

ESTUDO/RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV/RIV)

Loteamento Santa Helena

CONTRATANTE

SANTA HELENA PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ: 45.742.620/0001-34

Av. Magalhães de Castro, 4.800 - Cidade Jardim

Andar 27 Parte Torre 3, CEP: 05.676-120

São Paulo/SP

(11) 3702-1900

CONTRATADA

Proposta: 029849.2023A

SUDAMÉRICA AMBIENTAL LTDA

Nome Fantasia: MASTER AMBIENTAL

CNPJ: 27.399.851/0001-05

Av. Higienópolis, 1.505, Salas 701/702

Jardim Higienópolis, Londrina/PR

CEP: 86015-010

(43) 3025-6640

Responsável Técnico

FERNANDO JOÃO RODRIGUES DE BARROS

Engenheiro Civil e Especialista em Planejamento e Gestão Ambiental

Mestre em Engenharia de Edificações e Saneamento

CREA RJ 27.699/D

JUNHO/2023

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	7
2.	DADOS CADASTRAIS	9
2.1.	Empreendedor	9
2.2.	Empresa de consultoria responsável pelo EIV	9
2.3.	Equipe técnica	9
3.	METODOLOGIA PARA ELABORAÇÃO DO EIV.....	11
4.	CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	13
4.1.	Objetivo e Justificativa do Empreendimento	13
4.2.	Localização do Empreendimento.....	13
4.3.	Caracterização da Atividade.....	14
4.4.	Descrição e caracterização do projeto	15
5.	ÁREAS DE INFLUÊNCIA - VIZINHANÇA	19
5.1.	Área Diretamente Afetada.....	19
5.2.	Vizinhança Imediata (ou Área de Influência Direta).....	20
5.3.	Vizinhança Mediata (ou Área de Influência Indireta)	22
6.	DIAGNÓSTICO DA VIZINHANÇA, DESCRIÇÃO DOS IMPACTOS E MEDIDAS MITIGADORAS, COMPATIBILIZADORAS E COMPENSATÓRIAS PROPOSTAS.....	24
6.1.	ADENSAMENTO POPULACIONAL	24
6.2.	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	28
6.3.	EQUIPAMENTOS	37
6.3.1.	Equipamentos Urbanos	37
6.3.1.1	Abastecimento de água e esgotamento sanitário	38
6.3.1.2	Fornecimento de energia elétrica	40
6.3.1.3	Iluminação pública.....	41
6.3.1.4	Rede de drenagem pluvial.....	43
6.3.1.5	Gerenciamento de Resíduos Sólidos	45
6.3.2.	Equipamentos Comunitários	47

6.3.2.1	Educação	47
6.3.2.2	Saúde	50
6.3.2.3	Lazer	52
6.3.2.4	Segurança pública	53
6.4.	MOBILIDADE URBANA.....	54
6.4.1.	Modal a pé	54
6.4.2.	Arborização urbana.....	56
6.4.3.	Modal Cicloviário.....	57
6.4.4.	Transporte público	59
6.5.	SISTEMA VIÁRIO.....	63
6.5.1.	Hierarquia e Diretrizes Viárias	63
6.5.2.	Geração de Viagens	69
6.5.3.	Rotas de acesso e saída do empreendimento.....	70
6.5.4.	Demanda de estacionamento, Acessos, Carga e descarga, Embarque e Desembarque	72
6.6.	CONFORTO AMBIENTAL	74
6.6.1.	Iluminação Natural e Ventilação	74
6.6.2.	Qualidade do ar	76
6.6.3.	Pressão Sonora	77
6.7.	MEIO NATURAL	79
6.7.1.	Geologia, Pedologia e Relevo.....	79
6.7.2.	Recursos Hídricos.....	85
6.7.3.	Áreas Verdes	88
6.8.	PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO CULTURAL.....	91
6.8.1.	Bens Tombados	91
6.8.2.	Paisagem urbana.....	91
6.9.	ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS.....	93
6.9.1.	Investimentos para o Município	93
6.9.2.	Geração de Emprego e Renda	94
6.9.3.	Valorização ou desvalorização imobiliária	96
7.	RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)	98
8.	DIRETRIZES URBANÍSTICAS.....	99

9.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	101
-----------	---	------------

1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança tem como objetivo a análise dos impactos de vizinhança do **Loteamento Santa Helena**, um loteamento fechado, a ser implantando no município de Bragança Paulista – SP.

O EIV foi elaborado conforme diretrizes do Estatuto da Cidade estabelecidas na Lei nº 10.257/2001, juntamente com a Lei Complementar nº 561/2007, que dispõe sobre Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) no município de Bragança Paulista, conforme segue:

Art. 3º *Será exigida a apresentação de EIV/RIV para os seguintes empreendimentos ou atividades públicas ou privadas, para se obter licença ou autorização para parcelamento, construção, ampliação, alvará de renovação ou funcionamento:*

[...]

X - *grandes loteamentos e grandes conjuntos habitacionais ou similares, acima de 500 (quinhentos) lotes e/ou unidades, ou 30 ha (trinta hectares) de área total, ou quando quaisquer de seus lados seja maior do que 1.000m (mil metros) lineares;*

[...]

Art. 5º *O EIV/RIV deverá ser elaborado de forma a permitir a avaliação dos impactos benéficos e dos adversos que um empreendimento ou atividade causará na sua vizinhança, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:*

I - adensamento populacional;

II - equipamentos urbanos e comunitários;

III - uso e ocupação do solo;

IV - valorização imobiliária;

V - geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - ventilação e iluminação;

VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

VIII - nível de ruídos;

IX - qualidade do ar;

X - vegetação e arborização urbana;

XI - capacidade da infra-estrutura urbana em geral;

XII - integração com planos e programas existentes.

Parágrafo único. *O exame da repercussão de um projeto no ambiente e na infraestrutura urbana implica considerar as vizinhanças imediata e mediata.*

No presente estudo, inicialmente foi feita a apresentação dos dados cadastrais da equipe técnica responsável por sua elaboração e do empreendedor, bem como a apresentação da metodologia utilizada para a elaboração do EIV, com descrição do processo de identificação, avaliação e definição de atributos aos impactos de vizinhança.

As áreas de influência do Empreendimento são classificadas em Área de Vizinhança Imediata (área de influência direta) e Área de Vizinhança Mediata (área de influência indireta), importantes para compreender a abrangência dos Impactos de Vizinhança.

Em seguida, há a caracterização do empreendimento, abordando desde o Projeto Urbanístico, obra e terreno até seu entorno. Os capítulos que procedem apresentam uma análise abrangente da legislação pertinente, que visa verificar o atendimento aos requisitos básicos legais.

O estudo envolveu análises de uso e ocupação do solo, adensamento populacional, valorização imobiliária, equipamentos urbanos e comunitários, paisagem urbana, circulação e mobilidade, além de impactos socioeconômicos.

O EIV teve como resultado e principal produto as medidas que o empreendedor deverá implantar de modo a mitigar os impactos levantados. O conteúdo do EIV é técnico, mas com linguagem acessível a qualquer leitor que se interesse em conhecer os impactos ocasionados pelo empreendimento, atendendo assim à premissa legal de que o EIV permita a consulta popular de seu conteúdo e promova a participação da comunidade no debate sobre a construção do meio ambiente urbano.

2. DADOS CADASTRAIS

2.1. Empreendedor

SANTA HELENA PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ: 45.742.620/0001-34

Endereço: Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Andar 27 Parte Torre 3
Cidade Jardim, São Paulo-SP

Telefone: (11) 3702-1900

2.2. Empresa de consultoria responsável pelo EIV

SUDAMÉRICA AMBIENTAL LTDA

Nome Fantasia: Master Ambiental

CNPJ: 27.399.851/0001-05

Endereço: Avenida Higienópolis, nº 1.505, sls. 71/702, Jardim Higienópolis,
Londrina-PR.

Telefone: (43) 3025-6640

2.3. Equipe técnica

Responsável Técnico pelo EIV

FERNANDO JOÃO RODRIGUES DE BARROS

Engenheiro Civil e Especialista em Planejamento e Gestão Ambiental

Mestre em Engenharia de Edificações e Saneamento | CREA RJ 27699

Equipe de apoio

IVAN TAIATELE JUNIOR

Analista Ambiental – Engenharia Ambiental | Coordenador

GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA

Analista Ambiental – Geografia

GUILHERME COCATO

Analista Ambiental – Geografia

JOÃO VICTOR ROCHA

Analista Ambiental – Engenharia Ambiental

THAISA TEIXEIRA BAHIA

Analista Ambiental – Arquitetura e Urbanismo

3. METODOLOGIA PARA ELABORAÇÃO DO EIV

Para a avaliação de impactos deste EIV, foi utilizada uma abordagem denominada de abordagem dirigida (Sanches, 2011), a qual parte do princípio de que só faz sentido levantar dados que serão efetivamente utilizados na análise dos impactos e que são úteis na tomada de decisões.

Para tanto, inicialmente foram estudadas as características dos empreendimentos, seus históricos, projetos e memoriais. Também foram avaliadas as fontes bibliográficas de informações e mapas sobre o ambiente urbano em estudo. Em seguida, foi realizada a coleta de informações de campo por técnicos que percorreram a Área de Vizinhança Imediata do Empreendimento, a fim de validar as informações sobre o ambiente urbano levantadas pela equipe, previamente, por meio de referências.

Com o diagnóstico completo e uma compreensão abrangente dos Projetos, partiu-se para a avaliação de impactos. Os impactos foram analisados de modo a comparar o cenário atual e o futuro com a implantação e influência do empreendimento.

A estrutura do presente relatório EIV segue uma abordagem por temas. O resultado da avaliação foi uma descrição detalhada dos impactos, com definição de atributos que permitem ranqueá-los definindo a cada um deles medidas mitigadoras, compensatórias ou potencializadoras coerentes com seu grau de importância. Os atributos definidos para cada impacto identificado foram:

- **Fase:** Indica se o impacto é ocasionado na fase de obras ou na operação do empreendimento.
- **Abrangência:** Esse parâmetro indica se o impacto é ocasionado na Área Diretamente Afetada, na Área de Vizinhança Imediata ou na Área de Vizinhança Mediata, segundo as seguintes definições Área Diretamente Afetada - quando a ação afeta apenas o próprio sítio; Área de Vizinhança Imediata - quando o impacto se faz sentir além das imediações do sítio onde se dá a ação Área de Vizinhança Mediata - quando o componente afetado tem relevante interesse na área delimitada nesse estudo.
- **Medida Mitigadora / Compensatória / Potencializadora / Compatibilizadora / Obrigatoriedade Legal:** Indica se a medida sugerida vai ser mitigadora, que trabalha com ações para evitar ou minimizar o impacto negativo causado, compensatória, que significa que o impacto não poderá ser mitigado, dessa forma, deverá ser compensado de outra maneira, e potencializadora que se trata de incrementar os impactos

positivos causados pelo empreendimento. Medidas compatibilizadoras são as quais devem indicar como o empreendimento se compatibiliza com a vizinhança, à dinâmica socioterritorial e ao atendimento à legislação vigente. Medidas de Obrigatoriedade Legal correspondem àquelas com embasamento sob a legislação urbanística, e que, portanto, diante do município tem-se como uma obrigação a ser cumprida.

- **Responsabilidade:** Em geral, o estudo deve indicar medidas de responsabilidade do empreendedor. Contudo, faz-se necessário também indicar aquelas medidas que se tornam necessárias devido ao impacto do empreendimento, porém são, por sua natureza, de competência do Poder Público Municipal, ou seja, medidas que são serviços públicos intrínsecos ao Município.

Os impactos e medidas descritos nesse relatório são especificados em um quadro com atributos, segundo o exemplo a seguir.

Quadro 1: Exemplo de quadro de impactos. Fonte: Master Ambiental, 2023.

IMPACTO: Descrição do Impacto
FASE: Operação/ Obra
ABRANGÊNCIA: Área Diretamente Afetada/ Área de Vizinhança Imediata/ Área de Vizinhança Mediata
MEDIDA (compensatórias, mitigadoras, potencializadoras, obrigatoriedade legal): Descrição da Medida
RESPONSABILIDADE: Empreendedor ou Poder Público

4. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

4.1. Objetivo e Justificativa do Empreendimento

O empreendimento em questão trata-se da implantação do **Loteamento Santa Helena**, um loteamento de uso misto, com enfoque em lotes residenciais. Planejado para atender ao público de altíssimo padrão, atuando como uma segunda residência.

O local da implantação era ocupado por uma fazenda produtora de laranjas, sendo escolhido devido à ótima localização e às suas preservadas áreas verdes, o que contribui para o bem estar dos moradores.

Será um loteamento fechado, com o acesso controlado e, assim, um menor fluxo de pedestres e veículos no interior do condomínio, contribuindo para a segurança e tranquilidade dos moradores.

O município de Bragança Paulista/SP, local onde o empreendimento será implantado, possui interesse turístico, inclusive possui um Plano Municipal de Turismo, o qual, o empreendimento poderá contribuir.

4.2. Localização do Empreendimento

O **Loteamento Santa Helena** será implantado na Estrada Municipal de Bragança Paulista – BGP 260, no Bairro Barreiro, tendo acesso pela Rodovia Alkindar Monteiro Junqueira, SP-063. A referida localização corresponde as coordenadas UTM Zona 23, X: 327814 E, Y 7458392 S.

O mapa seguinte apresenta a localização geográfica do empreendimento.

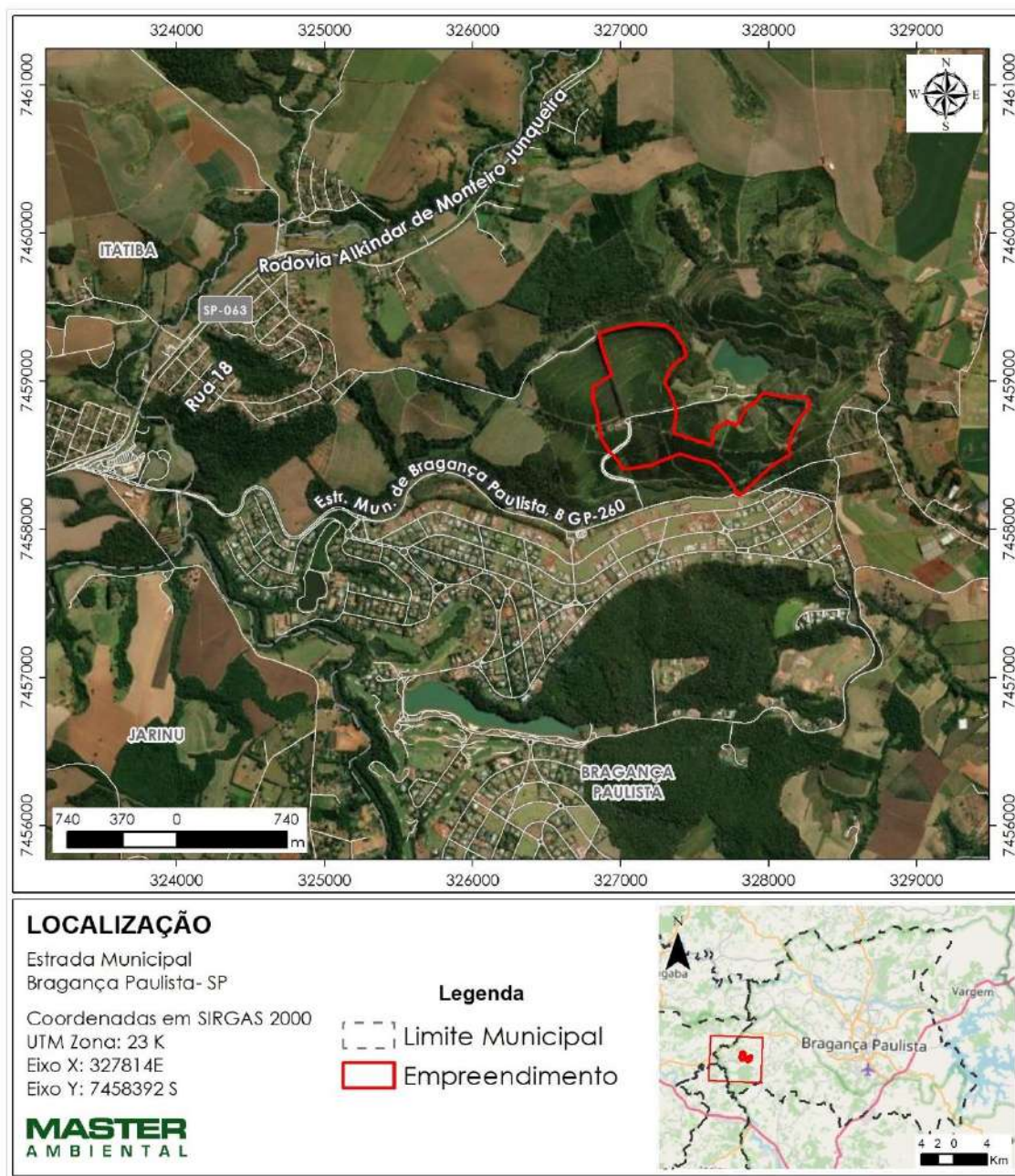


Figura 1: Localização do empreendimento. Fonte: Master Ambiental.

4.3. Caracterização da Atividade

O empreendimento trata-se de um loteamento de uso misto, com enfoque em lotes residenciais de alto padrão, atuando principalmente como segunda residência.

4.4. Descrição e caracterização do projeto

O empreendimento apresenta Matrícula nº 111.051, sendo uma área desmembrada (Anexo A). Em relação à documentação de IPTU/INCRA, ainda está em processo de obtenção, sendo possível verificar o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR (Anexo B).

O presente estudo utilizará o material gráfico do projeto urbanístico (Anexo C), elaborado pela empresa Giro Urbano Arquitetura S.S (CAU PJ23578-4) e Ana Paula F.C. Bertoni (CAU A69431-2), sob responsabilidade técnica do engenheiro Rogério Coelho Lacerda (CREA 5060835410), e apresentará o empreendimento, de forma que pequenas alterações, como setorização por cores, serão realizadas a fim de auxiliar na abordagem dos temas.



Figura 2: Implantação do empreendimento. Fonte: Projeto Urbanístico. Adaptado por Master Ambiental.

Da imagem e conforme já apontado, o empreendimento apresenta a divisão entre lotes residenciais, lotes mistos, áreas de lazer, áreas verdes, área institucional e áreas para equipamento urbano, respeitando também a Área de Preservação Permanente incidente sob a gleba.

O projeto apresenta o seguinte quadro geral de áreas.

QUADRO DE ÁREAS		
ESPECIFICAÇÃO	ÁREA (m ²)	%
1. ÁREA DOS LOTES	365.134,17	53,42%
1.1. LOTES RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES (65 LOTES)	286.805,20	41,96%
1.2. LOTES DE USO MISTO (16 LOTES)	78.328,97	11,46%
2. ÁREAS PÚBLICAS	318.361,83	46,58%
2.1. SISTEMA VIÁRIO	128.208,44	18,76%
2.2. ÁREAS INSTITUCIONAIS	16.674,21	2,44%
2.3. ÁREAS LIVRES DE USO PÚBLICO	173.479,18	25,38%
2.3.1. ÁREAS VERDES	139.086,59	20,35%
2.3.2. SISTEMA DE LAZER	34.392,59	5,03%
3. OUTROS	0,00	0,00%
4. ÁREA TOTAL LOTEADA	683.496,00	100,00%
5. ÁREA REMANESCENTE	0,00	0,00%
6. ÁREA TOTAL GLEBA	683.496,00	100%

Figura 3: Quadro de Áreas Geral do empreendimento. Fonte: Projeto Urbanístico.

Apresenta-se ainda o cronograma físico da obra no Anexo D, com a estimativa de início e término de cada etapa.

5. ÁREAS DE INFLUÊNCIA - VIZINHANÇA

A Lei Municipal Complementar nº561 de 26 de setembro de 2007, em seu Artigo 2º, determina:

V - vizinhança: o meio humano e o meio físico onde vive o agrupamento populacional que sofrerá o impacto do licenciamento de um projeto, nos termos desta Lei Complementar;

No presente estudo, as áreas de vizinhança são identificadas em Área Diretamente Afetada (ADA), Vizinhança Imediata (ou Área de Influência Direta), e Vizinhança Mediata (ou Área de Influência Indireta), conforme será mais bem detalhado nos tópicos a seguir.

5.1. Área Diretamente Afetada

A Área Diretamente Afetada – ADA é definida pelo limite das intervenções, sendo a área onde ocorrem as alterações diretas decorrentes da implantação do empreendimento. No caso do empreendimento em estudo, caracteriza-se a Área Diretamente Afetada como todo o limite da gleba.

O seguinte mapa apresenta a delimitação da ADA.

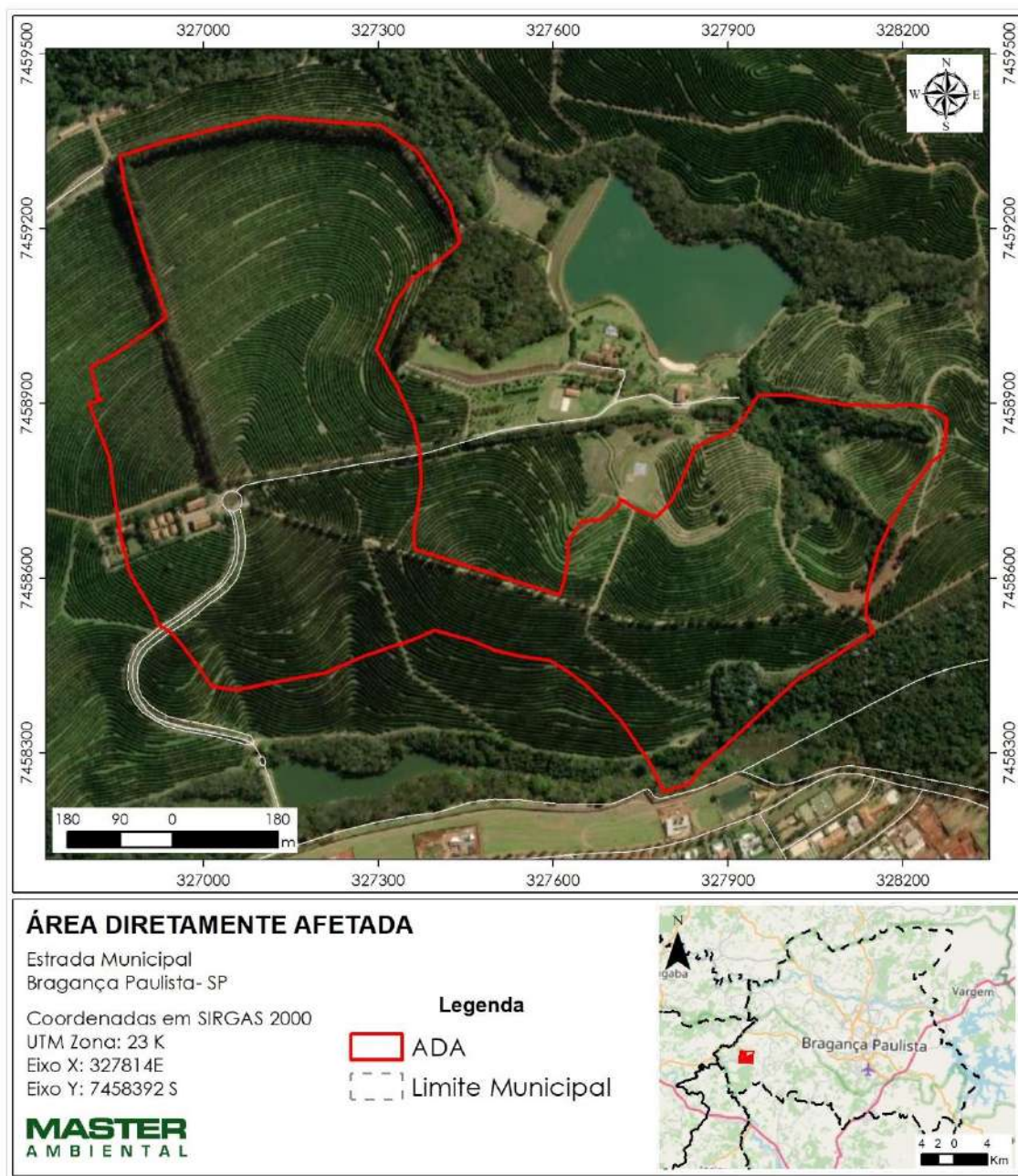


Figura 4: Área diretamente afetada. Fonte: Master Ambiental.

