

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

**SOUZA E BRAGA INSTITUIÇÃO DE ENSINO LTDA.
“ESCOLA MAPLE BEAR BRAGANÇA PAULISTA”
AMPLIAÇÃO E FUNCIONAMENTO**

“EIV de ampliação e funcionamento de uma escola localizada na Avenida Lyrss Godinho de Siqueira, nº 51, Residencial Floresta da São Vicente, Bragança Paulista / SP.”

**BRAGANÇA PAULISTA/SP
DEZEMBRO
2025**

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 10 de julho 2001), e deve ser executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise do adensamento populacional; demanda por equipamentos urbanos e comunitários; uso e ocupação do solo; valorização imobiliária; geração de tráfego e demanda por transporte público; ventilação e iluminação; paisagem urbana e patrimônio natural e cultural. O Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) refletirá as conclusões do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança.

A exigência de elaboração do EIV vem, portanto, ao encontro da necessidade de vincular ao projeto as justificativas, as compensações e as correções dos impactos gerados pelo empreendimento.

A Lei Complementar nº 561, de 26 de setembro de 2007, 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 presente estudo se trata da AMPLIAÇÃO e FUNCIONAMENTO de uma escola bilingue de educação infantil e ensino fundamental *“Maple Bear Bragança Paulista”* pela Souza Braga Instituição de Ensino Ltda., em imóvel de sua propriedade. Para a elaboração do relatório, realizaram-se os seguintes serviços:

- Levantamento e descrição do meio físico, como geologia, recursos hídricos, vegetação e fauna e do meio antrópico presentes na área de interesse e seu entorno (imediato e mediato);
- Caracterização física do empreendimento;
- Levantamento das legislações municipais vigentes;
- Levantamento de eventuais impactos ambientais, urbanísticos, entre outros, associados ao empreendimento;
- Sugestão de medidas mitigatórias e/ou compensatórias para atenuar eventuais impactos, se necessário.

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, Lei Complementar nº 561/2007 e Decreto nº 339/2007), bem como roteiro de análise de EIV/RIV fornecido pela Prefeitura Municipal.

2. Informações gerais

2.1. Identificação do empreendimento

Empreendimento: Maple Bear Bragança Paulista

Atividade: Educação infantil e fundamental 1

Endereço: Avenida Lyrss Godinho Siqueira, nº 51, Itapechinga (Residencial Floresta da São Vicente), Bragança Paulista/SP

Área do imóvel: 678,40 m² (Matrícula nº 58.124) + 843,89 m² (Matrícula nº 58.123)

2.2. Identificação do empreendedor

Razão Social: Souza Braga Instituição de Ensino LTDA.;

CNPJ: 32.104.752/0001-99

Endereço: Avenida Lyrss Godinho Siqueira, nº 51, Itapechinga (Residencial Floresta da São Vicente), Bragança Paulista/SP

Contato: (11) 93001-2668

2.3. Identificação do responsável legal

Nome: Rosana de Souza Braga

CPF: 160.417.188-07

2.4. Identificação dos responsáveis pela elaboração do EIV/RIV

Engº Everton de Oliveira Santos (Coordenação do EIV/RIV)

Engenheiro Civil

CREA SP - 5070788304

ART nº 2620252261354

Telefone: (11) 99874-1499

E-mail: idealliengenharia@gmail.com

Endereço: Avenida Professor Luiz Nardy, nº 733-1, Sala 01, Vila Aparecida, Bragança Paulista/SP

Eng.ª Mariana Tamaio Colombo

Engenheira Ambiental e de Segurança do Trabalho

CREA SP – 5069004089

ART nº 2620252261313

(11) 99638-7603

E-mail: mariana_maresengenharia@hotmail.com

Inscrição Municipal: 057485

Endereço: Avenida Professor Luiz Nardy, nº 733-1, Sala 01, Vila Aparecida, Bragança Paulista/SP

3. Caracterização do empreendimento e entorno

3.1. Localização do empreendimento

O imóvel, está localizado na Avenida Lyrss Godinho, nº 51, no bairro Itapechinga (Residencial Floresta da São Vicente), em Bragança Paulista/SP.

A figura a seguir apresenta a localização do imóvel.



Figura 1: Imóvel indicado através da seta vermelha.

O acesso atual ao imóvel é feito exclusivamente através da Rodovia Alkindar Monteiro Junqueira, conforme imagem a seguir.

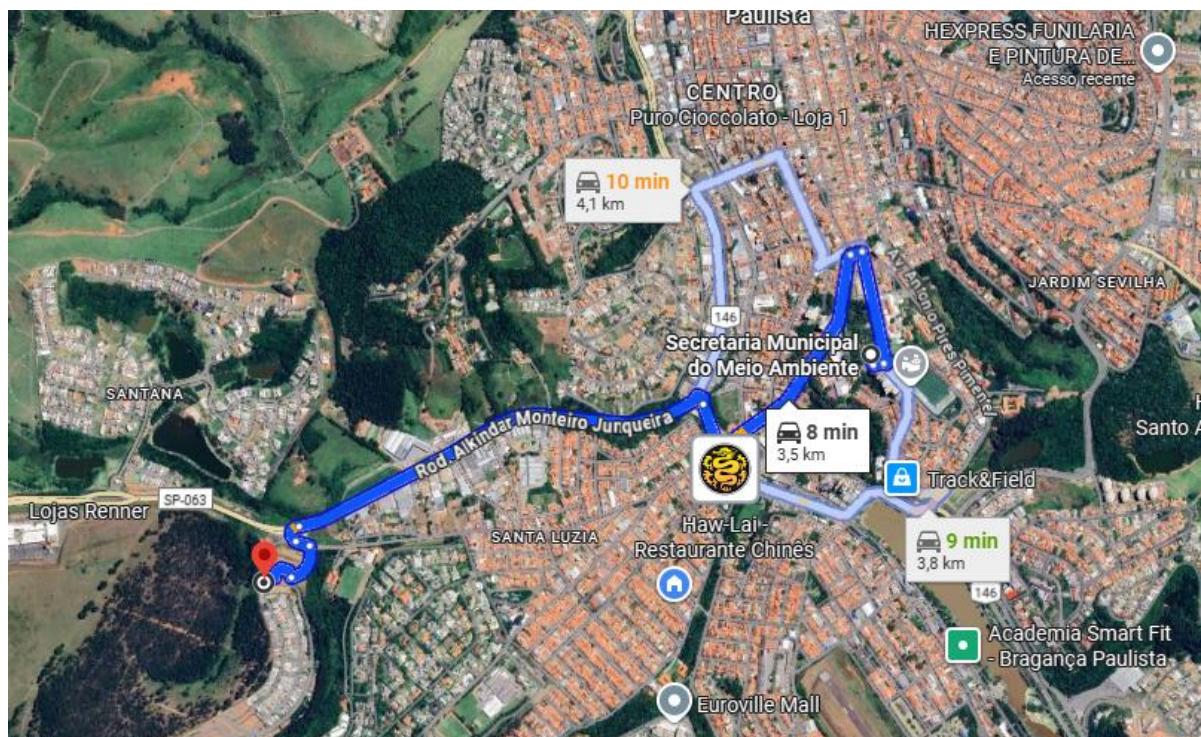


Figura 2: Acesso ao empreendimento partindo da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista.

A região é urbanizada e ocupada principalmente por imóveis residenciais. O imóvel encontra-se a aproximadamente 02 km de distância do Shopping. Verifica-se que a urbanização da região é recente, portanto, trata-se de uma área ainda em expansão.

3.2. Descrição do empreendimento

Trata-se da ampliação e funcionamento de uma escola com 1.067,49 m² de área construída (existente) e 918,70 m² de área ser construída (ampliação). Atualmente a escola conta com um prédio com 4 pavimentos, sendo térreo, pavimento 01, 02 e 03, já em funcionamento. A ampliação no imóvel ao lado ocorrerá para construção de um prédio de apoio com biblioteca, laboratórios, sala de professores, entre outros. Os prédios serão interligados.

A escola funciona em período integral, atendendo salas da educação infantil e ensino fundamental I.

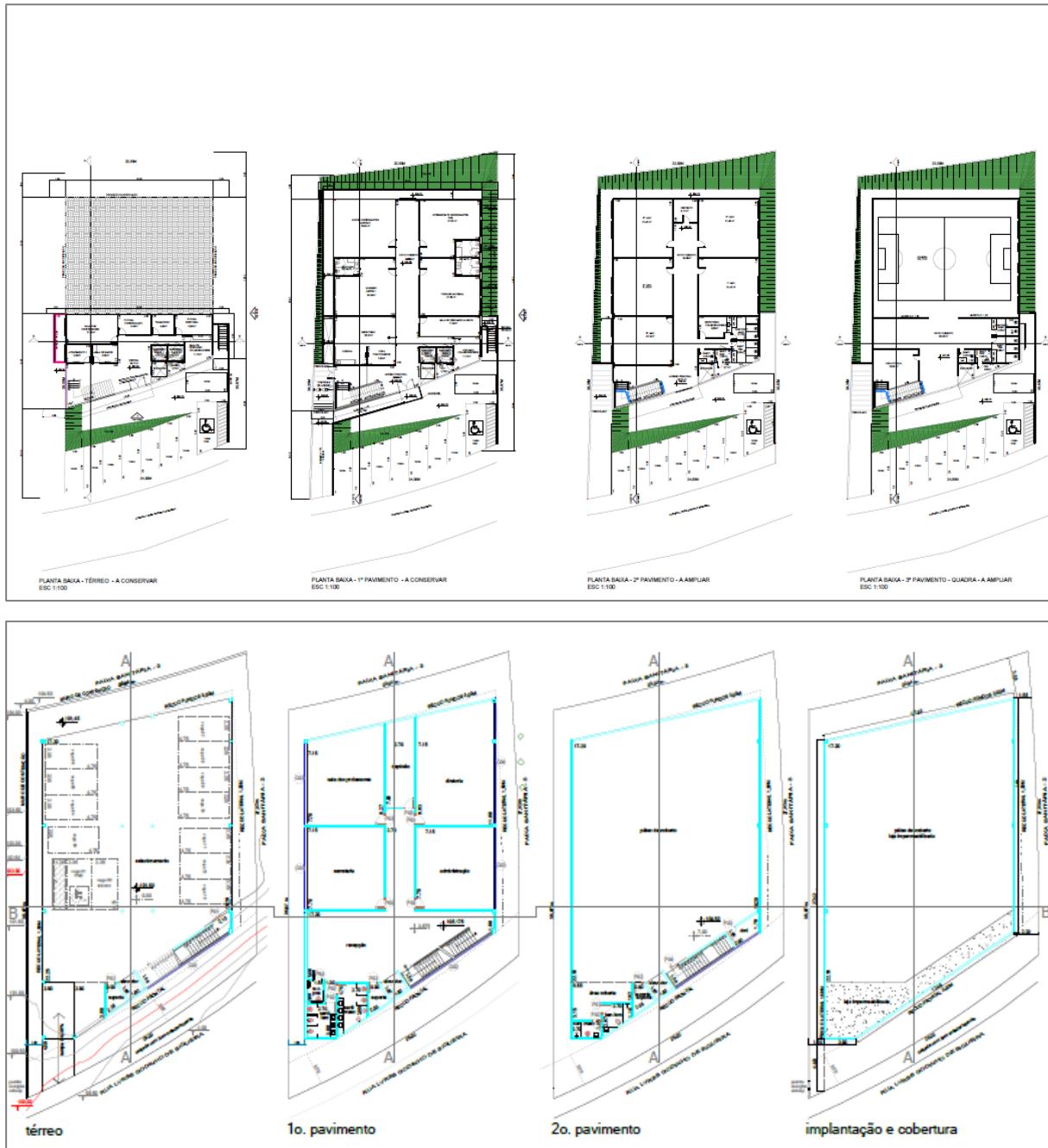


Figura 3: Recortes dos projetos do edifício existente, já em operação, e do edifício a ser construído (abaixo).

A seguir apresentamos alguns dados do empreendimento:

- Horário de funcionamento: 06h40 - 19h – Segunda à sexta; Sábados esporádicos durante eventos escolares; durante os meses de janeiro e julho a escola não tem movimentação de alunos devido às férias escolares;
- Horários por turno: manhã das 07h às 12h40 / tarde das 13h10 às 18h50;
- Estimativa de número de funcionários: 45 funcionários (dezembro/2025);
- Idade dos alunos: 1 a 10 anos;

- Número de alunos (dezembro/2025): 123;
- O empreendimento conta atualmente com 08 vagas de estacionamento, incluindo 01 vaga destinadas a PNE, destinadas aos pais e aos visitantes;
- Com a ampliação a escola contará com mais 13 vagas, incluindo 01 vaga destinada a PNE e 01 vaga para idosos.

Quanto à acessibilidade, o empreendimento já conta com elevadores, rampas e banheiros adaptados para PNE.

Quanto ao gabarito de altura, o empreendimento possui uma altura de cerca de 12 metros de altura. O prédio de apoio terá 10,51 m de altura.

3.3. Objetivos e justificativa

O objetivo da implantação e funcionamento da escola de educação infantil e fundamental I bilingue é promover a ocupação de um espaço anteriormente vazio, contribuindo para a dinamização do entorno e ampliando a oferta de serviços educacionais voltados à primeira infância no município de Bragança Paulista e região.

Bragança Paulista é um município com população estimada em 166.753 habitantes (IBGE, 2018), localizado a aproximadamente 88 km da cidade de São Paulo e 65 km de Campinas, inserido em uma região estrategicamente posicionada entre importantes centros urbanos do estado. Essa localização favorece o crescimento populacional, impulsionado tanto por novos moradores quanto pela expansão de atividades econômicas e de serviços.

Nesse contexto, observa-se a crescente necessidade de equipamentos educacionais, especialmente voltados à educação infantil, capazes de atender às demandas das famílias residentes e contribuir para o desenvolvimento social local.

A escolha do local para implantação da escola se justifica pela valorização da região, pela facilidade de acesso, bem como pela compatibilidade do uso proposto com a ocupação urbana existente, não acarretando impactos negativos significativos à vizinhança.

4. Adensamento populacional

O empreendimento proposto não gera nem induz adensamento populacional, uma vez que não se trata de uso residencial, mas de um estabelecimento destinado à prestação de serviços educacionais, voltado à educação infantil e ao ensino fundamental I. Empreendimentos dessa natureza, embora contribuam para a valorização da região, não atraem diretamente novos moradores para o entorno. A ampliação também não trará adensamento populacional, visto que além de manter as mesmas características citadas, também não ampliará o número de vagas.

Durante a fase de implantação do novo prédio, será priorizada a contratação de mão de obra local, não sendo prevista a necessidade de alojamento ou moradia temporária para os trabalhadores envolvidos nas obras.

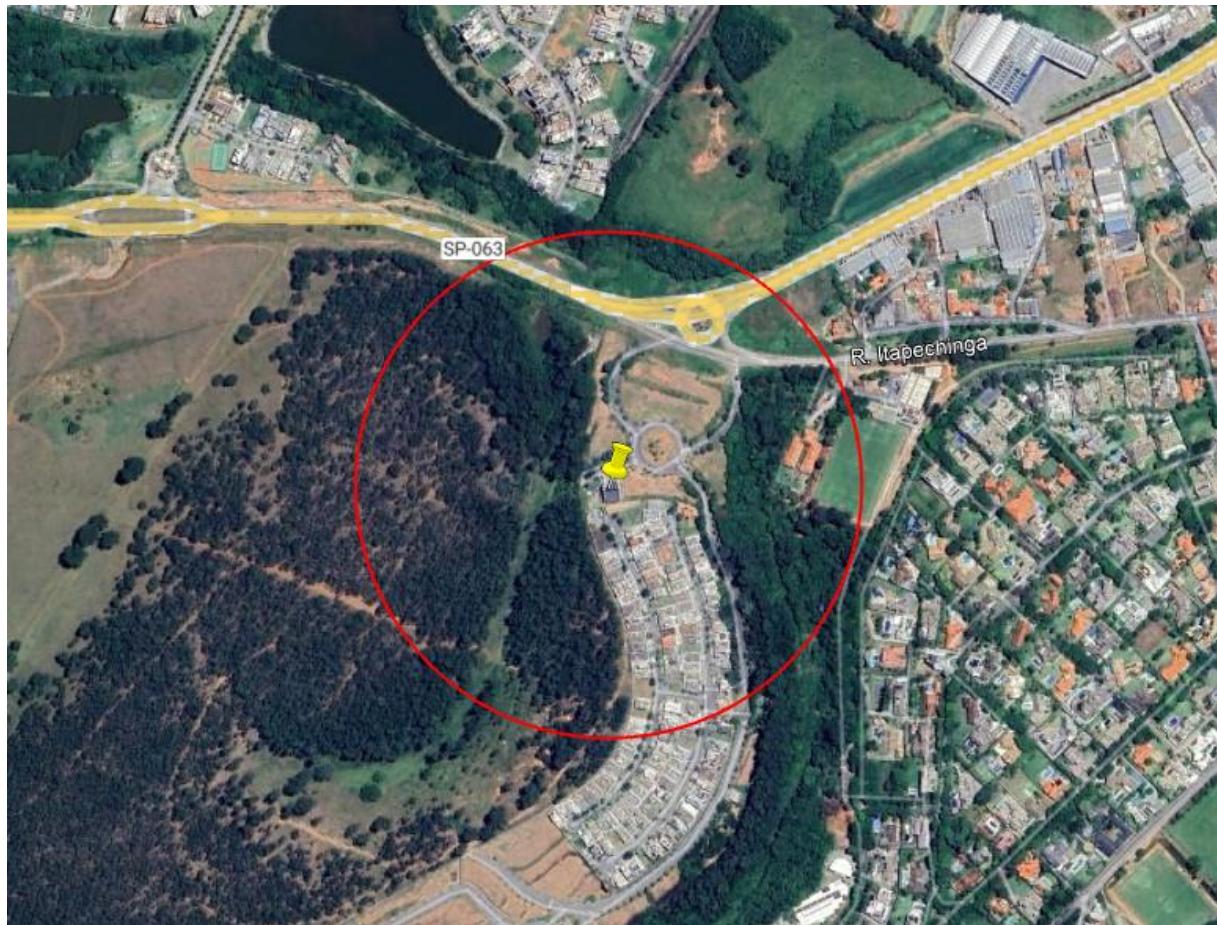
Em relação ao adensamento indireto durante o funcionamento, entendido como a intensificação do uso e da ocupação do solo sem aumento da população residente, este poderá ocorrer em função do maior fluxo diário de pessoas, incluindo funcionários, alunos e responsáveis, bem como da utilização do sistema viário local. Ressalta-se, contudo, que tal incremento de circulação é inerente a empreendimentos educacionais e ocorre de forma pontual, concentrando-se principalmente nos horários de entrada e saída, não configurando impacto negativo significativo à dinâmica urbana e à vizinhança, como será apresentado no item referente aos impactos no trânsito.

5. Equipamento urbanos e comunitários

No entorno do empreendimento verificou-se poucos equipamentos urbanos e comunitários, os quais não são e não serão diretamente afetados pela implantação e funcionamento do empreendimento.

Para a realização do levantamento dos equipamentos urbanos e comunitários foram utilizados materiais extraídos no site da Prefeitura de Bragança Paulista e englobou o raio de 300 m do empreendimento.

- **Equipamentos de cultura e bens tombados**



Não foram identificados equipamentos de cultura e bens tombados em um raio de 300 metros do empreendimento, sendo que o mais próximo é o Mini MIS que está a aproximadamente 2 quilômetros de distância do empreendimento.

