015, pela Prefeitura Municipal desta cidade, devidamente arquivado neste Serviço Registral, no processado do referido empreendimento. Valor base para efeito de cálculo dos emolumentos da presente averbação: R\$356.182,50 (trezentos e cinquenta e seis mil cento e oitenta e dois reais e cinquenta centavos), que corrigido corresponde atualmente a R\$444.031,85 (quatrocentos e quarenta e quatro mil trinta e um reais e oitenta e cinco centavos). Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$400,84; ao Estado: R\$113,93; ao IpeSP: R\$58,73; ao Sinoreg: R\$21,10; ao Tribunal de Justiça: R\$22,51; ao Ministério Público: R\$19,24; Issqn: R\$12,02 - total: R\$653,37. Eu, Nelson José Rodrigues Costa, Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial Edmilson Rodrigues Bueno. (Edmilson Rodrigues Bueno).-

**AV.4 / M - 78.292 - CADASTRO MUNICIPAL** - Bragança Paulista, 08 de abril de 2019. Conforme elementos constantes em requerimento e demais documentos, que acompanham a cédula de crédito bancário notificada no registro que a esta se segue, é esta para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula acha-se cadastrado individualmente na Prefeitura Municipal desta cidade, sob inscrição número **4.16.06.19.0018.0001.00.00**. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$146,58; ao Estado: R\$4,71; à Secretaria da Fazenda: R\$3,23; ao Registro Civil: R\$9,87; ao Tribunal de Justiça: R\$1,14; ao Ministério Público: R\$0,80; ao Município (Issqn): R\$0,50 - total: R\$27,83. Eu, Nelson José Rodrigues Costa, Escrevente Autorizado, a digitei. O Substituto Designado do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno. SELO DIGITAL NÚMERO 1203293810000AV4M78292190

**R.5 / M - 78.292 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Bragança Paulista, 08 de abril de 2019. Conforme elementos constantes na cédula de crédito bancário número **12096113-1**, emitida nesta cidade, aos 17 de outubro de 2018, acompanhada de demais documentos, os quais ficam arquivados junto a este Serviço Registral, tudo devidamente protocolado sob número 253.556, em data de 25 de março de 2019, é este para ficar constando que a proprietária, **EUROVILLE II EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, suso qualificada, denominada na aludida cédula como "cliente", na qualidade de devedora fiduciante, alienou, em caráter fiduciário, O **IMÓVEL** objeto desta matrícula, ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ/MF número 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, número 100 - Torre Olavo Setúbal, São Paulo - SP, o que é feito para garantia de um empréstimo, que além de outros, traz os seguintes elementos de interesse para este ato de registro, a saber: dados da operação: data da operação: 17/10/2018; local da assinatura: Bragança Paulista - SP; local de pagamento: Bragança Paulista - SP; número de operação: 12096113-1; vencimento da cédula: 1840 (dias a contar da data de desembolso); valor de principal: R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais); juros ao mês: 1,52% e ao ano: 20,146%; forma de pagamento do valor emprestado: quantidade de parcelas: 60 (sessenta), sendo a primeira com vencimento para 24/12/2018 e a última para o dia 24/11/2023; valor de cada parcela: serão informados ao cliente, pelo credor, na data de desembolso, em planilha à parte, que integra a -

(continua no verso)

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12032-9

REGISTRO DE IMÓVEIS

Sergio Russo - OFICIAL

CNM: 120329.2.0078292-15

onr

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

Pag.: 003/005 M.78292





Valide aqui  
este documento

CNM: 120329.2.0078292-15

(continuação do R.5 / M - 78.292) - cédula ora em registro, e fica arquivada neste Serviço Predial; data de vencimento da primeira parcela: 44 (dias a contar da data de desembolso); valor de avaliação do imóvel: R\$1.535.400,00 (hum milhão quinhentos e trinta e cinco mil e quatrocentos reais), em 16/10/2018. Fica constituída pelo presente registro a propriedade fiduciária do imóvel aqui matriculado, em favor do credor fiduciário acima identificado. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$2.099,04; ao Estado: R\$596,57; à Secretaria da Fazenda: R\$408,32; ao Registro Civil: R\$110,48; ao Tribunal de Justiça: R\$144,06; ao Ministério Público: R\$100,75; ao Município (Issqn): R\$62,97 - total: R\$3.522,19. Eu, (Nelson José Rodrigues Costa), Escrevente Autorizado, o digitei. O Substituto Designado do Oficial, (Edmilson Rodrigues Bueno).  
SELO DIGITAL NÚMERO 12032932100000R5M78292190