5.2. Vizinhança Imediata (ou Área de Influência Direta)

A Vizinhança Imediata é definida de acordo com a Prefeitura Municipal de Bragança Paulista como:

VI - vizinhança imediata: aquela instalada na(s) quadra(s) em que o empreendimento proposto se localiza; (ARTIGO 2º, LEI 561/2007)

Além disso, para EIV/RIV complexo, a vizinhança imediata deve abranger no mínimo um raio de 1 km do centro de referência do empreendimento.

Portanto, caracterizou-se esta área pelas interferências que a instalação do empreendimento trará tanto nos aspectos antrópico, físico e biótico de forma direta em sua fase de instalação e operação. O mapa a seguir mostra a delimitação da Vizinhança Imediata, sendo denominada também como Área de Influência Direta – AID, e demonstrando sua abrangência além do raio mínimo de 1 km a partir do centro geométrico do polígono da ADA.

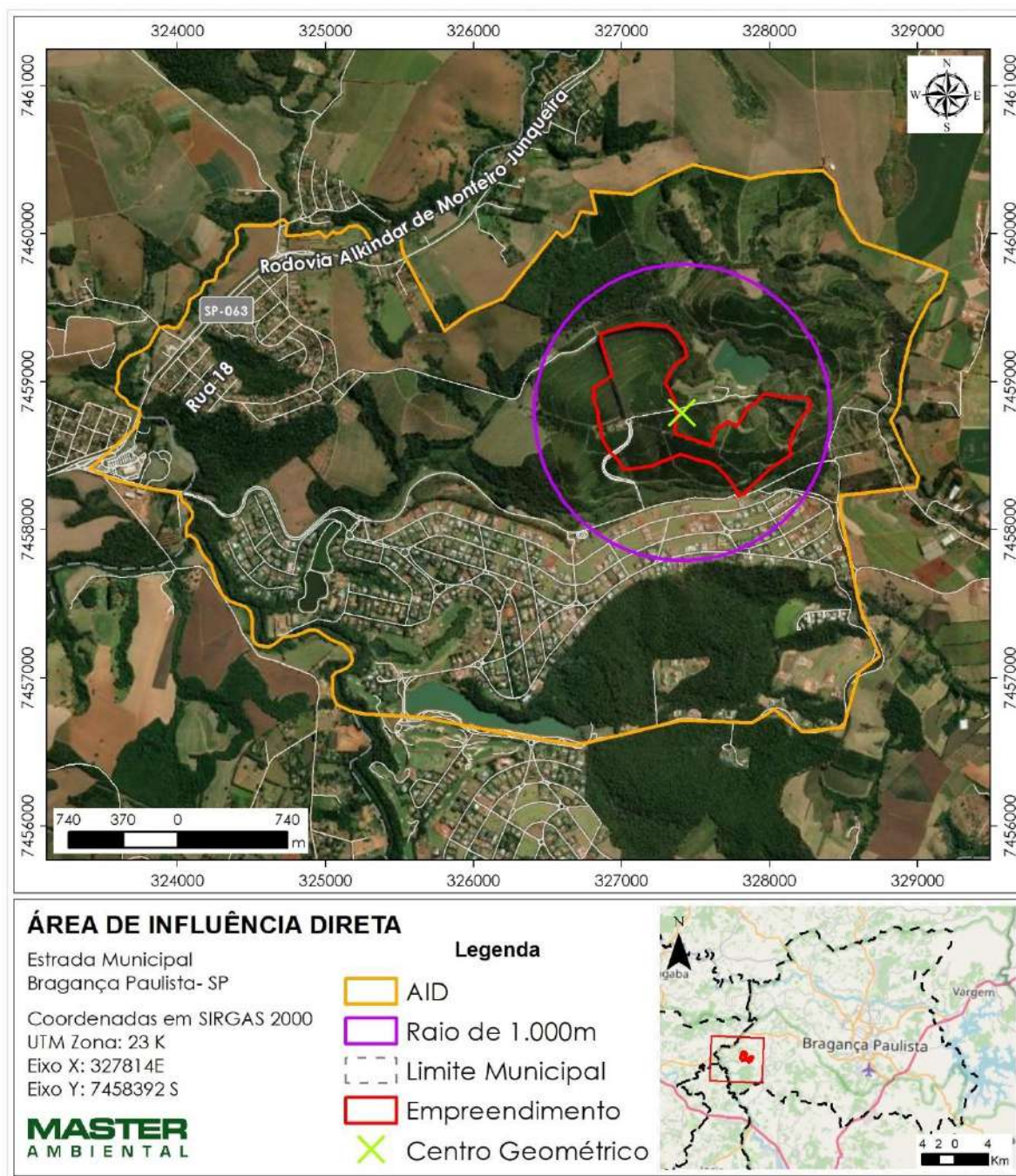


Figura 5: Vizinhança imediata. Fonte: Master Ambiental.

5.3. Vizinhança Mediata (ou Área de Influência Indireta)

A Vizinhança Mediata é definida de acordo com a Prefeitura Municipal de Bragança Paulista como:

VII - vizinhança mediata: aquela situada na área de influência do projeto e que por ele pode ser atingida; (ARTIGO 2º, LEI 561/2007)

Além disso, para EIV/RIV complexo, a vizinhança mediata deve abranger no mínimo um raio de 2,5 km do centro de referência do empreendimento.

Para o presente estudo, definiu-se a Vizinhança Mediata considerando os corpos hídricos, o limite municipal, os usos do entorno e as principais vias que poderão influenciar no escoamento do tráfego de entrada e saída ao empreendimento. O mapa a seguir demonstra a Vizinhança Mediata do empreendimento, sendo denominada também como Área de Influência Indireta – AII, e demonstrando sua abrangência além do raio mínimo de 2,5 km a partir do centro geométrico do polígono da ADA. Nota-se apenas uma pequena porção deste raio extrapolando a noroeste da AII, porém considerou-se que não haveria impacto sobre esta porção, além do fato de que ela está fora do município. Ou seja, priorizou-se pela utilização do limite municipal de Bragança Paulista para o desenho da AII.

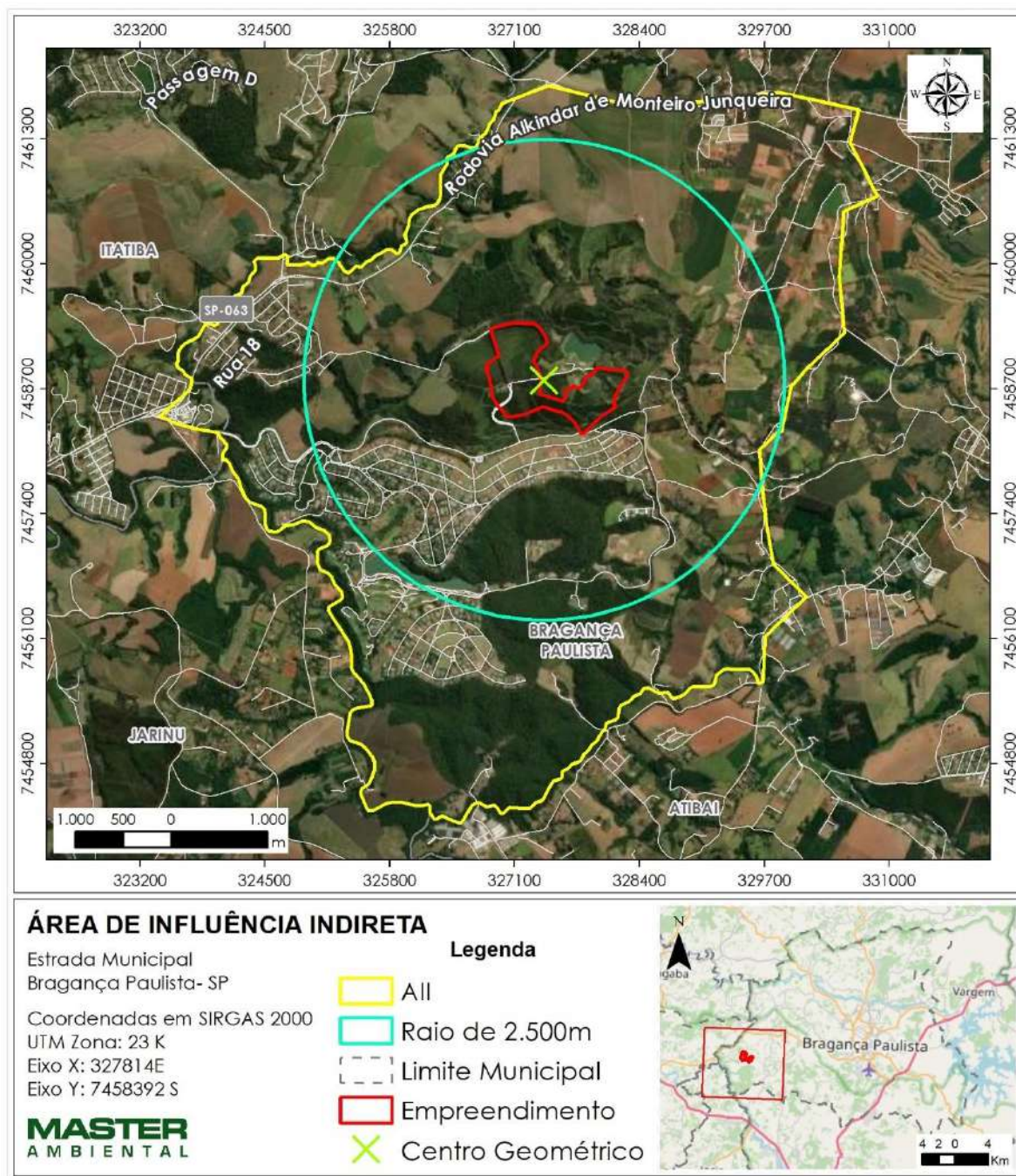


Figura 6: Vizinhança mediata. Fonte: Master Ambiental.

6. DIAGNÓSTICO DA VIZINHANÇA, DESCRIÇÃO DOS IMPACTOS E MEDIDAS MITIGADORAS, COMPATIBILIZADORAS E COMPENSATÓRIAS PROPOSTAS

6.1. ADENSAMENTO POPULACIONAL

O município de Bragança Paulista, inserido no estado de São Paulo, segundo prévia da população calculada com base nos resultados do Censo Demográfico 2022 até 25 de dezembro de 2022, apresenta 181.556 habitantes.

O dado obtido no último Censo, 2010 era de 146.744 habitantes contabilizados. A densidade demográfica era de 286,26 habitantes por quilômetro quadrado (hab./ km²), conforme último Censo (2010). O número de habitantes coloca a cidade em 50^a posição dentre o conjunto de 645 cidades do mesmo estado. Em comparação com o conjunto de cidades dos demais estados, fica na 180^o posição dentre o grupo de 5570 cidades brasileiras.

Em relação ao parâmetro de densidade demográfica, o município fica na 77^o posição em relação às outras 645 cidades do estado. Em comparativo com o conjunto de cidades brasileiras, fica em 245^o dentre um conjunto de 5570 municípios. (IBGE)

Para objetivação do estudo, foi considerado o setor censitário em que o empreendimento se localiza e os setores imediatos a esse, com o intuito de trazer um comparativo entre os referidos. Os setores censitários são divisões territoriais definidas pelo IBGE de acordo com suas especificidades físicas e sociais para elaboração das operações censitárias. Segue o mapa que delimita essa região.

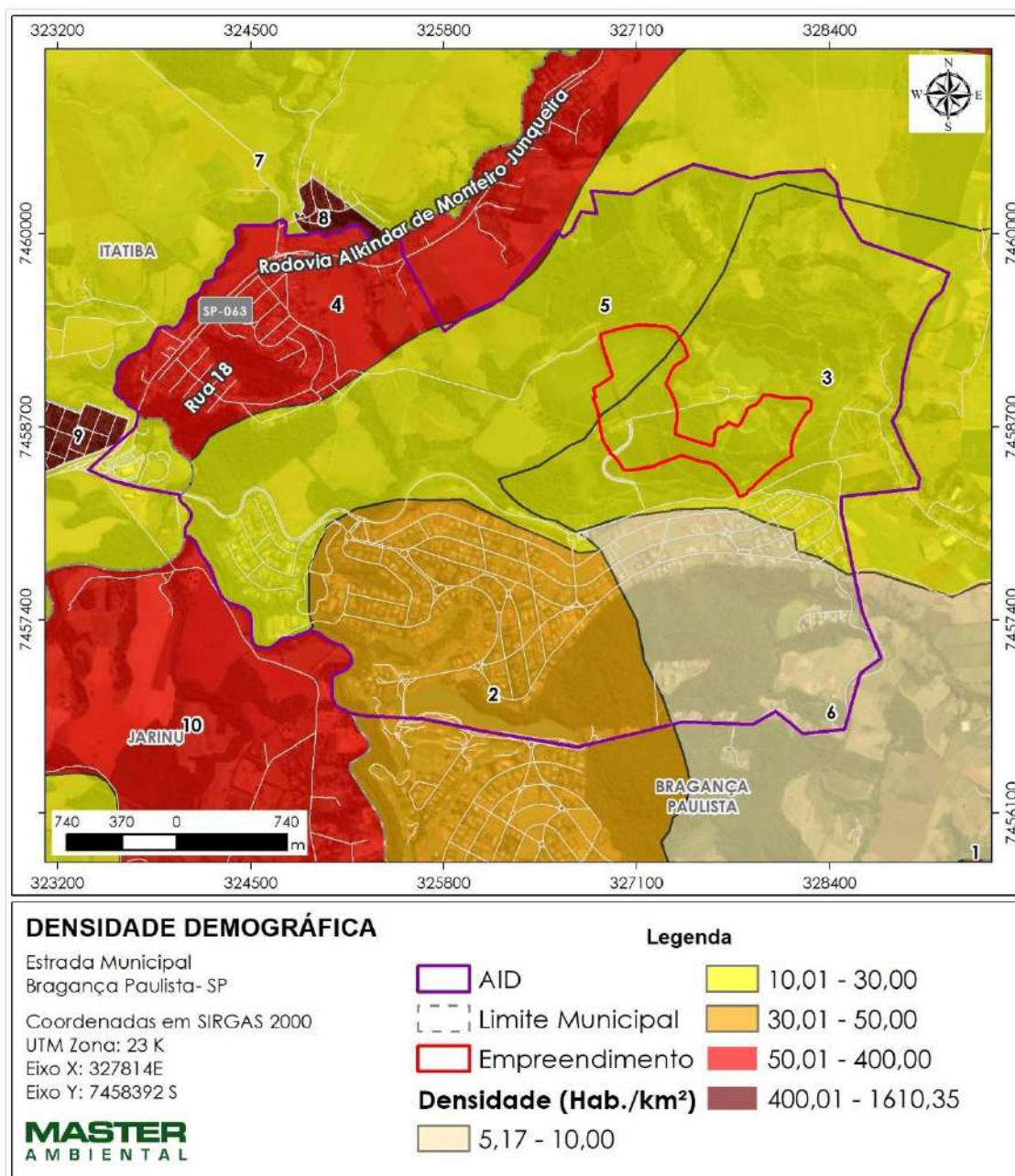


Figura 7: Densidade demográfica. Fonte: IBGE, 2010. Adaptado por Master Ambiental.

Segundo esse critério, o empreendimento se implantará em dois setores, sendo eles: 350760505000211 e 350760505000307, identificados como 3 e 5 no mapa, respectivamente.

	População	Razão de sexo	Densidade demográfica (habitante/Km2)
UF São Paulo	41262199	94.78	148.96
Município Bragança Paulista	146744	96.54	286.26
Distrito BRAGANÇA PAULISTA	146744	96.54	322.24*
Setor 350760505000211	311	111.56	24.35*
* Densidade demográfica preliminar			
Descrição do setor CRUZAMENTO DA ESTRADA MUNICIPAL BGP-260 COM LINHA DO PERÍMETRO URBANO NA DIVISA COM O LOTEAMENTO QUINTAS DA BARONESA (EXCLUSIVE) . DO PONTO INICIAL SEGUE PELA LINHA DO PERÍMETRO URBANO NUMA PARALELA DE 1500 METROS DA RODOVIA ALKINDAR MONTEIRO JUNQUEIRA SP-063 PASSANDO PELAS PROPRIEDADES DO SÍTIO SANTA AMÉLIA DE TIÃO SERAFIM E SÍTIO DONA HELENA (EXCLUSIVES) E FAZENDA CAMURUPM (INCLUSIVE) E FAZENDA SANTA CRUZ (EXCLUSIVE) - ESTRADA PARA JARINU BGP-339 - ESTADA MUNICIPAL BGP-260 - POR ESTA ATÉ O PONTO INICIAL .			

Figura 8: Características do Setor Censitário 350760505000211 (Setor nº 3 no mapa Densidade Demográfica). Fonte: IBGE, 2010.

	População	Razão de sexo	Densidade demográfica (habitante/Km2)
UF São Paulo	41262199	94.78	148.96
Município Bragança Paulista	146744	96.54	286.26
Distrito BRAGANÇA PAULISTA	146744	96.54	322.24*
Bairro Barreiro	1204	111.23	97.72*
Setor 350760505000307	227	136.46	29.5*
* Densidade demográfica preliminar			
Descrição do setor CRUZAMENTO DO RIBEIRÃO FAZENDA VELHA COM FAIXA DE 500 METROS A REPRESA RODOVIA ALKINDAR MONTEIRO JUNQUEIRA SP-063. DO PONTO INICIAL SEGUE PELA FAIXA DE 500 METROS A RODOVIA ALKINDAR MONTEIRO JUNQUEIRA SP-063 - ESTRADA QUE VEM DA FAZENDA SANTO ANTÔNIO PASSANDO PELO SÍTIO TIÃO SERAFIM (INCLUSIVE) - FAIXA DE 1.500 METROS A RODOVIA ALKINDAR MONTEIRO JUNQUEIRA SP-063 - RIO ATIBAIA - RIBEIRÃO FAZENDA VELHA - POR ESTE ATÉ O PONTO INICIAL.			

Figura 9: Características do Setor Censitário 350760505000307 (Setor nº 5 no mapa Densidade Demográfica). Fonte: IBGE, 2010.

A tabela a seguir sintetiza a densidade e população do setor do Empreendimento e demais setores do entorno.

Tabela 1: Setores, população e densidade no entorno do empreendimento. Fonte: IBGE, Censo 2010. Adaptado por Master Ambiental.

Identificação no mapa	Cód. Setor (IBGE)	Tipo	Município	População (hab.)	Densidade (hab./km²)
1	350410705000180	Rural	Atibaia	732	151,92
2	350760505000197	Urbano	Bragança Paulista	253	36,05
3	350760505000211	Urbano/Rural	Bragança Paulista	311	24,35
4	350760505000275	Urbano	Bragança Paulista	977	211,22
5	350760505000307	Urbano	Bragança Paulista	227	29,50
6	350760505000318	Rural	Bragança Paulista	28	5,17
7	352340405000128	Rural	Itatiba	548	16,21
8	352340405000130	Rural	Itatiba	189	1610,35
9	352340405000131	Rural	Itatiba	126	401,76
10	352520105000033	Rural	Jarinu	543	60,24
11	352520105000034	Rural	Jarinu	288	18,14

Os setores em que se localiza o empreendimento são caracterizados pela baixa densidade demográfica, devido à presença de grandes vazios, áreas de vegetação nativa e área rural. Sendo áreas amplas, com uso residencial disperso.

O impacto referente ao adensamento se divide em dois diferentes âmbitos: o adensamento populacional fixo, quando é considerada a população residente em determinado local, e o adensamento flutuante, quando são considerados os fluxos dos usuários.

No caso do Empreendimento a que se refere este estudo, por se tratar de um loteamento de uso misto, o adensamento se dará pela população fixa e flutuante composta por moradores, funcionários e usuários/clientes.

Segundo o projeto, o local contará com 65 lotes residenciais e 16 lotes mistos, sendo que o empreendedor estima o **adensamento fixo máximo de 349 novos moradores**.

Já para a **população flutuante**, há a previsão **de 239 funcionários para a operação**, e de **100 funcionários para a fase de obras**.

Dessa forma, verifica-se que o empreendimento participará da vizinhança de forma ativa e alterará a infraestrutura urbana e viária, podendo corroborar como centro atrativo de valorização da região e atrair novos empreendimentos de natureza residencial, comercial e de serviços.

A cidade é construída por demandas pragmáticas individuais e os impactos causados pelo Empreendimento não podem ser tratados isoladamente, pois se somam aos dos empreendimentos próximos.

Segundo o Ministério das Cidades,

A estimativa de adensamento populacional é parâmetro fundamental para outras avaliações consideradas no EIV, tais como: capacidade da infraestrutura, quantificação dos equipamentos comunitários, geração de tráfego, uso e ocupação do solo e demanda por transporte público. (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2016, p. 28).

Assim, o adensamento populacional é considerado um parâmetro que serve de embasamento para análise dos impactos dos demais itens abordados no estudo.

6.2. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Para o diagnóstico de uso e ocupação do solo urbano, são realizadas duas análises: a primeira relativa à legislação local, considerando a permissividade de uso das tipologias construtivas, atividades, e parâmetros construtivos; e a segunda análise correspondente ao uso do solo praticado na área de influência analisada aferindo o grau de complementaridade do empreendimento com o local onde será implantado, seus possíveis conflitos e características.

Legislação Urbanística

Quanto à legislação urbanística, o município de Bragança Paulista apresenta o Plano Diretor, Lei nº 893 de 03 de janeiro de 2020, que estabelece o macrozoneamento, estando o empreendimento na Macrozona Urbana, e o zoneamento urbano, em que, segundo Mapa 2 presente no Anexo I da lei, o empreendimento se encontra na Zona de Desenvolvimento Urbano 3 – ZDU 3.

Art. 208. *Para orientar o desenvolvimento urbano e dirigir a aplicação dos instrumentos urbanísticos para atingir seus objetivos, a Macrozona Urbana subdivide-se em 6 (seis) zonas, delimitadas no Anexo I - Mapa 02, que faz parte integrante desta Lei Complementar:*

I - Zona de Desenvolvimento Urbano 1 - ZDU 1;

II - Zona de Desenvolvimento Urbano 2 - ZDU 2;

III - Zona de Desenvolvimento Urbano 3 - ZDU 3;

IV - Zona de Estruturação Urbana - ZEU;

V - Zona de Desenvolvimento Econômico 1 - ZDE 1;

VI - Zona de Desenvolvimento Econômico 2 - ZDE 2.