- **Equipamentos de educação**



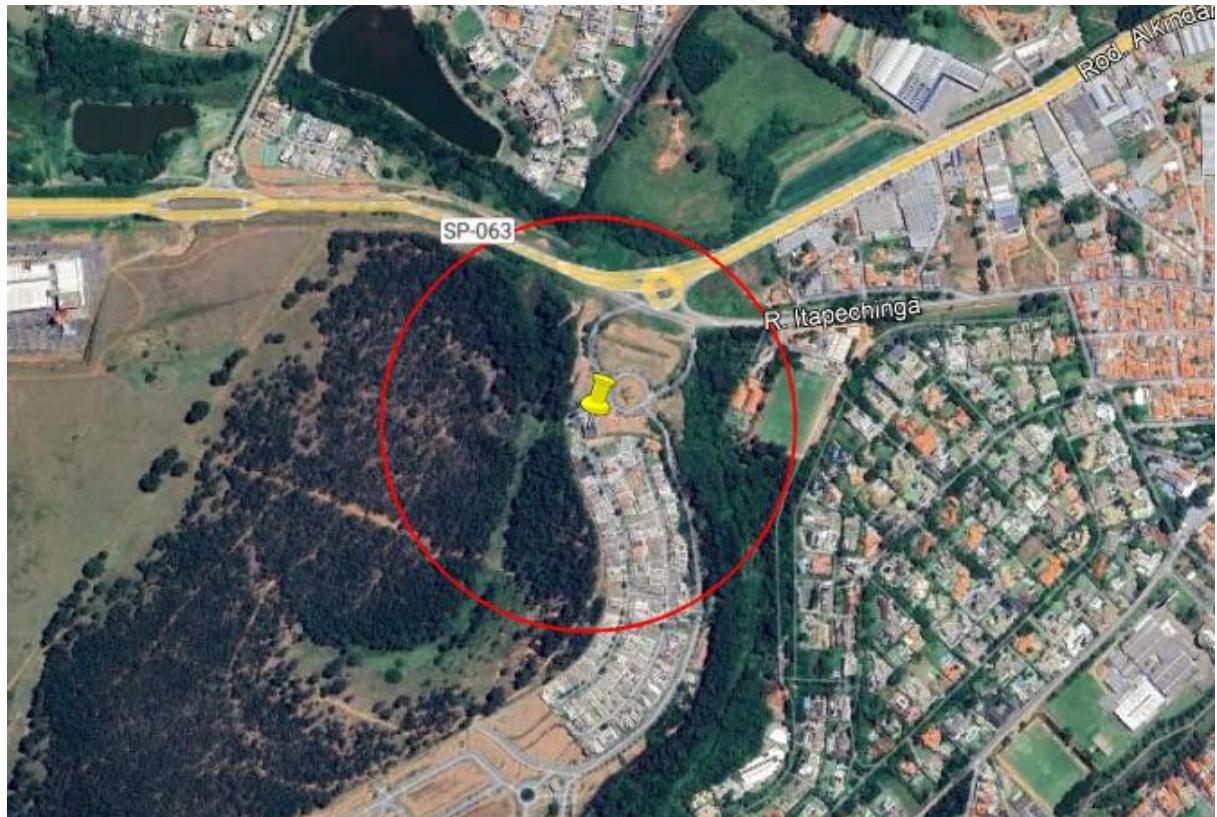
De acordo com o mapa, a Escola Municipal Prof. Fernando da Silva Leme está a aproximadamente 200 metros de distância do empreendimento.

- **Equipamentos de esporte**



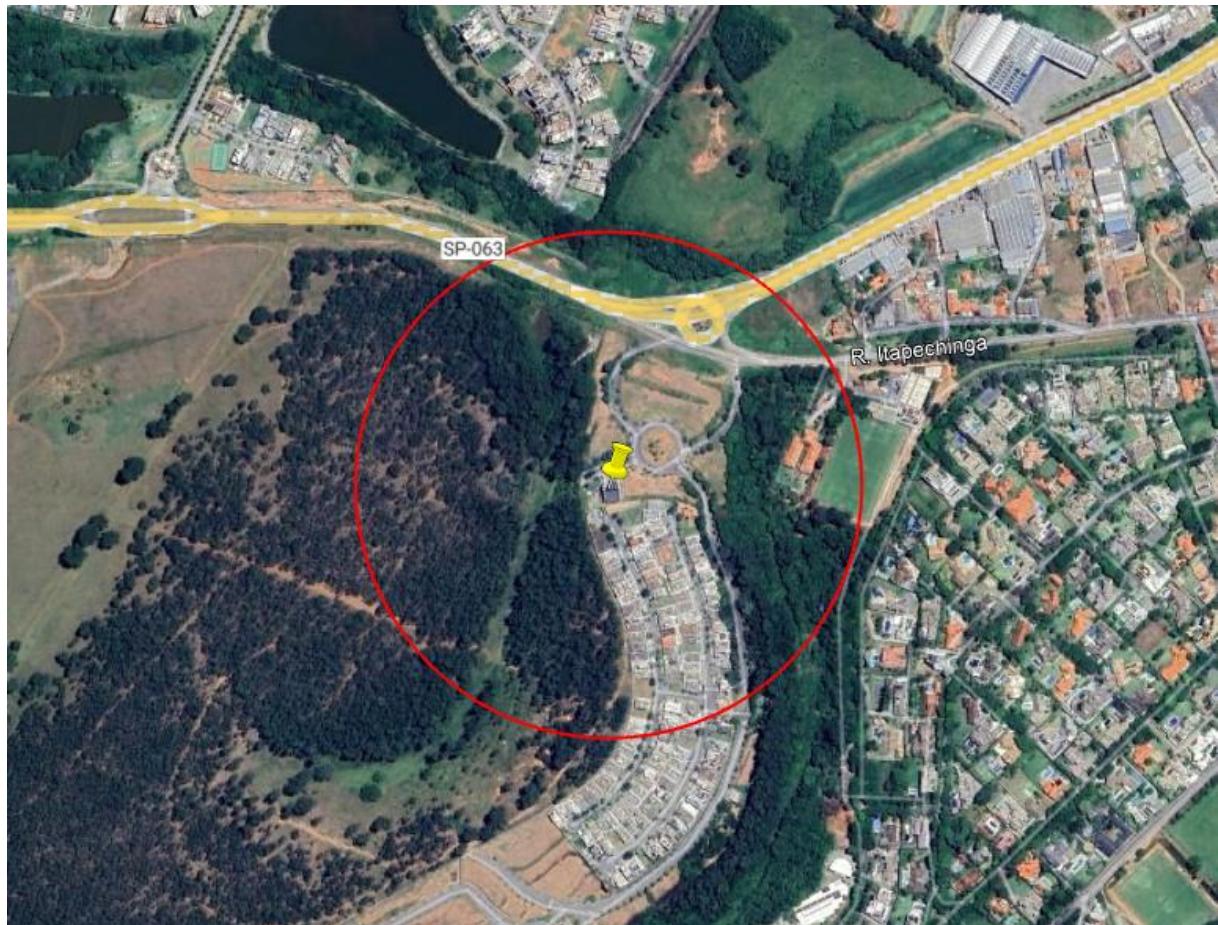
De acordo com o mapa, o Estádio Lincoln R. Siqueira, no bairro Santa Luzia, está a aproximadamente 250 metros do empreendimento.

- **Equipamentos de saúde**



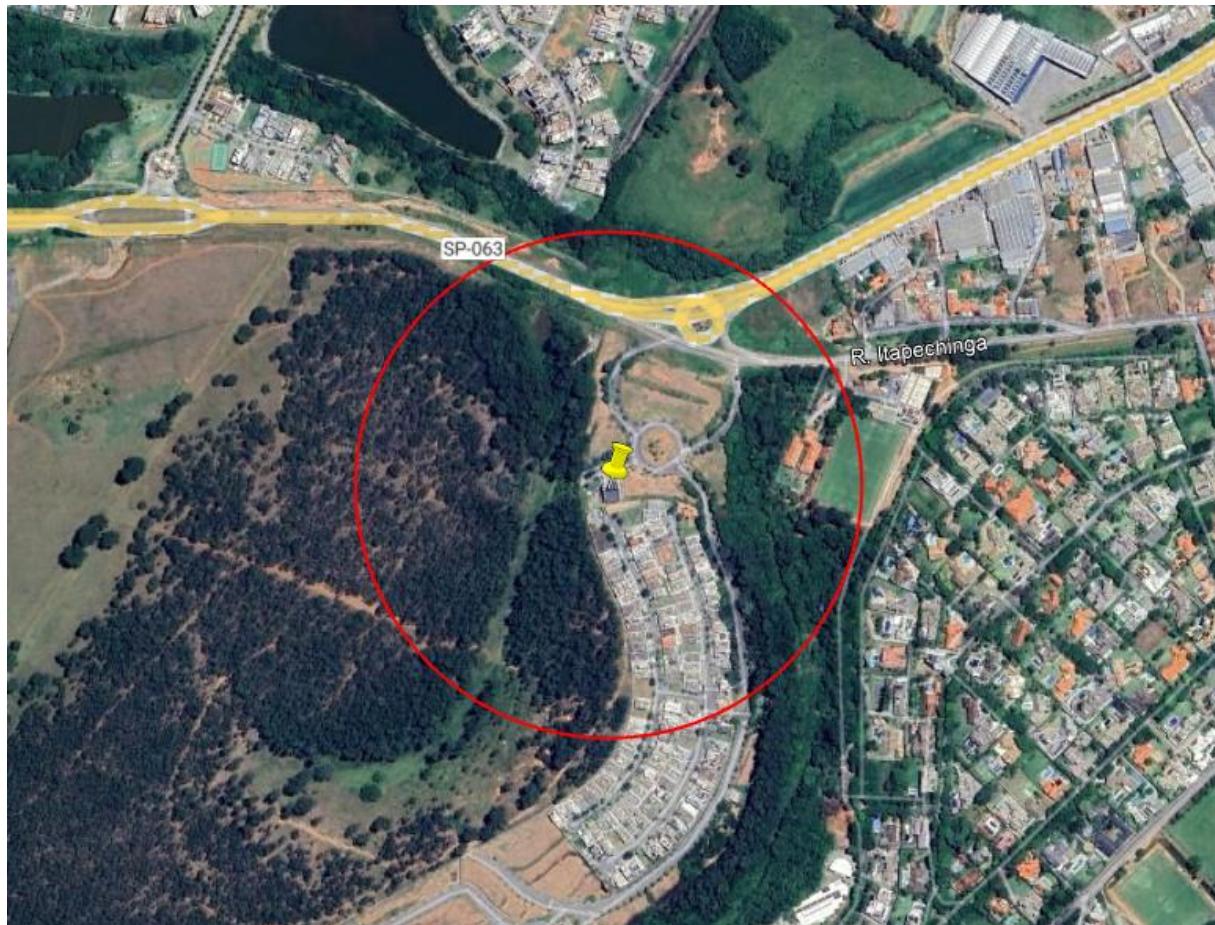
Não foram identificados equipamentos de saúde em um raio de 300 metros do empreendimento, sendo que o mais próximo é a UBS Santa Luzia – Dr. Darwin de Souza, que está a aproximadamente 1 quilômetro de distância.

- **Equipamentos de segurança**



Não foram identificados equipamentos de segurança em um raio de 300 metros do empreendimento.

- **Equipamentos de serviços**



Não foram identificados equipamentos de segurança em um raio de 300 metros do empreendimento.

A ampliação e funcionamento do empreendimento não impactará nos equipamentos urbanos existentes no entorno, inclusive com relação à escola existente, que atendem públicos diferentes.

6. Uso e ocupação do solo

O Plano Diretor vigente, instituído pela Lei Complementar Nº 893/2020 estabelece normas e diretrizes para o crescimento ordenado do município. Ela organiza o território em 06 zonas (Zona de Desenvolvimento Urbano 1 - ZDU 1, Zona de Desenvolvimento Urbano 2 - ZDU 2, Zona de Desenvolvimento Urbano 3 - ZDU 3, Zona de Estruturação Urbana – ZEU, Zona de Desenvolvimento Econômico 1 - ZDE 1 e Zona de Desenvolvimento Econômico 2 - ZDE 2) e em 02 Macrozonas (Urbana e Rural).

A área em estudo está integralmente situada na Macrozona Urbana - MZU, de acordo com o Anexo I – Mapa 01, conforme figura 4, e na zona de transição entre a ZDE 2 e ZDU 2, de acordo com o Anexo I – Mapa 02, também do Plano Diretor, conforme figura 5.

A figura a seguir apresenta o mapa do macrozoneamento do município com a localização do imóvel inserida no mesmo.



Figura 4: Detalhe do macrozoneamento do município. O empreendimento indicado através da seta vermelha, encontra-se em Macrozona Urbana (MZU).

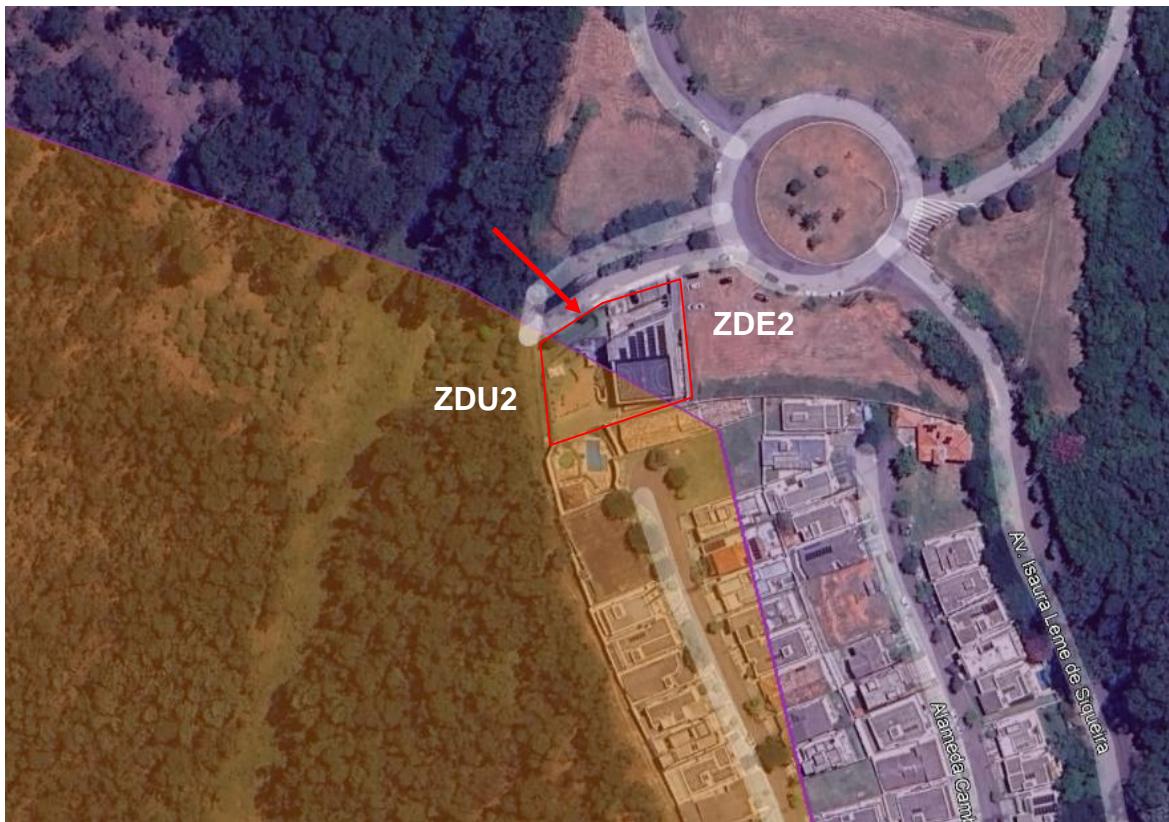


Figura 5: Zoneamento do município com indicação da localização do empreendimento (polígono vermelho). O empreendimento encontra-se na transição entre Zona de Desenvolvimento Econômico 2 e Zona de Desenvolvimento Urbano 2.

Conforme art. 202, inciso I, do Plano Diretor, a “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”.

De acordo com o art. 208, § 1º e 4º do Plano Diretor, “as Zonas de Desenvolvimento Urbano - ZDU correspondem às porções do território inseridas no perímetro urbano, pertencente à Macrozona Urbana, propícias para abrigar os usos e atividades urbanos de diversos tipos, caracterizando-se como as áreas destinadas à expansão da área urbanizada” e “as Zonas de Desenvolvimento Econômico – ZDE correspondem às porções do território situadas ao longo das principais rodovias do município destinadas à implantação de usos e atividades comerciais, serviços, logística e industriais, destinados ao fomento industrial e empresarial, quais sejam: (...) ZDE2 – faixa que tangencia a Rodovia Alkindar Monteiro Junqueira (SP-063) (...)”

De acordo com o Anexo II, Quadro 1, do Plano Diretor, que dispõe sobre os parâmetros de uso e ocupação do solo, as Zonas nas quais o empreendimento se localiza permite os seguintes usos:

ZDU2: ZR1 + ZC1

ZDE2: ZR1+ ZC2

6.1. Quadras limítrofes

Toda a quadra onde se localiza o imóvel, bem como quadras adjacentes, se encontram nos mesmos Zoneamentos do imóvel em estudo, ou seja, Macrozona Urbana - MZU, Zona de Desenvolvimento Urbano 2 – ZDU2 e Zona de Desenvolvimento Econômico 2 - ZDE 2.

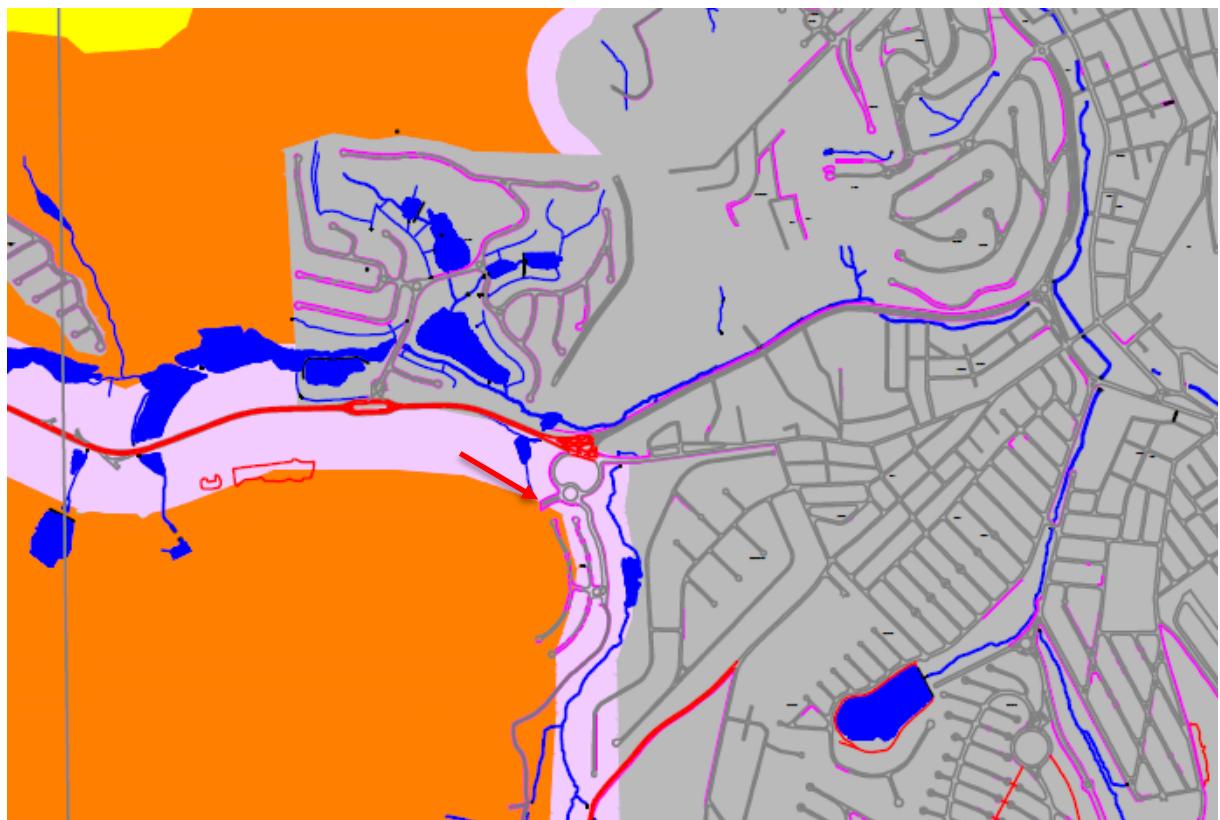


Figura 6: Zoneamento das quadras limítrofes.

Não foram verificadas incompatibilidades de uso entre o empreendimento e o entorno.

7. Caracterização da vizinhança

De acordo com o roteiro para elaboração de EIV/RIV simples, considera-se vizinhança imediata: aquela instalada na quadra em que o empreendimento proposto

se localiza e vizinhança mediata: a distância de 300m do perímetro do empreendimento.