**AV.6/M - 78.292 - CANCELAMENTO** - Bragança Paulista, 28 de fevereiro de 2023. Conforme elementos constantes no instrumento particular firmado na Capital deste Estado, aos 15 de fevereiro de 2023, protocolado nesta Serventia sob número 297.121, em data de 24 de fevereiro de 2023, é esta para ficar constando o pagamento total da dívida que deu origem a alienação fiduciária citada no registro de **número 5 (cinco)**, desta matrícula, no valor de R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), ficando, em consequência, e à vista do que dispõe o artigo 25, parágrafo 2º, da Lei Federal 9.514/97, **CANCELADA** a referida negociação. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$803,63; ao Estado: R\$228,40; à Secretaria da Fazenda: R\$156,33; ao Sinoreg: R\$42,30; ao Tribunal de Justiça: R\$55,15; ao Ministério Público: R\$38,57; ao ISSQN: R\$24,11 - total: R\$1.348,49. Eu, (Edmilson Rodrigues Bueno), Escrevente, a digitei. O Substituto Designado do Oficial, (Edmilson Rodrigues Bueno).  
Selo digital número: 12032933100000AV6M78292237

**R.7/M - 78.292 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Bragança Paulista, 27 de março de 2023. Conforme elementos constantes na Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo à Pessoa Jurídica, número 25.3500.606.0000072/33, firmado nesta cidade, aos 15 de março de 2023, acompanhada de demais documentos, os quais ficam arquivados junto a este Serviço Registral, tudo devidamente protocolado sob número 297.845, em data de 17 de março de 2023, é este para ficar constando que a proprietária, EUROVILLE II - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, na qualidade de devedora fiduciante, alienou em caráter fiduciário, **O IMÓVEL** objeto desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, alterado pelo Decreto-Lei 1.259/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3-4, em Brasília - DF, CNPJ número 00.360.305/0001-04, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob o NIRE 53500000381, o que é feito para garantia de um crédito no valor de **R\$2.300.000,00 (dois milhões e trezentos mil reais)**, composto dos seguintes elementos: valor financiado: R\$2.531.938,85 (dois milhões, quinhentos e trinta e um mil, novecentos e trinta e oito reais e oitenta e cinco centavos); valor líquido: R\$2.244.764,90 (dois milhões, duzentos e quarenta e quatro mil, setecentos e sessenta e quatro reais e noventa centavos); prazo total: 60 (sessenta) meses; carência: 0 (zero) meses; valor da prestação: R\$63.964,49 (sessenta e três mil, novecentos e sessenta e quatro reais e quarenta e nove centavos); valor total das parcelas: R\$3.837.869,40 (três milhões, oitocentos e trinta e sete mil, oitocentos e sessenta e nove reais e quarenta centavos); data da liberação: 15/03/2023; data de vencimento da 1ª prestação: 15/04/2023; data vencimento da operação: 15/03/2028; IOF: R\$45.235,10 (quarenta e cinco mil e trezentos e trinta e cinco reais e dez centavos).  
"continua na ficha número 3"

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://as.sirador-web.onr.org.br/doca/PN44C-NN22F-4UM2C-C7HB2>

onr

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital

Pág.: 004/005 M.78292



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PN44C-NN2F-4JM2C-C7HB2>

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA  
ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12032-9