§ 1º 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. (grifo nosso)

[...]

Art. 209. Os objetivos das Zonas de Desenvolvimento Urbano são:

I - controle dos processos de adensamento construtivo e da saturação viária;

II - estímulo ao adensamento populacional com diversidade social, a fim de aproveitar melhor a infraestrutura a ser instalada e equilibrar a relação entre oferta de empregos e moradias;

III - implementação de sistema de mobilidade urbana, objetivando a integração entre os sistemas modais de transporte diversos;

IV - tendo como referência o Estatuto da Cidade, regular a produção imobiliária visando à captura pela Municipalidade da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos, visando à participação da iniciativa privada no financiamento de melhorias e benefícios públicos;

V - promover a proximidade de diferentes tipologias residenciais;

VI - estímulo à provisão habitacional de interesse social para a população de baixa renda, em áreas próximas ao Centro, de forma a contribuir para a redução do deficit habitacional existente;

VII - recomposição da vegetação em áreas de APPs de cursos d' água e proteção e preservação de todos os fragmentos florestais existentes de matas nativas, sejam primitivas ou regeneradas, principalmente os demarcados no Anexo I - Mapa 04, que faz parte integrante desta Lei Complementar;

VIII - estímulo à agricultura urbana e ao desenvolvimento turístico.

Segue mapa com o zoneamento da região do empreendimento.



Sabendo que o empreendimento visa a implantação de um loteamento

Quanto ao empreendimento como um todo, a Lei Complementar nº556 de 20 de julho de 2007, aprova o código de urbanismo de Bragança Paulista, dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo urbano e dá outras providências.

Título I - do parcelamento do solo, Capítulo I - das disposições gerais

Art. 4º *As modalidades de parcelamento do solo para fins urbanos ficam definidas nesta Lei Complementar, sendo classificados por:*

I - parcelamento simples, onde não há abertura de novas vias de circulação, sendo:

- a) desmembramento;*
- b) unificação; e*
- c) desdobro;*

II - parcelamento complexo, onde há abertura de novas vias de circulação, sendo:

- a) loteamento; e*

b) loteamento fechado. (grifo nosso)

[...]

Art. 7º *Todo parcelamento complexo deverá ser provido de, no mínimo, infra-estrutura básica, nos termos do Plano Diretor.*

[...]

Art. 9º *O comprimento das quadras não poderá ser superior a 300m (trezentos metros) e deverão ser limitadas por vias de circulação de veículos ou divisas do loteamento.*

Art. 10 *Todos os lotes resultantes de qualquer modalidade de parcelamento do solo para fins urbanos deverão necessariamente ter confrontação com via pública de circulação de veículos.*

Capítulo II - das modalidades de parcelamento do solo

Seção III - do loteamento fechado

Art. 65 *Loteamento fechado constitui-se por loteamento aprovado como tal, em que há permissão de uso, a título precário, das áreas públicas e das vias de circulação para fechamento total ou parcial das áreas exclusivamente residenciais por meio de cerca ou muro, no todo ou em parte do seu perímetro, devendo assumir a responsabilidade de execução dos seguintes serviços:*

- I - manutenção e poda das árvores, quando necessário;*
- II - manutenção, limpeza e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;*
- III - serviços relacionados à segurança interna e manutenção das portarias e sistemas de segurança;*
- IV - manutenção e conservação da rede de iluminação pública;*

V - outros serviços que se fizerem necessários para a manutenção dos bens públicos;

VI - garantia de ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e pelo bem-estar da população;

VII - indicações viárias adequadas internas e externas ao loteamento; e

VIII - termo de compromisso de remoção de todos os obstáculos relativos ao loteamento fechado no caso de revogação do decreto de permissão de uso nos termos em que vier a estabelecer.

Art. 66 A permissão de uso das áreas públicas e das vias de circulação somente será outorgada quando os loteadores ou a totalidade dos proprietários submeterem a administração das mesmas à associação de proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade, sendo respeitadas as regras gerais previstas no Código Civil Brasileiro e devidamente constante do Regulamento do Loteamento registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º As áreas institucionais destinadas para implantação de equipamentos comunitários definidas no projeto, e sobre as quais não incidirá permissão de uso, deverão estar situadas externamente e serão mantidas sob responsabilidade da associação de proprietários ou do loteador, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que a Prefeitura exerça plenamente essa função.

§ 2º As Áreas de Proteção Permanente (APP) deverão ser preservadas na sua totalidade, sendo que qualquer intervenção deverá ter prévia autorização expedida pelos órgãos competentes.

§ 3º A área máxima do loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre dentro das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor.

[...]

Art. 71 Só será permitido o fechamento do loteamento e o enquadramento na modalidade descrita nesta Seção se atenderem a todas condições seguintes, além daquelas já mencionadas:

I - não haja prejuízo ao tráfego de pessoas e veículos, e que não haja descaracterização do sistema viário da região;

II - haja acesso às áreas institucionais destinadas a equipamentos comunitários;

III - observe as dimensões de lote com área mínima de 300m² (trezentos metros quadrados) e frente mínima de 10m (dez metros) ou as especificações da zona em que se situe, valendo a norma mais restrita; e

IV - sejam obedecidas, no que couber, as demais exigências constantes desta Lei Complementar.

O empreendimento encontra-se de acordo com o estabelecido, onde sua implantação não apresentará prejuízo ao tráfego de pessoas e veículos, e nem a descaracterização do sistema viário da região, já que se encontra em um local afastado ainda sem a total infraestrutura, sendo que o mesmo irá providencia-la.

Quanto ao comprimento das quadras, o local apresenta uma quadra maior que o máximo estabelecido de 300 m, entretanto, tal quadra se encontra nos limites de uma área verde seguida de APP, também, o empreendimento visa atender ao público de classe alta, com lotes grandes, fazendo com que não necessite de subdivisões dentro da quadra. Sendo assim, seu tamanho de 476,70 metros, não se apresenta como impactante.

Quanto às áreas institucionais e sistema viário, serão melhor abordados em capítulos posteriores no estudo.

Por fim, cabe ao empreendedor seguir ao determinado quanto à instalação e manutenção de infraestrutura e demais itens, conforme Artigo 7º e 65 apresentados.

IMPACTO: Não há.

Uso do Solo Praticado

A análise de uso do solo praticado contribui para observar as características de ocupação efetiva. Em relação ao uso do solo praticado na área de influência direta (vizinhança imediata), foi realizado mapeamento com base na visita a campo e vistas de satélite, para se obter uma síntese da região onde se encontra o empreendimento, como demonstra a seguinte figura:

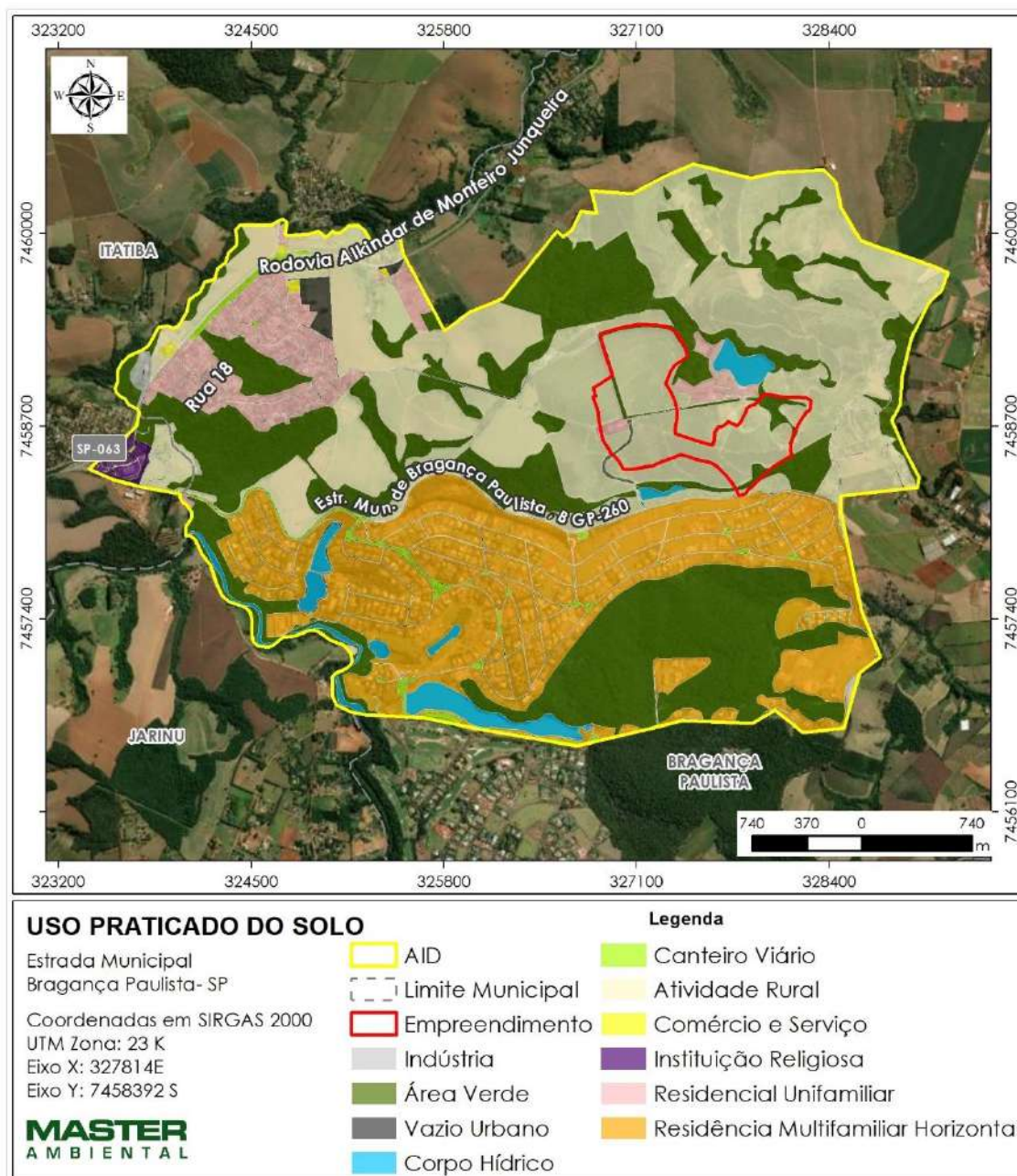


Figura 11: Uso do solo praticado no entorno do empreendimento. Fonte: Master Ambiental.

Como é possível observar no mapa, o entorno do empreendimento é caracterizado pela não consolidação, sendo uma área destinada para o desenvolvimento urbano, conforme pôde ser visto no tópico anterior referente ao zoneamento urbano.

A região apresenta áreas com características rurais juntamente com residenciais unifamiliares próximos à rodovia, instituição religiosa, um loteamento fechado de alto padrão, sendo uso semelhante ao proposto pelo objeto em estudo, e unidades comerciais/serviços ao longo da estrada municipal.

Também, em visita a campo, foi possível observar novas construção, caracterizadas como salas comerciais, demonstrando o desenvolvimento procurado pela região.



Figura 12: Vista do condomínio vizinho do empreendimento, Quinta da Baroneza. Fonte: Master Ambiental.



Figura 13: Vista do condomínio vizinho do empreendimento, Quinta da Baroneza. Fonte: Master Ambiental.



Figura 14: Salas comerciais em construção no início da Estrada Municipal que dá acesso ao empreendimento. Fonte: Master Ambiental.



Figura 15: Instituição religiosa no início da Estrada Municipal que dá acesso ao empreendimento. Fonte: Master Ambiental.

Diante do apresentado e considerando os dados do empreendedor, o público alvo do empreendimento são famílias de classe alta, enquadrando-se nas características socioeconômicas do local, bem como no tipo de uso do solo.

IMPACTO: Não há.

6.3. EQUIPAMENTOS

Quanto aos equipamentos urbanos e comunitários, o Plano Diretor Municipal, Lei Complementar nº 893/2020, determina os critérios mínimos para implantação em loteamentos.

Art. 256. *Nos loteamentos é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, para instalação de Equipamentos Urbanos e Comunitários - EUC, Logradouros Públicos, Áreas Verdes, Sistemas Viário e de Lazer, de acordo com os índices constantes na presente Lei Complementar.*

1º As áreas transferidas ao Município devem ter, no mínimo, 10 (dez) metros de frente para logradouro público e acesso direto ao sistema viário.

§ 2º As áreas mencionadas no caput deverão, além de constar no projeto do loteamento, também constar no memorial descritivo do projeto para aprovação final.

*§ 3º Deverão ser destinadas, no mínimo, as seguintes porcentagens da gleba para as respectivas áreas públicas: **5% (cinco por cento) para equipamentos urbanos e comunitários (áreas institucionais)**, 20% (vinte por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para sistema de lazer. **(grifo nosso)***

[...]

O empreendimento apresenta 16.674,21m² de área institucional, o que representa 2,44% do loteamento, sendo 1,50% (10.247,69 m²) de área institucional destinada à equipamento comunitário e 0,94% (6.426,52 m²) de Equipamento Público Urbano (EPU).

Conforme disposto no Plano Diretor (Lei nº893/2020), artigo 259, está sendo considerado 70% da área institucional em área externa, sendo acordado com poder público posteriormente.

Art. 259. *Até 70% (setenta por cento) das áreas destinadas a Sistema de Lazer e Equipamento Urbano e Comunitário poderão ter o equivalente convertido em área construída de Sistema de Lazer e Equipamento Urbano e Comunitário, em qualquer outra área, a critério da Secretaria de Planejamento, órgão responsável pela análise e emissão das Diretrizes Urbanísticas.*

A seguir, faz-se a análise de cada equipamento.

6.3.1. Equipamentos Urbanos

Equipamentos urbanos são todos os bens públicos e privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade,

implantados mediante autorização do Poder Público. Estes sofrem impactos mediante o adensamento demográfico causado pela implantação e operação de novos empreendimentos.

No caso de um empreendimento residencial, verifica-se o aumento da demanda por novos equipamentos e da pressão sobre os equipamentos urbanos existentes, sendo imprescindível a análise sobre eles no lote do empreendimento e em suas áreas de influência.

6.3.1.1 Abastecimento de água e esgotamento sanitário

O consumo excessivo de água é caracterizado como impacto ambiental, devendo ser evitado. O gráfico a seguir demonstra o consumo médio per capita de água no município de Bragança Paulista, nos últimos dez anos de dados disponíveis. Os valores são expressos em litros consumidos por habitante ao dia (litros/hab./dia).

Os dados foram obtidos a partir do Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS, 2021), vinculado à Secretaria Nacional de Saneamento Ambiental (SNSA) e ao Ministério das Cidades.



Figura 16: Consumo médio per capita de água em Bragança Paulista-SP (2012-2021). Fonte: SNIS, 2021. Adaptado por Master Ambiental.

De acordo com o gráfico anterior, o último dado, referente ao ano de 2021, aponta um consumo médio per capita de água de 159,4 litros (hab./dia) em Bragança Paulista. Visto que se trata de um empreendimento residencial de alto padrão, para se obter o consumo médio esperado com a instalação do empreendimento e a atração dos novos moradores, usa-se a estimativa de adensamento populacional de aproximadamente 349 moradores (população fixa), conforme informações fornecidas pelo empreendedor. Relacionando o consumo médio per capita de água, em 2021,

com o número estimado de novos moradores, tem-se um consumo esperado de 55.630 litros por dia no empreendimento, apenas considerando o uso residencial. Segundo Avaliação Hidrogeológica contratada pelo empreendedor, é viável a implantação de poços tubulares profundos como opção de abastecimento de água.

Para o esgotamento sanitário, a norma ABNT NBR 7229 para Projeto, Execução e Operação de Sistemas de Tanques Sépticos considera que o esgoto representa 80% da quantidade de água consumida. Considerando o consumo esperado de 55,63 m³/dia de água, a demanda média de esgoto do empreendimento pode ser estimada em 44,504 m³/dia. A atividade atualmente existente (cultivo de laranjas) utiliza fossa séptica para esgotamento sanitário.

Está sendo realizada consulta de viabilidade para atendimento de coleta de esgoto e abastecimento de água pela companhia responsável, no caso a SABESP. Caso o fornecimento pela companhia não seja possível, será responsabilidade do empreendedor a implantação dos sistemas.

Considerando que o empreendimento será instalado em área distante das redes de abastecimento de água e coleta de esgoto existentes no município, estima-se que deverão ser construídos sistemas coletivos como poço para abastecimento de água, estações elevatórias e estação de tratamento de esgoto, em conformidade com diretrizes expedidas pela SABESP, já previstos no projeto urbanístico e com previsão de implantação (no caso do poço).

O consumo de água pelos residentes do empreendimento será significativo, mas pode ser mitigado com a adoção de medidas para redução e tratamento de efluentes sanitários. A captação de água de chuva para fins não potáveis é uma solução que pode reduzir em até 40% o consumo de água, sem prejuízo para a qualidade de vida dos moradores. A redução do consumo de água reduzirá também a geração de efluentes sanitários, facilitando o gerenciamento e a destinação destes. Assim, o empreendimento está estudando a implantação de tal sistema.

Outra medida mitigadora se refere à instalação de válvulas de descargas econômicas com dois fluxos nos banheiros das áreas comuns do empreendimento.

Durante a fase de obras, recomenda-se que o empreendedor utilize fossa séptica conforme norma ABNT NBR 7229 ou banheiros químicos de modo a atender a demanda por tratamento de esgoto sanitário gerado pelos funcionários da obra.

IMPACTO: Aumento do consumo de água e da geração de esgoto doméstico.

FASES: Obras e Operação.

ABRANGÊNCIA: Área Diretamente Afetada.

MEDIDA MITIGADORA: Verificar viabilidade de atendimento por parte da SABESP, se não instalar poço para abastecimento de água e sistema de tratamento de esgoto, de acordo com as normas vigentes.

MEDIDA MITIGADORA: Instalar sistema de captação de água da chuva.

MEDIDA MITIGADORA: Instalar válvulas de descargas econômicas com dois fluxos nos banheiros das áreas comuns.

MEDIDA MITIGADORA: Instalar fossas sépticas ou banheiros químicos durante a fase de obras.

RESPONSABILIDADE: Empreendedor.

6.3.1.2 Fornecimento de energia elétrica

O fornecimento de energia elétrica em Bragança Paulista é feito pela ENERGISA. O empreendedor deve solicitar atestado de viabilidade para o fornecimento de energia elétrica junto à companhia.

Com a instalação do empreendimento haverá o aumento do consumo de energia elétrica, na fase de implantação, mas principalmente na fase de operação, devido à demanda pelos futuros moradores.

Como medida mitigadora a ser adotada pelo empreendedor, recomenda-se a adoção de estratégias de aumento de eficiência energética, tais como a instalação de lâmpadas de LED (baixo consumo) e holofotes com sensor de movimento nas áreas comuns do empreendimento, dentre outros que forem viáveis.

Reforça-se que o projeto da rede elétrica do empreendimento deverá ser desenvolvido em conformidade com as normas e legislação aplicáveis, incluindo os requisitos estabelecidos pela companhia de energia elétrica. Está previsto um gerador, mas apenas para uso emergencial, na ocorrência de queda do fornecimento pela companhia.

IMPACTO: Aumento do consumo de energia elétrica.

FASES: Obras e Operação.

ABRANGÊNCIA: Área Diretamente Afetada.

MEDIDA MITIGADORA: Solicitar atestado de viabilidade para o fornecimento de energia elétrica junto à ENERGISA.

MEDIDA MITIGADORA: Adoção de estratégias de melhoria de eficiência energética, tais como instalação de lâmpadas de LED e sistema detector de movimento nas áreas comuns do empreendimento.

MEDIDA MITIGADORA: Garantir a correta manutenção de gerador elétrico, visando a diminuição de emissões atmosféricas.

RESPONSABILIDADE: Empreendedor.

6.3.1.3 Iluminação pública

Durante visita técnica foi constatado que já existe iluminação pública e rede elétrica, com postes e rede de energia na via de acesso (estrada municipal) e no interior do empreendimento. As lâmpadas são do tipo LED.

Nas imagens a seguir é possível visualizar as estruturas instaladas no interior do lote e na estrada de acesso:



Figura 17: Rede de energia no interior do lote do empreendimento. Fonte: Master Ambiental.



Figura 18: Postes de iluminação na via de acesso. Fonte: Master Ambiental.

Por se tratar de uma área afastada da malha urbana, com a implantação do empreendimento, é esperado que a iluminação do entorno aumente, assim como o deslocamento de veículos automotores, ampliando as infraestruturas existentes, a ocupação do espaço e, conseqüentemente, a sensação de segurança dos residentes e transeuntes, criando um impacto positivo para a região.

Cabe ressaltar, conforme será visto posteriormente no estudo, que o empreendimento está dialogando com o órgão municipal para o alargamento de um trecho da via de acesso ao mesmo, sendo necessário a locação dos postes de iluminação seguindo as determinações do órgão.

IMPACTO: Aumento da sensação de segurança a partir da ampliação da iluminação pública.

FASE: Obras e Operação

ABRANGÊNCIA: Área de Influência Direta

MEDIDA POTENCIALIZADORA: Previsão dos postes de iluminação no trecho de alargamento de via, seguindo orientações do órgão municipal.

RESPONSABILIDADE: Empreendedor.

6.3.1.4 Rede de drenagem pluvial

O sistema de drenagem e manejo de águas pluviais se apresenta como o conjunto de obras, equipamentos e serviços projetados para receber o escoamento superficial da água de chuva que incide sobre as áreas urbanas, coletando-a nas vias, estacionamentos e áreas verdes e as encaminhando até os corpos hídricos receptores (cursos d'água, lagos e oceanos).

Essas águas podem causar transtornos em áreas densamente povoadas que possuam problemas de planejamento urbano e carência de infraestruturas. Em visita técnica ao lote enfocado e seu entorno, não foram identificadas bocas de lobo, bueiros ou galerias pluviais, principalmente por ainda se tratar de área pouco impermeabilizada, com grande presença de vegetação e indivíduos arbóreos, sem a construção de estruturas subterrâneas significativas. Apenas um sistema de dissipação de energia do escoamento superficial da água, em via de acesso ao empreendimento.

Também não existe acúmulo de resíduos ou descarte irregular nas vias que possam ser levados para os cursos hídricos. A imagem a seguir ilustra essa realidade:



Figura 19: Equipamento de dissipação de energia da água escoada. Fonte: Master Ambiental.



Figura 20: Situação de via no interior do lote do empreendimento. Fonte: Master Ambiental.

Portanto, será preciso realizar projeto e instalação de sistema de drenagem pluvial que contemple estruturas como tanques, bacias, caixas de retenção e infiltração que deverão reter e direcionar 100% das águas pluviais do empreendimento, de acordo com legislação municipal (nº 1146/71, nº 4265/11 e Código de Obras). A área de lançamento das águas pluviais nos corpos receptores deve prever um afastamento, a fim de evitar erosões, assim como não poderão haver lançamentos à montante de nascentes.

Com a implantação do empreendimento, haverá geração de resíduos e efluentes tanto na fase de obras, quanto de operação, além de diminuição das áreas de infiltração da água de chuva e consequente aumento do escoamento superficial. Visando evitar o carreamento de sedimentos, o assoreamento e a contaminação de cursos d'água, recomenda-se a instalação de caixas de separação, fora das áreas de preservação permanente, em conjunto com o sistema de drenagem pluvial.