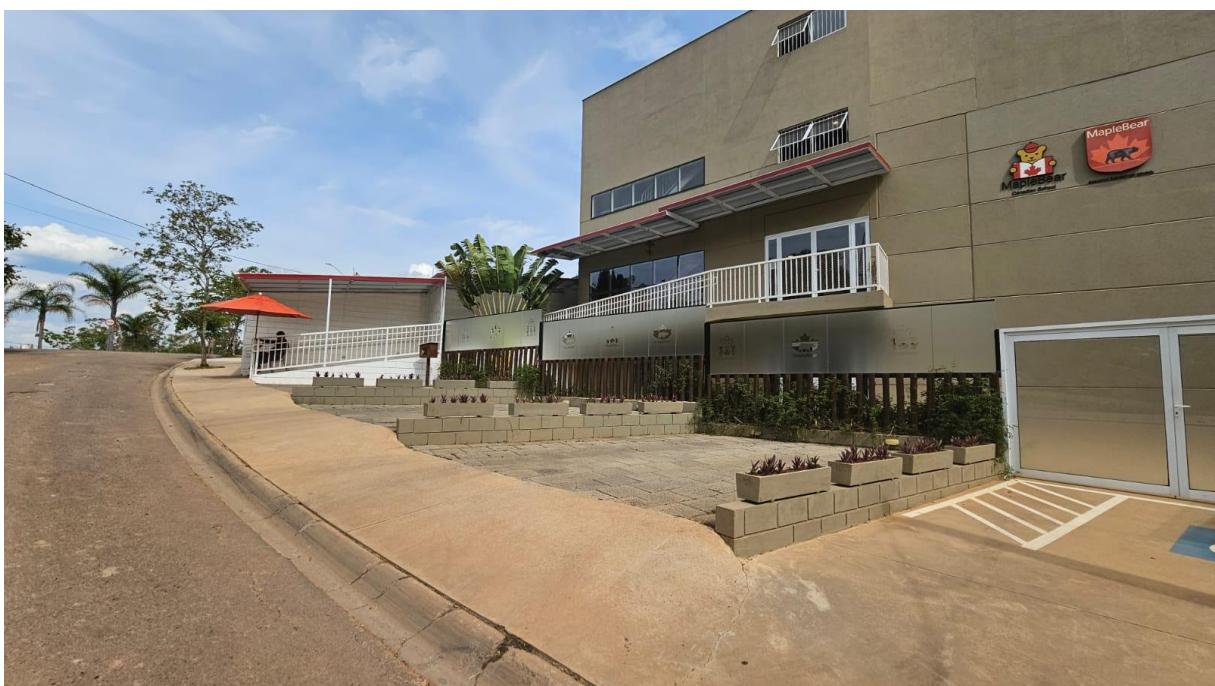


Figura 7: Vizinhança imediata (polígono amarelo) e mediata (círculo verde) do empreendimento.

A vizinhança imediata, na quadra onde se localiza o empreendimento, não há mais nenhum tipo de ocupação.

A vizinhança mediata (raio de 300 m) é composta basicamente por residências unifamiliares, terrenos desocupados, uma subestação da empresa Energisa em construção, parte de um campo de futebol e uma escola municipal. Fora destes limites, mas próximo ao empreendimento temos outros loteamentos, o Bragança Shopping Center, e empreendimentos comerciais e de prestadores de serviços, como revendedoras de carros, buffet de festas infantis e restaurantes.

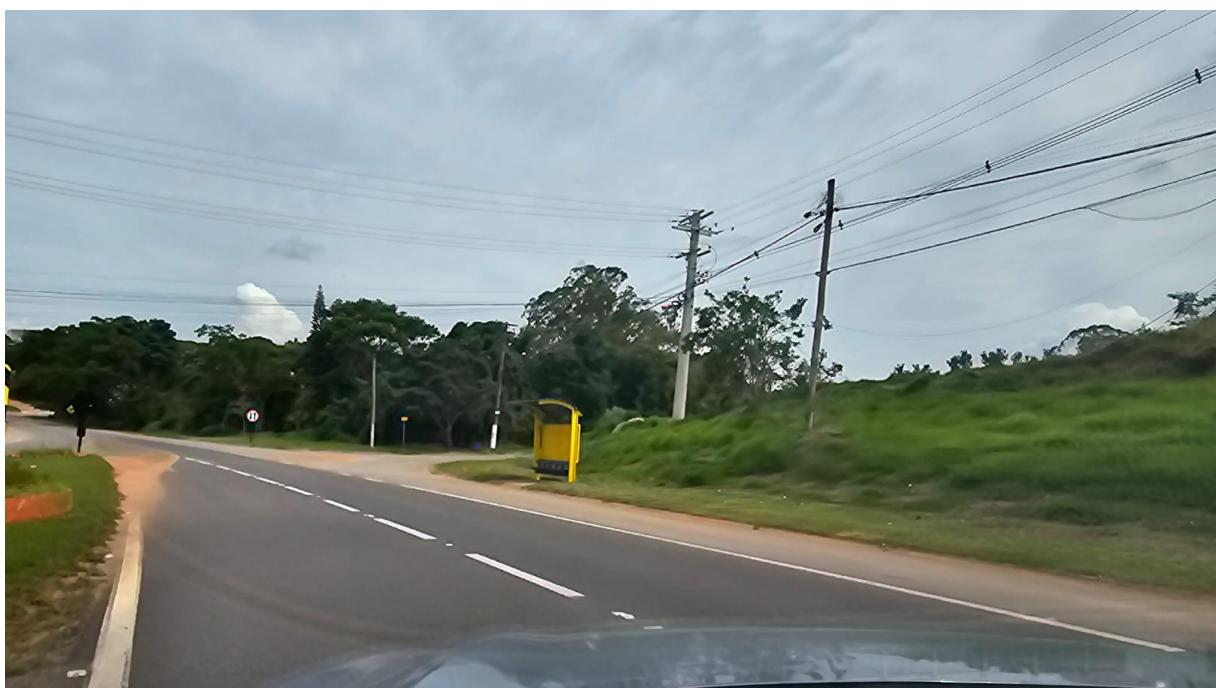
A seguir apresentamos algumas imagens do entorno do empreendimento (fotos feitas em dezembro de 2025).





Figuras 08 a 10: Fachada do empreendimento e entorno imediato.







Figuras 11 a 14: Entorno do empreendimento.

8. Valorização imobiliária

A implantação de uma escola bilíngue voltada à educação infantil e ao ensino fundamental I tende a exercer influência positiva sobre a valorização imobiliária do entorno. Equipamentos educacionais de qualidade são reconhecidos como fatores relevantes na escolha de moradia e na atratividade de determinadas regiões, especialmente para famílias com crianças em idade escolar.

A presença de uma escola bilíngue agrega diferencial ao bairro ao ampliar a oferta de serviços educacionais especializados, contribuindo para o fortalecimento da identidade local e para a melhoria da percepção de qualidade de vida. Esse tipo de empreendimento estimula a valorização dos imóveis existentes, uma vez que reduz a necessidade de deslocamentos diários para acesso à educação e qualifica o uso do solo urbano.

Além disso, escolas bilíngues costumam adotar padrões construtivos, operacionais e de segurança mais elevados, bem como práticas pedagógicas alinhadas a diretrizes contemporâneas de ensino, o que reflete positivamente na organização urbana e na imagem do entorno. Tais características favorecem o interesse de investidores, proprietários e novos empreendimentos compatíveis com o uso predominante da região.

Dessa forma, a implantação da escola contribui para a valorização imobiliária local de maneira gradual e sustentável, sem promover adensamento populacional

direto, reforçando a função social do solo urbano e o equilíbrio entre uso, ocupação e qualidade ambiental.

9. Geração de tráfego e demanda por transporte público

9.1. Acesso ao empreendimento

Como já mencionado, o empreendimento está localizado na Rua Lyrss Godinho de Siqueira. Atualmente a única rota de acesso é através da Rodovia Alkindar Monteiro Junqueira.



Figura 15: Visão geral da Rodovia Alkindar Monteiro Junqueira

9.2. Caracterização da via

As vias no entorno do empreendimento apresentam as seguintes características:

Rua Lyrss Godinho de Siqueira

- Com passeio (em frente ao empreendimento), sem dispositivos de acessibilidade;
- Sem faixas de pedestre nas proximidades;
- Uma faixa de rolamento para os dois sentidos do fluxo (no trecho do empreendimento). Sentidos de fluxo separados por um canteiro central;
- Pavimentação de asfalto;
- Velocidade máxima permitida de **30 km/h** (via local);
- Sem sinalização de velocidade;

- Inexistência de redutores de velocidade;
- Existência de vagas para estacionamento em ambos os lados da via;
- Via sem saída, porém com fácil manobra de retorno.



Figura 16: Visão geral.

Ressalta-se que todas as vias no entorno são pavimentadas.

9.3. Transporte público

Algumas linhas operam na região, devido à proximidade do empreendimento com o shopping e a Rodovia Alkindar Monteiro Junqueira. A parada de ônibus mais próxima está a cerca de 200 metros do empreendimento. Porém, como apresentado pela direção da escola, os funcionários utilizam veículos próprios e os alunos também são trazidos pelos responsáveis em veículos próprios, portanto o uso de transporte público é baixo ou quase inexistente.

Linha 128 – Rodoviária Shopping;

Linha 202 – Rodoviária Velha / Bairro Biriça do Valado;

Linha 216 – Rodoviária Velha / Bairro do Barreiro;

Linha 217 – Bairro Campo Novo / Rodoviária Velha.

9.4. Caracterização de congestionamentos na área de análise e rotas de acesso ao empreendimento

No entorno do empreendimento, observou-se na via local sem saída, em frente à escola, um aumento pontual do volume de veículos nos horários de entrada e saída de alunos. Contudo, em função das características do empreendimento e da via, os impactos ao sistema viário e à vizinhança são considerados de baixa magnitude ou praticamente inexistentes, pelos seguintes fatores:

- Os horários de entrada e saída são escalonados de acordo com os turnos e faixas etárias, evitando a concentração simultânea de veículos;
- A via em questão é classificada como via local sem saída, sendo utilizada praticamente apenas pelos usuários da escola, inexistindo tráfego de passagem;
- A escola conta com apoio de funcionários nos períodos de maior fluxo, organizando o embarque e desembarque de alunos, de forma a agilizar as manobras e minimizar o tempo de permanência dos veículos na via;
- O acesso à escola apresenta distância considerável em relação ao acesso principal do loteamento residencial (Residencial Florestas da São Vicente), o que reduz a interferência no funcionamento da rotatória existente, equipamento viário compartilhado com o Loteamento.

Em relação à Rodovia Alkindar Monteiro Junqueira, observa-se fluxo diário de veículos compatível com sua função viária, não sendo registrados congestionamentos recorrentes no trecho analisado. O volume adicional de veículos gerado pela escola é reduzido e não interfere de forma significativa na capacidade ou fluidez da rodovia.

Dessa forma, o empreendimento não ocasionará impactos negativos significativos ao sistema viário do entorno. O aumento pontual do fluxo de veículos ocorre de maneira previsível e concentrada nos horários de entrada e saída dos alunos, de segunda a sexta-feira, sendo plenamente absorvido pela infraestrutura viária existente. As medidas operacionais adotadas pela escola contribuem para a organização do tráfego local e para a segurança viária, mantendo o equilíbrio da circulação na região.

A construção do prédio de apoio não afetará negativamente no trânsito, visto que não haverá a ampliação do número de alunos atendidos, porém afetará de forma positiva, visto o incremento de vagas de estacionamento no interior do imóvel.

9.5. Pontos críticos de segurança para veículos e pedestres

Não foram verificados pontos críticos considerando que a via não possui saída e é de baixa velocidade. O sistema de embarque e desembarque também colabora para a segurança dos alunos. Verifica-se apenas a falta de dispositivos para redução de velocidade e/ou faixas de pedestres no entorno.

9.6. Caracterização das calçadas e acessibilidade universal no entorno do empreendimento

No entorno do empreendimento, as calçadas encontram-se em boas condições. Porém, atualmente, não possuem acessibilidade.

9.7. Vagas de estacionamento

Com a ampliação tem-se um total de 22 vagas, sendo 02 para PCD e 01 para idoso.



Figura 17: Vaga atual para PNE.



Figura 18: Visão geral da testada do imóvel com algumas vagas para estacionamento e o acesso ao futuro estacionamento.

10. Ventilação, iluminação e insolação

Devido às características construtivas do empreendimento e sua localização, não se verifica impactos sobre a ventilação, iluminação e insolação do local. Devido ao empreendimento se localizar atualmente em local sem vizinhos laterais e frontal, e próximo de uma área verde, a luminosidade o ano todo é alta e ao longo do dia. A ventilação também é favorecida pela presença da vegetação, bem como o empreendimento não será uma barreira para nenhum confrontante. Não há interferências significativas do empreendimento no microclima da vizinhança.

Os ambientes iluminados e ventilados naturalmente e artificialmente atendem aos Artigos 39,44,35,47, 48, 175,177 do Decreto Estadual nº 12.342/78. O prédio existente e o a construir conta com iluminação natural e mecânica, ventilação natural, bem como ar-condicionado em todas as salas de aula e administração.

Quanto à volumetria, o empreendimento se assemelha aos empreendimentos de mesma atividade na região. Aos fundos temos os fundos de residências unifamiliares em cota superior ao empreendimento, não trazendo impactos negativos quanto à insolação, iluminação e ventilação.

11. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

Atualmente, a paisagem urbana no entorno do empreendimento é composta principalmente por residências unifamiliares e terrenos desocupados, conformando área urbanizada em expansão, próxima a um dos principais acessos do município.

Em relação ao patrimônio natural, na zona de 300 m de influência do empreendimento, existem Áreas de Preservação Permanente (APP), de origem hídrica (decorrentes de recursos hídricos: cursos d'água, lagos e nascentes), que se encontram parcialmente recuperadas. Foram verificados também alguns remanescentes de vegetação nativa.

Quanto ao patrimônio cultural, no entorno de 300 m do empreendimento, não foram identificados bens tombados pelo Município, e em complemento, informamos que o empreendimento não se encontra inserido no raio de proteção de 150 m de nenhum bem tombado.

Quanto à poluição visual, após análise do projeto do empreendimento, verificou-se que não são previstos impactos negativos sobre a paisagem urbana. A edificação apresenta fachada com características compatíveis com o padrão construtivo do entorno, não possuindo elementos visuais de grande porte, dispositivos publicitários excessivos ou quaisquer componentes que estejam em desacordo com a legislação municipal vigente. A seguir apresentamos a fachada prevista para o empreendimento.



Figura 19: Fachada do empreendimento existente (dezembro/2025). O novo prédio seguirá o mesmo padrão.

Trata-se de um empreendimento visualmente moderno que segue os padrões construtivos da região.

Quanto à volumetria e gabarito do edifício em relação ao entorno, após análise, verificamos que o empreendimento é compatível com o entorno, e não traz impacto negativo. Como já citado, no entorno imediato não se verifica a presença de outras edificações. Nos fundos verificamos o fundo de residências em cotas mais altas, não sendo afetadas pela altura do empreendimento.

12. Nível de ruído

Durante a fase de implantação da ampliação do empreendimento, considerando-se tratar de uma atividade típica da construção civil, é esperada a geração de ruídos e o aumento do tráfego de caminhões e máquinas nas vias do entorno.

Dessa forma, a emissão de ruídos é considerada um impacto negativo de baixa magnitude e temporário, com potencial mitigável por meio da adoção de boas práticas construtivas e medidas de controle.

As atividades serão realizadas exclusivamente em horário comercial, visando minimizar os incômodos à vizinhança e garantir o cumprimento da legislação vigente relacionada ao controle de poluição sonora.

Durante o funcionamento do empreendimento, devido às características do mesmo, e o uso estabelecido (serviços educacionais), prevê-se uma baixa geração de ruído, inclusive de forma a manter o bem-estar dos alunos.

Os ruídos serão mantidos dentro dos limites estabelecidos pela NBR 10151.

Tabela 01: Nível de critério de avaliação NCA para ambientes externos, em dB(A), segundo NBR 10151:2000.

| 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 |

13. Qualidade do ar

Durante a fase de implantação do prédio de apoio, poderá haver alteração da qualidade do ar, desta forma é recomendado o uso de aspersores ou mangueiras de forma a evitar que a poeira saia dos limites do imóvel.

Durante o funcionamento do empreendimento a qualidade do ar não é alterada.

14. Geração de resíduos sólidos e movimentação de terra

14.1. Implantação

Durante a implantação do empreendimento, o tipo predominante de resíduo sólido a ser gerado é o resíduo de construção civil (RCC), que, segundo a Res. CONAMA 307/2022, “*são os provenientes de construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, e os resultantes da preparação e da escavação de terrenos, tais como: tijolos, blocos cerâmicos, concreto em geral, solos, rochas, metais, resinas, colas, tintas, madeiras e compensados, forros, argamassa, gesso, telhas, pavimento asfáltico, vidros, plásticos, tubulações, fiação elétrica etc., comumente chamados de entulhos de obras, caliça ou metralha*”.

Todo o gerenciamento dos RCCs, incluindo armazenamento, reciclagem, transporte e disposição final, acontecerá de acordo com a legislação e normas pertinentes, incluindo a Resolução CONAMA nº 307/2002, já mencionada, Código de Obras do município e ABNT NBR 15112:2004.

O impacto causado pela geração destes resíduos, embora negativo, é pequeno e facilmente controlado por meio do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil.

14.2. Operação

Durante o funcionamento do empreendimento, são gerados, principalmente, resíduos sólidos comuns/orgânicos e recicláveis. Os resíduos gerados, em geral, são classificados como Resíduos Classe II – Não perigosos.

A escola faz a separação dos resíduos nas áreas comuns, administrativas e salas de aulas.

O acondicionamento dos resíduos ocorre em coletores internos, de forma individual, e posteriormente os mesmos são encaminhados para a coleta pública.

O local é atendido pela coleta pública comum no mínimo três vezes por semana e é atendido pela coleta seletiva uma vez por semana.



Figuras 20 a 22: Acondicionamento dos resíduos.

14.3. Movimentação de terra

Não haverá movimentação de terra acima de 100 m³ para construção do prédio de apoio (sem subsolo e terreno com baixa declividade).

15. Vegetação, arborização urbana, recursos hídricos e fauna

15.1. Vegetação regional

O município de Bragança Paulista está integralmente inserido no Bioma Mata Atlântica, conforme Ministério do Meio Ambiente – MMA, tendo como norma de regência relacionada ao assunto a Lei Federal 11.428 de 22 de dezembro de 2006 – Lei da Mata Atlântica.

Conforme Inventário Florestal da Vegetação Nativa do Estado de São Paulo, elaborado pelo Instituto Florestal no período de 2008 a 2009, apresentado na figura abaixo, o Município de Bragança Paulista possui fragmentos de Floresta Ombrófila Densa e vegetação secundária de Floresta Ombrófila Densa.

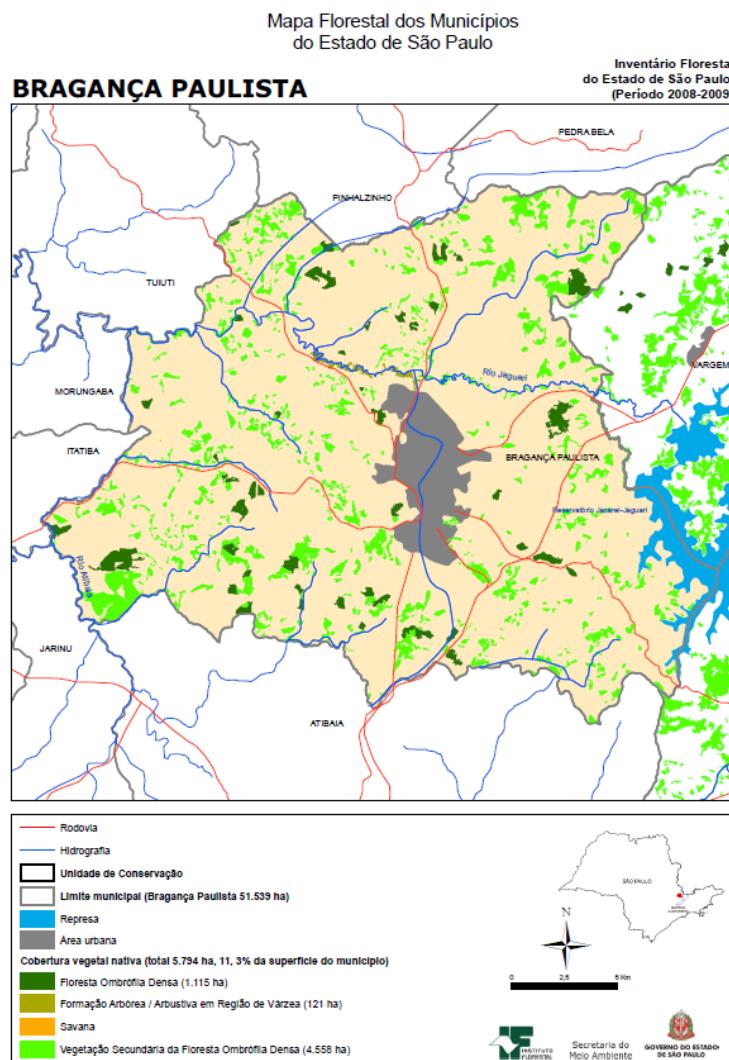


Figura 23: Mapa Florestal dos Municípios do Estado de São Paulo, elaborado pelo Instituto Florestal no período de 2008 a 2009.