REGISTRO DE IMÓVEIS

Sérgio Busso - OFICIAL

CNM: 120329.2.0078292-15

LIVRO Nº	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº	DATA	FICHA
2		78.292	25/março/2013	3

mil, duzentos e trinta e cinco reais e dez centavos); conta para crédito do empréstimo: 3500.003.00001092-9; conta para débito das prestações: 3500.003.00001092-9; taxa de juros anual: 19,27%; taxa de juros de juros (mensal): pós-fixada; taxa de juros balcão: 1,90%; taxa de juros reduzida: 1,48%; taxa balcão: CET mensal: 2,37% ao mês; CET anual: 32,94% ao ano; taxa reduzida: CET mensal: 1,93% ao mês; CET anual: 26,17% ao ano; valor de avaliação do imóvel: R\$3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais). Comparecem ainda no título como avalistas da emitente, Lucia Paternost Sperandio, brasileira, proprietária de estabelecimento de prestação de serviços, portadora da OAB/SP número 82317, inscrita no CPF sob número 040.379.158-80, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua José Domingues, número 355, centro; e Reinaldo Peluso Sperandio, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade (RG) número 43054250-SSP-SP e inscrito no CPF sob número 775.334.028-04, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Madressilva, número 61, Jardim das Palmeiras. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$3.687,05; ao Estado: R\$1.047,90; a Secretaria da Fazenda: R\$717,23; ao Sinoreg: R\$194,05; ao Tribunal de Justiça: R\$253,05; ao Ministério Público: R\$176,98; ao ISSQN: R\$110,61 - total: R\$6.186,87. Qualificado e digitalizado por (Luciano Cerqueira Acado), Escrevente. O Substituto Designado do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno).

Selo digital número: 12032932100000R7M7829223V

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BRAGANÇA PAULISTA-SP**  
**SÉRGIO BUSSO - OFICIAL**

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (art.19, § 1º, da Lei 6.015/73), tendo sido extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

Assinado digitalmente por MICHAEL ARAUJO SILVA - ESCRIVENTE - 13/10/2025 às 15:03:01

Ao Oficial..... R\$ 44,20  
Ao Estado..... R\$ 12,86  
Ao IPESP..... R\$ 8,60  
Ao Reg.Civil: R\$ 2,33  
Ao Trib.Just: R\$ 3,03  
Ao Município R\$ 1,33  
Ao FEDMP... R\$ 2,12  
Total..... R\$ 74,17

Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.  
Bragança Paulista 13 de outubro de 2025  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").  
Pedido: 206934  
Nº Selo: 1203293C32069340018292259  
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA



Pág.: 005/005 M.78292

onr

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

## Anexo 05. IPTU

<p><b>CÓD.</b> 459558</p> <p><b>MONTAGEM</b></p> <p><b>INSCRIÇÃO CADASTRAL</b> 4.16.06.19.0018.0001.00.00</p> <hr/> <p><b>PARA USO DOS CORREIOS</b></p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> MUDOU-SE</td> <td><input type="checkbox"/> FALECIDO</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> DESCONHECIDO</td> <td><input type="checkbox"/> AUSENTE</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> RECUSADO</td> <td><input type="checkbox"/> NÃO PROCURADO</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> ENDEREÇO INSUFICIENTE</td> <td><input type="checkbox"/> INFO. ESCRITA PELO SINDICO OU PORTEIRO</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> NÃO EXISTE N° INDICADO</td> <td></td> </tr> </table> <p>Reintegrado ao serviço postal em: _____</p> <p>Em: ____/____/____ Responsável _____</p> <p><b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA</b> IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXAS - 2025</p>	<input type="checkbox"/> MUDOU-SE	<input type="checkbox"/> FALECIDO	<input type="checkbox"/> DESCONHECIDO	<input type="checkbox"/> AUSENTE	<input type="checkbox"/> RECUSADO	<input type="checkbox"/> NÃO PROCURADO	<input type="checkbox"/> ENDEREÇO INSUFICIENTE	<input type="checkbox"/> INFO. ESCRITA PELO SINDICO OU PORTEIRO	<input type="checkbox"/> NÃO EXISTE N° INDICADO		<p align="center"><b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA</b> <b>IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXAS</b> Av. Antônio Pires Pimentel, 2015 - Cxp 50</p> <p align="center"><b>NOTIFICAÇÃO</b></p> <p>Fica o proprietário do imóvel abaixo descrito, notificado do lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa para o exercício de 2025.</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td><b>INSCRIÇÃO</b></td> <td><b>CÓDIGO</b></td> <td><b>QUADRA</b></td> <td><b>LOTE</b></td> </tr> <tr> <td>4.16.06.19.0018.0001.00.00</td> <td>459558</td> <td>00018</td> <td>00001</td> </tr> </table> <p><b>PROPRIETÁRIO</b> EUROVILLE II - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA</p> <p><b>COMPROMISSÁRIO</b> EUROVILLE II - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA</p> <p><b>ENDEREÇO DE ENTREGA</b> RUA JOSE DOMINGUES, N° 355, BRAGANÇA PAULISTA/SP - Cep. 12916-010</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td><b>CIDADE</b></td> <td><b>ESTADO</b></td> <td><b>CEP</b></td> </tr> <tr> <td>BRAGANÇA PAULISTA</td> <td>SP</td> <td>12916-010</td> </tr> </table> <p>ASSINATURA _____</p>	<b>INSCRIÇÃO</b>	<b>CÓDIGO</b>	<b>QUADRA</b>	<b>LOTE</b>	4.16.06.19.0018.0001.00.00	459558	00018	00001	<b>CIDADE</b>	<b>ESTADO</b>	<b>CEP</b>	BRAGANÇA PAULISTA	SP	12916-010
<input type="checkbox"/> MUDOU-SE	<input type="checkbox"/> FALECIDO																								
<input type="checkbox"/> DESCONHECIDO	<input type="checkbox"/> AUSENTE																								
<input type="checkbox"/> RECUSADO	<input type="checkbox"/> NÃO PROCURADO																								
<input type="checkbox"/> ENDEREÇO INSUFICIENTE	<input type="checkbox"/> INFO. ESCRITA PELO SINDICO OU PORTEIRO																								
<input type="checkbox"/> NÃO EXISTE N° INDICADO																									
<b>INSCRIÇÃO</b>	<b>CÓDIGO</b>	<b>QUADRA</b>	<b>LOTE</b>																						
4.16.06.19.0018.0001.00.00	459558	00018	00001																						
<b>CIDADE</b>	<b>ESTADO</b>	<b>CEP</b>																							
BRAGANÇA PAULISTA	SP	12916-010																							

<b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA</b> <b>IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA</b> Av. Antônio Pires Pimentel, 2015 - Cxp 50 - CEP 12.914-000 - www.braganca.sp.gov.br Fone: (11) 4034-7100				
<b>EXERCÍCIO</b>	<b>FATO GERADOR</b>	<b>INSCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>CÓDIGO DO IMÓVEL</b>	<b>MATRICULA</b> (Cartório de Registro de Imóveis)
2025		4.16.06.19.0018.0001.00.00	459558	M-78.292
<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>				Caso o campo acima (matrícula) esteja em branco ou incorreto, é necessário comparecer à prefeitura munido da matrícula ou escritura registrada do imóvel.
AV. COMUNIDADE EUROPEIA - Euroville II				
BRAGANÇA PAULISTA / SP 12917-080				
<b>Valor anual do Imposto</b>				
Valor do Imposto: <b>R\$ 62.030,71</b>				
Valor das Taxas: <b>R\$</b>				
<b>INSTRUÇÕES PARA PAGAMENTOS/DIVERSAS</b>				
01) A impugnação dos tributos poderá ser apresentada em até 30 dias contados do recebimento deste carnê, na Central de Serviços da Prefeitura. ( art. 136 CTM) 02) Seu carnê pode conter um número menor 10 parcelas de acordo com L.C. 786/2014 e L.C.162/1997 que determina o valor mínimo de cada parcela. Não considerar parcelas sem valor para pagamento. 03) A base de cálculo dos impostos é sempre o valor venal total do imóvel ( Art. 8º do CTM). a) Imposto Territorial Urbano - Sobre 75% do valor venal do terreno, aplicar 2,5% ( dois vírgula cinco por cento) (Art. 11 Inciso I, CTM e Inc. II Art. 10 Dec.4.612/2024) b) Imposto Sobre Propriedade Predial - Sobre 55% do valor venal total, aplicar 1,2% ( um vírgula dois por cento) (Art. 11 Inciso I, CTM e Inc. I Art. 10 Dec.4.612/2024) 04) A base de Cálculo de Taxa é o valor de R\$ 38,50 multiplicado pela Testada principal do Imóvel.				