IMPACTO: Aumento do escoamento superficial a partir da impermeabilização do solo.

FASES: Obras e Operação.

ABRANGÊNCIA: Área de Influência Direta.

MEDIDA MITIGADORA: Realização de projeto e instalação de sistema de drenagem pluvial.

RESPONSABILIDADE: Empreendedor.

IMPACTO: Risco de carreamento de sedimentos, assoreamento e contaminação de cursos hídricos.

FASES: Obras e Operação.

ABRANGÊNCIA: Área de Influência Indireta.

MEDIDA MITIGADORA: Instalação de caixas de separação e manutenção do sistema de drenagem pluvial.

RESPONSABILIDADE: Empreendedor.

6.3.1.5 Gerenciamento de Resíduos Sólidos

A geração de resíduos sólidos é inerente a qualquer atividade humana. Dessa forma, é necessário estabelecer e seguir critérios para o seu correto gerenciamento e destinação. A Política Nacional de Resíduos Sólidos (PNRS), instituída pela Lei Federal nº 12.305, de 02 de agosto de 2010, estabelece as diretrizes necessárias tendo em vista a gestão integrada e o gerenciamento de resíduos sólidos, inclusive os perigosos, atribuindo as responsabilidades dos geradores e do Poder Público, bem como os instrumentos econômicos aplicáveis.

Em Bragança Paulista, a empresa responsável pela coleta de resíduos é a Empresa Bragantina de Varrição e Coleta de Lixo Ltda. (EMBRALIXO), que destina o material para aterro sanitário. Durante visita técnica, constatou-se que existe coleta pública de resíduos na área, com frequência semanal. Também se ressalta que não foi identificado descarte irregular ou acúmulo de resíduos no lote do empreendimento.

No caso da instalação do empreendimento, prevê-se a geração de resíduos da construção civil durante a fase de implantação e resíduos comuns durante a operação, sendo que em ambas podem ser gerados resíduos perigosos.

Na fase de implantação, a geração de resíduos da construção civil é inerente a qualquer obra. A Resolução CONAMA nº 307/02 – alterada pela nº 431/11 – estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a construção civil, definindo por classes os tipos de resíduos produzidos. Conforme seu artigo 3º, os resíduos de construção civil, decorrente de obras de infraestrutura, deverão estar acondicionados em caçambas separadas em:

- Classe A: Resíduos resultantes de construção, demolição, reformas e reparos de pavimentação e de edificação reutilizáveis ou recicláveis como agregados, tais como: componentes cerâmicos (tijolos, blocos, telhas, placas de revestimento, etc.), argamassa, concreto, inclusive solos provenientes de terraplanagem;

- Classe B: Resíduos recicláveis para outras destinações, tais como plásticos, papel/papelão, metais, vidros, madeiras e outros;
- Classe C: Resíduos para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação;
- Classe D: Resíduos perigosos oriundos do processo de construção, tais como: tintas, solventes, óleos e outros, ou os contaminados oriundos de demolições e reformas de clínicas radiológicas, instalações industriais e outros, que deverão ser obrigatoriamente encaminhados a aterro industrial ou de volta para a indústria fornecedora dos produtos para seu reaproveitamento.

Seguindo os parâmetros apresentados, as obras para a implantação do empreendimento estarão sujeitas a atender os critérios conforme determina a legislação. Nesse sentido, a implantação do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) é essencial. Na fase de operação, caberá ao empreendimento a aplicação de um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS).

A geração de resíduos sólidos domiciliares em Bragança Paulista pode ser estimada a partir dos dados de geração existentes para o estado de São Paulo. Segundo a ABRELPE (2019), a geração nesse estado é de 63.205 ton./dia, para uma população estimada de 45.919.049 habitantes. Relacionando esses dados, chega-se à geração per capita de, aproximadamente 1,37 kg/hab./dia. Adotando essa estimativa para os futuros moradores do empreendimento em questão, e considerando a população residente máxima de 349 pessoas (população fixa), pode-se prever a geração de 478,13 kg de resíduos por dia no empreendimento.

É possível ainda prever a quantidade de cada tipo de resíduo gerado, considerando a composição gravimétrica estimada dos resíduos sólidos urbanos coletados no Brasil: 45,3% de matéria orgânica; 16,8% de plástico; 14,1% de rejeitos; 10,4% de papel e papelão; 5,6% de têxteis, couros e borracha; e 7,8% de outros resíduos (ABRELPE, 2019).

Dessa forma, pode-se estimar que, por dia, serão gerados 216,59 kg de resíduos orgânicos (45,3%), 130,05 kg de resíduos plásticos, de papel ou papelão (27,2%) e 67,41 kg de rejeitos (14,1%) no empreendimento.

É fundamental que todo resíduo gerado seja segregado na fonte, bem como o critério da separatividade aconteça também no seu armazenamento externo. Para tanto, baias e caçambas deverão estar sinalizadas em relação ao resíduo

correspondente, bem como deverão estar em número adequado às diferentes tipologias.

Os resíduos recicláveis não deverão ficar expostos às intempéries, já que essa condição adversa implica na perda de valor econômico do material e, portanto, na atratividade para os coletores.

Ademais, o contato de águas pluviais com os resíduos implica na contaminação do curso hídrico e, conseqüentemente, do solo. Os resíduos ainda podem comportar a água da chuva e servir para o desenvolvimento de foco de agentes de endemias (como o transmissor do vírus da dengue, chikungunya e zika, como é o caso do *Aedes aegypti*).

Por se tratar de uma atividade residencial, o empreendedor deve verificar e informar a viabilidade, com a prefeitura municipal e a empresa de coleta, acerca da nova demanda de resíduos a serem coletados e destinados de forma adequada.

IMPACTO: Aumento da geração de resíduos sólidos e da construção civil.

FASES: Obras e Operação.

ABRANGÊNCIA: Área de Influência Direta.

MEDIDA MITIGADORA: Verificar a viabilidade de coleta pública de resíduos frente ao aumento da demanda.

MEDIDA MITIGADORA: Adotar procedimentos de segregação, acondicionamento e destinação final adequada dos resíduos.

MEDIDA MITIGADORA: Elaborar e implantar Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) para a fase de obras.

MEDIDA MITIGADORA: Elaborar e implantar Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS) para a fase de operação.

RESPONSABILIDADE: Empreendedor.

6.3.2. Equipamentos Comunitários

6.3.2.1 Educação

Segundo o IBGE, no município de Bragança Paulista no ano de 2021 haviam 21.113 matrículas no ensino fundamental e 6.344 matrículas no ensino médio. Contando com 82 escolas de ensino fundamental e 29 escolas de ensino médio. Segundo último Censo (2010), o município possui uma taxa de escolarização de 97%.

Conforme destacado no mapa a seguir, próximo ao empreendimento existem dois equipamentos de educação, distribuídos da seguinte forma:

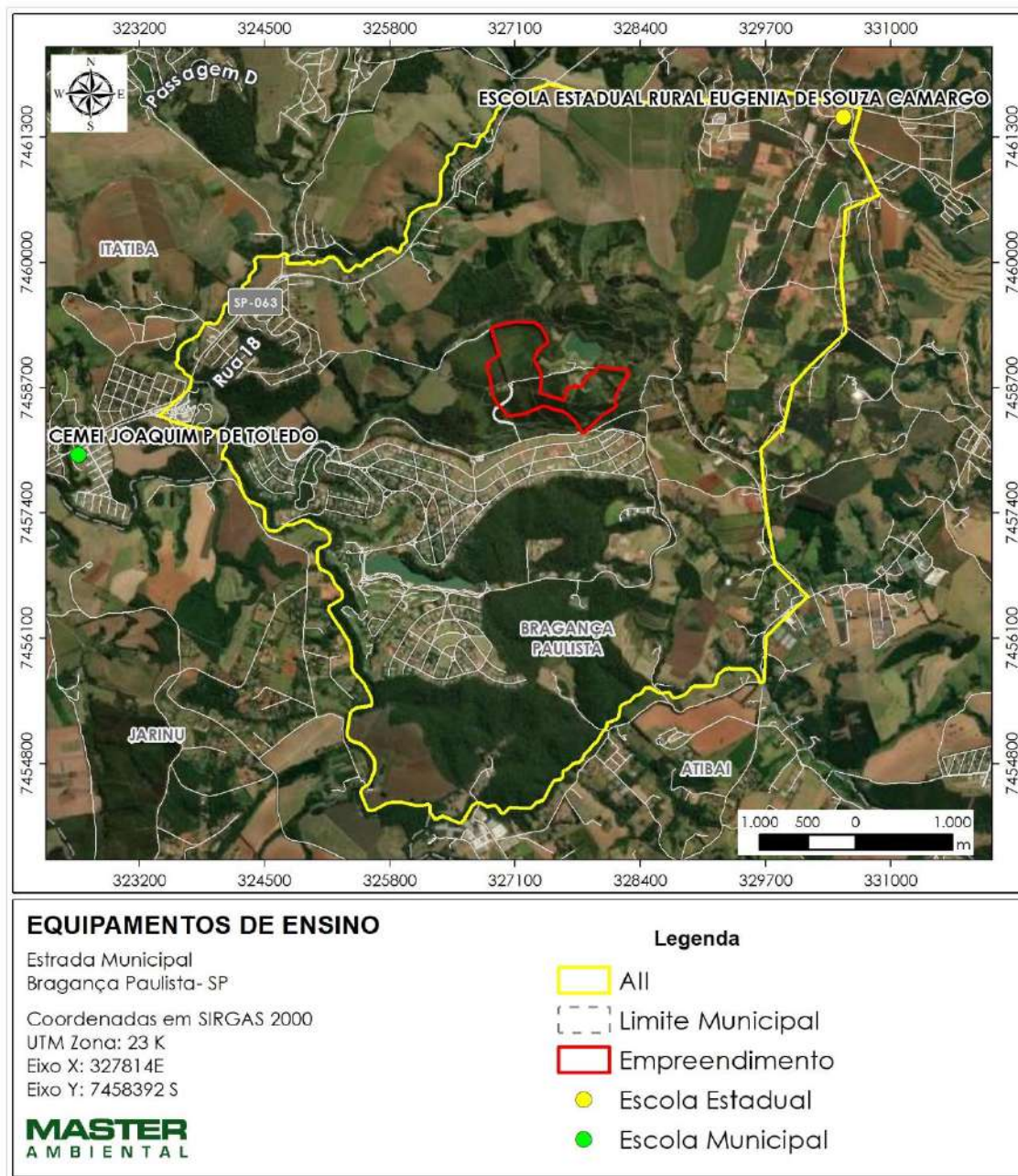


Figura 21: Equipamentos de ensino próximos ao empreendimento.

O Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei nº 8.069/1990), em seu artigo 53, estabelece o seguinte:

A criança e o adolescente têm direito à educação, visando ao pleno desenvolvimento de sua pessoa, preparo para o exercício da cidadania e qualificação para o trabalho, assegurando-se-lhes:

I - igualdade de condições para o acesso e permanência na escola;

II - direito de ser respeitado por seus educadores;

III - direito de contestar critérios avaliativos, podendo recorrer às instâncias escolares superiores;

IV - direito de organização e participação em entidades estudantis;

V - acesso à escola pública e gratuita próxima de sua residência.

V - acesso à escola pública e gratuita próxima de sua residência.

Destarte, como regra geral, a criança ou o adolescente deve estudar na escola mais próxima de sua residência, uma vez que os proporciona, entre outros benefícios, a diminuição da evasão escolar, a proximidade com sua comunidade e familiares e a vivência das realidades locais.

A implantação do empreendimento ocasionará o adensamento populacional de 349 habitantes (população fixa) e a consequente demanda quanto aos equipamentos comunitários de educação. Para estimar a demanda aproximada de usuários desses equipamentos – ou seja, habitantes em faixa etária escolar – deve-se considerar a pirâmide etária de Bragança Paulista, presente no IBGE e Atlas Brasil, com dados do Censo 2010.

A partir desses dados, pode-se prever a nova demanda com a implantação do empreendimento, apresentada na tabela a seguir.

Tabela 2: Estimativa de demanda por equipamentos de educação por faixa etária. Fonte: IBGE, 2010.

Faixa Etária	População Municipal	Porcentagem	Nova Demanda
0 - 4 anos	8.770	6,0%	21
5 - 9 anos	9.601	6,5%	23
10 - 14 anos	11.907	8,1%	28
15 - 19 anos	12.011	8,2%	29
Total de Usuários	42.289	28,8%	101
Total Geral	146.744	100,0%	349

Dessa forma, a partir da ocupação após a entrega dos terrenos, poderá ocorrer um aumento na demanda por vagas escolares nas áreas de influência direta e indireta, de aproximadamente 101 novas matrículas, sendo, 21 alunos de 0 a 4 anos; 23 alunos de 5 a 9 anos; 28 alunos de 10 a 14 anos; e 29 alunos de 15 a 19 anos. Assim, distribuída do ensino infantil até o ensino médio.

Deve-se levar em consideração que o público alvo do empreendimento se caracteriza pela faixa de classe alta, em que poderão vir utilizar dos recursos oferecidos pelas instituições particulares de ensino.

Com isso, conclui-se que a nova demanda estimada de 101 matrículas proporcionada pelo empreendimento seja distribuída entre a rede de ensino pública e a rede de ensino privada, em que, destaca-se a doação de área institucional obrigatória para o empreendimento, onde poderá ser instalado equipamento de ensino.

Além disso, vale mencionar que a nova população atraída pelo empreendimento, em grande parte poderá ser deslocada de outras zonas do município e do estado, caracterizando por aqueles que buscam nova perspectiva de vida. Com isso, estima-se que, em muitos dos casos, estudantes poderão permanecer matriculados nas escolas de origem, o que também evita um acréscimo imediato à demanda por matrículas escolares.

Entretanto, vale considerar, em se tratando de um empreendimento de classe alta, haverá o quadro de funcionários para atendimento ao cotidiano do local. Tais funcionários poderão matricular seus filhos em escolas próximas, a fim de facilitar seus deslocamentos, o que poderá contribuir para a demanda de equipamentos de ensino no entorno do empreendimento.

Sabendo da área institucional que o empreendimento deve doar ao poder público, cabe o diálogo entre ambas as partes para definir o que melhor atenderá aos moradores e funcionários da região, podendo abrigar um equipamento de ensino.

IMPACTO: Aumento da demanda por equipamentos de ensino.

FASE: Operação

ABRANGÊNCIA: Área de Influência Direta/ Área de Influência Indireta

MEDIDA MITIGADORA: Acordar com o órgão público a finalidade da área institucional.

RESPONSABILIDADE: Empreendedor.

6.3.2.2 Saúde

Quanto aos equipamentos de saúde, a região do empreendimento não apresenta tais estruturas.

Segundo a Secretaria de Políticas de Saúde e o Departamento de Atenção Básica do Ministério de Saúde (2001), ficam estipulados os “Parâmetros para

Programação das Ações Básicas de Saúde”. Onde os parâmetros assistenciais de cobertura estarão destinados a estimar as necessidades de atendimento de uma determinada população. Onde em geral são realizadas de 2 a 3 consultas médicas por habitante durante o ano, e de 0,5 a 2 consultas odontológicas por habitante ao ano.

Tabela 3: atendimentos gerais sobre a população. Fonte: Ministério da Saúde, 2001.

Consultas Médicas	2 a 3 por hab./ ano
Atendimentos Odontológicos	0,5 a 2 por hab./ ano

Assim sendo, com base em uma consulta médica ao ano fica estabelecida a divisão a seguir:

Tabela 4: Divisão por tipo de consulta. Fonte: Ministério da Saúde, 2001.

Consultas Básicas de Urgência:	0,12%	0,15%
Consultas Urg. Pré/ Hosp./ Trauma:	0,03%	
Consultas Básicas:	0,63%	0,85%
Consultas Médicas Especializado:	0,22%	
Total de Consultas hab./ ano:	1	

Nesse caso será utilizado o total de 03 consultas hab./ ano, podendo estimar que com a implantação do empreendimento vá engendrar um aumento proporcional de 87 consultas por mês ao sistema de saúde municipal.

Tabela 5: Estimativa de demanda por equipamentos de saúde. Fonte: Master Ambiental.

Total de habitantes (2010):		146.744
Nova demanda:		349
De 2 a 3 consultas de hab/ ano:		1047
Urgências	0,15	157,05
Periódicas	0,85	889,05
Total de Consultas no ano:		1047
Total de consultas por mês:		87,25

Dessa forma, a partir da ocupação após a entrega das unidades habitacionais, ocorrerá um aumento na demanda por atendimento na rede de saúde municipal

presente na área de influência indireta, de aproximadamente 1074 consultas médicas ao ano (87 consultas por mês), podendo também ser uma demanda que irá ser atendida pelas instituições de saúde da área privada.

Em relação à nova demanda por equipamentos de saúde, dada nova população fixa que ocupará os lotes do Empreendimento, salienta-se que, assim como na questão dos equipamentos de ensino, este público será, principalmente, realocado de outro setor do município ou região, significando que, os usuários ainda continuarão a frequentar as unidades médicas habituais, **principalmente da rede particular – visto o alto padrão, se evitando um impacto brusco de aumento da demanda por equipamento de saúde.**

Conforme visto no tópico anterior, sobre equipamentos de ensino, o empreendimento apresenta área institucional a ser doada ao poder público, cabendo o diálogo para definição do uso a ser instalado, podendo atender aos equipamentos de saúde.

IMPACTO: Aumento da demanda por equipamentos de saúde.

FASE: Operação.

ABRANGÊNCIA: Área de Influência Indireta.

MEDIDA MITIGADORA: Acordar com o órgão público a finalidade da área institucional.

RESPONSABILIDADE: Empreendedor.

6.3.2.3 Lazer

De acordo com o art. 6º da Constituição Federal (1988) “São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”.

Ainda buscando a adesão do bem estar social constitui-se o Estatuto da Cidade (Lei nº10.257/01) que estabelece diretrizes gerais da política urbana e da outras providências, em que “estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental”.

Outra diretriz geral instituída pelo Estatuto da Cidade que tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, garante ao cidadão seu direito a cidades sustentáveis.

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações; [...] (Lei nº 10.257/ 01, Art. 2º)

Arfelli (2004) define recreação ou lazer como sendo o tempo utilizado excedente ao horário de trabalho e/ou o cumprimento de obrigações habituais, para o indivíduo exercer práticas/ atividades prazerosas.

É o tempo necessário para o descanso diário e semanal, possibilitando a qualquer pessoa liberar-se das tensões do estresse gerados pela vida em comunidade, entregando-se ao divertimento, ao entretenimento, a distração, seja através de práticas desportivas, de passeios, de leitura, ou até mesmo do ócio, o dolce far niente dos italianos. (ARFELLI, Amauri Chaves, 2004)

Tendo esses fatores ligados à prática de atividades para recreação ou lazer, diversos são os espaços destinados ao bem estar social, entre eles encontra-se as áreas verdes, os parques, as praças, as praças desportivas, as praias, os teatros, cinemas, estádios, assim como o shopping center, sendo esse último com caráter privado.

Conforme apresentado no início do capítulo de equipamentos comunitários, quanto ao sistema de lazer, o Plano Diretor Municipal estabelece a obrigatoriedade de 5% da área da gleba destinada para tal.

Art. 256. [...]

*§ 3º Deverão ser destinadas, no mínimo, as seguintes porcentagens da gleba para as respectivas áreas públicas: 5% (cinco por cento) para equipamentos urbanos e comunitários (áreas institucionais), 20% (vinte por cento) para áreas verdes e **5% (cinco por cento) para sistema de lazer. (grifo nosso)***

O empreendimento apresenta 34.392,59, o que representa 5,03% do total da área, atendendo ao estabelecido e não apresentando impactos no sistema de lazer municipal.

IMPACTO: Não há.

6.3.2.4 Segurança pública

A segurança pública abrange a presença de corpos de bombeiros e de postos policiais. Nesse sentido, tem-se como referência um modelo de parâmetro urbanístico aplicado ao município de Goiânia, que apresenta uma medida ideal para poder atender a população existente no município, em que seja importante a existência de pelo menos 01 posto policial a cada 20.000 hab. e/ou atenda em um raio de 2.000

metros. Outras diretrizes se dão em razão de suas acomodações, não podendo ser próximas de centros de ensino, creches e residências, mas sempre em áreas de grande concentração urbana com fácil acesso (GDF/IPDF).

Na zona em que se encontra o empreendimento, não há a presença de tais equipamentos. Cabendo ressaltar que o mesmo se encontra fora do centro urbano.

Em se tratando de um loteamento de alto padrão, haverá seu próprio sistema de segurança, não impactando nos equipamentos de segurança pública do município.

IMPACTO: Não há.

6.4. MOBILIDADE URBANA

6.4.1. Modal a pé

A caminhabilidade e acesso universal são considerados parâmetros de qualidade de vida urbana. As vias lindeiras aos limites do lote do empreendimento devem ser providas de passeio público para a mobilidade do pedestre, provido de segurança, bom estado de conservação e que atenda à Norma Brasileira de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos (NBR9050/2020). De acordo com o item “6.12 Circulação externa”, as dimensões mínimas de faixa livre e interferências devem seguir os seguintes parâmetros:

6.12.3 Dimensões mínimas da calçada

A largura da calçada pode ser dividida em três faixas de uso, conforme definido a seguir e demonstrado pela Figura 90:

a) faixa de serviço: serve para acomodar o mobiliário, os canteiros, as árvores e os postes de iluminação ou sinalização. Nas calçadas a serem construídas, recomenda-se reservar uma faixa de serviço com largura mínima de 0,70 m;

b) faixa livre ou passeio: destina-se exclusivamente à circulação de pedestres, deve ser livre de qualquer obstáculo, ter inclinação transversal até 3 %, ser contínua entre lotes e ter no mínimo 1,20 m de largura e 2,10 m de altura livre;

c) faixa de acesso: consiste no espaço de passagem da área pública para o lote. Esta faixa é possível apenas em calçadas com largura superior a 2,00 m. Serve para acomodar a rampa de acesso aos lotes lindeiros sob autorização do município para edificações já construídas. Além da referida norma técnica, deve-se respeitar a legislação e manuais referentes ao município com relação padrões e dimensões do passeio.

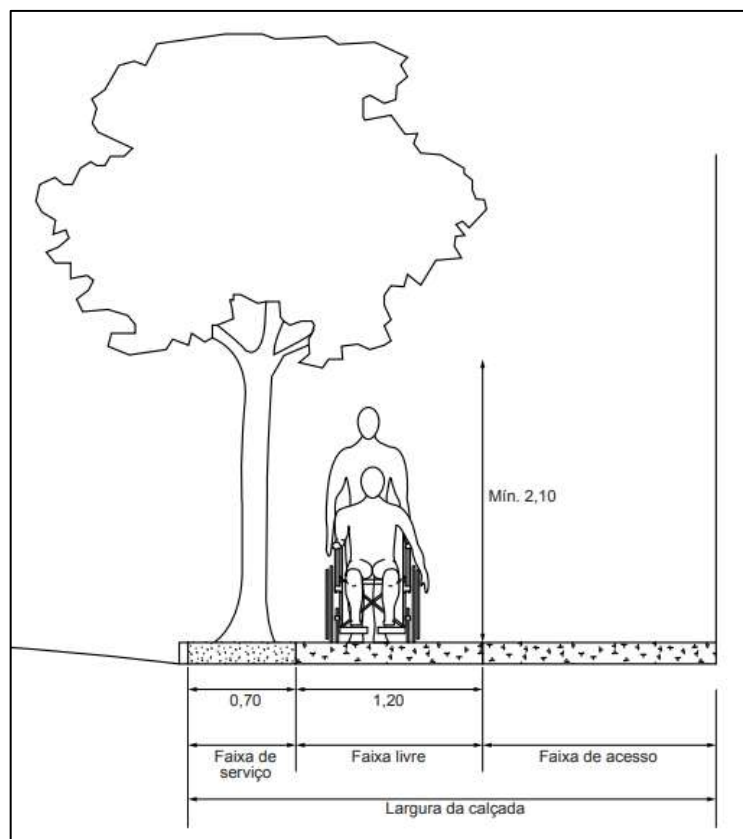


Figura 22: Faixas de uso da calçada. Fonte: Figura 90 da NBR 9050/2020.