15.2. Arborização urbana e paisagismo

O entorno do empreendimento é bem arborizado, considerando a existência de áreas verdes nas proximidades do imóvel, bem como arborização urbana nas vias de acesso e em frente ao imóvel. No interior do imóvel não foram encontrados indivíduos de porte arbóreo.

A arborização encontrada no canteiro em frente à escola é mantida pela própria escola, que cuida de toda sua manutenção.

Para a ampliação da escola não haverá necessidade de suprimir vegetação nativa.



Figura 24: Fragmentos florestais localizadas no entorno do empreendimento de acordo com Planta Ambiental de Bragança Paulista.

O croqui a seguir apresenta as características ambientais em um raio aproximado de 300 m do empreendimento.



Figura 25: Croqui/Planta ambiental do imóvel e seu entorno.

15.3. Recursos hídricos

Com base no Novo Plano Diretor, instituído pela Lei Complementar 893/2020, de 03/01/2020, a área de estudo está inserida na Bacia Hidrográfica do Lavapés, conforme mapeamento de bacias hidrográficas do município, constante do Mapa 03, anexo da referida lei, representado abaixo.

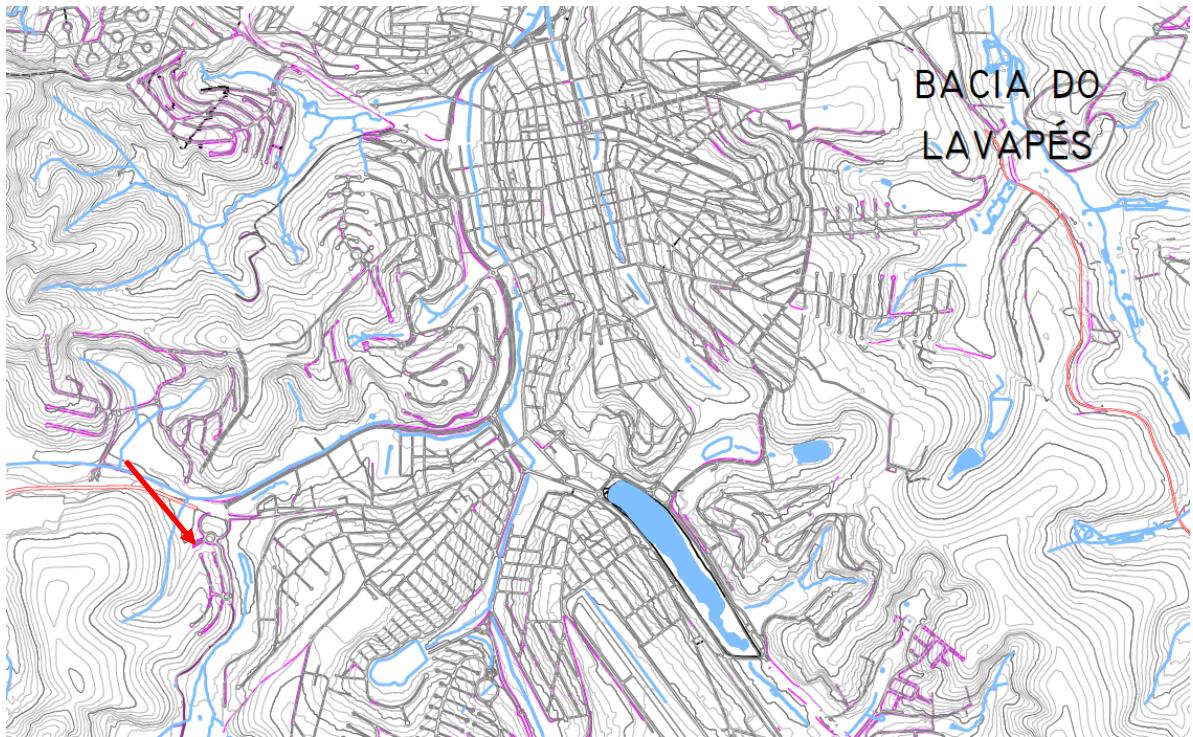
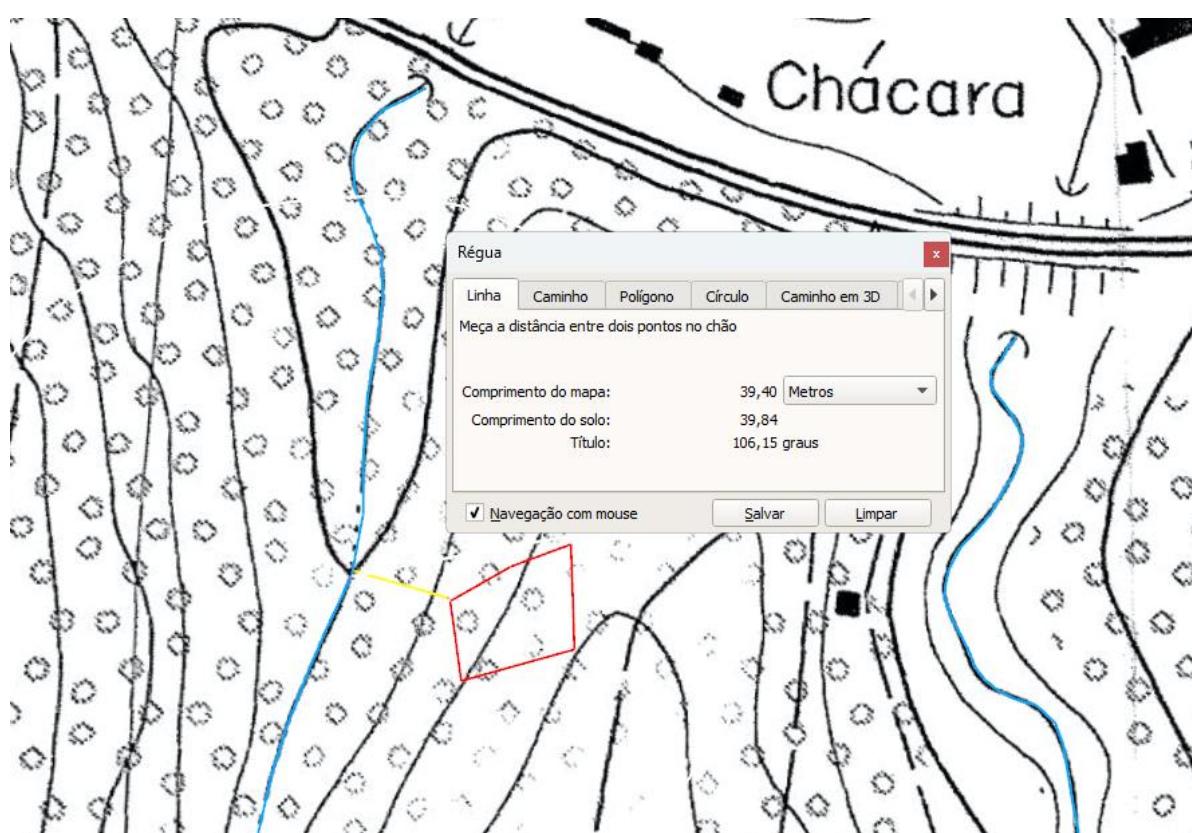
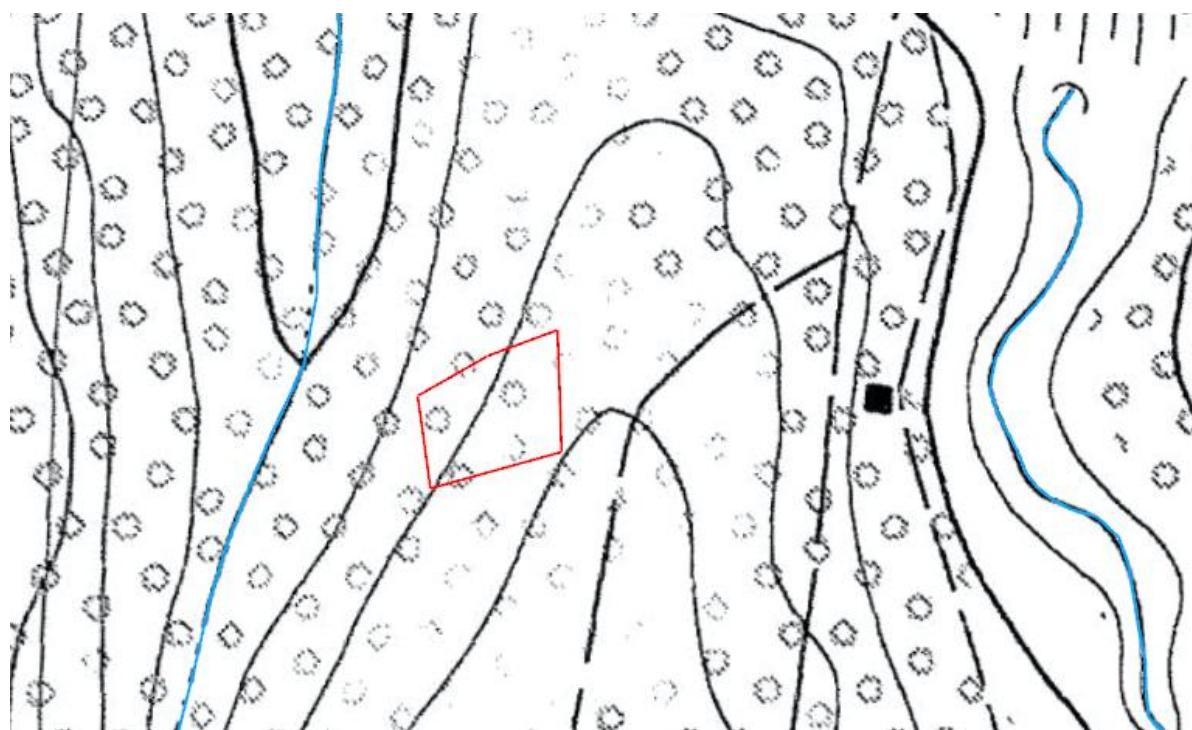


Figura 26: A seta indica a localização do empreendimento dentro da Região Administrativa do Lavapés.

Em relação às águas superficiais, a imóvel não possui cursos d'água ou nascentes dentro de seus limites e nem APPs geradas por recursos hídricos existentes em seu entorno, conforme imagem abaixo, que retrata a situação histórica da área de estudo, com base nas Folhas Topográficas de 1979 do Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo (IGC).



Figuras 27 e 28: Situação histórica da área de estudo, com base nas Folhas Topográficas de 1979 do Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo (IGC), demonstrando inexistência de recursos hídricos e APP na área de estudo. O curso d'água mais próximo se encontra a 40 metros da divisa do imóvel.

15.4. Fauna

Quanto à fauna, a região de inserção do empreendimento apresenta baixa taxa de ocupação do solo, mantendo elevada permeabilidade e presença significativa de árvores e fragmentos de vegetação nativa, os quais servem como áreas de abrigo, alimentação e deslocamento da fauna local.

A fauna registrada ou potencialmente presente na área de influência utiliza, predominantemente, os fragmentos de vegetação nativa mais preservados do entorno, não sendo a área diretamente ocupada pelo empreendimento considerada essencial para a manutenção desses habitats.

Nesse contexto, o empreendimento não deverá causar impactos negativos à fauna local ou migratória, uma vez que a área se encontra parcialmente antropizada, não haverá supressão de vegetação para ampliação ou uso do empreendimento, e as atividades previstas não são potencialmente atrativas à fauna, especialmente no que se refere à avifauna.

Ademais, as atividades desenvolvidas no local não deverão gerar níveis significativos de ruído ou vibração capazes de ocasionar interferências ou danos à fauna local ou migratória.

16. Capacidade da infraestrutura urbana

O imóvel encontra-se localizado em região com infraestrutura completa e adequada para o funcionamento do empreendimento em estudo.

A Rua Lyrss Godinho de Siqueira conta com a seguinte infraestrutura: pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, iluminação pública e drenagem superficial.

16.1. Abastecimento de água e coleta de esgoto

O município e a rua do empreendimento são atendidos pela SABESP, tanto em relação ao abastecimento de água, quanto à coleta de esgoto sanitário. O atendimento é realizado de forma satisfatória.

16.2. Energia elétrica

O fornecimento de energia elétrica é realizado pela Energisa de forma satisfatória.

16.3. Coleta de resíduos sólidos

O serviço de coleta de resíduos sólidos, tanto comum como reciclável, é prestado pela CRT Ambiental de forma satisfatória.

16.4. Águas pluviais

O prédio existente possui reservatório de água de reuso destinado à irrigação dos jardins. O novo prédio também contará com sistema semelhante.

17. Integração com planos e programas existentes

Visto a atividade e porte do empreendimento entende-se que seu uso está compatível aos planos e programas existentes.

De acordo com o Mapa de Diretrizes Viárias é previsto a implantação de uma via regional ligando a Av. Isaura Leme de Siqueira, próxima ao empreendimento, à Rod. Fernão Dias.

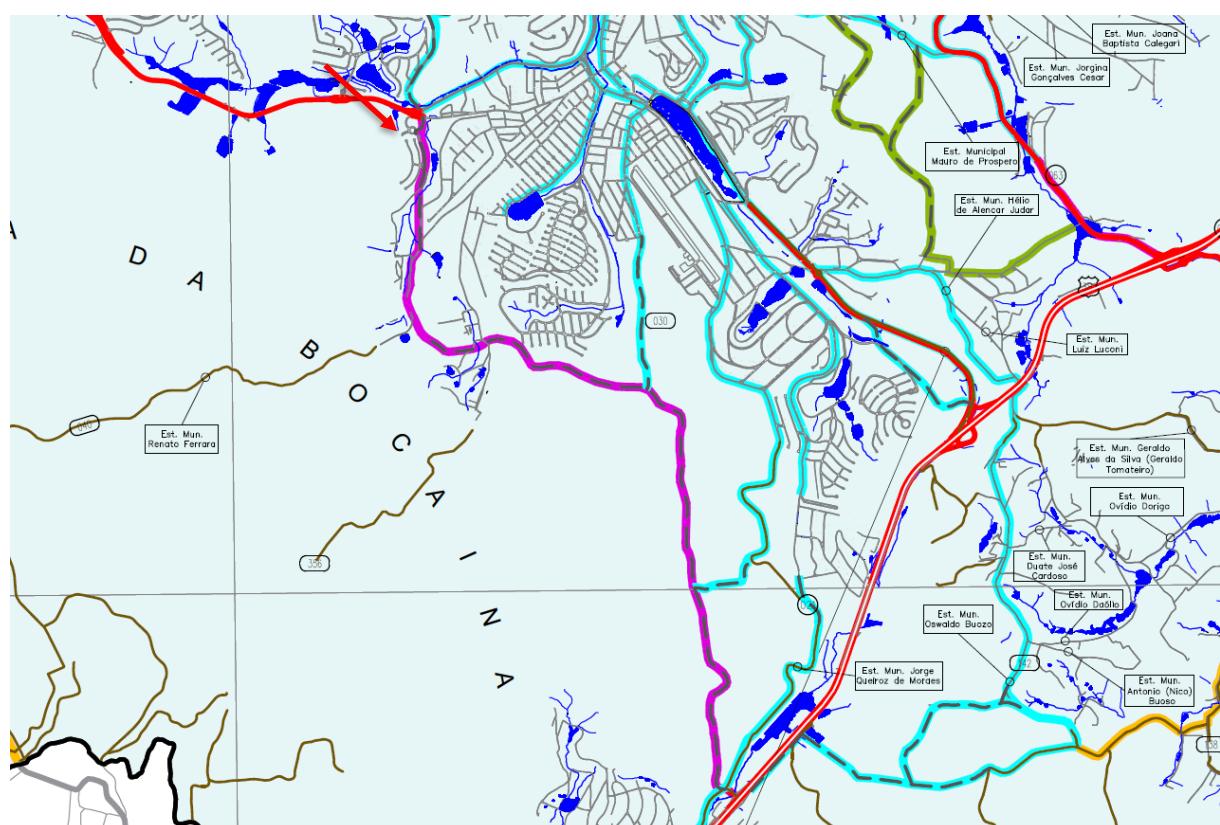


Figura 29: Recorte do Mapa de Diretrizes Viárias. O imóvel está indicado através da seta vermelha e a via regional (trecho a implantar) representada pela linha tracejada roxa.

18. Impacto social na população residente ou atuante no entorno

A implantação e o funcionamento da escola de educação infantil e ensino fundamental I geram impactos sociais predominantemente positivos na população residente e atuante no entorno. Equipamentos educacionais desempenham papel relevante na estruturação urbana, contribuindo para o fortalecimento do tecido social e para a melhoria da qualidade de vida local.

A presença da escola amplia o acesso a serviços educacionais formais, atendendo às necessidades das famílias da região e reduzindo a necessidade de deslocamentos para outros bairros ou municípios. Esse fator favorece a rotina dos moradores, especialmente dos responsáveis pelos alunos, promovendo maior integração entre moradia, trabalho e educação.

Adicionalmente, a escola estimula a convivência social e o uso qualificado do espaço urbano, promovendo maior circulação de pessoas em horários definidos, o que contribui para a sensação de segurança e para a vitalidade do entorno. A interação entre famílias, profissionais da educação e moradores fortalece vínculos comunitários e incentiva a participação social.

Durante sua operação, o empreendimento também gera oportunidades de emprego direto e indireto, priorizando, sempre que possível, a contratação de mão de obra local, o que contribui para a dinamização econômica e social da região.

Ressalta-se que os impactos sociais negativos associados à presença da escola são considerados mínimos, uma vez que o funcionamento ocorre em horários regulares, com público predominantemente infantil, não havendo atividades noturnas ou eventos que possam causar incômodos à vizinhança. Dessa forma, o empreendimento se mostra socialmente compatível com o entorno, promovendo benefícios coletivos sem comprometer a dinâmica local.

O empreendimento já conta com elevadores, rampas, vagas PNE e sanitários PNE.





Figuras 30 a 34: Acessibilidade existente (elevador, vaga PNE, rampa e banheiros acessíveis).