<b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA</b> <b>IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA</b>					
<b>LOCAL DO IMÓVEL</b>					
AV. COMUNIDADE EUROPEIA - Euroville II					
BRAGANÇA PAULISTA / SP					
<b>CÓDIGO DO IMÓVEL</b>	<b>MATRICULA</b>		<b>INSCRIÇÃO CADASTRAL</b>		<b>TESTADA PRINCIPAL</b>
459558	M-78.292		4.16.06.19.0018.0001.00.00		124,47
<b>ÁREA DO TERRENO</b>	<b>ÁREA DO TERRENO TRIBUTÁVEL</b>	<b>VALOR M² TERRENO</b>	<b>VALOR VENAL TERRENO</b>	<b>VALOR VENAL EDIFICAÇÕES</b>	<b>VALOR VENAL TOTAL</b>
7.049,64	4.974,82	665,01	3.308.305,04	0,00	3.308.305,04
<b>VALOR ANUAL DO IMPOSTO</b>	<b>VALOR ANUAL DA TAXA</b>		<b>VALOR TOTAL ANUAL</b>	<b>Nº DE PARCELAS</b>	<b>VALOR POR PARCELA</b>
62.030,71			66.822,80	2	0
<b>TIPO DA CONSTRUÇÃO</b>	<b>ÁREA CONSTRUÍDA</b>		<b>VALOR M² (R\$)</b>		



## Anexo 06. Certidão do Uso de Solo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA  
Secretaria Municipal de Planejamento

### CERTIDÃO DE USO DO SOLO Nº 400/2025

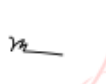
A Prefeitura do Município de Bragança Paulista, em atendimento ao requerimento protocolado sob nº 38.126 de 13 de outubro de 2025, tendo como interessado **PELUSO SPERANDIO INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, relativo a um lote de terreno sob nº 01 da quadra número 18, situado no loteamento denominado Euroville II, bairro do Caeté, de frente para a Avenida Comunidade Européia, nesta cidade e Comarca de Bragança Paulista – SP, apontado na matrícula do Cartório de Registro de Imóveis nº 78.292, fornecido na instrução do pedido, referente à Certidão de Uso do Solo para fins de **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL**, CERTIFICA que o imóvel em questão localiza-se na Região Administrativa do Lavapés, na Macrozona Urbana (MZU), na Zona de Desenvolvimento Urbano 1 (ZDU1), na ZR3, deste município (Leis Complementares nos 893 de 03/01/2020 – Plano Diretor e 556 de 20/07/07 – Código de Urbanismo) e que **PODE SER PERMITIDO**, conforme Anexo IV da Lei Complementar nº 561 de 20/07/07, nos exatos termos do pedido efetuado, com a respectiva documentação de compromisso de posse da repartição, desde que atenda às seguintes **CONDIÇÕES GERAIS**:

1. A atividade deverá atender todas as normas e legislações vigentes, municipais, estaduais e federais.
2. No caso de alteração da atividade pretendida no imóvel em questão, a Prefeitura deverá ser previamente consultada, podendo ser negada a referida alteração, em função das normas atualmente existentes.
3. A atividade não poderá perturbar ou causar incômodo às unidades de vizinhança, considerando principalmente as questões de ruído, de odores, de vibração, de tráfego ou outros aspectos prejudiciais à população local, podendo ser exigido, na ocasião da apresentação do projeto, o cumprimento à Lei Complementar nº 561 de 26/09/07 – Estudo e Relatório Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV e Decreto Municipal nº 339/07, nada impedindo, porém, que o projeto já venha dele acompanhado, para a devida análise da viabilidade desse projeto.
4. O interessado fica desde já, ciente de que o art. 93 da Lei Federal nº 9503/97 (Código de Trânsito Brasileiro) assim estipula: "Nenhum projeto de edificação que possa transformar-se em polo atrativo de trânsito poderá ser aprovado sem prévia anuência do órgão ou entidade com circunscrição sobre a via e sem que do projeto conste área para estacionamento e indicação das vias de acesso adequadas", ficando advertido de que toda intervenção está submetida ao juízo de conveniência e oportunidade da Administração, tendo em vista os superiores interesses do município, especialmente no que tange à mobilidade urbana e à atração de trânsito.
5. O interessado fica ciente de que deve atentar para as Diretrizes Viárias do Plano Diretor – Lei Complementar nº 893 de 03/01/2020.
6. O interessado fica ciente que deverá atentar e observar as cláusulas restritivas e/ou impeditivas constantes em matrícula e/ou escritura, caso possua.