Além disso, o passeio público também deve garantir a acessibilidade para pessoas com deficiência visual a mesma Norma Regulamentar Brasileira dispõe sobre a importância do uso da sinalização tátil e visual no piso:

Pessoas com deficiência visual podem se deparar com situações de perigo ou obstáculos. Durante seus deslocamentos, utilizam informações táteis, bengalas de rastreamento ou a sola de seus sapatos. A sinalização tátil no piso é utilizada para auxiliar pessoas com deficiência visual a trafegarem sozinhas. A sinalização deve ser consistente e ter um leiaute simples, lógico e de fácil decodificação, facilitando a movimentação de pessoas com deficiência visual em lugares familiares e o reconhecimento de espaços onde trafegam pela primeira vez.

A sinalização tátil e visual no piso deve assegurar sua identificação por pessoas de baixa visão tanto quanto por pessoas cegas. Para esse propósito, os pisos devem ser facilmente detectáveis pela visão. Isto é conseguido pela aplicação de um mínimo de contraste de luminância (ΔLRV) entre os pisos e o pavimento adjacente.

A Lei Complementar 556/2007, que aprova o código de urbanismo de Bragança Paulista, dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo urbano e dá outras providências, em seu artigo 31, determina que:

Art. 31 *Todas as vias, em qualquer projeto de parcelamento complexo ou condomínio urbanizado, deverão prever acessos para pessoas com deficiência de mobilidade, conforme legislação vigente.*

Sendo de responsabilidade do empreendedor o atendimento a tal item. Assim, é dever do empreendimento promover a acessibilidade nos limites e interior da gleba.

IMPACTO: Aumento da demanda por viagens a pé.

FASE: Operação.

ABRANGÊNCIA: Área Diretamente Afetada/ Área de Influência Direta.

MEDIDA COMPATIBILIZADORA: Implantação/adequação das calçadas no interior e limítrofes à gleba do empreendimento, garantindo a acessibilidade universal em todas as calçadas lindeiras ao lote do empreendimento, em atendimento à NBR 9050, tornando o trajeto acessível e seguro para o pedestre, além de atendimento ao dimensionamento mínimo estabelecido pelo órgão público municipal.

RESPONSABILIDADE: Empreendedor.

6.4.2. Arborização urbana

Arborização urbana é toda vegetação que compõe o cenário ou a paisagem urbana, sendo um dos componentes bióticos mais importantes das cidades. Está diretamente relacionada com a qualidade ambiental e de vida em diversos aspectos, como a qualidade do ar, a melhora do microclima, o sombreamento, a redução da velocidade dos ventos e o amortecimento de ruídos, além de visualmente aprimorar a paisagem urbana. Pode ser classificada como arborização do passeio, canteiros centrais e pequenos jardins urbanos, que compõe o paisagismo e suprem a necessidade de sombreamento e áreas permeáveis das cidades.

A implantação da arborização deve estar em sintonia com diversos elementos que podem gerar a sua interferência, como o dimensionamento do passeio urbano, a acessibilidade, a intervenção com a fiação de energia elétrica, iluminação pública e sinalização de orientação e de segurança no trânsito.

O município conta com Manual de Arborização Urbana, que traz um diagnóstico da arborização do município e estabelece diretrizes de implantação e manutenção da arborização urbana com previsão de estrutura de estruturação de viveiros, plantio, conscientização da população, manejo, entre outros procedimentos para prover infraestrutura, possibilitando uma arborização adequada ao município. O plano, no entanto, não faz nenhuma exigência legal quanto à obrigatoriedade de

plantio de árvores no passeio público, mas apenas recomendações para que a arborização do município seja realizada de forma adequada.

O município também contém os decretos nº2162/2015 e 2792/2018, que regulamentam os procedimentos administrativos para análise de projetos de arborização em novos loteamentos. Segundo artigo 54, inciso IV, da Lei Complementar nº 556/2007, para aprovação de projeto de loteamento, deverá ser protocolado o seguinte, juntamente com os demais documentos solicitados.

Art.54 [...]

IV - Projeto de Revegetação/Restauração das Áreas Verdes, Projeto de Arborização dos Sistemas de Lazer e dos Passeios Públicos, que serão feitos obedecendo às normas da concessionária de energia elétrica, evitando-se futuras interferências da arborização na rede elétrica, e Planta Urbanística Ambiental, com os respectivos memoriais descritivos e/ou laudos e ART; (Redação dada pela Lei Complementar nº 617/2008) (Regulamentado pelo Decreto nº 2162/2015)

Assim, na etapa de Visto Prévio, deverá ser previsto o projeto de arborização das vias internas do loteamento, seguindo as orientações do Manual de Arborização Urbana, devendo estar compatibilizado com a rede de distribuição de energia elétrica.

IMPACTO: Demanda por ampliação de arborização urbana.

FASE: Operação

ABRANGÊNCIA: Área Diretamente Afetada/ Área de Influência Direta

MEDIDA MITIGADORA: Apresentar projeto de arborização ao órgão municipal, e adequada implantação posteriormente.

RESPONSABILIDADE: Empreendedor.

6.4.3. Modal Ciclovário

Um estudo do CEBRAP (Centro Brasileiro de Análise de Planejamento) avaliou possíveis impactos positivos da bicicleta como meio de locomoção, e a partir disso sabe-se que ao substituir carros e ônibus por bicicletas, seria possível reduzir R\$ 34 milhões nas despesas do SUS (Sistema Único de Saúde) com internações, devido à problemas como diabetes ou doenças cardiovasculares, consequências de uma vida sedentária.

Além da economia no sistema de saúde, o uso do modal ciclovário atua no benefício na redução da emissão de gases poluentes, melhorando a qualidade de vida das pessoas, uma vez que ao optar pela bicicleta como principal meio de transporte,

o indivíduo deixa de emitir qualquer gás do efeito estufa e outros componentes dos combustíveis fósseis. Também, a bicicleta, por ter dimensões menores que qualquer veículo automotivo, evita engarrafamentos e proporciona uma locomoção mais rápida pela cidade.

Com o passar dos anos, o padrão de mobilidade focado no transporte motorizado individual começa a mostrar-se insustentável, tanto no que se refere à proteção ambiental, quanto ao atendimento das necessidades de deslocamento que caracterizam a vida urbana, uma vez que o aumento da capacidade viária das cidades não resolve o problema, mas acaba por estimular o uso do carro, gerando mais congestionamentos e problemas de mobilidade urbana. A falta de investimentos na estrutura cicloviária e em transportes públicos também pode ser vista como algo que compromete a qualidade de vida nas cidades, o que fomenta a ideia de se começar a investir mais no modal cicloviário como alternativa de locomoção para as viagens diárias.

A figura a seguir mostra quantas pessoas comporta uma via de 3,5m de largura de acordo com o modal escolhido para a mobilidade, comparando o deslocamento através de veículo particular, ônibus, bicicleta, a pé e por meio de transporte de massa sobre trilhos:

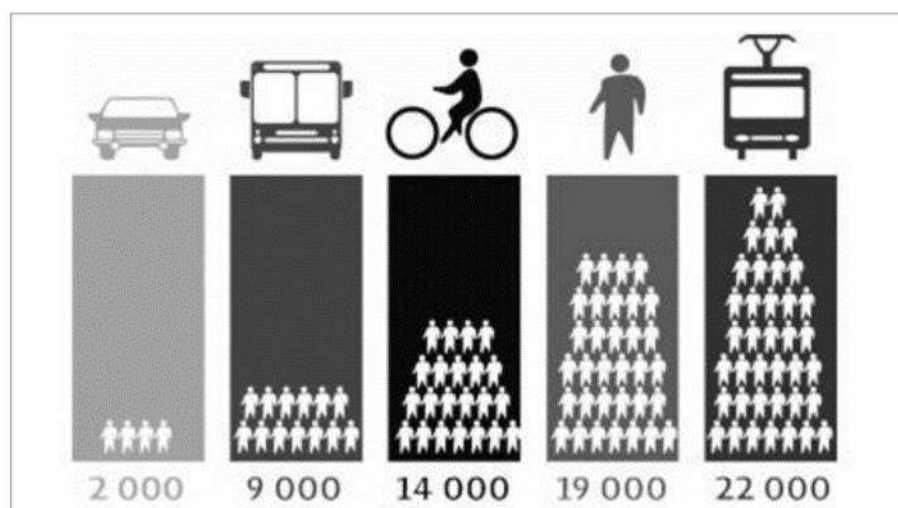


Figura 23: Pessoas por hora em uma via com 3,5m de largura. Fonte: Botma&Papendrecht, Traffic Operation of Bicycle Traffic, TU-Delft, 1991 apud EUROPEIA, União. Cidades para bicicletas, Cidades de Futuro. 2000, p.9.

O Plano Diretor, em seu Capítulo III – do desenvolvimento econômico, Seção III – do turismo, apresenta a intensão do município em promover o ciclismo para fins turísticos.

Art. 102. *Promover ações para implantação de uma malha cicloviária urbana, oferecendo suporte ao movimento de ciclistas usuários, permitindo também a utilização por pedestres.*

Na mesma Lei, Título III – do sistema municipal de mobilidade urbana, Capítulo I – dos objetivos e diretrizes

Art. 182. *São diretrizes gerais para implementação da mobilidade no município de Bragança Paulista:*

[...]

VI - desenvolvimento e diversificação dos meios de transporte municipal e intermunicipal para pessoas e cargas, com aproveitamento do potencial de infraestrutura rodoviária e cicloviária;

Atualmente não são apresentadas ciclovias, ciclofaixas ou ciclorrotas no entorno do empreendimento, também não aparecendo no Plano de Mobilidade Municipal.

Quanto ao empreendimento, em projeto são delimitadas ciclovias por toda a gleba, apresentadas como áreas de lazer. Também, a via de acesso principal possui porte de via coletora com ciclovia/ciclofaixa, segundo critérios estabelecidos no Plano Diretor, o que, em fases posteriores do detalhamento de projeto pode conter uma ciclovia ou ciclofaixa.

Cabe mencionar, que o empreendimento visa o alargamento de um trecho da Estrada Municipal que dá acesso ao mesmo, conforme acordo com o órgão público, visando a conexão do empreendimento com demais setores do município. Sendo de suma importância a atuação do órgão público para a conexão das ciclovias, ciclofaixas ou ciclorrotas.

IMPACTO: Aumento das viagens pelo modal cicloviário.

FASE: Operação.

ABRANGÊNCIA: Área Diretamente Afetada/ Área de Influência Direta

MEDIDA MITIGADORA: Sugere-se a implantação de ciclovias também externas ao lote.

RESPONSABILIDADE: Empreendedor.

6.4.4. Transporte público

De acordo com a associação nacional de transportes públicos os pontos de parada exercem influências no desempenho global dos itinerários do ponto de vista

operacional, refletindo no tempo de percurso, na velocidade média e, consequentemente, nos custos da operação.

Para o passageiro, a localização dos pontos de parada é de grande importância porque determina uma condição de acessibilidade ao sistema e a variável tempo médio de caminhada desde o local de trabalho até o ponto de parada mais próximo e, no final da viagem, do ponto de parada até o destino final - é uma condição importante no projeto dos sistemas. Caso este tempo seja muito reduzido, o que significa ter pontos de parada mais próximos tem-se uma condição boa do ponto de vista da acessibilidade, porém, reduz a velocidade comercial, aumentando o tempo de viagem.

Portanto o distanciamento recomendado entre as paradas deve ser estabelecido de forma que o passageiro realize uma caminhada de no máximo 500 metros, distância esta considerada normal, porém, é prática comum utilizar o espaçamento de 300 metros entre os pontos de ônibus.

O mapa a seguir apresenta os pontos de transporte público (ônibus) em relação ao empreendimento.

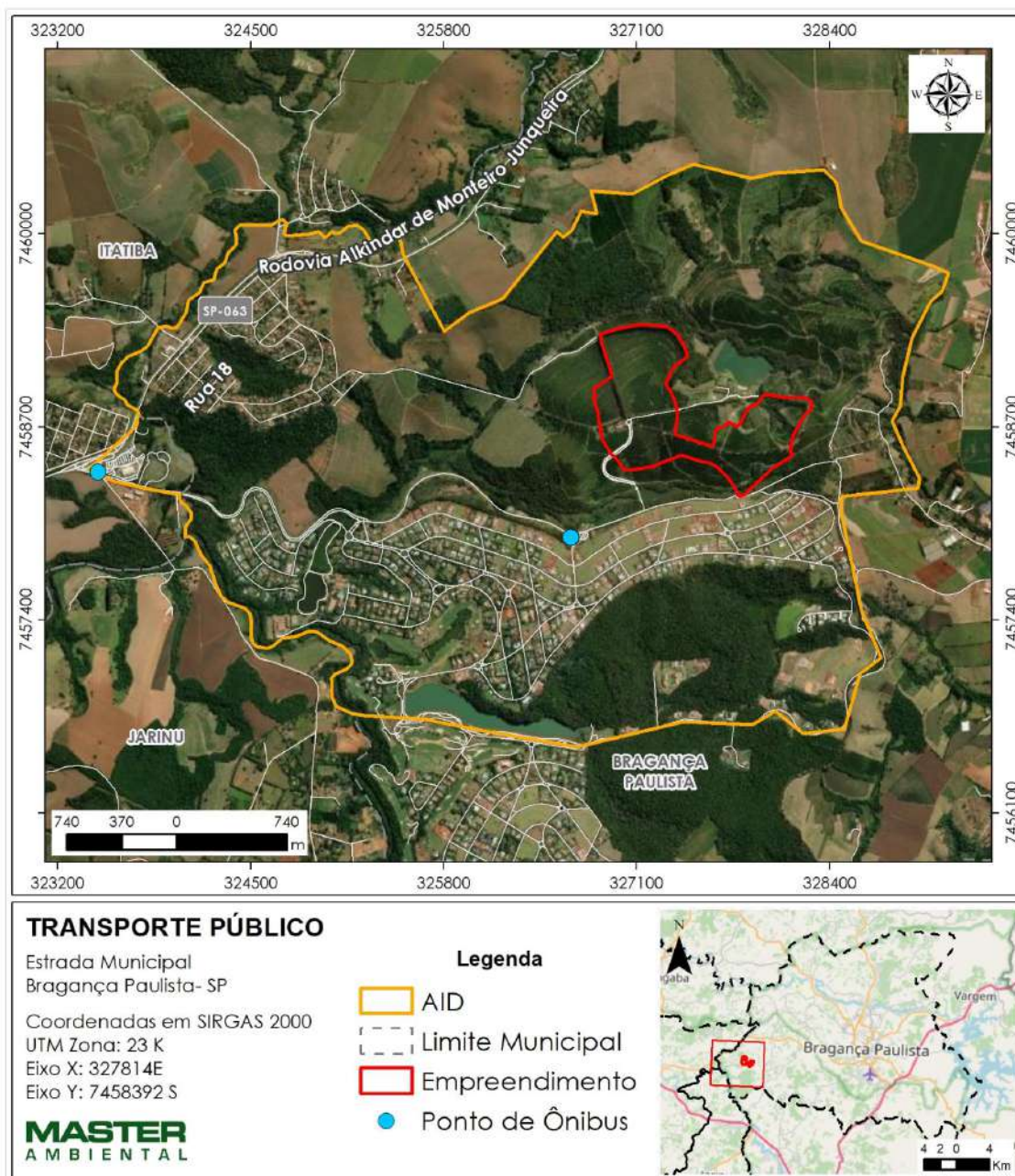


Figura 24: Pontos de parada do transporte público próximos ao empreendimento. Fonte: Master Ambiental.



Figura 25: Ponto de parada mais próximo do empreendimento, acesso de serviço do Quinta da Baroneza. Fonte: Master Ambiental.

Atualmente, a empresa de ônibus JTP Transportes é a responsável pelo transporte público no município, contando com 3.646 partidas semanais nas linhas existentes.

Conforme visto no mapa de transporte público, o ponto de parada mais próximo do empreendimento atende a entrada de serviço do condomínio Quinta da Baroneza, estando mais de 1 km distante do acesso proposto pelo empreendimento.

Sabendo que o empreendimento atenderá ao público de classe alta, não haverá necessidade do atendimento do transporte público para a população fixa. Entretanto, estima-se a necessidade de 239 funcionários para sua operação, o que gerará a demanda de transporte para esses trabalhadores (ou seja, a população flutuante). Ressalta-se também o período de obras, que contará com 100 funcionários, os quais também poderão demandar serviços de transporte público.

Considerando a distância do ponto de parada mais próximo e a demanda que o empreendimento gerará através dos trabalhadores, sugere-se a implantação de um ponto de parada próximo ao acesso do empreendimento. Havendo acordo entre empreendedor e poder público para prolongar a rota do ônibus até o local, juntamente com o estabelecimento da tipologia construtiva do ponto a ser instalado.

IMPACTO: Aumento na demanda por transporte público.

FASE: Obras e Operação.

ABRANGÊNCIA: Área de Influência Direta.

MEDIDA MITIGADORA: Acordar com o poder público formas de atendimento do transporte para o empreendimento, juntamente com a determinação da tipologia construtiva do ponto de parada a ser instalado.

RESPONSABILIDADE: Empreendedor.

6.5. SISTEMA VIÁRIO

6.5.1. Hierarquia e Diretrizes Viárias

O município de Bragança Paulista apresenta o Plano Diretor, Lei Complementar 893/2020, que determina:

Art. 187. *O sistema viário determinado por este Plano Diretor compreende a seguinte hierarquia de vias, definidas conforme a sua função:*

I - vias regionais;

II - vias arteriais;

III - vias arteriais secundárias;

IV - vias coletoras;

V - vias locais;

VI - vias locais sem saída;

VII - estradas rurais coletoras;

VIII - estradas rurais locais; e

IX - ciclovias.

O mapa a seguir localiza o empreendimento e a formação do sistema viário no entorno.

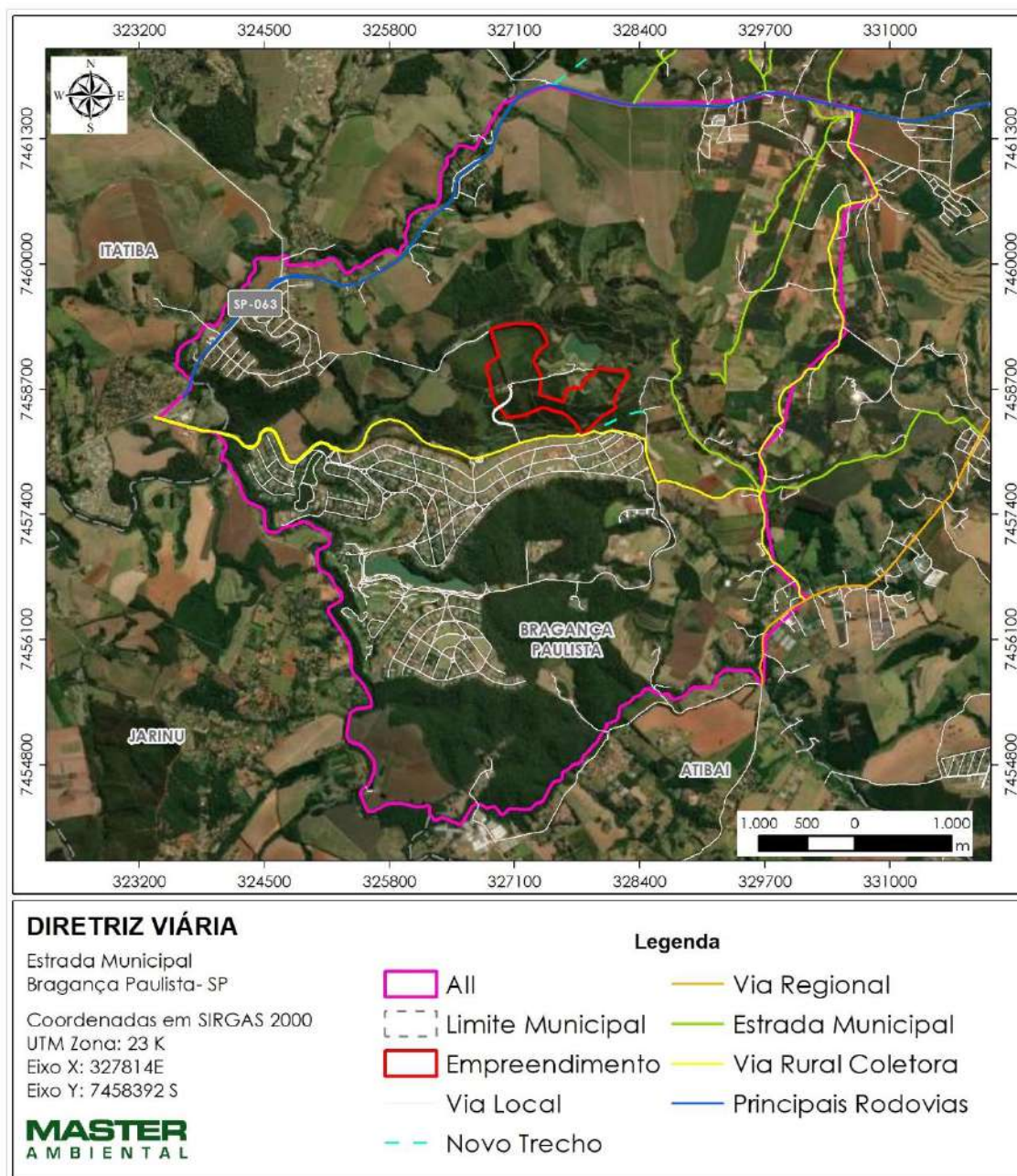


Figura 26: Sistema viário no entorno do empreendimento.

Como pode ser visto, a Estrada Municipal de acesso ao empreendimento é classificada como coletora.

Para novos parcelamentos, o Plano Diretor determina:

Art. 265. Em todos os projetos de loteamentos ou condomínios urbanizados, as vias projetadas deverão ser classificadas de acordo com as categorias definidas nesta Lei Complementar e obedecer às dimensões estabelecidas na lei.

§ 1º O Município poderá exigir nos projetos mencionados no caput que os acessos às estradas municipais, estaduais ou federais, bem como às demais vias, deverão ser executados e dimensionados de acordo

com as mesmas, devendo ser formados por alças de acesso, rotatórias ou outros elementos viários condizentes ao fluxo gerado pelo empreendimento e à interferência que causará nas vias existentes, sendo indispensável as autorizações pertinentes necessárias.

§ 2º Os custos das obras mencionadas no parágrafo anterior, ainda que em áreas que não sejam do domínio do empreendedor, deverão ocorrer por conta deste, não havendo ressarcimento pelo Município.