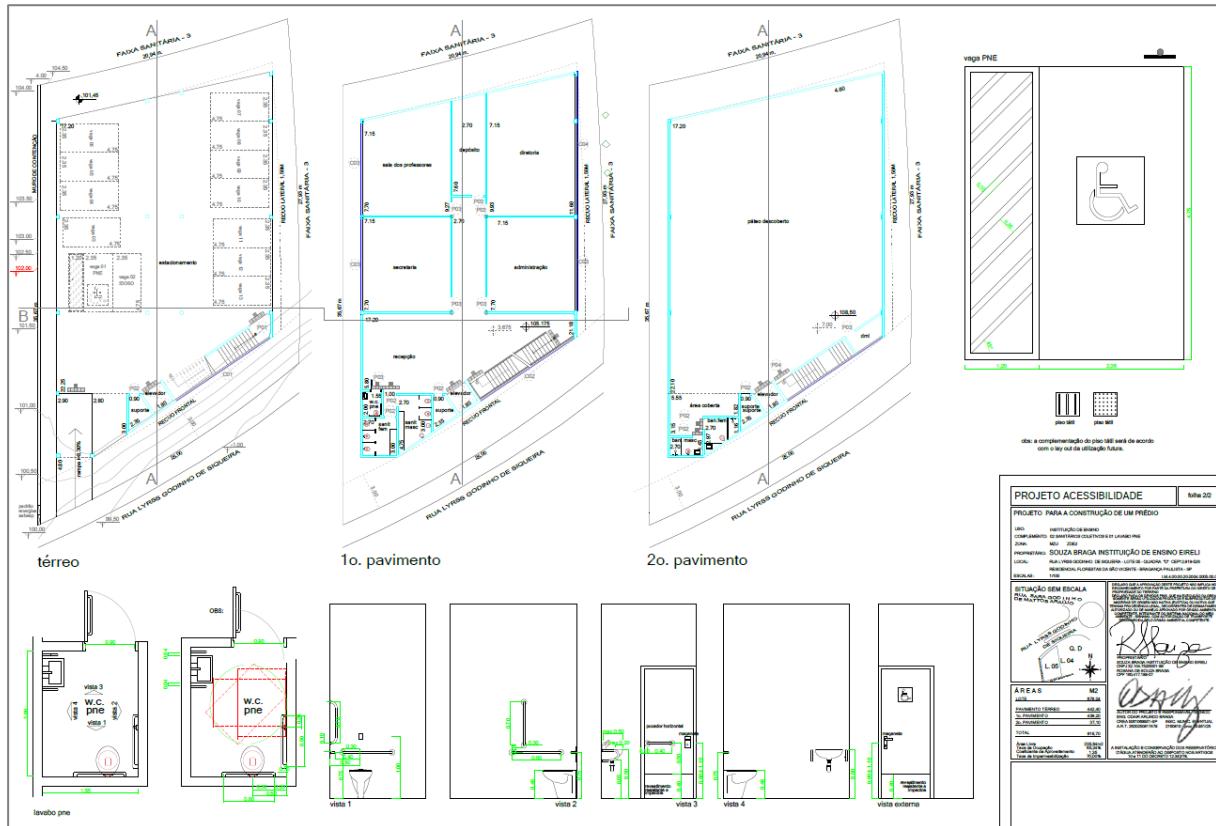
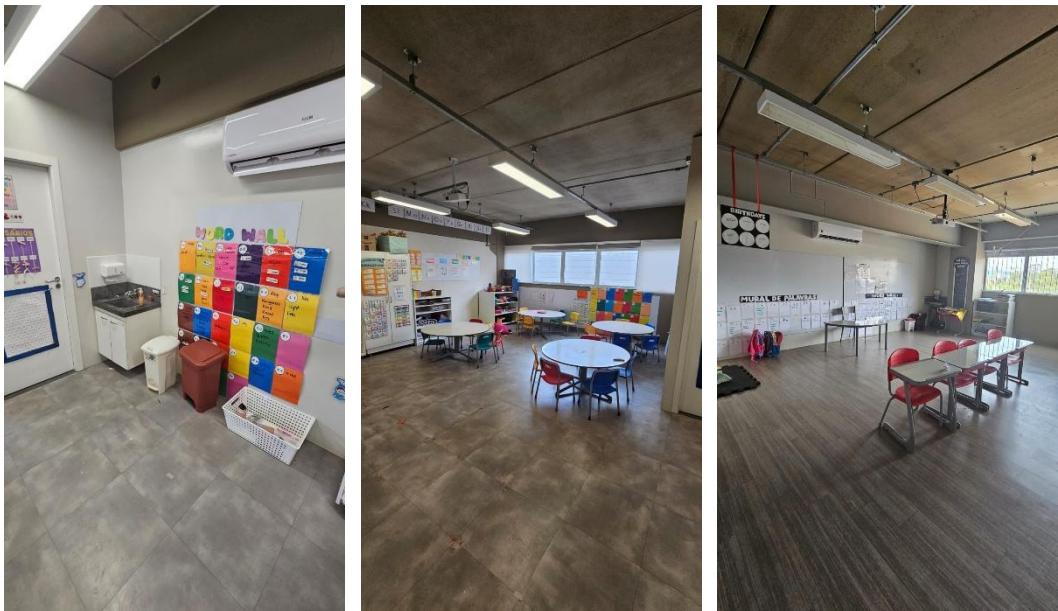


Figura 35: Projeto de acessibilidade em aprovação para o edifício a ser implantado.

19. Relatório fotográfico



Figuras 36, 37 e 38: Fotos salas de aula.



Figura 39: Local de implantação do prédio de apoio.



Figura 40: Visão geral do prédio existente.

20. Conclusões, medidas mitigadoras e compensatórias

Diante do exposto, conclui-se que a implantação e o funcionamento da escola de educação infantil e ensino fundamental I são passíveis de aprovação, considerando os impactos predominantemente positivos que o empreendimento proporcionará ao município de Bragança Paulista, especialmente no que se refere ao fortalecimento da infraestrutura educacional e social da região.

Verificou-se que o uso proposto é compatível com as características urbanas do entorno, o qual apresenta predominância de usos residenciais e de prestação de serviços, sendo a atividade educacional plenamente integrada à dinâmica local. A implantação da escola contribui para a qualificação do espaço urbano, promovendo o uso adequado de um lote anteriormente subutilizado e agregando valor funcional e social à área.

De forma sintética, a implantação e a operação da escola acarretarão benefícios e melhorias, tais como:

1. Uso e ocupação ordenada do solo, em conformidade com o zoneamento urbano vigente;
2. Ampliação da oferta de serviços educacionais voltados à educação infantil e ao ensino fundamental I;
3. Contribuição para o desenvolvimento social, por meio da geração de empregos diretos e indiretos, com priorização de mão de obra local;
4. Redução da necessidade de deslocamentos diários das famílias para outros bairros ou municípios;
5. Valorização imobiliária e qualificação funcional do entorno imediato;
6. Dinamização social da região, com fortalecimento dos vínculos comunitários;
7. Implantação de práticas adequadas de gestão de resíduos sólidos, incluindo a coleta seletiva;
8. Organização e controle do fluxo viário nos horários de entrada e saída, sem prejuízos significativos à mobilidade local;
9. Incremento da arrecadação municipal, por meio de tributos como ISS e IPTU;
10. Aproveitamento de área anteriormente sem uso efetivo, contribuindo para a melhoria da paisagem urbana;
11. Entre outros benefícios decorrentes da operação regular do empreendimento.

Dessa forma, com base nos aspectos técnicos analisados, nas medidas mitigadoras e operacionais adotadas e no atendimento às normas urbanísticas, ambientais e educacionais vigentes, conclui-se que o empreendimento é ambiental e urbanisticamente viável, não acarretando impactos negativos significativos à vizinhança, estando apto à aprovação pelos órgãos competentes.



Everton de Oliveira Santos
Coordenador
Engenheiro Civil
CREA SP – 5070788304
ART nº 2620252261354



Mariana Tamaio Colombo
Engenheira Ambiental e de Segurança do
Trabalho
CREA SP: 5069004089
ART nº 2620252261313

DocuSigned by:

ROSA MA DE SOUZA BRAGA
6FC427B3B7C848B...
Souza Braga Instituição de Ensino EIRELI
Responsável
CNPJ: 32.104.752/0001-99

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - RIV
ESCOLA INFANTIL E FUNDAMENTAL I
AMPLIAÇÃO E FUNCIONAMENTO

Neste relatório, serão apresentados os principais aspectos do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) da ampliação e funcionamento de uma escola bilíngue de educação infantil e ensino fundamental, localizada na Rua Lyrss Godinho de Siqueira, Lote 05, Quadra D, Itapechinga, Bragança Paulista/SP, objetivando o desenvolvimento de atividades educacionais e de prestação de serviço.

Todas as questões apresentadas neste Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, foram amplamente discutidas no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) da escola, sendo o RIV parte integrante do EIV, em conjunto com seus documentos anexos.

1. Uso e Ocupação do Solo - Impactos Relacionados às Quadras Limítrofes ao Empreendimento

Considerando não haver incompatibilidades de uso entre o empreendimento e seu entorno e nem previsão de impactos negativos em decorrência do empreendimento para o item em comento, não serão prescritas medidas mitigadoras neste tópico.

2. Medidas Mitigatórias sobre Paisagem Urbana, Patrimônio Natural e Cultural

As medidas mitigatórias deste tópico serão tratadas nos itens subsequentes quanto à Paisagem Urbana, Patrimônio Natural e Cultural.

Atualmente, a paisagem urbana no entorno do empreendimento é composta por zonas residenciais (principalmente residências unifamiliares e terrenos desocupados), uma subestação da Energisa em construção, uma escola municipal e espaços verdes, conformando área urbanizada em expansão.

Trata-se de uma área recém urbanizada, conhecida pelo condomínio Residencial Florestas de São Vicente e pela proximidade com o shopping. Portanto, o funcionamento do empreendimento não trará grandes impactos à paisagem urbana.

Em relação ao patrimônio natural, na área de 300 metros de influência do empreendimento, existem Áreas de Preservação Permanente (APP), de origem hídrica (decorrentes de recursos hídricos: cursos d'água, lagos e nascentes) que se encontram parcialmente recuperadas. Foram verificados alguns remanescentes de vegetação nativa.

Quanto ao patrimônio cultural, no entorno de 300 m do empreendimento, não foram identificados bens tombados pelo Município, e em complemento, informamos que o

empreendimento não se encontra inserido no raio de proteção de 150 m de nenhum bem tombado.

Desse modo, não foi verificada a presença de nenhum patrimônio natural ou cultural, bem como bens tombados, no raio de influência do empreendimento (vizinhança imediata, distância de 300m do perímetro do empreendimento).

Portanto, nenhum patrimônio natural ou cultural protegido será afetado pela ampliação e funcionamento da escola.

Sendo assim, não se vislumbram impactos negativos causados pela ampliação e funcionamento do empreendimento em relação à Paisagem Urbana, considerando o baixo adensamento urbano do entorno.

3. Poluição Visual

Quanto à poluição visual, após análise do projeto do empreendimento, verificou-se que não são previstos impactos negativos sobre a paisagem urbana. A edificação apresenta fachada com características compatíveis com o padrão construtivo do entorno, não possuindo elementos visuais de grande porte, dispositivos publicitários excessivos ou quaisquer componentes que estejam em desacordo com a legislação municipal vigente.

4. Nível de ruído

Durante a fase de ampliação da edificação, por se tratar de atividade de construção civil haverá produção de ruídos e ocorrência de trânsito de caminhões e máquinas pelo entorno do empreendimento. Contudo, tendo em vista que a região possui baixo adensamento populacional, considera-se que a emissão de ruídos representa impacto negativo de baixa potencialidade, podendo ser mitigado. As obras ocorrerão em horário comercial, de forma a trazer o mínimo de incômodo.

Durante o uso do empreendimento, devido às características e o uso estabelecido (educacional), prevê-se uma baixa geração de ruído.

Os ruídos serão mantidos dentro dos limites estabelecidos pela NBR 10151.

5. Qualidade do Ar

Durante a fase de ampliação do empreendimento, poderá haver alteração da qualidade do ar, desta forma é recomendado o uso de aspersores ou mangueiras de forma a evitar que a poeira saia dos limites do imóvel.

Durante o funcionamento do empreendimento a qualidade do ar não deverá ser alterada.

6. Geração de Resíduos Sólidos e Movimentação de Terra

6.1. Ampliação

Durante a ampliação do empreendimento, o tipo predominante de resíduo sólido a ser gerado é o resíduo de construção civil (RCC), que, segundo a Res. CONAMA 307/2022, “são os provenientes de construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, e os resultantes da preparação e da escavação de terrenos, tais como: tijolos, blocos cerâmicos, concreto em geral, solos, rochas, metais, resinas, colas, tintas, madeiras e compensados, forros, argamassa, gesso, telhas, pavimento asfáltico, vidros, plásticos, tubulações, fiação elétrica etc., comumente chamados de entulhos de obras, caliça ou metralha”.

Todo o gerenciamento dos RCCs, incluindo armazenamento, reciclagem, transporte e disposição final, acontecerá de acordo com a legislação e normas pertinentes, incluindo a Resolução CONAMA nº 307/2002, já mencionada, Código de Obras do município e ABNT NBR 15112:2004.

O impacto causado pela geração destes resíduos, embora negativo, é pequeno e facilmente controlado por meio do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil. Trata-se de uma obra de pequeno porte.

6.2. Operação

Durante o funcionamento do empreendimento, serão gerados, principalmente, resíduos sólidos domésticos/orgânicos e recicláveis. Os resíduos a serem gerados, em geral, são classificados como Resíduos Classe II – Não perigosos.

O acondicionamento dos resíduos ocorre em coletores internos, de forma individual, e posteriormente os mesmos são encaminhados para a coleta pública.

Não se vislumbra grande geração de resíduos pelo empreendimento, que é atendido pela coleta pública comum e seletiva.

6.3. Movimentação de terra

De acordo com o projeto em aprovação do empreendimento, não haverá necessidade de movimentação de terra acima de 100,00 m³.

7. Geração de tráfego e demanda por transporte público

O empreendimento não contribui negativamente no trânsito do entorno, não havendo impacto negativo sobre o sistema viário, tendo em vista que, a escola se localiza em uma via sem saída, sem acesso à outros empreendimentos, e por se tratar de uma escola, o fluxo de alunos é concentrado em certos horários.

Algumas linhas de transporte público operam na região. Devido à proximidade com o shopping e a Rodovia Alkindar Monteiro Junqueira. Porém, os funcionários utilizam veículos próprios e os alunos são trazidos pelos responsáveis também em veículos próprios. Portanto, o uso de transporte público é baixo ou quase inexistente.

7.1. Vagas de estacionamento

Com a aplicação empreendimento foram previstas 22 vagas de estacionamento, sendo 02 para PCD e 01 para idoso. Foi verificada também a presença de grande disponibilidade de vagas no meio fio do passeio público.

8. Arborização urbana e paisagismo

O entorno do empreendimento é altamente arborizado, sendo que a maior parte da arborização é encontrada em área pública. No interior do imóvel não foram encontrados indivíduos arbóreos. A arborização encontrada no canteiro em frente à escola é mantida pela própria escola, que cuida de toda sua manutenção.

Para a ampliação e uso do empreendimento não será necessário suprimir nenhuma espécie arbórea, seja ela nativa ou exótica.

9. Fauna

A região do empreendimento possui baixa ocupação do solo, mantendo-se, uma alta taxa de permeabilidade e uma alta quantidade de árvores e fragmentos de vegetação nativa.

A fauna local utiliza as APPs locais e as grandes áreas de vegetação nativa de aspecto mais preservado do entorno do empreendimento. O empreendimento não afetará de forma negativa a fauna local ou migratória, visto que não haverá supressão de vegetação para a ampliação e uso do empreendimento. Dessa forma, considerando, concluímos que não impactará a avifauna da região.

10. Recursos hídricos

Em relação às águas superficiais, a imóvel não possui cursos d'água ou nascentes dentro de seus limites, bem como não se encontra inserido em APP.

10.1. Águas Pluviais

O prédio existente possui reservatório de água de reuso destinado à irrigação dos jardins. O novo prédio também contará com sistema semelhante.

11. Infraestrutura Urbana

O local é atendido por abastecimento público de água e coleta de esgoto, iluminação pública e energia elétrica, bem como por coleta de resíduos comuns e recicláveis. Devido ao porte do empreendimento, os impactos sobre a infraestrutura urbana serão pequenos.

12. Integração com planos e programas existentes

Visto a atividade e porte do empreendimento entende-se que seu uso está compatível aos planos e programas existentes. De acordo com o Mapa de Diretrizes Viárias é prevista a implantação de uma via ligando a Av. Isaura Leme de Siqueira, próxima ao empreendimento, à Rod. Fernão Dias.

13. Impacto social na população residente ou atuante no entorno

Informa-se que com a operação do empreendimento não ocorrerão impactos sociais negativos na população residente ou na atuante do entorno.

Vale ressaltar que a ampliação e funcionamento de uma escola de ensino infantil e fundamental irá proporcionar a geração de empregos diretos e indiretos à população, bem como gera impacto positivo sobre a população residente.

14. Conclusões, medidas mitigadoras e compensatórias

A implantação e o funcionamento da escola de educação infantil e ensino fundamental I são passíveis de aprovação, considerando os impactos predominantemente positivos que o empreendimento proporcionará ao município de Bragança Paulista, especialmente no que se refere ao fortalecimento da infraestrutura educacional e social da região.

Verificou-se que o uso proposto é compatível com as características urbanas do entorno, o qual apresenta predominância de usos residenciais e de prestação de serviços, sendo a atividade educacional plenamente integrada à dinâmica local. A implantação da escola contribui para a qualificação do espaço urbano, promovendo o uso adequado de um lote anteriormente subutilizado e agregando valor funcional e social à área.

De forma sintética, a implantação e a operação da escola acarretarão benefícios e melhorias, tais como:

1. Uso e ocupação ordenada do solo, em conformidade com o zoneamento urbano vigente;

2. Ampliação da oferta de serviços educacionais voltados à educação infantil e ao ensino fundamental I;
3. Contribuição para o desenvolvimento social, por meio da geração de empregos diretos e indiretos, com priorização de mão de obra local;
4. Redução da necessidade de deslocamentos diários das famílias para outros bairros ou municípios;
5. Valorização imobiliária e qualificação funcional do entorno imediato;
6. Dinamização social da região, com fortalecimento dos vínculos comunitários;
7. Implantação de práticas adequadas de gestão de resíduos sólidos, incluindo a coleta seletiva;
8. Organização e controle do fluxo viário nos horários de entrada e saída, sem prejuízos significativos à mobilidade local;
9. Incremento da arrecadação municipal, por meio de tributos como ISS e IPTU;
10. Aproveitamento de área anteriormente sem uso efetivo, contribuindo para a melhoria da paisagem urbana;
11. Entre outros benefícios decorrentes da operação regular do empreendimento.

Dessa forma, com base nos aspectos técnicos analisados, nas medidas mitigadoras e operacionais adotadas e no atendimento às normas urbanísticas, ambientais e educacionais vigentes, conclui-se que o empreendimento é ambiental e urbanisticamente viável, não acarretando impactos negativos significativos à vizinhança, estando apto à aprovação pelos órgãos competentes.



Everton de Oliveira Santos
Coordenador
Engenheiro Civil
CREA SP - 5070788304



Mariana Tamaio Colombo
Engenheira Ambiental e de Segurança do
Trabalho
CREA SP: 5069004089

DocuSigned by:
ROSANA DE SOUZA BRAGA
6FC427B3B7C848B...
Souza Braga Instituição de Ensino EIRELI
Responsável
CNPJ: 32.104.752/0001-99



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
2620252261354

1. Responsável Técnico

EVERTON DE OLIVEIRA SANTOS

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2619810469

Empresa Contratada: **MARES ENGENHARIA E CONSULTORIA AMBIENTAL LTDA.**

Registro: 5070788304-SP

Registro: 2459530-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: **Souza Braga Instituição de Ensino LTDA.;**

CPF/CNPJ: 32.104.752/0001-99

Endereço: Avenida Lyrss Godinho de Siqueira

Nº: 51

Complemento:

Bairro: Residencial Floresta São Vicente

Cidade: Bragança Paulista

UF: SP CEP: 12919-526

Contrato:

Celebrado em: 10/12/2025

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 2800,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Avenida Lyrss Godinho de Siqueira

Nº: 51

Complemento:

Bairro: Residencial Floresta São Vicente

Cidade: Bragança Paulista

UF: SP CEP: 12919-526

Data de Início: 01/12/2025

Previsão de Término: 01/12/2026

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Outro

Código:

4. Atividade Técnica

Quantidade Unidade

Elaboração

| | | | | |
|---|--------|------------------------------------|---------|---------|
| 1 | Estudo | de estudo de impacto de vizinhança | 1,00000 | unidade |
|---|--------|------------------------------------|---------|---------|

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

5. Observações

Elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança para ampliação e funcionamento de uma escola.

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.

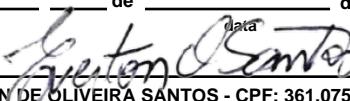
7. Entidade de Classe**Nenhuma****8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

de _____ de _____

data


EVERTON DE OLIVEIRA SANTOS - CPF: 361.075.618-70

Souza Braga Instituição de Ensino LTDA.; - CPF/CNPJ: 32.104.752/0001-99

Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 16/12/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Impresso em: 16/12/2025 13:12:30

9. Informações

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

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

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

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



Versão do sistema

Autenticação de ART
2620252261354



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
2620252261313

1. Responsável Técnico

MARIANA TAMAIO COLOMBO

Título Profissional: Engenheira Ambiental, Engenheira de Segurança do Trabalho

RNP: 2611727449

Empresa Contratada: MARES ENGENHARIA E CONSULTORIA AMBIENTAL LTDA.

Registro: 5069004089-SP

Registro: 2459530-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: Souza Braga Instituição de Ensino LTDA.