Esta certidão foi emitida com base em informações documentais fornecidas pelo interessado e se a qualquer tempo for comprovada a inverdade das informações, esta Certidão torna-se nula, sujeitando-se o requerente às penas da lei, além do cancelamento da licença concedida.

Não sendo atendidas as exigências aqui contidas, esta certidão será considerada inválida. Por ser o referido verdade, expeço a presente certidão, com validade por **90 dias**, após o interessado deverá obedecer à legislação eventualmente superveniente.

Bragança Paulista, 23 de outubro de 2025.

 **MARIANA DA  
ROCHA**  
LIMA:09568841644

**Mariana da Rocha Lima**  
Secretária Municipal de Planejamento

Av. Antônio Pires Pimentel, 2015 – Centro – CEP: 12914-000 – Bragança Pta. – SP  
Telefone: (11) 4034-7028 – e-mail: planejamento@braganca.sp.gov.br

## Anexo 07. Informativo



### PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA Secretaria Municipal de Planejamento – Divisão de Planejamento

#### Informativo

Nº 131/25

Processo/Protocolo nº: 15209/2025

#### 1 – Dados fornecidos pelo interessado:

Nome: Euroville II – Empreendimentos Imobiliários

Contato: 11-97222-3948

e-mail: arcoarquiteturacorporativa@gmail.com

Finalidade: Informação sobre o zoneamento.

#### 2 – Dados do imóvel (de acordo os documentos anexados):

Matrícula: 78.292

Inscrição do Imóvel: 4.16.06.19.0018.0001.00.00

Código do Imóvel: 459558

Lote: 01

Quadra: 18

Endereço: Avenida Comunidade Européia

Bairro: Caete

Área do Terreno: 7.049,64m<sup>2</sup>

#### 3 – Mapa de localização:



Imagem 1 - Imagem do local apresentada pelo interessado.

Av. Antonio Pires Pimentel, 2015 – Centro – CEP: 12914-000 – Bragança Pta. – SP  
Telefone: (11) 4034-7028 – e-mail: diplan@braganca.sp.gov.br



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
Secretaria Municipal de Planejamento – Divisão de Planejamento



Imagem 2 – Mapa 01 L.C. 893/2020.



Imagem 3 – Mapa 02 L.C. 893/2020.

Av. Antonio Pires Pimentel, 2015 – Centro – CEP: 12914-000 – Bragança Pta. – SP  
Telefone: (11) 4034-7028 – e-mail: [diplan@braganca.sp.gov.br](mailto:diplan@braganca.sp.gov.br)





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
Secretaria Municipal de Planejamento – Divisão de Planejamento

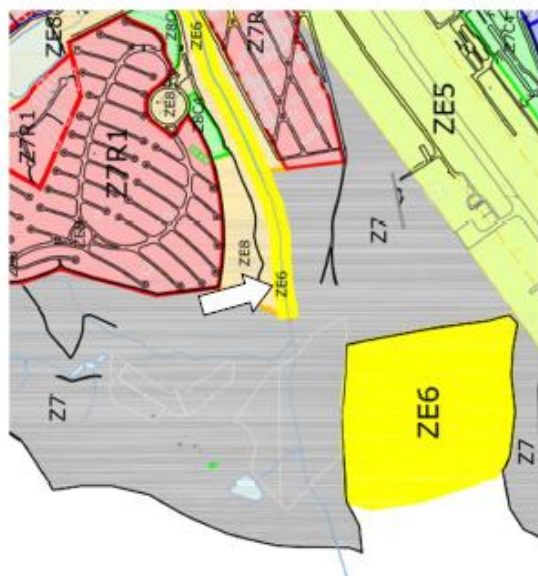


Imagem 4 – Anexos/ZO-ANEXO\_V-3\_2008 da L.C. 556/07.