Art. 270. *As vias locais sem saída deverão terminar em praça de retorno, conforme parâmetros previstos no Anexo III - Croqui I da presente Lei Complementar, a qual deverá ser interligada por via de pedestre, quando for indicado pelo órgão responsável pelo planejamento municipal.*

§ 1º As ruas do tipo mencionado no caput só poderão ser utilizadas quando comprovada a impossibilidade de sua continuidade além das divisas do loteamento projetado, e a sua utilização nos projetos será aceita quando não acarrete prejuízos à permeabilidade urbana, devendo ser previstas alternativas para o entrelaçamento viário quando elas forem utilizadas.

§ 2º As vias mencionadas no caput não poderão ter comprimento superior a 100 (cem) metros, medido pelo eixo da via, do centro da praça de retorno à intersecção com o eixo da via que a derivou.

Quanto ao dimensionamento das vias, o Plano Diretor apresenta o seguinte quadro, presente no Anexo II.

QUADRO 04 - DIMENSIONAMENTO VIÁRIO				
CLASSIFICAÇÃO		LARGURA MÍNIMA (m)	QUANTIDADE (un.)	
VIAS URBANAS	VIAS ARTERIAIS	CALÇADA	4	2
		CANTEIRO CENTRAL	5	2
		CICLOVIA (POR FAIXA)	1,5	2
		PISTA DE ROLAMENTO	10	2
	VIAS ARTERIAIS SECUNDÁRIAS	CALÇADA	3	2
		CICLOVIA (POR FAIXA)	1,5	2
		CANTEIRO CENTRAL	1	2
		PISTA DE ROLAMENTO	7	2
	VIAS COLETORAS	CALÇADA	3	2
		CICLOVIA/CICLOFAIXA	1,5	2
		CANTEIRO CENTRAL	1	2
		PISTA DE ROLAMENTO	7	2
	VIAS LOCAIS E VIAS LOCAIS SEM SAÍDA	CALÇADA	3	2
		CALÇADA NA PRAÇA DE RETORNO	2	1
		PISTA DE ROLAMENTO	9	1
		PRAÇA DE RETORNO RAIO INTERNO	9	1
		PRAÇA DE RETORNO RAIO EXTERNO	11	1

Figura 27: Dimensionamento viário. Fonte: Lei 893/2020. Adaptado por Master Ambiental.

Sabendo que a estrada municipal recebe a classificação de coletora, o poder público e empreendedor estão dialogando para o alargamento de um trecho da via, a fim de atender as medidas estabelecidas para vias coletoras, e mitigar o novo fluxo de veículos que o empreendimento gerará.

Quanto à via principal de acesso do empreendimento, já dentro dos limites da gleba, também deve se classificar como via coletora, seguindo orientações da Lei 556/2007.

Art. 30 Qualquer parcelamento complexo ou condomínio urbanizado deverá ser dotado de, ao menos, uma via principal do tipo coletora.

No projeto urbanístico, a via coletora de acesso apresenta 25 metros de largura, atendendo ao estabelecido por lei, podendo abrigar um canteiro central e ciclofaixa/ciclovia, conforme perfil de via contido anexo ao Plano Diretor.

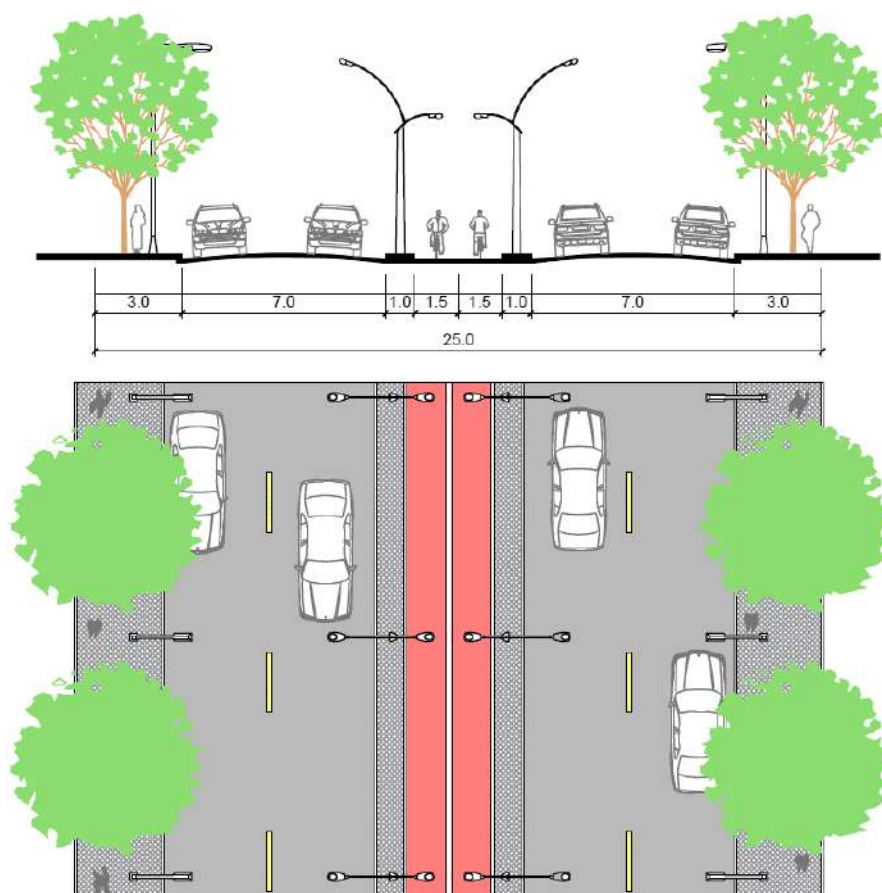


Figura 28: Perfil de via coletora com ciclovia. Fonte: Lei 893/2020.

As demais vias no interior da gleba, através de acordo com a Prefeitura Municipal de Bragança Paulista, serão classificadas como Local, devido ao baixo fluxo de veículos, uma vez que o acesso será controlado e o empreendimento incentivará o uso de bicicletas e carrinhos elétricos de golfe dentro dos limites do condomínio. Apresentando 15 metros de largura em projeto, atendendo ao estabelecido para esse tipo de via, conforme perfil contido no Plano Diretor.

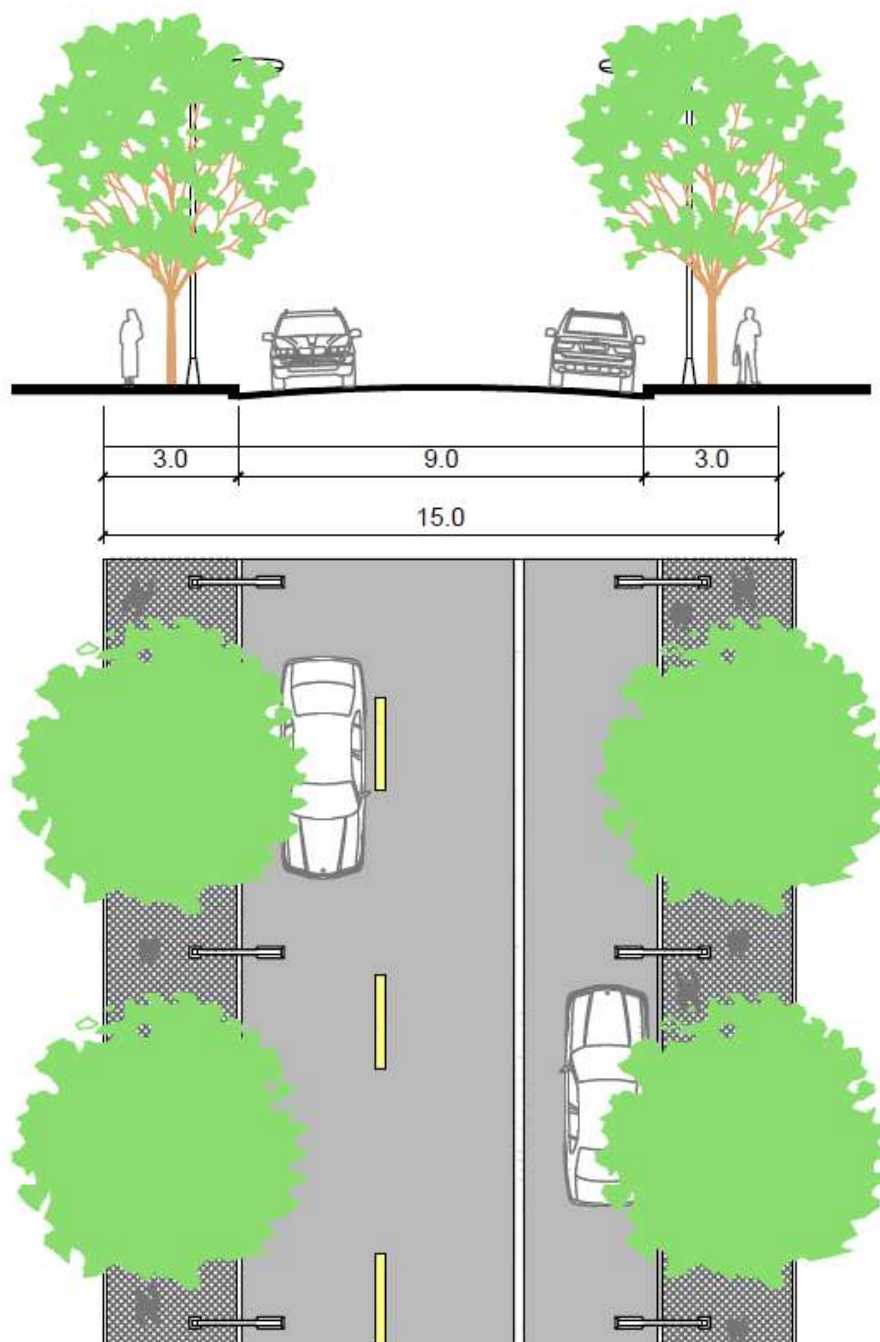


Figura 29: Perfil de via local. Fonte: Lei 893/2020.

Assim, conforme abordado ao longo do presente tópico, o empreendimento deverá acordar com o órgão municipal o alargamento da Estrada Municipal. Juntamente com a elaboração dos demais projetos, a fim de detalhar o sistema viário de acesso e interno à gleba, para posterior aprovação.

IMPACTO: Demanda por ampliação e melhorias no sistema viário do entorno.

FASE: Operação.

ABRANGÊNCIA: Área Diretamente Afetada/ Área de Influência Direta

MEDIDA MITIGADORA: Acordar com o poder público o alargamento da Estrada Municipal e elaboração de demais projetos viários para aprovação.

RESPONSABILIDADE: Empreendedor.

6.5.2. Geração de Viagens

Para o cálculo da geração de viagens do empreendimento, utilizou-se o método disponibilizado pelo ITE (apud PORTUGUAL, 2012) para casas unifamiliares isoladas (Código 2010), conseguindo calcular as viagens geradas por automóveis para habitações unifamiliares horizontais, durante dias de semana na hora-pico da manhã e tarde e a distribuição direcional (entrada e saída).

A tabela a seguir apresenta o memorial de cálculo, sendo a variável independente o número de moradores previstos, 349 novos moradores.

Tabela 6: Cálculo de viagens para casas unifamiliares isoladas. Fonte: ITE (apud PORTUGAL, 2012).

Pessoas	Período (Hora pico)	Equação	Nº de viagens	Entrada (%)	Saída (%)	Distribuição espacial	
						Entrada	Saída
349	Manhã	$\text{Ln}(T) = 0,81\text{Ln}(X) - 0,36$	80	30	70	24	56
	Tarde	$\text{Ln}(T) = 0,85\text{Ln}(X) - 0,34$	103	66	34	68	35

A partir da tabela, considerando o número máximo de moradores do novo empreendimento, estima-se que serão realizadas cerca de 80 viagens na hora pico da manhã e 103 viagens na hora pico da tarde.

É importante salientar que o empreendimento está realizando um Relatório de Impacto de Trânsito - RIT, a fim de levantar impactos e medidas quanto ao trânsito do local.

IMPACTO: Geração de viagens.

FASE: Obras e Operação.

ABRANGÊNCIA: Área de Influência Direta.

MEDIDA MITIGADORA: Apresentar Relatório de Impacto de Trânsito ao órgão competente e seguir medidas por ele apontadas, passíveis de aprovação.

RESPONSABILIDADE: Empreendedor.

6.5.3. Rotas de acesso e saída do empreendimento

A forma de acessar o empreendimento é pela Estrada Municipal Quinta da Baroneza, partindo da Rodovia Alkindar Monteiro Junqueira, SP-063. Tal rodovia concede acesso ao município de Bragança Paulista, bem como demais municípios da região, como Itatiba. As imagens a seguir, feitas a partir do Google Maps, com a ferramenta Trânsito ativada, apresentam uma simulação de rotas do empreendimento ao centro de Bragança Paulista e Itatiba, tendo como referência o trânsito típico de uma terça-feira às 15h.

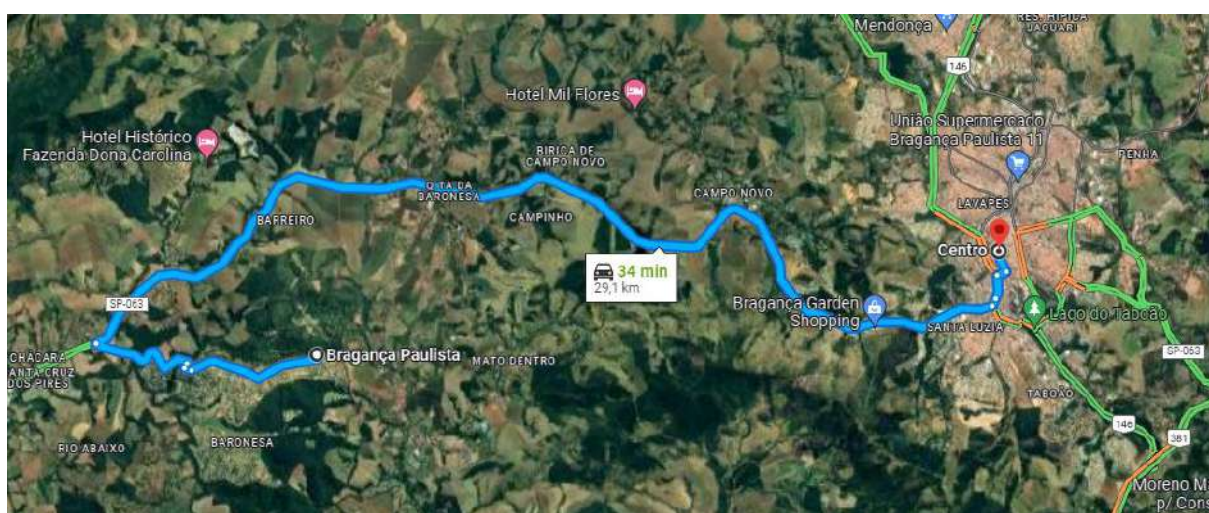


Figura 30: Rota do empreendimento para o Centro de Bragança Paulista, considerando o trânsito típico de uma terça-feira às 18h.

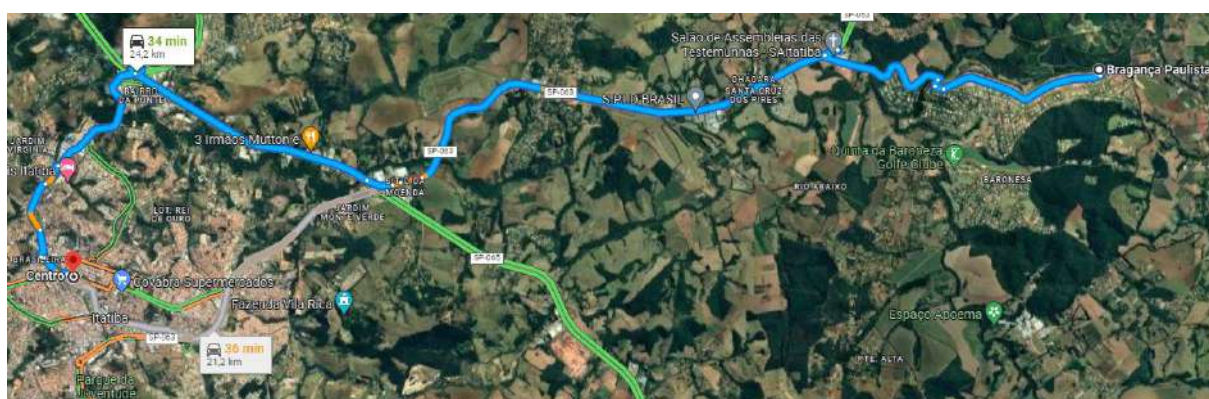


Figura 31: Rota do empreendimento para o Centro de Itatiba, considerando o trânsito típico de uma terça-feira às 18h.

Tabela 7: Informação das rotas de acesso ao empreendimento. Considerando o trânsito típico de uma terça-feira às 18h.

	Distância	Tempo
Empreendimento – Centro de Bragança Paulista	29,1 km	34 min
Empreendimento – Centro de Itatiba	24,2 km	34 min

A seguir imagem apresenta o acesso de maneira aproximada.

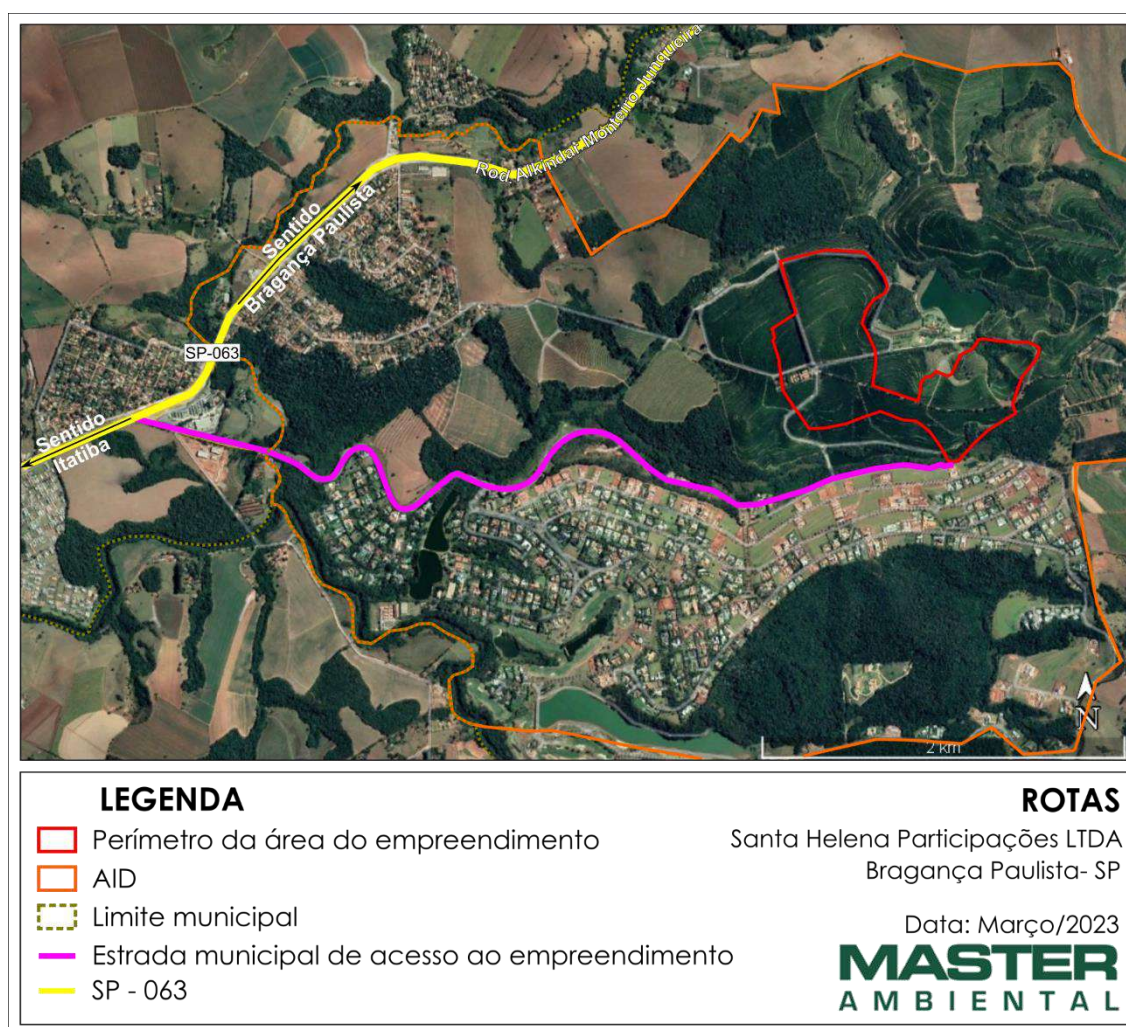


Figura 32: Rotas de acesso ao empreendimento. Fonte: Master Ambiental.

Conforme visto no tópico “Hierarquia e Diretrizes Viárias”, o empreendimento está em acordo com o órgão municipal para o alargamento de um trecho da estrada de acesso, o que contribuirá para fluidez do trânsito gerado pelo mesmo.

De maneira geral, conclui-se que não haverá impactos a serem considerados quanto às rotas de acesso ao empreendimento, uma vez que as rotas simuladas não

apresentam problemas e, já havendo previsão para o melhoramento da via com a obra do empreendimento.

IMPACTO: Não há.

6.5.4. Demanda de estacionamento, Acessos, Carga e descarga, Embarque e Desembarque

Quanto à demanda de estacionamento, o Quadro 3 presente no Anexo II do Plano Diretor Municipal apresenta os requisitos de estacionamento para novas edificações. Para o empreendimento, tratando-se de um loteamento de uso misto, com enfoque no uso residencial, deverá estabelecer para a ocupação de seus lotes os valores mínimos a serem adotados em cada caso.

Quanto aos acessos, conforme já apresentado, o mesmo será através da Estrada Municipal, onde, dentro dos limites da área do empreendimento, segue por uma via coletora.

Presente nessa via coletora de acesso principal, está uma área institucional seguida da portaria, separando o acesso apenas ao institucional do restante do condomínio.

Segundo informações do empreendedor, em fase posterior de projeto, tal via de acesso contará com um canteiro central com uma abertura, possibilitando o retorno para quem pretende acessar apenas o institucional.

Segue croqui demonstrativo do acesso.