CPF/CNPJ: 32.104.752/0001-99

Endereço: Avenida Lyrss Godinho de Siqueira

Nº: 51

Complemento:

Bairro: Residencial Floresta São Vicente

Cidade: Bragança Paulista

UF: SP CEP: 12919-526

Contrato:

Celebrado em: 10/12/2025

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 2800,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Avenida Lyrss Godinho de Siqueira

Nº: 51

Complemento:

Bairro: Residencial Floresta São Vicente

Cidade: Bragança Paulista

UF: SP CEP: 12919-526

Data de Início: 01/12/2025

Previsão de Término: 01/12/2026

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Ambiental

Código:

4. Atividade Técnica

Quantidade Unidade

Elaboração

1 Estudo

de Relatório de Impacto
de Vizinhança Ambiental
- RIVA

1,00000

unidade

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

5. Observações

Elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança para ampliação e funcionamento de escola (Maple Bear Bragança Paulista).

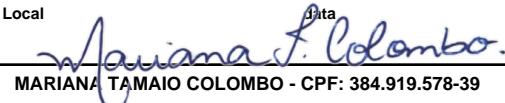
6. Declarações

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

Local _____ de _____ de _____



MARIANA TAMAIO COLOMBO - CPF: 384.919.578-39

Souza Braga Instituição de Ensino LTDA. - CPF/CNPJ: 32.104.752/0001-99

Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 16/12/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Impresso em: 16/12/2025 13:10:28

9. Informações

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

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

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

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



Versão do sistema

Autenticação de ART
2620252261313



Valide aqui
este documento

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/45T5B-4AHKG-Z59QC-Q3V9A>

REGISTRO DE IMÓVEIS
(REGISTRO GERAL)

Sérgio Busso - OFICIAL

| | | | | |
|---|----------|-----------------|----------------------------|------|
| Comarca BRAGANÇA PAULISTA ESTADO DE SÃO PAULO | LIVRO | REGISTRO GERAL | Matrícula nº 58.124 | FLS. |
| | 2 | ANO 2006 | | |
| <p>IMÓVEL: <u>UM LOTE</u> de terreno, sob número 05 (cinco), da quadra "D", com a área de 678,40m² (seiscentos e setenta e oito vírgula quarenta metros quadrados), situado com frente para a Avenida Lyrss Godinho Siqueira, no Loteamento denominado "RESIDENCIAL FLORESTAS DA SÃO VICENTE", desta cidade e comarca de Bragança Paulista, medido 25,00m (vinte e cinco metros) de frente para a referida rua, 27,93m (vinte e sete metros e noventa e três centímetros), do lado direito onde confronta com a Faixa Sanitária-3 (três), 35,67m (trinta e cinco metros e sessenta e sete centímetros), do lado esquerdo onde confronta com o lote - 04 (quatro), e 20,94m (vinte metros e noventa e quatro centímetros), nos fundos onde confronta com a Faixa Sanitária-3 (três).</p> <p>CADASTRO MUNICIPAL: em área maior: 4.00.00.20.0001.0001.00.00.-</p> <p>PROPRIETÁRIA: INCORPORADORA DE IMÓVEIS SÃO VICENTE DO ITAPECHINGA LTDA., com sede na casa 01 da Fazenda São Vicente, Estrada Dr. Renato Ferrara, Km 0,75, bairro Itapechinga, neste município e comarca de Bragança Paulista, inscrita no CNPJ/MF sob número 06.206.035/0001-68.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Matrícula número 54.444 – Livro 2 (dois), datada de 03 de fevereiro de 2004; do Loteamento: Registro número 07, da mesma matrícula, datado de 04 de julho de 2006, protocolado nesta Serventia sob número 143.939, em 09 de junho de 2006, 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\$5,21, ao Estado R\$1,48, ao Ipesp R\$1,10, ao Sinoreg R\$0,27, ao Tribunal de Justiça R\$0,27. Total R\$8,33. Bragança Paulista, 04 de julho de 2006. Eu, <u>Mauro R. Fonseca</u> (Mauro Alves da Fonseca Junior), Escrevente, a digitei. O Oficial, <u>Sérgio Busso</u> (Sérgio Busso).</p> <p>Av.1/M - 58.124 – CLÁUSULAS RESTRITIVAS – Bragança Paulista, 04 de julho de 2006. Conforme elementos constantes no processado que deu origem ao registro do loteamento da gleba objeto da matrícula de número 54.444, livro 2, de Registro Geral, desta Serventia, o qual, dentre outros, resultou o lote objeto da presente, bem como ao que temos no texto do citado registro, que recebeu o número 07, da mencionada peça matricial, é esta para ficar constando que foram impostas ao aludido empreendimento, algumas restrições, a saber: 1. – RESTRIÇÕES DE ORDEM URBANÍSTICA: a) a taxa de ocupação máxima do lote, não poderá ultrapassar 70% (setenta por cento); b) as edificações nos lotes, somente serão autorizadas pela Prefeitura Municipal de Bragança Paulista, após os trâmites legais, de acordo com a Lei número 1.146, de 29/07/1971, e posteriores alterações (Código de Obras e Urbanismo); c) os lotes não poderão ter área inferior a 250,00m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados), e testada de frente mínima de 10,00m (dez metros); d) declividade máxima dos lotes de 20% (vinte por cento); e) coeficiente de aproveitamento de 2,80 (dois vírgula oitenta); f) taxa de impermeabilização de 90% (noventa por cento); g) é permitida a unificação de lotes; h) não será permitida a divisão ou o fracionamento para os lotes estritamente residenciais unifamiliares da quadra "E". 2. - RESTRIÇÕES QUANTO EDIFICAÇÕES NOS LOTES ESTRITAMENTE RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES DA QUADRA "E": a) não será permitida a edificação de mais de uma residência por lote; b) as construções somente poderão iniciar-se após a sua completa aprovação junto aos órgãos competentes, e deverão ser construídas dentro do horário comercial definido pelo poder público; c) o barraco provisório para depósito de materiais, deverá ser demolido se a obra não se iniciar no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da aludida expedição; d) o comprador apresentará à vendedora declaração assinada por ele e pelo responsável técnico da obra, de que a mesma se encontra de acordo com as normas do loteamento. A apresentação se dará: 1) no início da obra, juntando cópias da Anotação da Responsabilidade Técnica (ART), do projeto e da planta aprovada pela Prefeitura Municipal, e o Alvará de construção; 2) ao final da obra, juntando cópia da Anotação da Responsabilidade Técnica (ART), de execução da obra; e) a construção secundária - "segue no verso"</p> | | | | |



Valide aqui
este documento

(edículas, churrasqueiras, depósitos, etc), terão área máxima de 30,00m² (trinta metros quadrados), com recuo mínimo de 2,00m (dois metros) entre elas e a construção principal; **f**) não será permitida a edificação de prédio para fins comerciais, industriais ou de prestações de serviços, inclusive cultos religiosos, sendo vedada qualquer modalidade estranha a habitação e a moradia familiar; **g**) nenhuma edificação poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior), acima do nível da rua, exceto torres, mirantes e caixas d' água, as quais, porém, deverão ter tratamento arquitetônico compatível com o da edificação principal; **h**) a altura máxima da construção principal será de 9,00m (nove metros), a partir do alinhamento da rua; **i**) além dos pavimentos mencionados na alínea anterior, serão permitidas as edificações de um porão e um sótão, quando forem necessários em virtude da topografia do lote; **j**) é permitida a construção de abrigo para auto, em cima do recuo lateral de uma das divisas, não podendo a sua altura ultrapassar 3,00m (três metros), nem se utilizar do muro divisório como suporte para o mencionado abrigo; **k**) o recuo frontal somente poderá ser utilizado para jardim; **l**) é permitida a pavimentação do acesso dos autos a das pessoas, pelo recuo frontal, atravessando o jardim; **m**) não será permitida a edificação de casas pré-fabricadas de madeira ou similar; **n**) as coberturas do tipo cimento amianto, folhas zincadas e/ou aluminizadas, somente poderão ser utilizadas quando ficarem escondidas, na forma de "platibandas"; **o**) a edificação deverá ser erguida com tijolos maciços de barro queimado. A incorporadora poderá autorizar a utilização de outros materiais, desde que, sejam de qualidade igual ou superior a esta restrição; **p**) bloco de cimento ou bloco cerâmico só serão permitidos na construção dos muros divisórios; **q**) a área de construção principal deverá ter no mínimo 120,00m² (cento e vinte metros quadrados), e a taxa de ocupação de no máximo 70% (setenta por cento) da área total; **r**) as ligações dos serviços públicos (água, energia elétrica, telefone, cabos de televisão, internet, campainha, etc), serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e a construção; **s**) os padrões de água, luz, telefone, etc, necessários para ligação, pelas concessionárias dos serviços públicos, deverão estar localizados em cima da divisa, sendo que os lotes pares ficarão com o padrão a sua esquerda (lado esquerdo), e os lotes ímpares a sua direita (lado direito), sempre em conjunto com o vizinho; **t**) os lotes a jusante deverão dar passagem em seu recuo lateral obrigatório, consideradas faixas "non aedificandi", as redes de equipamentos urbanos necessários, tais como águas pluviais, água potável, esgoto, energia elétrica, telefone ou gás canalizado; **u**) o comprador do terreno a jusante deverá instalar no início da construção, caso o lote a montante, não esteja edificado, em um dos lados do seu terreno, sob a faixa de recuo lateral, em toda a sua extensão, da frente aos fundos, duas redes de diâmetro de 4" de pvc, uma para escoamento de águas pluviais, e a outra para escoamento do esgoto do lote a montante, bem como a construção das respectivas caixas de inspeção; **v**) fica vedado ao lote a jusante, a utilização das redes que servem ao lote a montante; **w**) por ocasião da edificação, deverá ser construído no lote, um poço de retenção de águas pluviais que estará interligado a rede de águas pluviais; **x**) em lotes em declive, no caso de aterro ou corte, é obrigatória a construção do muro de arrimo; **y**) é proibido o preparo de concreto ou a execução de qualquer outro serviço relativo à construção, assim como depósito de materiais (tijolo, madeira, areia, pedra, etc), nas calçadas e vias públicas, devendo tais materiais, virem a ser recolhidos ao lote, imediatamente após a sua entrega; e **z**) o entulho será depositado em caçambas apropriadas.

3. – QUANTO A OBRAS COMPLEMENTARES NOS LOTES: Após realizadas as edificações no lote, respeitando tudo aqui pactuado, seus proprietários e/ou titulares de direitos sobre eles, deverão manter:

- a)** a área do recuo frontal do lote no mínimo gramada;
- b)** os taludes de aterro e corte, bem como os locais erodíveis, com cobertura vegetal, evitando com isso a erosão;
- c)** não será permitido a construção de muro, cerca gradil ou portões tanto ao longo do alinhamento da frente dos lotes, quanto ao longo do recuo frontal, exceto o muro de arrimo, quando sua altura terminar na altura do platô da edificação;
- d)** nas linhas divisórias do lote na parte frontal, na extensão mínima de 4,00m (quatro metros), correspondente ao recuo de frente, não será tolerado construção de muro, cerca ou gradil, podendo, a partir deste ponto, pelo restante da extensão das divisas laterais e na linha divisória de fundo, a construção de muro divisório com altura máxima de 2,00m (dois metros), exceto: d.1) o fundo dos lotes localizados junto ao muro periférico do loteamento, terá altura de 3,00m (três metros); d.2) as laterais dos lotes 11 e 12, da quadra "E", divisa com a faixa sanitária, poderão ter altura máxima de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros); d.3) os lotes 39, 40, 110 e 111, poderão optar por muro ou gradil na divisa com a Rua Jatobá;
- e)** a construção, seja principal ou secundária, não poderá encostar no muro periférico do loteamento;
- f)** os marcos de concreto delimitadores dos lotes deverão ser mantidos em sua posição original, por conta do comprador, até a edificação dos muros e gradil de divisa;
- g)** as calçadas dos lotes deverão seguir a padronização já definida, e o

"continua às folhas seguintes deste livro"



Valide aqui
este documento

CNM: 120329.2.0058124-88

| | | | | |
|---|-----------------|------------------------------|-----------------------------------|------|
| LIVRO | REGISTRO GERAL | | | FLS. |
| 2 | ANO 2006 | Matrícula nº 58.124/1 | DATA 04 de julho de 2006.- | |
| "continuação da matrícula número 58.124" | | | | |
| <p>Comarca BRAGANÇA PAULISTA ESTADO DE SÃO PAULO</p> <p>REGISTRO DE IMÓVEIS (REGISTRO GERAL)</p> <p>Valida este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/45T5B-4AHKG-Z59QC-Q3V9A</p> <p>prazo para a construção das mesmas, pelo comprador, é de 3 (três) meses após o término da obra; h) não é permitido o plantio de árvores de médio e grande porte nas faixas de recuo lateral; i) no muro periférico do lote 60, da quadra "E", terá um portão de acesso ao futuro loteamento adjacente, de no mínimo 2,00m (dois metros) de largura. 4. – QUANTO AO AFASTAMENTO DAS DIVISAS: 4.1 - Nos lotes estritamente residenciais unifamiliares da quadra "E"; a) qualquer recuo de edificação obedecerá o seguinte: recuo de frente: 4,00m (quatro metros) a partir do alinhamento; recuos laterais: 1,50m (hum metro e cinqüenta centímetros) de cada lateral; a.1) todos os recuos serão contados a partir da alvenaria; a.2) o lote número 149, da quadra "E", não tem recuo na lateral com a Rua Peroba; a.3) o lote número 1, da quadra "E", não tem recuo na lateral com a Rua Eucalipto; b) no caso de existência de abrigo para auto, sua construção poderá encostar em uma das divisas laterais, não podendo sua altura, ultrapassar 3,00m (três metros); c) a faixa de recuo da frente somente poderá ser utilizada como jardim, estando vedada utilização diversa; d) nos lotes de esquina, ou seja, lotes 39, 40, 110 e 111, da quadra "E", qualquer edificação obedecerá os seguintes recuos mínimos obrigatórios: para a rua principal: 4,00m (quatro metros); para a rua secundária: 1,50m (hum metro e cinqüenta centímetros); d.1) entende-se por rua principal a menor testada do lote, e por secundária, aquela voltada para a maior dimensão do lote. 4.2 – Nos lotes de uso misto – residencial e comercial -, das quadras "A", "B", "C", "D", "E" (lotes 59 e 60), e "F", não existem recuos obrigatórios, exceto: a) os lotes 01, 04 e 07 da quadra "A", e o lote 5, da quadra "B", que tem tal recuo a partir da faixa de domínio do DER, recuo este denominado faixa "non aedificandi"; b) os lotes 01, 02, 03, 04 e 05, da quadra "D", terão recuo de fundos mínimos obrigatórios de 5,00m (cinco metros), medidos da divisa dos fundos. 5. – DO USO NOS LOTES ESTRITAMENTE RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES DA QUADRA "E": a) é vedada a ocupação e/ou uso não residencial do lote, bem como da moradia nele eventualmente construída no futuro. Este caráter não poderá ser alterado pelo comprador ou seus sucessores para na construção estabelecer casa de comércio em geral, república de estudantes, locação do tipo pensionato, sublocação de parte da residência, associações recreativas, religiosas, políticas e outra do mesmo gênero, escritórios de atividades liberais, representação ou qualquer atividade que não seja exclusivamente residencial ou unifamiliar; b) não será permitida, mesmo em caráter privado (doméstico sem finalidade comercial), a criação de qualquer espécie de animais, inclusive aves, que pelo volume, cheiro ou barulho possam gerar incômodos, admitindo-se, entretanto, a manutenção de animais domésticos, desde que confinados ao lote particular, mantido dentro de adequadas condições de higiene, e no máximo de 2 (dois) cachorros ou gatos por lote. Nada mais. Nenhum valor é devido pela prática deste ato. Eu, <u>Mauro Alves da Fonseca Júnior</u> (Mauro Alves da Fonseca Júnior), Escrevente, a digitei. O Oficial, <u>Sérgio Busso</u> (Sérgio Busso).</p> <p>R.2 - 58.124 – HIPOTECA - Bragança Paulista, 04 de julho de 2006. Conforme elementos constantes na escritura pública lavrada aos 15 de fevereiro de 2006, no 1º Tabelião de Notas desta cidade e comarca de Bragança Paulista, livro 957, folhas 361, protocolada nesta Serventia, sob número 143.939, em data de 09 de junho de 2006, é este para ficar constando que a proprietária, INCORPORADORA DE IMÓVEIS SÃO VICENTE DO ITAPECHINGA LTDA, já qualificada, deu em primeira, única e especial hipoteca, sem concorrência de terceiros, O IMÓVEL aqui matriculado, pelo valor de R\$58.414,76 (cinquenta e oito mil, quatrocentos e catorze reais e setenta e seis centavos), ao MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA, tendo como sede à Prefeitura Municipal, situada na Avenida Antônio Pires Pimentel, número 2015, nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF sob número 46.352.746/0001-65, representado por seu Prefeito Municipal, João Afonso Solis, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade (RG) número 10.843.453-SSP-SP, e inscrito no CPF/MF sob número 772.892.428-15, em garantia da execução das obras de infra-estrutura "segue no verso"</p> | | | | |

do loteamento denominado "Residencial Florestas da São Vicente", situado no Bairro do Itapechinga, neste município e comarca de Bragança Paulista, devidamente aprovado por esta Municipalidade, conforme processo administrativo número 11225/2005, de onde, além de outros, resultou também o lote descrito nesta matrícula. A empresa proprietária, aqui identificada, se obriga a executar as seguintes obras de melhoramentos públicos no aludido loteamento, a saber: **a)** demarcação do sistema viário, atingindo uma extensão de 1.870,00m lineares, a um custo de R\$18.700,00 (dezento mil e setecentos reais); **b)** implantação da rede de águas pluviais, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, a um custo de R\$139.270,00 (cento e trinta e nove mil, duzentos e setenta reais); **c)** implantação da rede de coleta e afastamento de esgoto sanitário, conforme projeto aprovado pela SABESP, envolvendo a rede de coleta, estação de tratamento de esgoto e destinação final do afluente, a um custo de R\$138.530,00 (cento e trinta e oito mil, quinhentos e trinta reais); **d)** implantação da rede de água potável, conforme projeto aprovado pela SABESP, a um custo de R\$81.940,00 (oitenta e um mil, novecentos e quarenta reais); **e)** implantação da rede de energia elétrica, conforme projeto da Empresa Elétrica Bragantina, a um custo de R\$139.650,00 (cento e trinta e nove mil, seiscentos e cinqüenta reais); **f)** pavimentação asfáltica, inclusive regularização de subleito, base e imprimação e implantação de guias e sarjetas de concreto, a um custo de R\$694.490,00 (seiscentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e noventa reais); **g)** implantação de arborização, a um custo de R\$5.580,00 (cinco mil, quinhentos e oitenta reais); e **h)** demarcação dos lotes, a um custo de R\$8.550,00 (oitro mil, quinhentos e cinqüenta reais). O valor total da garantia corresponde a R\$1.226.710,00 (hum milhão, duzentos e vinte e seis mil, setecentos e dez reais), que envolve outros imóveis, perfeitamente caracterizados na escritura aqui registrada, para o mesmo fim, onde, nesta data, está, igualmente, sendo feito o registro do mencionado gravame. O prazo para execução das referidas obras de infra-estrutura é de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data do registro do respectivo loteamento, junto a este Serviço Registral. Consta, ainda, do título, que foram apresentados por ocasião de sua lavratura, a Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS, sob número 001052006-21026030, bem como a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com código de controle número FAE6.E88E.64F4.F021. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$418,26; ao Estado: R\$118,87; ao IPESP: R\$88,06; ao Sinoreg: R\$22,01; ao Tribunal de Justiça: R\$22,01; Total: R\$669,21. Eu, Mauro A. Fonseca (Mauro Alves da Fonseca Júnior), Escrevente, o digitei. O Oficial Sérgio Busso (Sérgio Busso).