Imagem 5 – Planta do Loteamento Euroville II.

Av. Antonio Pires Pimentel, 2015 – Centro – CEP: 12914-000 – Bragança Pta. – SP  
Telefone: (11) 4034-7028 – e-mail: [diplan@braganca.sp.gov.br](mailto:diplan@braganca.sp.gov.br)



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
Secretaria Municipal de Planejamento – Divisão de Planejamento

**4 – Dados referentes ao Macrozoneamento/Zoneamento:**

Macrozona: Urbana (MZU)

Zonas: Zona de Desenvolvimento Urbano 1 (ZDU 1)

Zona: Z7R3

**Coefficientes Urbanísticos:**

**Z7**

- Área Mínima do Lote: 300m<sup>2</sup>
- Taxa de Ocupação Básica Total: 70%
- Coeficiente de Aproveitamento: básico = 1,5 (\* Quadro 1 - L.C. 893/20)
- Taxa de Impermeabilização: 85%
- Gabarito de Altura: Máximo – 3 pavimentos
- Testada mínima: 10m
- Recuo Frontal: 5m
  - Recuo Lateral Direito: conforme Código Sanitário Estadual
  - Recuo Lateral Esquerdo: conforme Código Sanitário Estadual
- Recuo Fundos: --

**Usos permitidos: R3 (ZR1 + ZR2+ZR3)**

**ZR3**

- Residência unifamiliar e suas construções complementares.
- Residência multifamiliar; casas geminadas, condomínios deitados e vila residenciais.
- Residências multifamiliar; edifícios de apartamentos e condomínios urbanizados.

**Observações Gerais:**

- As informações foram dadas baseadas na Lei Complementar nº 893 de 03 de janeiro de 2020, Plano Diretor do Município de Bragança Paulista, e em seus anexos: Anexo I – Mapa 1 – Macrozoneamento; Anexo I – Mapa 2 – Zoneamento; Anexo II – Quadro 01 – Uso e Ocupação do Solo, assim como localização e mapa do respectivo loteamento. E na Lei Complementar nº 556 de 20 de julho de 2007, Código de Urbanismo de Bragança Paulista, e em seu Anexo VIII – Classificação das Permissões de Uso e Anexo IV – Coeficientes Urbanísticos;
- **Atentar-se às cláusulas restritivas da Matrícula do Imóvel (se houver);**
- O presente informativo é válido por **40 dias**, após o vencimento o interessado deverá obedecer à legislação eventualmente superveniente;





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
Secretaria Municipal de Planejamento – Divisão de Planejamento

- Esta declaração não substitui e não exerce a função da emissão de alvará de funcionamento e/ou habite-se, nem possui efeito de Certidão de Uso do Solo, servindo unicamente e somente para consulta.

Bragança Paulista, 16 de maio de 2025.

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** ELAINE CEZÁRIA CORREA  
Data: 16/05/2025 14:28:05-0300  
Verifique em <https://validar.ig.gov.br>

**Elaine Cezária Correa**

Arquiteta Urbanista

CAU A546828

Divisão de Planejamento Físico e Territorial

## **Diretriz em andamento.**

**Diretriz em andamento.**

**Diretriz em andamento.**











## Anexo 12. Anotações/Registros de Responsabilidade Técnica

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço  
2620252146234

### 1. Responsável Técnico

**DANIEL RASEIRA SPERANDIO**

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2607280524

Registro: 5063093585-SP

Empresa Contratada: PELUSO SPERANDIO INCORPORÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA

Registro: 2616780-SP

### 2. Dados do Contrato

Contratante: EUROVILLE II - EMPREENDIMENTOS IMBILIÁRIOS LTDA

CPF/CNPJ: 11.743.052/0001-74

Endereço: Rua José Domingues

Nº: 355

Complemento:

Bairro: Centro

Cidade: Bragança Paulista

UF: SP

CEP: 12900-260

Contrato:

Celebrado em: 28/11/2025

Vinculada a Art nº:

Valor: R\$ 8000,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Ação Institucional:

### 3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Avenida Comunidade Europeia

Nº: SN

Complemento: LOTE 01 - QUADRA 18

Bairro: Condomínio Residencial Euroville

Cidade: Bragança Paulista

UF: SP

CEP: 12917-022

Data de Início: 30/01/2026

Previsão de Término: 31/12/2029

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Residencial

Código:

### 4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração					
1	Projeto	de edificação	em materiais mistos	8250,15000	metro quadrado
Execução					
2	Execução de obra	de edificação	em materiais mistos	8250,15000	metro quadrado
	Direção de obra	de edificação	em materiais mistos	8250,15000	metro quadrado

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

### 5. Observações

ART REFERENTE À DIREÇÃO TÉCNICA E ELABORAÇÃO DE PROJETO DE UM EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL COMPOSTO POR 8 TORRES, 14 APARTAMENTOS POR TORRE, QUE TOTALIZAM 84 APARTAMENTOS EM UMA ÁREA A CONSTRUIR DE 8.260,16m².

### 6. Declarações

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

Profissional

Contratante

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

## 7. Entidade de Classe

Nenhuma

## 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Bragança Paulista - SP 28 de novembro de 2025

Local

data

DANIEL RABEIRA SPERANDIO - CPF: 283.778.608-88

P.P.

EUROVILLE II - EMPREENDIMENTOS IMBILIÁRIOS LTDA - CPF/CNPJ:  
11.748.062/0001-74

## 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](http://www.creasp.org.br) ou [www.confea.org.br](http://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](http://www.creasp.org.br)

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: [acessarlink@creasp.org.br](mailto:acessarlink@creasp.org.br) ou [faleconosco@creasp.org.br](mailto:faleconosco@creasp.org.br)

Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 28/11/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Número: 2820252148234

Versão do sistema

Impresso em: 01/12/2025 09:29:02

Autenticação de ART  
2820252148234



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  
2620252146307

#### 1. Responsável Técnico

**DANIEL RASEIRA SPERANDIO**

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2607280524

Registro: 5063093585-SP

Empresa Contratada: PELUSO SPERANDIO INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA

Registro: 2616780-SP

#### 2. Dados do Contrato

Contratante: EUROVILLE II - EMPREENDIMENTOS IMBILIÁRIOS LTDA

CPF/CNPJ: 11.743.052/0001-74

Endereço: Rua José Domingues

Nº: 355

Complemento:

Bairro: Centro

Cidade: Bragança Paulista

UF: SP

CEP: 12900-260

Contrato:

Celebrado em: 28/11/2025

Vinculada a Art nº:

Valor: R\$ 5000,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Ação Institucional:

#### 3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Avenida Comunidade Europeia

Nº: SN

Complemento: LOTE 01 - QUADRA 18

Bairro: Condomínio Residencial Euroville

Cidade: Bragança Paulista

UF: SP

CEP: 12917-022

Data de Início: 28/11/2025

Previsão de Término: 01/03/2026

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Residencial

Código:

#### 4. Atividade Técnica

Elaboração				Quantidade	Unidade
1	Laudo	de edificação	em materiais mistos	8250,15000	metro quadrado

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

#### 5. Observações

ART REFERENTE A ELABORAÇÃO DO "ESTUDO E RELATÓRIO DO IMPACTO DE VIZINHANÇA" PARA CONSTRUÇÃO DE UM EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL COM ÁREA A CONSTRUIR DE 8.260,16 M².

#### 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

Bragança Paulista -SP 28 de novembro de 2025

Local

data

DANIEL RABEIRA SPERANDIO - CPF: 283.778.608-98

P.P

EUROVILLE II - EMPREENDIMENTOS IMBILIÁRIOS LTDA - CPF/CNPJ:  
11.748.062/0001-74

## 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](http://www.creasp.org.br) ou [www.confea.org.br](http://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](http://www.creasp.org.br)

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: [acessarlink@creasp.org.br](mailto:acessarlink@creasp.org.br) ou [conosco@creasp.org.br](mailto:conosco@creasp.org.br)

Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 28/11/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Número: 2620252146307

Versão do sistema

Impresso em: 01/12/2025 09:29:47

Autenticação de ART  
2620252146307