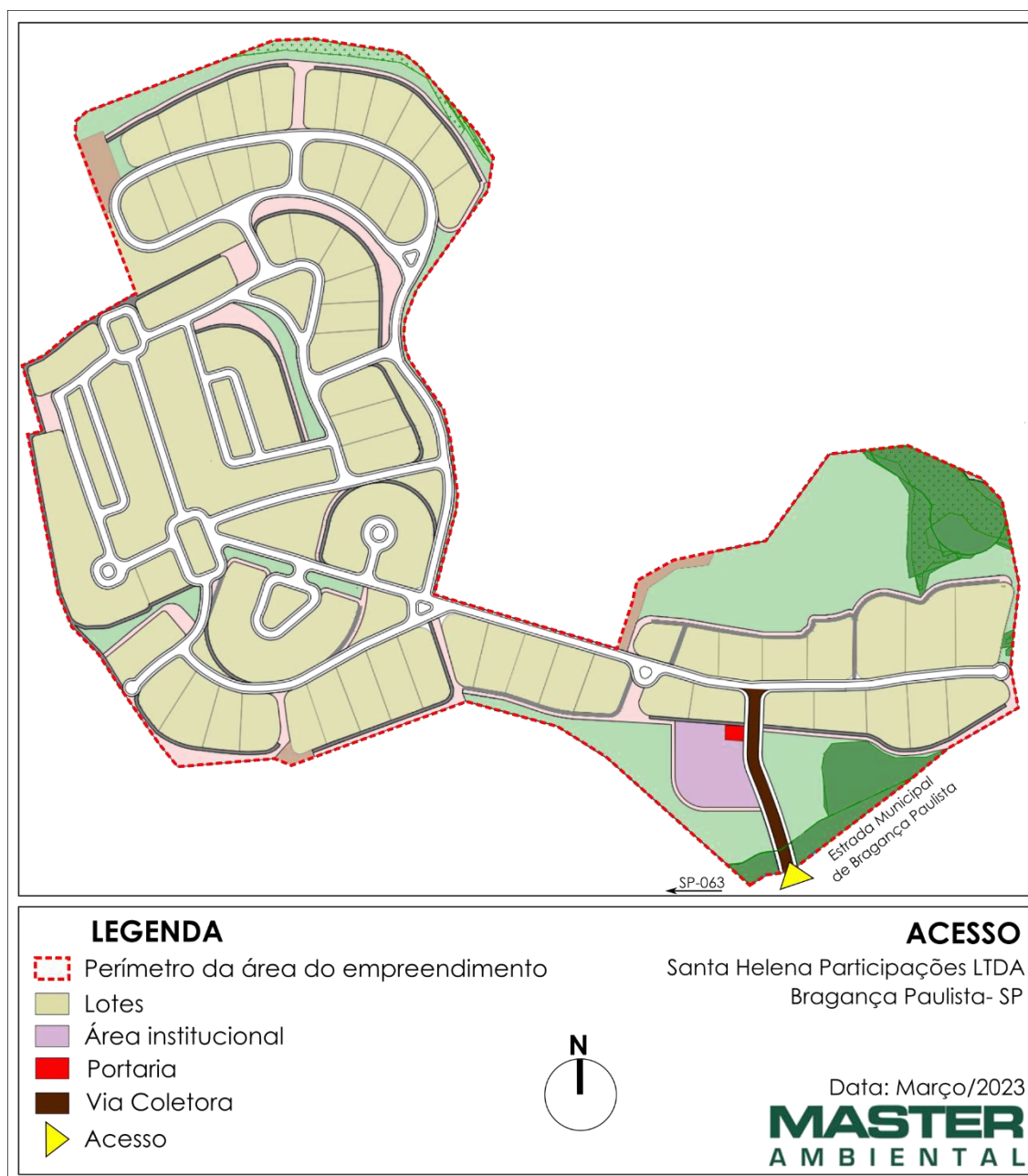


Figura 33: Acesso ao interior do empreendimento. Fonte: Projeto Arquitetônico. Adaptado por Master Ambiental.

O embarque e desembarque e a carga e descarga são analisados de acordo com a natureza da atividade dos empreendimentos, já que a frequência e distribuição do embarque e desembarque são importantes na hora de avaliar o fluxo e intensidade do impacto.

Algumas atividades possuem uma hora de pico de funcionamento, que se repete diariamente e com bastante intensidade de fluxo, como as instituições educacionais. Outras atividades possuem processos logísticos que ocorrem em determinados horários ou dias da semana onde concentram mais as cargas e descargas, como as fábricas e comércio/serviço de grande porte.

Como o empreendimento trata-se de um loteamento fechado, não cabe dimensionar tal demanda, uma vez que tais operações poderão ocorrer no interior de cada lote, conforme ocupação.

IMPACTO: Não há.

6.6. CONFORTO AMBIENTAL

6.6.1. Iluminação Natural e Ventilação

A ventilação e iluminação são fatores essenciais a serem trabalhados no projeto arquitetônico. As boas soluções para estes fatores é que definirão o conforto térmico da edificação, assim como a sustentabilidade do seu funcionamento.

A verticalização das edificações pode causar sombreamento sobre as atuais construções lindeiras, fazendo com que a luz natural não atinja de forma direta os imóveis de menor altura. Para avaliar iluminação e sombreamento de uma edificação em relação às edificações vizinhas devem-se analisar a distâncias entre as edificações, gabarito de altura, os recuos e aberturas.

Ao que se refere a ventilação, segundo site Weatherspark, a velocidade horária média do vento em Bragança Paulista passa por variações sazonais pequenas ao longo do ano. A época de mais ventos no ano dura 4,5 meses, de 3 de agosto a 17 de dezembro, com velocidades médias do vento acima de 10,8 quilômetros por hora. O mês de ventos mais fortes é setembro, com 12,4 quilômetros por hora de velocidade média horária do vento. Já a época mais calma do ano dura 7,5 meses, de 17 de dezembro a 3 de agosto. O mês de ventos mais calmos no município é fevereiro, com 9,2 quilômetros por hora de velocidade média horária do vento.

O gráfico a seguir indica a velocidade média horária do vento (linha cinza escuro), com faixas do 25º ao 75º e do 10 ao 90º percentil.

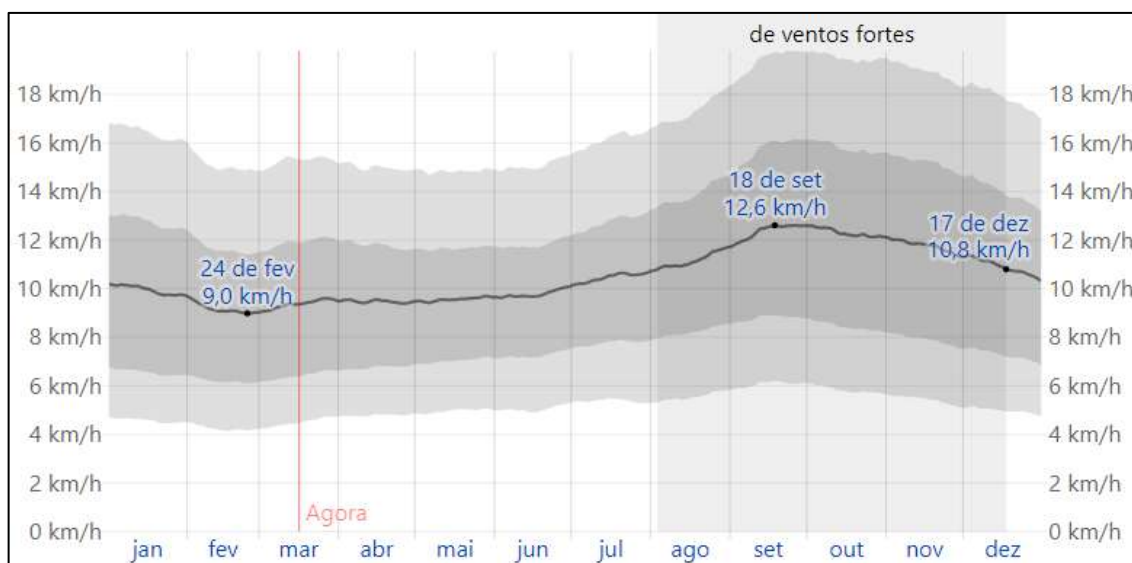


Figura 34: Velocidade Média dos Ventos em Bragança Paulista/PR. Fonte: Weatherspark.

A direção média horária predominante do vento varia durante o ano. O vento mais frequente vem do leste durante 3,5 meses, de 15 de fevereiro a 29 de maio e durante 5,2 meses, de 20 de julho a 25 de dezembro. Já o vento mais frequente do norte, vem durante 1,7 mês, de 29 de maio a 20 de julho e durante 1,7 mês, de 25 de dezembro a 15 de fevereiro.

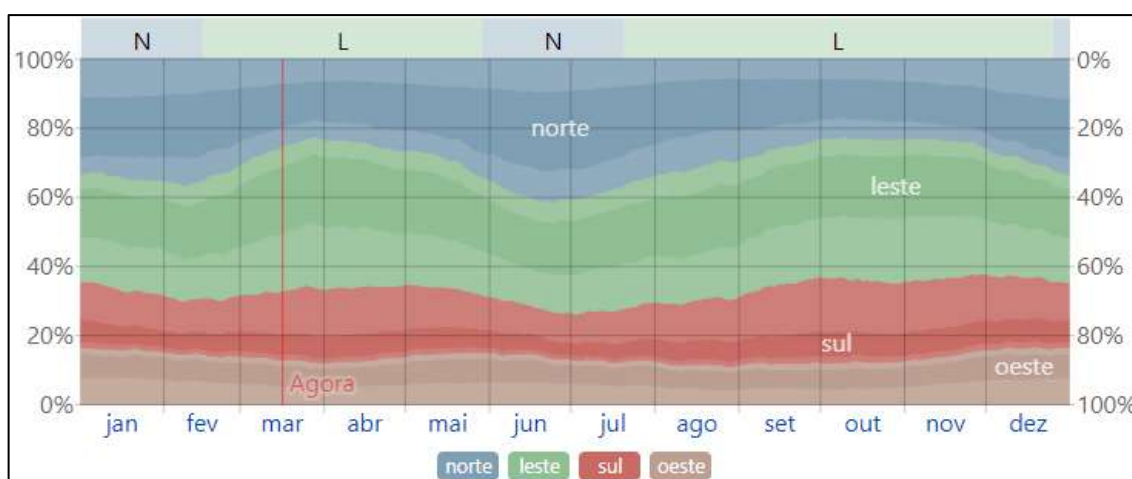


Figura 35: Direção dos Ventos em Bragança Paulista/SP. Fonte: Weatherspark.

Para o caso do empreendimento, se tratado de um loteamento de alto padrão, os lotes serão grandes com construções distantes umas das outras, sendo também construções de baixo gabarito. Assim, pode-se concluir que o local não impactará nas questões de iluminação e ventilação natural.

Vale ressaltar a necessidade de um ordenamento no momento da construção das residências, cabendo à associação o estabelecimento de regras seguindo a legislação urbana quanto à recuos e gabarito de altura.

IMPACTO: Não há.

6.6.2. Qualidade do ar

Segundo a resolução do CONAMA nº 3/90, entende-se como poluente atmosférico qualquer forma de matéria ou energia com intensidade e quantidade, concentração, tempo ou características não compatíveis com os níveis estabelecidos, e que tornem ou possam tornar o ar: impróprio, nocivo ou ofensivo à saúde; não propício ao bem-estar público; danoso aos materiais, à fauna e flora; prejudicial à segurança, ao uso e lazer da propriedade e às atividades normais da comunidade.

Durante a fase de implantação do empreendimento, os impactos relacionados à alteração da qualidade do ar estão associados às atividades de preparação e limpeza do terreno, instalação do canteiro de obras, terraplanagem, construção da drenagem e, principalmente, intensificação do fluxo de veículos pesados. O tráfego de veículos pesados e maquinários provoca aumento nos níveis de poeira e material particulado em suspensão, que podem interferir na saúde dos colaboradores e comprometer a qualidade do ar na vizinhança. Assim, o impacto da construção, nesse aspecto, está diretamente relacionado com a poeira aerotransportada.

Da mesma forma, há o efeito relativo ao aumento do tráfego de veículos de serviços no entorno da obra, que pode gerar um aumento na poluição do ar em relação ao tráfego atual.

Assim sendo, entende-se que o poluente nesse caso se trata de material particulado, mais especificamente a poeira de terra, composta por partículas com diâmetro médio que não geram grandes riscos à saúde, uma vez que são inertes e não causam intoxicações. A alteração na qualidade do ar deve ocorrer principalmente na fase de implementação, restrito às frentes de trabalho.

Essas áreas deverão ser monitoradas periodicamente no que diz respeito às concentrações de poluentes identificados. Além disso, os colaboradores deverão utilizar equipamentos de proteção individual como máscaras respiratórias protetoras contra poeiras e gases.

Orienta-se a padronização do transporte de granulados na obra, tais como solo, brita e areia, em caçambas e carrocerias cobertas por lona para evitar a dispersão ao longo do transporte. Também sugere-se a utilização da escala de Ringelmann para avaliação calorimétrica de densidade de fumaça emitida pelos

veículos movidos a diesel (a metodologia para utilização da escala pode ser observada na ABNT NBR 6.016).

Faz-se necessário ressaltar que durante os meses de inverno, devido à dificuldade de dispersão de poluentes na atmosfera, essa fiscalização deverá ser intensificada. Por fim, orienta-se a constante aspersão de água em dias secos, com a finalidade de evitar a suspensão de poeira.

Durante a fase de operação do empreendimento, o aumento do tráfego rotineiro pode provocar um aumento nas emissões atmosféricas oriundas da combustão móvel, porém, em menor magnitude.

IMPACTO: Emissão de poeira suspensa devido ao uso de maquinário para movimentações no solo e tráfego de veículos, principalmente os pesados.

FASE: Obras.

ABRANGÊNCIA: Área de Influência Direta.

MEDIDA MITIGADORA: Monitoramento do canteiro de obras para verificar as concentrações de poluentes particulados e emitidos por veículos.

MEDIDA MITIGADORA: Uso de equipamentos de proteção individual pelos trabalhadores.

MEDIDA MITIGADORA: Adotar métodos de estabilização temporária, umidificação do solo exposto e recobrimento de caminhões de transporte para evitar a dispersão de partículas.

RESPONSABILIDADE: Empreendedor.

6.6.3. Pressão Sonora

No tocante às emissões sonoras, existe legislação municipal específica que estabelece diretrizes, critérios e normas para emissão de ruídos urbanos e proteção do bem-estar e do sossego público (Lei nº 4049, de 29 de julho de 2009). No entanto, esta segue as normas NBR 10.151 e 10.152 no que trata da definição de horários, níveis de intensidade, formas de medição e classificação das áreas para os diferentes tipos de emissão de ruídos.

O empreendimento será implantado em área pertencente à Macrozona Urbana (MZU), de acordo com Lei Complementar nº 893 de 03 de janeiro de 2020 que aprovou o Plano Diretor do município de Bragança Paulista e dispôs sobre o Sistema Municipal de Planejamento. Dessa forma, considera-se os Níveis de Critério de Avaliação (NCA) estipulados pela NBR 10.151:

Tipos de áreas habitadas	RL _{Aeq} Limites de níveis de pressão sonora (dB)	
	Período diurno	Período noturno
Área de residências rurais	40	35
Área estritamente residencial urbana ou de hospitais ou de escolas	50	45
Área mista predominantemente residencial	55	50
Área mista com predominância de atividades comerciais e/ou administrativa	60	55
Área mista com predominância de atividades culturais, lazer e turismo	65	55
Área predominantemente industrial	70	60

Figura 36: Níveis de Critério de Avaliação (NCA) para ambientes externos, em dB(A). Adaptado por Master Ambiental.

Por estar localizado na Macrozona Urbana, com presença de condomínios residenciais de alto padrão, mas também com atividades comerciais ao longo da via de acesso, e amplos espaços abertos com cobertura vegetal (favorecendo a dissipação de ruídos sonoros), entende-se que a área pode ser classificada como: mista, predominantemente residencial, com limites de níveis de pressão sonora de 55 (diurno) e 50 dB (noturno).

Em sua fase de operação, a atividade por si só não possui características de um tradicional polo gerador de ruído, ficando essa situação condicionada à fase de implantação. Durante o período de obras, a utilização de maquinários será fonte de ruídos e vibrações comuns à construção civil. Alguns equipamentos como betoneiras, serras elétricas e martelos hidráulicos são exemplos de maquinário gerador de ruído e/ou vibração.

A mitigação dos impactos relacionados à emissão de ruídos inclui a adoção de Programa de Monitoramento de Emissão de Ruídos, incluso em Programa de Controle Ambiental de Obras, concentrando as atividades no período diurno e garantindo a utilização de equipamentos individuais de segurança como protetores auriculares, dispostos na Norma Regulamentadora 6 (NR6), por trabalhadores diretamente expostos aos ruídos desses equipamentos. Também se recomenda a manutenção periódica nos maquinários, veículos e equipamentos.

Destaca-se que durante a operação, os impactos de pressão sonora tendem a ser de menor magnitude, restritos à circulação de veículos.

IMPACTO: Geração de ruídos e vibrações.

FASE: Obras.

ABRANGÊNCIA: Área de Influência Direta.

MEDIDA MITIGADORA: Executar Programa de Monitoramento de Emissão de Ruídos, com atividades no período diurno e uso de equipamentos individuais de proteção.

MEDIDA MITIGADORA: Realizar manutenção periódica nos maquinários, veículos e equipamentos utilizados.

RESPONSABILIDADE: Empreendedor.

6.7. MEIO NATURAL

6.7.1. Geologia, Pedologia e Relevo

Na gleba do empreendimento e nas suas áreas de influência predomina a formação Suíte Bragança Paulista, pertencente ao Complexo Granítico Socorro, seguida da formação Varginha-Guaxupé. O Complexo Granítico Socorro corresponde a um batólito com aproximadamente 1.700km², composto por granitos e ortognaisses assínticos (CAMPOS NETO *et al.*, 1984). É uma formação com algumas variações granitoides intrusivas, como é o caso do Suíte Bragança Paulista e do Suíte Salmão, que são explorados como rochas ornamentais.

O granito e outras rochas dessa família, genericamente denominados de granitoides (tonalito e granodiorito), são as mais amplamente distribuídas das rochas ígneas que compõem a crosta continental. São formadas pelo resfriamento do magma em profundidade, por isso são denominadas de rochas plutônicas ou intrusivas (USP, 2023).

O mapa a seguir apresenta as unidades geológicas identificadas em relação ao empreendimento:

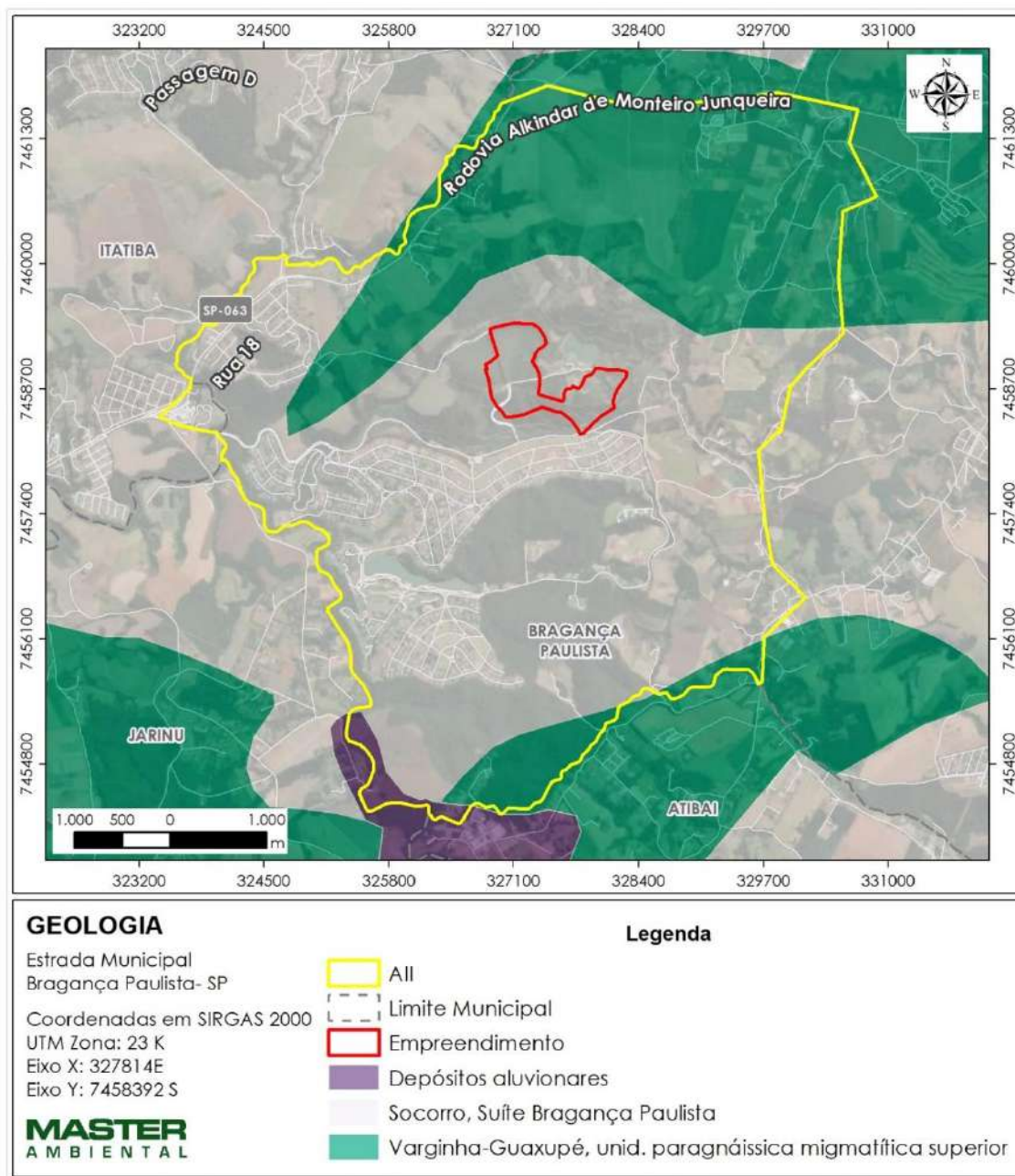


Figura 37: Geologia. Fonte: Master Ambiental.

Devido à formação geológica da área, de origem ígnea, os tipos de solos resultantes pertencem ao grupo dos Latossolos Vermelho-Amarelos. De acordo com Fulano (GOMES, 2006), os Latossolos são solos de relevo ondulado constituídos por material mineral, apresentando horizonte B latossólico, imediatamente abaixo de qualquer tipo de horizonte A. Devido a sua textura (composição granulométrica) são solos bastante suscetíveis a erosão.