AV.3/M – 58.124 – CANCELAMENTO - Bragança Paulista, 04 de setembro de 2008. Conforme elementos constantes em requerimento datado e assinado, acompanhado de demais papéis, os quais ficam arquivados nesta Serventia, tudo devidamente protocolado sob número 157.227, em data de 12 de agosto de 2008, é esta para ficar constando o **CANCELAMENTO** da hipoteca a que se refere o registro de número 2 (dois), desta matrícula, tendo em vista a conclusão de 99% das obras de infra-estrutura do loteamento denominado "Residencial Florestas da São Vicente", onde é situado o lote de terreno aqui descrito. Valor base para efeito de cálculo dos emolumentos: R\$64.296,37 (sessenta e quatro mil, duzentos e noventa e seis reais e trinta e sete centavos). Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$133,73; ao Estado: R\$38,01; ao IPESP: R\$28,16; ao Sinoreg: R\$7,04; ao Tribunal de Justiça: R\$7,04; Total: R\$213,98. Eu, Mauro A. Fonseca (Mauro Alves da Fonseca Júnior), Escrevente, a digitei. O Oficial Sérgio Busso (Sérgio Busso) **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 - ESCREVENTE - 15/12/2025 às 08:34:37

Ao Oficial.....: R\$ 44,20 Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia anterior.
 Ao Estado.....: R\$ 12,56 Bragança Paulista 15 de dezembro de 2025
 Ao IPESP.....: R\$ 8,60 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 60 "c").
 Ao Reg.Civil.: R\$ 2,33 Pedido: 210338
 Ao Trib.Just.: R\$ 3,03 Nº Selo: 1203293C3210338001812425R
 Ao Município: R\$ 1,33 SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
 Ao FEDMP...: R\$ 2,12
 Total.....: R\$ 74,17





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Comarca BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
(REGISTRO GERAL)

Sérgio: Busso - Oficial

| | | | | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|------|
| LIVRO 2 | REGISTRO GERAL 2006 | Matrícula nº 58.123 | DATA 04 de julho de 2006.- | FLS. |
| <p>IMÓVEL: UM LOTE de terreno, sob número 04 (quatro), da quadra "D", com a área de 843,89m² (oitocentos e quarenta e três vírgula oitenta e nove metros quadrados), situado com frente para a Avenida Lyrss Godinho Siqueira, no Loteamento denominado "RESIDENCIAL FLORESTAS DA SÃO VICENTE", desta cidade e comarca de Bragança Paulista, medido 24,00m (vinte e quatro metros) de frente para a referida rua, 35,67m (trinta e cinco metros e sessenta e sete centímetros), do lado direito onde confronta com o lote - 05 (cinco), 39,35m (trinta e nove metros e trinta e cinco centímetros), do lado esquerdo onde confronta com o lote - 03 (três), e 22,00m (vinte e dois metros), nos fundos onde confronta com o lote - 59 (cinquenta e nove).</p> <p>CADASTRO MUNICIPAL: em área maior: 4.00.00.20.0001.0001.00.00.</p> <p>PROPRIETÁRIA: INCORPORADORA DE IMÓVEIS SÃO VICENTE DO ITAPECHINGA LTDA., com sede na casa 01 da Fazenda São Vicente, Estrada Dr. Renato Ferrara, Km 0,75, bairro Itapechinga, neste município e comarca de Bragança Paulista, inscrita no CNPJ/MF sob número 06.206.035/0001-68.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Matrícula número 54.444 – Livro 2 (dois), datada de 03 de fevereiro de 2004; do Loteamento: Registro número 07, da mesma matrícula, datado de 04 de julho de 2006, protocolado nesta Serventia sob número 143.939, em 09 de junho de 2006, 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\$5,21, ao Estado R\$1,48, ao Ipesp R\$1,10, ao Sinoreg R\$0,27, ao Tribunal de Justiça R\$0,27. Total R\$8,33. Bragança Paulista, 04 de julho de 2006. Eu, <u>Mauro A. Fonseca</u> (Mauro Alves da Fonseca Junior), Escrevente, a digitei. O Oficial, <u>S. Busso</u> (Sérgio Busso).</p> <p>Av.1/M - 58.123 – CLÁUSULAS RESTRITIVAS – Bragança Paulista, 04 de julho de 2006. Conforme elementos constantes no processado que deu origem ao registro do loteamento da gleba objeto da matrícula de número 54.444, livro 2, de Registro Geral, desta Serventia, o qual, dentre outros, resultou o lote objeto da presente, bem como ao que temos no texto do citado registro, que recebeu o número 07, da mencionada peça matricial, é esta para ficar constando que foram impostas ao aludido empreendimento, algumas restrições, a saber: 1. – RESTRIÇÕES DE ORDEM URBANÍSTICA: a) a taxa de ocupação máxima do lote, não poderá ultrapassar 70% (setenta por cento); b) as edificações nos lotes, somente serão autorizadas pela Prefeitura Municipal de Bragança Paulista, após os trâmites legais, de acordo com a Lei número 1.146, de 29/07/1971, e posteriores alterações (Código de Obras e Urbanismo); c) os lotes não poderão ter área inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados); e testada de frente mínima de 10,00m (dez metros); d) declividade máxima dos lotes de 20% (vinte por cento); e) coeficiente de aproveitamento de 2,80 (dois vírgula oitenta); f) taxa de impermeabilização de 90% (noventa por cento); g) é permitida a unificação de lotes; e h) não será permitida a divisão ou o fracionamento para os lotes estritamente residenciais unifamiliares da quadra "E". 2. - RESTRIÇÕES QUANTO EDIFICAÇÕES NOS LOTES ESTRITAMENTE RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES DA QUADRA "E": a) não será permitida a edificação de mais de uma residência por lote; b) as construções somente poderão iniciar-se após a sua completa aprovação junto aos órgãos competentes, e deverão ser construídas dentro do horário comercial definido pelo poder público; c) o barraco provisório para depósito de materiais, deverá ser demolido se a obra não se iniciar no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da aludida expedição; d) o comprador apresentará à vendedora declaração assinada por ele e pelo responsável técnico da obra, de que a mesma se encontra de acordo com as normas do loteamento. A apresentação se dará: 1) no início da obra, juntando cópias da Anotação da Responsabilidade Técnica (ART), do projeto e da planta aprovada pela Prefeitura Municipal, e o Alvará de construção; 2) ao final da obra, juntando cópia da Anotação da Responsabilidade Técnica (ART), de execução da obra; e) a construção secundária - "segue no verso"</p> | | | | |



(edículas, churrasqueiras, depósitos, etc), terão área máxima de 30,00m² (trinta metros quadrados), com recuo mínimo de 2,00m (dois metros) entre elas e a construção principal; **f**) não será permitida a edificação de prédio para fins comerciais, industriais ou de prestações de serviços, inclusive cultos religiosos, sendo vedada qualquer modalidade estranha a habitação e a moradia familiar; **g**) nenhuma edificação poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior), acima do nível da rua, exceto torres, mirantes e caixas d' água, as quais, porém, deverão ter tratamento arquitetônico compatível com o da edificação principal; **h**) a altura máxima da construção principal será de 9,00m (nove metros), a partir do alinhamento da rua; **i**) além dos pavimentos mencionados na alínea anterior, serão permitidas as edificações de um porão e um sótão, quando forem necessários em virtude da topografia do lote; **j**) é permitida a construção de abrigo para auto, em cima do recuo lateral de uma das divisas, não podendo a sua altura ultrapassar 3,00m (três metros), nem se utilizar do muro divisório como suporte para o mencionado abrigo; **k**) o recuo frontal somente poderá ser utilizado para jardim; **l**) é permitida a pavimentação do acesso dos autos a das pessoas, pelo recuo frontal, atravessando o jardim; **m**) não será permitida a edificação de casas pré-fabricadas de madeira ou similar; **n**) as coberturas do tipo cimento amianto, folhas zincadas e/ou alumínizadas, somente poderão ser utilizadas quando ficarem escondidas, na forma de "platibandas"; **o**) a edificação deverá ser erguida com tijolos maciços de barro queimado. A incorporadora poderá autorizar a utilização de outros materiais, desde que, sejam de qualidade igual ou superior a esta restrição; **p**) bloco de cimento ou bloco cerâmico só serão permitidos na construção dos muros divisórios; **q**) a área de construção principal deverá ter no mínimo 120,00m² (cento e vinte metros quadrados), e a taxa de ocupação de no máximo 70% (setenta por cento) da área total; **r**) as ligações dos serviços públicos (água, energia elétrica, telefone, cabos de televisão, internet, campainha, etc), serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e a construção; **s**) os padrões de água, luz, telefone, etc, necessários para ligação, pelas concessionárias dos serviços públicos, deverão estar localizados em cima da divisa, sendo que os lotes pares ficarão com o padrão a sua esquerda (lado esquerdo), e os lotes ímpares a sua direita (lado direito), sempre em conjunto com o vizinho; **t**) os lotes a jusante deverão dar passagem em seu recuo lateral obrigatório, consideradas faixas "non aedificandi", as redes de equipamentos urbanos necessários, tais como águas pluviais, água potável, esgoto, energia elétrica, telefone ou gás canalizado; **u**) o comprador do terreno a jusante deverá instalar no inicio da construção, caso o lote a montante, não esteja edificado, em um dos lados do seu terreno, sob a faixa de recuo lateral, em toda a sua extensão, da frente aos fundos, duas redes de diâmetro de 4" de pvc, uma para escoamento de águas pluviais, e a outra para escoamento do esgoto do lote a montante, bem como a construção das respectivas caixas de inspeção; **v**) fica vedado ao lote a jusante, a utilização das redes que servem ao lote a montante; **w**) por ocasião da edificação, deverá ser construído no lote, um poço de retenção de águas pluviais que estará interligado a rede de águas pluviais; **x**) em lotes em declive, no caso de aterro ou corte, é obrigatória a construção do muro de arrimo; **y**) é proibido o preparo de concreto ou a execução de qualquer outro serviço relativo à construção, assim como depósito de materiais (tijolo, madeira, areia, pedra, etc), nas calçadas e vias públicas, devendo tais materiais, virem a ser recolhidos ao lote, imediatamente após a sua entrega; e **z**) o entulho será depositado em caçambas apropriadas.

3. – QUANTO A OBRAS COMPLEMENTARES NOS LOTES: Após realizadas as edificações no lote, respeitando tudo aqui pactuado, seus proprietários e/ou titulares de direitos sobre eles, deverão manter:

- a)** a área do recuo frontal do lote no mínimo gramada;
- b)** os taludes de aterro e corte, bem como os locais erodíveis, com cobertura vegetal, evitando com isso a erosão;
- c)** não será permitido a construção de muro, cerca gradil ou portões tanto ao longo do alinhamento da frente dos lotes, quanto ao longo do recuo frontal, exceto o muro de arrimo, quando sua altura terminar na altura do platô da edificação;
- d)** nas linhas divisórias do lote na parte frontal, na extensão mínima de 4,00m (quatro metros), correspondente ao recuo de frente, não será tolerado construção de muro, cerca ou gradil, podendo, a partir deste ponto, pelo restante da extensão das divisas laterais e na linha divisória de fundo, a construção de muro divisório com altura máxima de 2,00m (dois metros), exceto: **d.1)** o fundo dos lotes localizados junto ao muro periférico do loteamento, terá altura de 3,00m (três metros); **d.2)** as laterais dos lotes 11 e 12, da quadra "E", divisa com a faixa sanitária, poderão ter altura máxima de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros); **d.3)** os lotes 39, 40, 110 e 111, poderão optar por muro ou gradil na divisa com a Rua Jatobá;
- e)** a construção, seja principal ou secundária, não poderá encostar no muro periférico do loteamento;
- f)** os marcos de concreto delimitadores dos lotes deverão ser mantidos em sua posição original, por conta do comprador, até a edificação dos muros e gradil de divisa;
- g)** as calçadas dos lotes deverão seguir a padronização já definida, e o

"continua às folhas seguintes deste livro"



REGISTRO DE IMÓVEIS
(REGISTRO GERAL)

Sérgio Busso - Oficial

| | | | | |
|-------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|------|
| LIVRO 2 | REGISTRO GERAL 2006 | Matrícula nº 58.123/1 | DATA 04 de julho de 2006.- | FLS. |
|-------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|------|

"continuação da matrícula número 58.123"

prazo para a construção das mesmas, pelo comprador, é de 3 (três) meses após o término da obra; **h**) não é permitido o plantio de árvores de médio e grande porte nas faixas de recuo lateral; **i**) no muro periférico do lote 60, da quadra "E", terá um portão de acesso ao futuro loteamento adjacente, de no mínimo 2,00m (dois metros) de largura. **4.** – QUANTO AO AFASTAMENTO DAS DIVISAS: **4.1** - Nos lotes estritamente residenciais unifamiliares da quadra "E"; **a**) qualquer recuo de edificação obedecerá o seguinte: recuo de frente: 4,00m (quatro metros) a partir do alinhamento; recuos laterais: 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros) de cada lateral; **a.1**) todos os recuos serão contados a partir da alvenaria; **a.2**) o lote número 149, da quadra "E", não tem recuo na lateral com a Rua Peroba; **a.3**) o lote número 1, da quadra "E", não tem recuo na lateral com a Rua Eucalipto; **b**) no caso de existência de abrigo para auto, sua construção poderá encostar em uma das divisas laterais, não podendo sua altura, ultrapassar 3,00m (três metros); **c**) a faixa de recuo da frente somente poderá ser utilizada como jardim, estando vedada utilização diversa; **d**) nos lotes de esquina, ou seja, lotes 39, 40, 110 e 111, da quadra "E", qualquer edificação obedecerá os seguintes recuos mínimos obrigatórios: para a rua principal: 4,00m (quatro metros); para a rua secundária: 1,50m (hum metro e cinquenta centímetros); **d.1**) entende-se por rua principal a menor testada do lote, e por secundária, aquela voltada para a maior dimensão do lote. **4.2** – Nos lotes de uso misto – residencial e comercial -, das quadras "A", "B", "C", "D", "E" (lotes 59 e 60), e "F", não existem recuos obrigatórios, exceto: **a**) os lotes 01, 04 e 07 da quadra "A", e o lote 5, da quadra "B", que tem tal recuo a partir da faixa de domínio do DER, recuo este denominado faixa "non aedificandi"; **b**) os lotes 01, 02, 03, 04 e 05, da quadra "D", terão recuo de fundos mínimos obrigatórios de 5,00m (cinco metros), medidos da divisa dos fundos. **5.** – DO USO NOS LOTES ESTRITAMENTE RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES DA QUADRA "E"; **a**) é vedada a ocupação e/ou uso não residencial do lote, bem como da moradia nele eventualmente construída no futuro. Este caráter não poderá ser alterado pelo comprador ou seus sucessores para na construção estabelecer casa de comércio em geral, república de estudantes, locação do tipo pensionato, sublocação de parte da residência, associações recreativas, religiosas, políticas e outra do mesmo gênero, escritórios de atividades liberais, representação ou qualquer atividade que não seja exclusivamente residencial ou unifamiliar; **b**) não será permitida, mesmo em caráter privado (doméstico sem finalidade comercial), a criação de qualquer espécie de animais, inclusive aves, que pelo volume, cheiro ou barulho possam gerar incômodos, admitindo-se, entretanto, a manutenção de animais domésticos, desde que confinados ao lote particular, mantido dentro de adequadas condições de higiene, e no máximo de 2 (dois) cachorros ou gatos por lote. Nada mais. Nenhum valor é devido pela prática deste ato. Eu, Mauro A. Fonseca (Mauro Alves da Fonseca Júnior), Escrevente, a digitei. O Oficial, Sérgio Busso (Sérgio Busso).

R.2 - 58.123 - HIPOTECA - Bragança Paulista, 04 de julho de 2006. Conforme elementos constantes na escritura pública lavrada aos 15 de fevereiro de 2006, no 1º Tabelião de Notas desta cidade e comarca de Bragança Paulista, livro 957, folhas 361, protocolada nesta Serventia, sob número 143.939, em data de 09 de junho de 2006, é este para ficar constando que a proprietária, INCORPORADORA DE IMÓVEIS SÃO VICENTE DO ITAPECHINGA LTDA, já qualificada, deu em **primeira, única e especial hipoteca**, sem concorrência de terceiros, O IMÓVEL aqui matriculado, pelo valor de R\$58.414,76 (cinquenta e oito mil, quatrocentos e catorze reais e setenta e seis centavos), ao **MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**, tendo como sede à Prefeitura Municipal, situada na Avenida Antônio Pires Pimentel, número 2015, nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF sob número 46.352.746/0001-65, representado por seu Prefeito Municipal, João Afonso Solis, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade (RG) número 10.843.453-SSP-SP, e inscrito no CPF/MF sob número 772.892.428-15, em garantia da execução das obras de infra-estrutura "segue no verso"

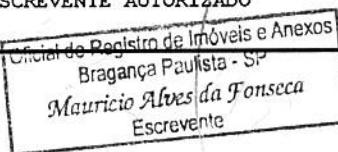
do loteamento denominado "Residencial Florestas da São Vicente", situado no Bairro do Itapechinga, neste município e comarca de Bragança Paulista, devidamente aprovado por esta Municipalidade, conforme processo administrativo número 11225/2005, de onde, além de outros, resultou também o lote descrito nesta matrícula. A empresa proprietária, aqui identificada, se obriga a executar as seguintes obras de melhoramentos públicos no aludido loteamento, a saber: **a)** demarcação do sistema viário, atingindo uma extensão de 1.870,00m lineares, a um custo de R\$18.700,00 (dezento mil e setecentos reais); **b)** implantação da rede de águas pluviais, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, a um custo de R\$139.270,00 (cento e trinta e nove mil, duzentos e setenta reais); **c)** implantação da rede de coleta e afastamento de esgoto sanitário, conforme projeto aprovado pela SABESP, envolvendo a rede de coleta, estação de tratamento de esgoto e destinação final do afluente, a um custo de R\$138.530,00 (cento e trinta e oito mil, quinhentos e trinta reais); **d)** implantação da rede de água potável, conforme projeto aprovado pela SABESP, a um custo de R\$81.940,00 (oitenta e um mil, novecentos e quarenta reais); **e)** implantação da rede de energia elétrica, conforme projeto da Empresa Elétrica Bragantina, a um custo de R\$139.650,00 (cento e trinta e nove mil, seiscentos e cinqüenta reais); **f)** pavimentação asfáltica, inclusive regularização de subleito, base e imprimação e implantação de guias e sarjetas de concreto, a um custo de R\$694.490,00 (seiscentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e noventa reais); **g)** implantação de arborização, a um custo de R\$5.580,00 (cinco mil, quinhentos e oitenta reais); e **h)** demarcação dos lotes, a um custo de R\$8.550,00 (oitavo mil, quinhentos e cinqüenta reais). O valor total da garantia corresponde a R\$1.226.710,00 (hum milhão, duzentos e vinte e seis mil, setecentos e dez reais), que envolve outros imóveis, perfeitamente caracterizados na escritura aqui registrada, para o mesmo fim, onde, nesta data, está, igualmente, sendo feito o registro do mencionado gravame. O prazo para execução das referidas obras de infra-estrutura é de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data do registro do respectivo loteamento, junto a este Serviço Registral. Consta, ainda, do título, que foram apresentados por ocasião de sua lavratura, a Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS, sob número 001052006-21026030, bem como a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com código de controle número FAE6.E88E.64F4.F021. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$418,26; ao Estado: R\$118,87; ao IPESP: R\$88,06; ao Sinoreg: R\$22,01; ao Tribunal de Justiça: R\$22,01; Total: R\$669,21. Eu, Mauro A. Fonseca (Mauro Alves da Fonseca Júnior), Escrevente, o digitei. O Oficial, Sérgio Busso. (Sérgio Busso).

AV.3/M – 58.123 – CANCELAMENTO – Bragança Paulista, 04 de setembro de 2008. Conforme elementos constantes em requerimento datado e assinado, acompanhado de demais papéis, os quais ficam arquivados nesta Serventia, tudo devidamente protocolado sob número 157.227, em data de 12 de agosto de 2008, é esta para ficar constando o **CANCELAMENTO** da hipoteca a que se refere o registro de número 2 (dois), desta matrícula, tendo em vista a conclusão de 99% das obras de infra-estrutura do loteamento denominado "Residencial Florestas da São Vicente", onde é situado o lote de terreno aqui descrito. Valor base para efeito de cálculo dos emolumentos: R\$64.296,37 (sessenta e quatro mil, duzentos e noventa e seis reais e trinta e sete centavos). Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$133,73; ao Estado: R\$38,01; ao IPESP: R\$28,16; ao Sinoreg: R\$7,04; ao Tribunal de Justiça: R\$7,04; Total: R\$213,98. Eu, Mauro A. Fonseca (Mauro Alves da Fonseca Júnior), Escrevente, a digitei. O Oficial, Sérgio Busso. (Sérgio Busso).

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, tendo sido expedida à vista do disposto no art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73. Bragança Paulista, data e hora abaixo indicadas.

MAURICIO ALVES DA FONSECA – ESCREVENTE AUTORIZADO



| | |
|--------------------|-------|
| Ao Oficial.: R\$ | 30,69 |
| Ao Estado.: R\$ | 8,72 |
| Ao IPESP...: R\$ | 5,97 |
| Ao Reg. Civil: R\$ | 1,62 |
| Ao Trib. Just: R\$ | 2,11 |
| Ao Iss....: R\$ | 0,92 |
| Ao FEDMP...: R\$ | 1,47 |
| Total.....: R\$ | 51,50 |

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
 RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 13:13:28 horas do dia 26/04/2018.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").

Código de controle de certidão:



05812326042018



REGISTRO DE IMÓVEIS
(REGISTRO GERAL)

Sérgio Busso. Oficial

| | | | | |
|--|-------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|------|
| LIVRO 2 | REGISTRO GERAL 2006 | Matrícula nº 58.124 | DATA 04 de julho de 2006.- | FLS. |
| <p>IMÓVEL: UM LOTE de terreno, sob número 05 (cinco), da quadra "D", com a área de 678,40m² (seiscentos e setenta e oito vírgula quarenta metros quadrados), situado com frente para a Avenida Lyss Godinho Siqueira, no Loteamento denominado "RESIDENCIAL FLORESTAS DA SÃO VICENTE", desta cidade e comarca de Bragança Paulista, medido 25,00m (vinte e cinco metros) de frente para a referida rua, 27,93m (vinte e sete metros e noventa e três centímetros), do lado direito onde confronta com a Faixa Sanitária-3 (três), 35,67m (trinta e cinco metros e sessenta e sete centímetros), do lado esquerdo onde confronta com o lote - 04 (quatro), e 20,94m (vinte metros e noventa e quatro centímetros), nos fundos onde confronta com a Faixa Sanitária-3 (três).</p> <p>CADASTRO MUNICIPAL: em área maior: 4.00.00.20.0001.0001.00.00.-</p> <p>PROPRIETÁRIA: INCORPORADORA DE IMÓVEIS SÃO VICENTE DO ITAPECHINGA LTDA., com sede na casa 01 da Fazenda São Vicente, Estrada Dr. Renato Ferrara, Km 0,75, bairro Itapechinga, neste município e comarca de Bragança Paulista, inscrita no CNPJ/MF sob número 06.206.035/0001-68.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Matrícula número 54.444 – Livro 2 (dois), datada de 03 de fevereiro de 2004; do Loteamento: Registro número 07, da mesma matrícula, datado de 04 de julho de 2006, protocolado nesta Serventia sob número 143.939, em 09 de junho de 2006, 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\$5,21, ao Estado R\$1,48, ao Ipesp R\$1,10, ao Sinoreg R\$0,27, ao Tribunal de Justiça R\$0,27 – Total R\$8,33. Bragança Paulista, 04 de julho de 2006. Eu, <u>Mauro A. Fonseca</u> (Mauro Alves da Fonseca Junior), Escrevente, a digitei. O Oficial, <u>Sérgio Busso</u> (Sérgio Busso).</p> <p>Av.1/M - 58.124 – CLÁUSULAS RESTRITIVAS – Bragança Paulista, 04 de julho de 2006. Conforme elementos constantes no processado que deu origem ao registro do loteamento da gleba objeto da matrícula de número 54.444, livro 2, de Registro Geral, desta Serventia, o qual, dentre outros, resultou o lote objeto da presente, bem como ao que temos no texto do citado registro, que recebeu o número 07, da mencionada peça matricial, é esta para ficar constando que foram impostas ao aludido empreendimento, algumas restrições, a saber: 1. – RESTRIÇÕES DE ORDEM URBANÍSTICA: a) a taxa de ocupação máxima do lote, não poderá ultrapassar 70% (setenta por cento); b) as edificações nos lotes, somente serão autorizadas pela Prefeitura Municipal de Bragança Paulista, após os trâmites legais, de acordo com a Lei número 1.146, de 29/07/1971, e posteriores alterações (Código de Obras e Urbanismo); c) os lotes não poderão ter área inferior a 250,00m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados), e testada de frente mínima de 10,00m (dez metros); d) declividade máxima dos lotes de 20% (vinte por cento); e) coeficiente de aproveitamento de 2,80 (dois vírgula oitenta); f) taxa de impermeabilização de 90% (noventa por cento); g) é permitida a unificação de lotes; e h) não será permitida a divisão ou o fracionamento para os lotes estritamente residenciais unifamiliares da quadra "E". 2. - RESTRIÇÕES QUANTO EDIFICAÇÕES NOS LOTES ESTRITAMENTE RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES DA QUADRA "E": a) não será permitida a edificação de mais de uma residência por lote; b) as construções somente poderão iniciar-se após a sua completa aprovação junto aos órgãos competentes, e deverão ser construídas dentro do horário comercial definido pelo poder público; c) o barraco provisório para depósito de materiais, deverá ser demolido se a obra não se iniciar no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da aludida expedição; d) o comprador apresentará à vendedora declaração assinada por ele e pelo responsável técnico da obra, de que a mesma se encontra de acordo com as normas do loteamento. A apresentação se dará: 1) no início da obra, juntando cópias da Anotação da Responsabilidade Técnica (ART), do projeto e da planta aprovada pela Prefeitura Municipal, e o Alvará de construção; 2) ao final da obra, juntando cópia da Anotação da Responsabilidade Técnica (ART), de execução da obra; e) a construção secundária - "segue no verso"</p> | | | | |



(edículas, churrasqueiras, depósitos, etc), terão área máxima de 30,00m² (trinta metros quadrados), com recuo mínimo de 2,00m (dois metros) entre elas e a construção principal; **f**) não será permitida a edificação de prédio para fins comerciais, industriais ou de prestações de serviços, inclusive cultos religiosos, sendo vedada qualquer modalidade estranha a habitação e a moradia familiar; **g**) nenhuma edificação poderá ter mais de dois pavimentos (térreo e superior), acima do nível da rua, exceto torres, mirantes e caixas d'água, as quais, porém, deverão ter tratamento arquitetônico compatível com o da edificação principal; **h**) a altura máxima da construção principal será de 9,00m (nove metros), a partir do alinhamento da rua; **i**) além dos pavimentos mencionados na alínea anterior, serão permitidas as edificações de um porão e um sótão, quando forem necessários em virtude da topografia do lote; **j**) é permitida a construção de abrigo para auto, em cima do recuo lateral de uma das divisas, não podendo a sua altura ultrapassar 3,00m (três metros), nem se utilizar do muro divisório como suporte para o mencionado abrigo; **k**) o recuo frontal somente poderá ser utilizado para jardim; **l**) é permitida a pavimentação do acesso dos autos a das pessoas, pelo recuo frontal, atravessando o jardim; **m**) não será permitida a edificação de casas pré-fabricadas de madeira ou similar; **n**) as coberturas do tipo cimento amianto, folhas zincadas e/ou aluminizadas, somente poderão ser utilizadas quando ficarem escondidas, na forma de "platibandas"; **o**) a edificação deverá ser erguida com tijolos maciços de barro queimado. A incorporadora poderá autorizar a utilização de outros materiais, desde que, sejam de qualidade igual ou superior a esta restrição; **p**) bloco de cimento ou bloco cerâmico só serão permitidos na construção dos muros divisórios; **q**) a área de construção principal deverá ter no mínimo 120,00m² (cento e vinte metros quadrados), e a taxa de ocupação de no máximo 70% (setenta por cento) da área total; **r**) as ligações dos serviços públicos (água, energia elétrica, telefone, cabos de televisão, internet, campainha, etc), serão obrigatoriamente subterrâneas, entre a via pública e a construção; **s**) os padrões de água, luz, telefone, etc, necessários para ligação, pelas concessionárias dos serviços públicos, deverão estar localizados em cima da divisa, sendo que os lotes pares ficarão com o padrão a sua esquerda (lado esquerdo), e os lotes ímpares a sua direita (lado direito), sempre em conjunto com o vizinho; **t**) os lotes a jusante deverão dar passagem em seu recuo lateral obrigatório, consideradas faixas "non aedificandi", as redes de equipamentos urbanos necessários, tais como águas pluviais, água potável, esgoto, energia elétrica, telefone ou gás canalizado; **u**) o comprador do terreno a jusante deverá instalar no início da construção, caso o lote a montante, não esteja edificado, em um dos lados do seu terreno, sob a faixa de recuo lateral, em toda a sua extensão, da frente aos fundos, duas redes de diâmetro de 4" de pvc, uma para escoamento de águas pluviais, e a outra para escoamento do esgoto do lote a montante, bem como a construção das respectivas caixas de inspeção; **v**) fica vedado ao lote a jusante, a utilização das redes que servem ao lote a montante; **w**) por ocasião da edificação, deverá ser construído no lote, um poço de retenção de águas pluviais que estará interligado a rede de águas pluviais; **x**) em lotes em declive, no caso de aterro ou corte, é obrigatória a construção do muro de arrimo; **y**) é proibido o preparo de concreto ou a execução de qualquer outro serviço relativo à construção, assim como depósito de materiais (tijolo, madeira, areia, pedra, etc), nas calçadas e vias públicas, devendo tais materiais, virem a ser recolhidos ao lote, imediatamente após a sua entrega; **z**) o entulho será depositado em caçambas apropriadas.

3. – QUANTO A OBRAS COMPLEMENTARES NOS LOTES: Após realizadas as edificações no lote, respeitando tudo aqui pactuado, seus proprietários e/ou titulares de direitos sobre eles, deverão manter:

- a)** a área do recuo frontal do lote no mínimo gramada;
- b)** os taludes de aterro e corte, bem como os locais erodíveis, com cobertura vegetal, evitando com isso a erosão;
- c)** não será permitido a construção de muro, cerca gradil ou portões tanto ao longo do alinhamento da frente dos lotes, quanto ao longo do recuo frontal, exceto o muro de arrimo, quando sua altura terminar na altura do platô da edificação;
- d)** nas linhas divisórias do lote na parte frontal, na extensão mínima de 4,00m (quatro metros), correspondente ao recuo de frente, não será tolerado construção de muro, cerca ou gradil, podendo, a partir deste ponto, pelo restante da extensão das divisas laterais e na linha divisória de fundo, a construção de muro divisório com altura máxima de 2,00m (dois metros), exceto: **d.1)** o fundo dos lotes localizados junto ao muro periférico do loteamento, terá altura de 3,00m (três metros); **d.2)** as laterais dos lotes 11 e 12, da quadra "E", divisa com a faixa sanitária, poderão ter altura máxima de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros); **d.3)** os lotes 39, 40, 110 e 111, poderão optar por muro ou gradil na divisa com a Rua Jatobá;
- e)** a construção, seja principal ou secundária, não poderá encostar no muro periférico do loteamento;
- f)** os marcos de concreto delimitadores dos lotes deverão ser mantidos em sua posição original, por conta do comprador, até a edificação dos muros e gradil de divisa;
- g)** as calçadas dos lotes deverão seguir a padronização já definida, e o

"continua às folhas seguintes deste livro"



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Comarca BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
(REGISTRO GERAL)

Sérgio Busso - Oficial

| | | | | |
|--|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|------|
| LIVRO 2 | REGISTRO GERAL 2006 | Matrícula nº 58.124/1 | DATA 04 de julho de 2006.- | FLS. |
| "continuação da matrícula número 58.124" | | | | |
| <p>prazo para a construção das mesmas, pelo comprador, é de 3 (três) meses após o término da obra; h) não é permitido o plantio de árvores de médio e grande porte nas faixas de recuo lateral; i) no muro periférico do lote 60, da quadra "E", terá um portão de acesso ao futuro loteamento adjacente, de no mínimo 2,00m (dois metros) de largura. 4. - QUANTO AO AFASTAMENTO DAS DIVISAS: 4.1 - Nos lotes estritamente residenciais unifamiliares da quadra "E"; a) qualquer recuo de edificação obedecerá o seguinte: recuo de frente: 4,00m (quatro metros) a partir do alinhamento; recuos laterais: 1,50m (hum metro e cinqüenta centímetros) de cada lateral; a.1) todos os recuos serão contados a partir da alvenaria; a.2) o lote número 149, da quadra "E", não tem recuo na lateral com a Rua Peroba; a.3) o lote número 1, da quadra "E", não tem recuo na lateral com a Rua Eucalipto; b) no caso de existência de abrigo para auto, sua construção poderá encostar em uma das divisas laterais, não podendo sua altura, ultrapassar 3,00m (três metros); c) a faixa de recuo da frente somente poderá ser utilizada como jardim, estando vedada utilização diversa; d) nos lotes de esquina, ou seja, lotes 39, 40, 110 e 111, da quadra "E", qualquer edificação obedecerá os seguintes recuos mínimos obrigatórios: para a rua principal: 4,00m (quatro metros); para a rua secundária: 1,50m (hum metro e cinqüenta centímetros); d.1) entende-se por rua principal a menor testada do lote, e por secundária, aquela voltada para a maior dimensão do lote. 4.2 - Nos lotes de uso misto - residencial e comercial -, das quadras "A", "B", "C", "D", "E" (lotes 59 e 60), e "F", não existem recuos obrigatórios, exceto: a) os lotes 01, 04 e 07 da quadra "A", e o lote 5, da quadra "B", que tem tal recuo a partir da faixa de domínio do DER, recuo este denominado faixa "non aedificandi"; b) os lotes 01, 02, 03, 04 e 05, da quadra "D", terão recuo de fundos mínimos obrigatórios de 5,00m (cinco metros), medidos da divisa dos fundos. 5. - DO USO NOS LOTES ESTRITAMENTE RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES DA QUADRA "E"; a) é vedada a ocupação e/ou uso não residencial do lote, bem como da moradia nele eventualmente construída no futuro. Este caráter não poderá ser alterado pelo comprador ou seus sucessores para na construção estabelecer casa de comércio em geral, república de estudantes, locação do tipo pensionato, sublocação de parte da residência, associações recreativas, religiosas, políticas e outra do mesmo gênero, escritórios de atividades liberais, representação ou qualquer atividade que não seja exclusivamente residencial ou unifamiliar; b) não será permitida, mesmo em caráter privado (doméstico sem finalidade comercial), a criação de qualquer espécie de animais, inclusive aves, que pelo volume, cheiro ou barulho possam gerar incômodos, admitindo-se, entretanto, a manutenção de animais domésticos, desde que confinados ao lote particular, mantido dentro de adequadas condições de higiene, e no máximo de 2 (dois) cachorros ou gatos por lote. Nada mais. Nenhum valor é devido pela prática deste ato. Eu, <u>Mauro Alves da Fonseca Júnior</u> (Mauro Alves da Fonseca Júnior), Escrevente, a digitei. O Oficial, <u>Sérgio Busso</u> (Sérgio Busso).</p> | | | | |

R.2 - 58.124 - HIPOTECA - Bragança Paulista, 04 de julho de 2006. Conforme elementos constantes na escritura pública lavrada aos 15 de fevereiro de 2006, no 1º Tabelião de Notas desta cidade e comarca de Bragança Paulista, livro 957, folhas 361, protocolada nesta Serventia, sob número 143.939, em data de 09 de junho de 2006, é este para ficar constando que a proprietária, **INCORPORADORA DE IMÓVEIS SÃO VICENTE DO ITAPECHINGA LTDA**, já qualificada, deu em **primeira, única e especial hipoteca**, sem concorrência de terceiros, O IMÓVEL aqui matriculado, pelo valor de R\$58.414,76 (cinquenta e oito mil, quatrocentos e catorze reais e setenta e seis centavos), ao **MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**, tendo como sede à Prefeitura Municipal, situada na Avenida Antônio Pires Pimentel, número 2015, nesta cidade, inscrito no CNPJ/MF sob número 46.352.746/0001-65, representado por seu Prefeito Municipal, João Afonso Solis, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade (RG) número 10.843.453-SSP-SP, e inscrito no CPF/MF sob número 772.892.428-15, em garantia da execução das obras de infra-estrutura **"segue no verso"**



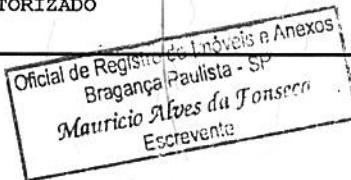
do loteamento denominado "Residencial Florestas da São Vicente", situado no Bairro do Itapechinga, neste município e comarca de Bragança Paulista, devidamente aprovado por esta Municipalidade, conforme processo administrativo número 11225/2005, de onde, além de outros, resultou também o lote descrito nesta matrícula. A empresa proprietária, aqui identificada, se obriga a executar as seguintes obras de melhoramentos públicos no aludido loteamento, a saber: a) demarcação do sistema viário, atingindo uma extensão de 1.870,00m lineares, a um custo de R\$18.700,00 (dezoito mil e setecentos reais); b) implantação da rede de águas pluviais, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, a um custo de R\$139.270,00 (cento e trinta e nove mil, duzentos e setenta reais); c) implantação da rede de coleta e afastamento de esgoto sanitário, conforme projeto aprovado pela SABESP, envolvendo a rede de coleta, estação de tratamento de esgoto e destinação final do afluente, a um custo de R\$138.530,00 (cento e trinta e oito mil, quinhentos e trinta reais); d) implantação da rede de água potável, conforme projeto aprovado pela SABESP, a um custo de R\$81.940,00 (oitenta e um mil, novecentos e quarenta reais); e) implantação da rede de energia elétrica, conforme projeto da Empresa Elétrica Bragantina, a um custo de R\$139.650,00 (cento e trinta e nove mil, seiscientos e cinqüenta reais); f) pavimentação asfáltica, inclusive regularização de subleito, base e imprimação e implantação de guias e sarjetas de concreto, a um custo de R\$694.490,00 (seiscientos e noventa e quatro mil, quatrocentos e noventa reais); g) implantação de arborização, a um custo de R\$5.580,00 (cinco mil, quinhentos e oitenta reais); e h) demarcação dos lotes, a um custo de R\$8.550,00 (oito mil, quinhentos e cinqüenta reais). O valor total da garantia corresponde a R\$1.226.710,00 (hum milhão, duzentos e vinte e seis mil, setecentos e dez reais), que envolve outros imóveis, perfeitamente caracterizados na escritura aqui registrada, para o mesmo fim, onde, nesta data, está, igualmente, sendo feito o registro do mencionado gravame. O prazo para execução das referidas obras de infra-estrutura é de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data do registro do respectivo loteamento, junto a este Serviço Registral. Consta, ainda, do título, que foram apresentados por ocasião de sua lavratura, a Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS, sob número 001052006-21026030, bem como a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com código de controle número FAE6.E88E.64F4.F021. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$418,26; ao Estado: R\$118,87; ao IPESP: R\$88,06; ao Sinoreg: R\$22,01; ao Tribunal de Justiça: R\$22,01; Total: R\$669,21. Eu, Mauro A. Fonseca (Mauro Alves da Fonseca Júnior), Escrevente, o digitei. O Oficial Sérgio Busso (Sérgio Busso).

AV.3/M – 58.124 – CANCELAMENTO – Bragança Paulista, 04 de setembro de 2008. Conforme elementos constantes em requerimento datado e assinado, acompanhado de demais papéis, os quais ficam arquivados nesta Serventia, tudo devidamente protocolado sob número 157.227, em data de 12 de agosto de 2008, é esta para ficar constando o **CANCELAMENTO** da hipoteca a que se refere o registro de número 2 (dois), desta matrícula, tendo em vista a conclusão de 99% das obras de infra-estrutura do loteamento denominado "Residencial Florestas da São Vicente", onde é situado o lote de terreno aqui descrito. Valor base para efeito de cálculo dos emolumentos: R\$64.296,37 (sessenta e quatro mil, duzentos e noventa e seis reais e trinta e sete centavos). Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$133,73; ao Estado: R\$38,01; ao IPESP: R\$28,16; ao Sinoreg: R\$7,04; ao Tribunal de Justiça: R\$7,04; Total: R\$213,98. Eu, Mauro A. Fonseca (Mauro Alves da Fonseca Júnior), Escrevente, a digitei. O Oficial Sérgio Busso (Sérgio Busso).

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, tendo sido expedida à vista do disposto no art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73. Bragança Paulista, data e hora abaixo indicadas.

mauro
MAURICIO ALVES DA FONSECA – ESCREVENTE AUTORIZADO

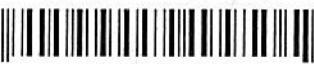


| | |
|-----------------------|-------|
| Ao Oficial.: R\$ | 30,69 |
| Ao Estado.: R\$ | 8,72 |
| Ao IPESP...: R\$ | 5,97 |
| Ao Reg.Civil R\$ | 1,62 |
| Ao Trib.Just R\$ | 2,11 |
| Ao Iss....: R\$ | 0,92 |
| Ao FEDMP....: R\$ | 1,47 |
| Total.....: R\$ | 51,50 |
| SELOS E CONTRIBUIÇÕES | |
| RECOLHIDOS POR VERBA | |

Certidão expedida às 13:13:49 horas do dia 26/04/2018.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").

Código de controle de certidão:



05812426042018