A figura a seguir ilustra a presença desse tipo de solo no local do empreendimento:

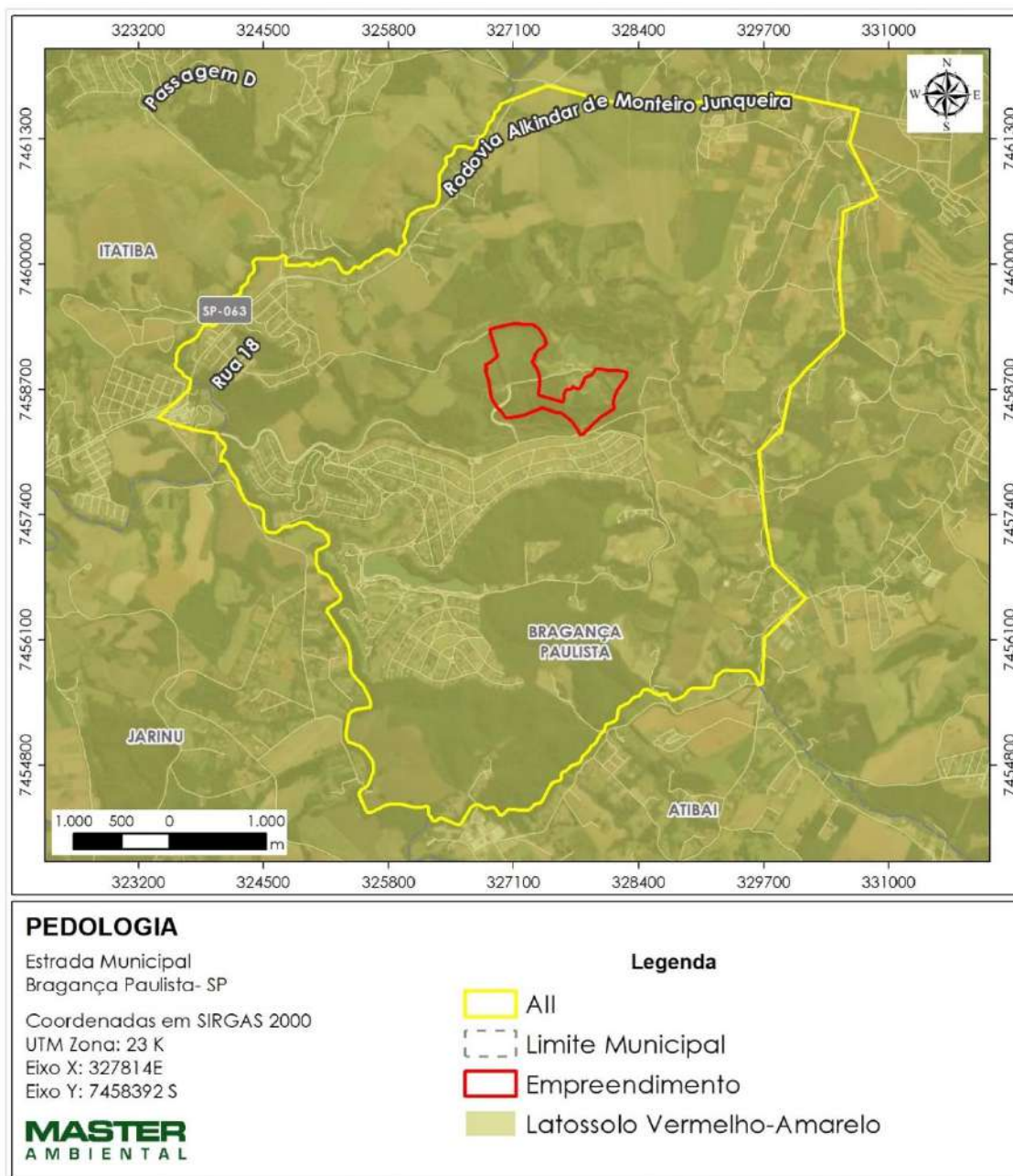


Figura 38: Pedologia. Fonte: Master Ambiental.

A cidade de Bragança Paulista está situada dentro da província geomorfológica conhecida como Planalto Atlântico, na zona geomorfológica do Planalto de Jundiaí, correspondente a uma extensão área de morros drenada pelas bacias dos rios Jundiaí e Atibaia.

Como demonstra o mapa na sequência, predomina no lote do empreendimento e em suas áreas de influência a unidade geomorfológica de Domínio de Morros e Serras Baixas, seguida do Domínio de Colinas Dissecadas e Morros Baixos.

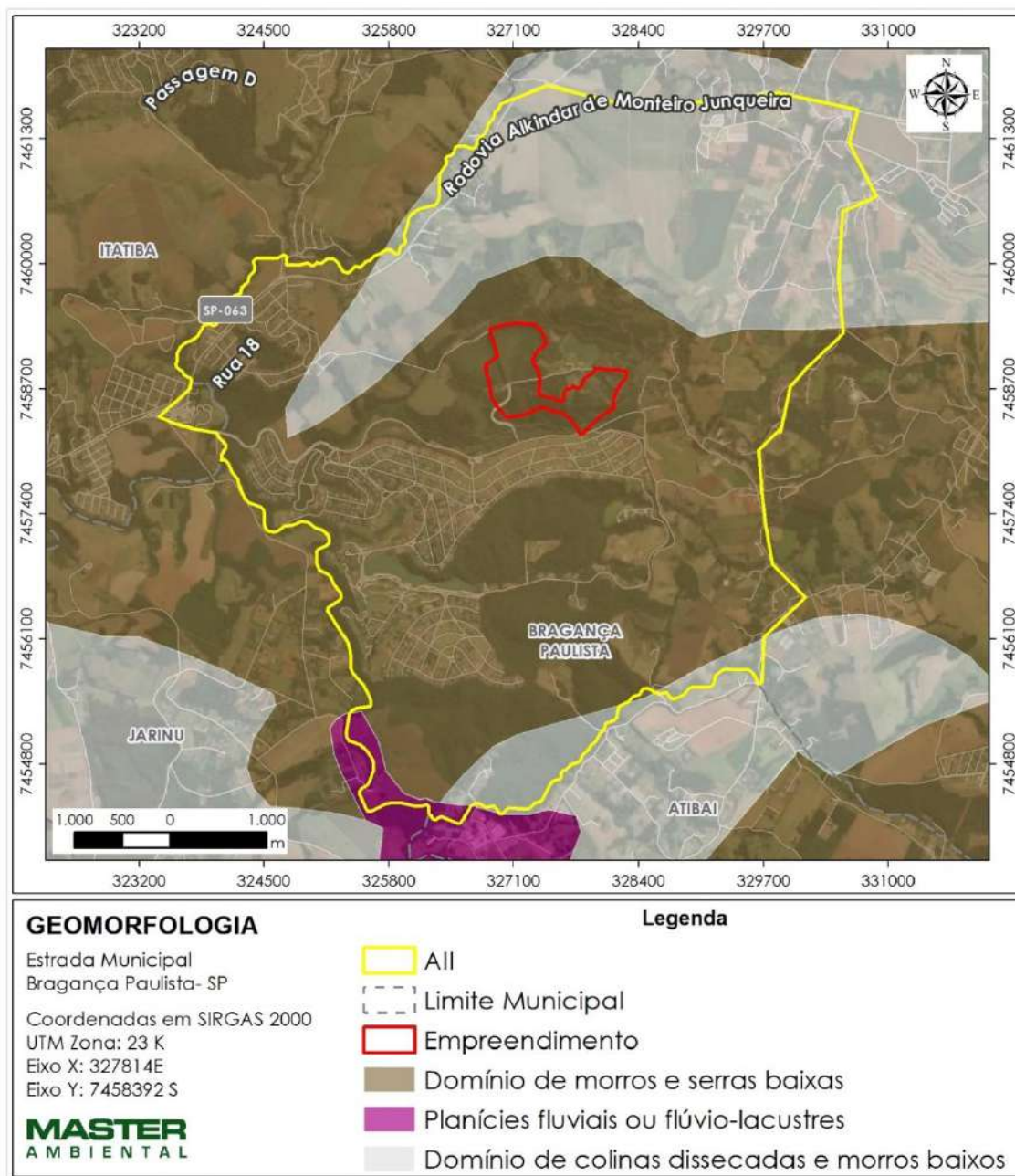


Figura 39: Geomorfologia. Fonte: Master Ambiental.

Existe a correspondência entre as unidades geomorfológicas presentes na área em questão, a amplitude topográfica e a declividade existentes. Em média, o Domínio de Morros e Serras Baixas possui uma declividade ente 15 e 35 graus e uma amplitude topográfica entre 80 e 200 metros. Já o Domínio de Colinas Dissecadas e Morros Baixos tem a amplitude topográfica entre 30 e 80 metros e a declividade na faixa de 5 a 20 graus (CPRM, 2009).

A seguir, os dois mapas demonstram tanto a elevação em metros da área (hipsometria), quanto a declividade:

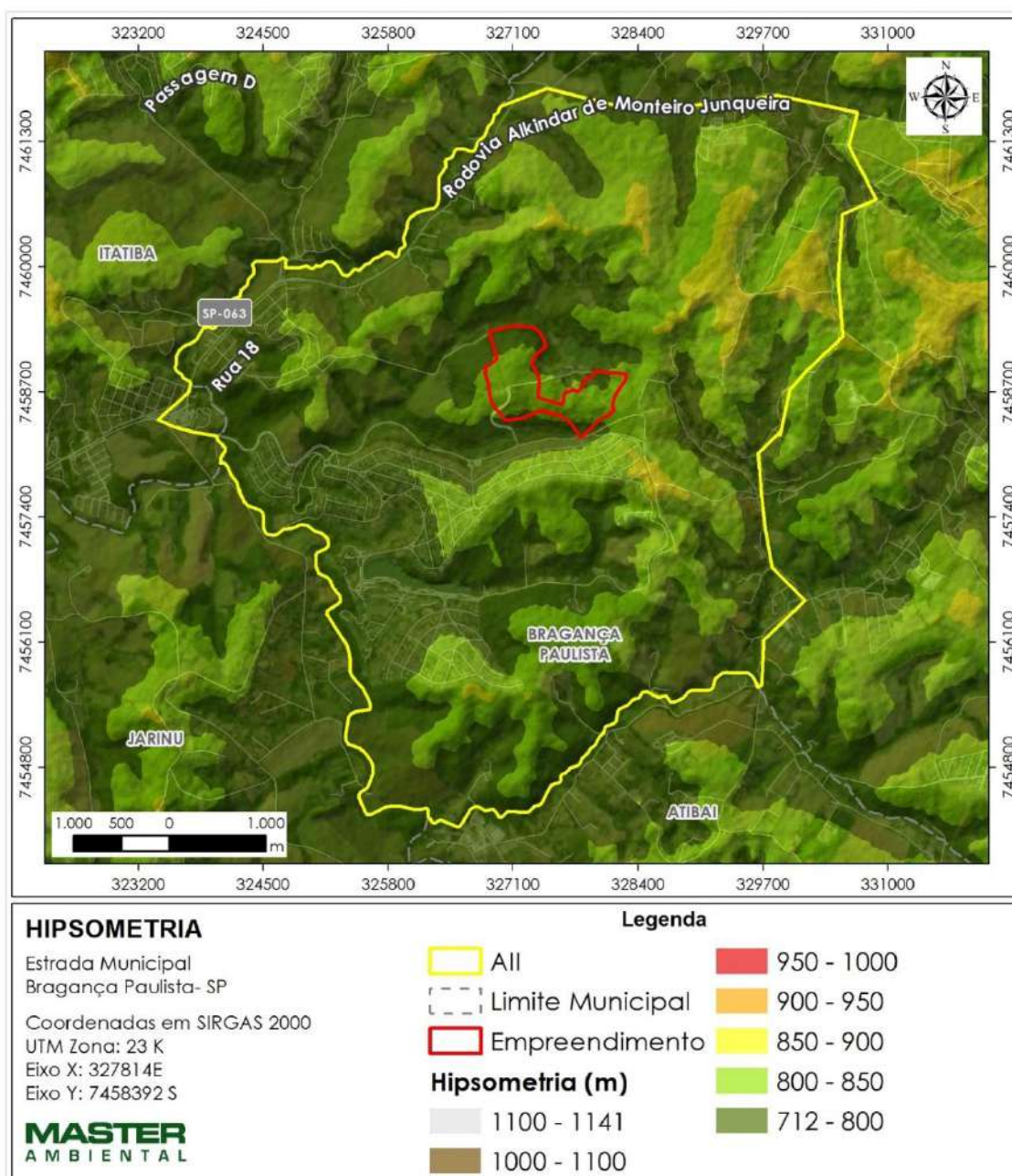


Figura 40: Hipsometria. Fonte: Master Ambiental.

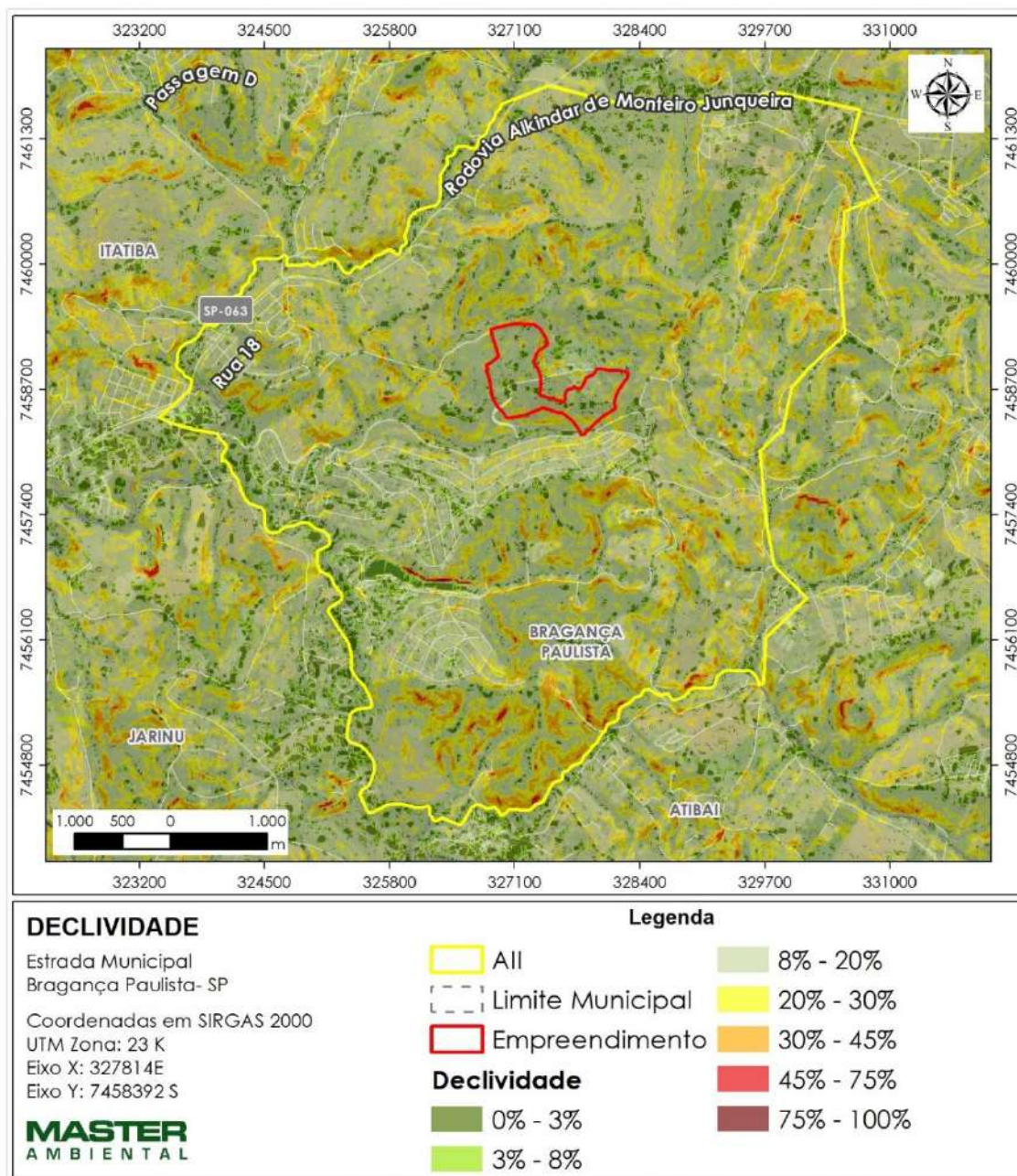


Figura 41: Declividade. Fonte: Master Ambiental.

Analisando os dois mapas, verifica-se que a elevação na área do empreendimento varia entre 712 e 850m de altitude. A declividade acompanha essa tendência, com predominância na faixa de até 20% de inclinação. Em visita técnica ao local, não foram identificadas áreas com acentuada declividade, erosões ou processos erosivos em andamento. Tampouco foi constatado histórico de movimentação relevante de solo no lote, por meio de visita *in loco* e análise de imagens aéreas das décadas de 1960 e 1970.

O projeto arquitetônico não prevê a instalação de subsolos, porém haverá movimentações de solo no terreno. A alteração no relevo não abrange o arcabouço

geológico da região como todo, mas, durante a fase de implantação, o empreendedor deverá se atentar com o gerenciamento de resíduos e efluentes gerados, garantindo o descarte adequado e a não contaminação do solo. Ademais, deverá elaborar e executar projeto de terraplanagem condizente com as áreas em que existirão cortes e/ou aterros.

IMPACTO: Movimentação de solo.

FASE: Obras.

ABRANGÊNCIA: Área Diretamente Afetada.

MEDIDA MITIGADORA: Elaborar e implantar projeto de terraplanagem, contemplando as áreas em que haverá corte e/ou aterro.

RESPONSABILIDADE: Empreendedor.

IMPACTO: Risco de carreamento e contaminação do solo por descarte de resíduos e efluentes gerados.

FASE: Obras.

ABRANGÊNCIA: Área de Influência Direta.

MEDIDA MITIGADORA: Armazenamento e destinação adequados dos resíduos de acordo com as normativas vigentes e medidas apontadas ao longo deste estudo.

RESPONSABILIDADE: Empreendedor.

6.7.2. Recursos Hídricos

O município de Bragança Paulista está localizado na Bacia do Rio Paraná, pertencente à Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos (UGRHI), do estado de São Paulo, dos rios Piracicaba, Capivari e Jundiaí (SIGRH, 2023). Mais especificamente, o empreendimento será implantado na Sub-Bacia do Biriçá (BRAGANÇA PAULISTA, 2021).

O mapa a seguir apresenta os cursos d'água na área do empreendimento:

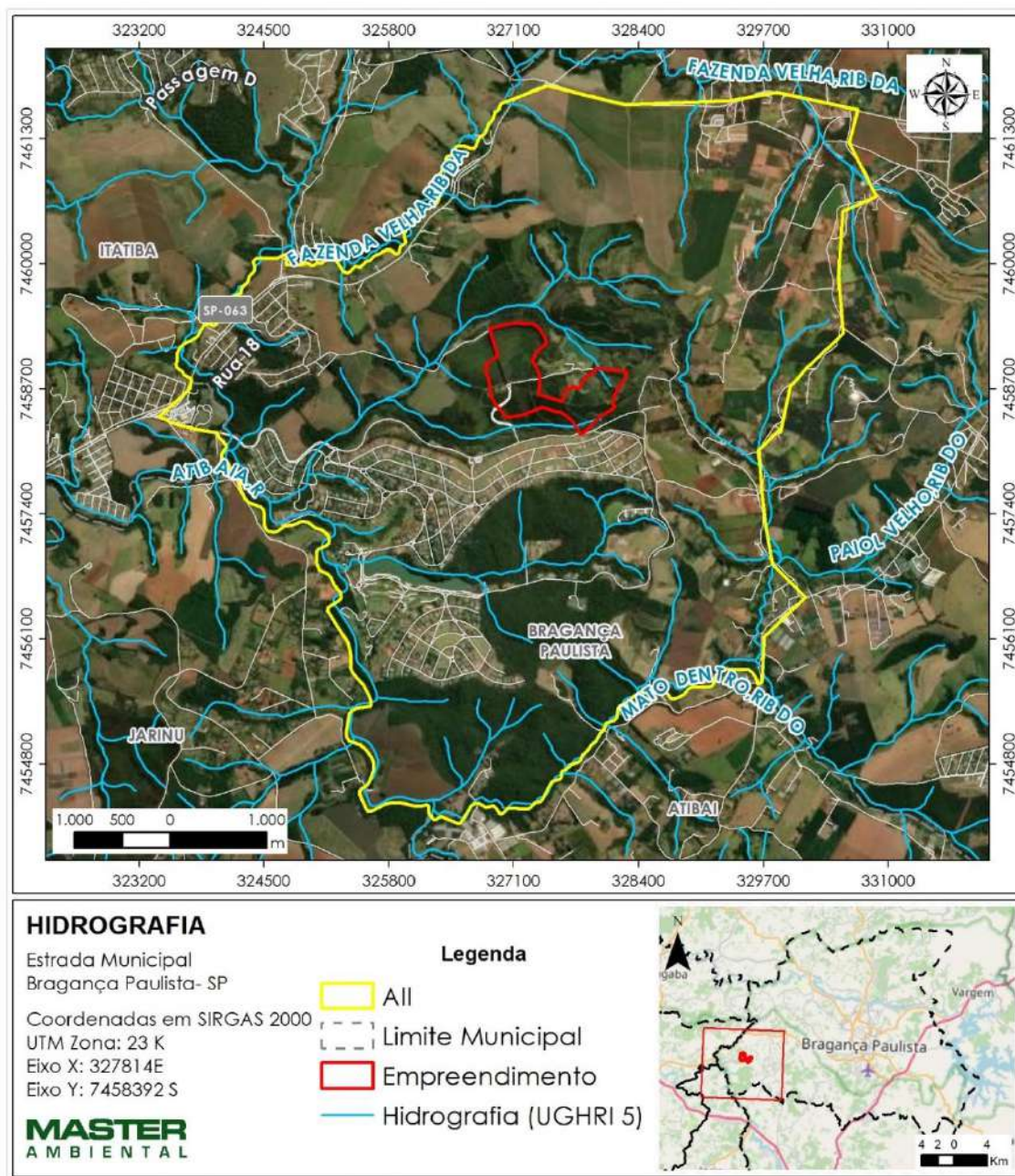


Figura 42: Hidrografia. Fonte: Master Ambiental.

Entre os cursos d'água existentes, destaca-se o Rio Atibaia, a Oeste do lote, a partir do qual foi delimitado parte do limite da Área de Influência Indireta (AII). O restante são ribeirões de menor porte.

É importante ressaltar a localização dos corpos hídricos que circundam o empreendimento ao Norte e ao Sul. Inclusive, dois deles adentram os limites do lote, na sua porção Leste. A estrada municipal, que funcionará como via de acesso ao Sul do lote, cruza um desses cursos d'água, onde já existe uma ponte e infraestrutura instalada para travessia de veículos, com a devida elevação em relação ao nível da água. A figura a seguir ilustra essa localidade:



Figura 43: Ponto em que a estrada municipal cruza um curso d'água próximo ao empreendimento. Fonte: Master Ambiental.

Os principais problemas que podem afetar os cursos d'água são o assoreamento e a contaminação por disposição inadequada de resíduos e efluentes. No processo de assoreamento, ocorre o acúmulo de resíduos, entulho e outros detritos no leito dos rios. Com isso, este passa a suportar cada vez menos água, provocando inundações em épocas de grande quantidade de chuva.

Em visita técnica ao lote e seu entorno, não foram constatados sinais de assoreamento e descarte de resíduos nos corpos hídricos, assim como não foram identificados pontos de alagamento na área do empreendimento.

Nas fases de implantação e operação, o aumento de áreas impermeabilizadas para a construção do empreendimento pode ser um risco potencial para a intensificação do transporte de sedimentos por meio do escoamento superficial de águas pluviais, desembocando nos cursos d'água. Entre as medidas possíveis de contenção para evitar o carreamento de sedimentos, o assoreamento e a contaminação por resíduos e efluentes no período de obras, estão a construção de mureta no perímetro do empreendimento, o uso de brita para a garantia de zonas de infiltração da água, a proteção dos taludes com lona e a realização do correto gerenciamento dos resíduos. No tocante ao gerenciamento e correta destinação de resíduos, essas ações devem permanecer durante a fase de operação.

Na fase de implantação, também se sugere que a água da lavagem de caminhões e equipamentos seja tratada e reutilizada no próprio canteiro de obras,

para a umectação de vias não asfaltadas (evitando a suspensão e dispersão de sedimentos), por exemplo.

Também é imprescindível que se garanta a manutenção das Áreas de Preservação Permanente (APPs) circundantes a todos os corpos hídricos no lote do empreendimento e em seu entorno, com as respectivas metragens definidas de acordo com a Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal Brasileiro).

IMPACTO: Risco de assoreamento e contaminação dos cursos d'água a partir da dispersão de sedimentos, resíduos e efluentes.

FASES: Obras e Operação.

ABRANGÊNCIA: Área de Influência Indireta.

MEDIDA MITIGADORA: Construir mureta de proteção no perímetro da obra, utilizar brita, proteger taludes com lona e realizar correto gerenciamento/destinação de resíduos e efluentes.

MEDIDA MITIGADORA: Tratar e reutilizar água da lavagem de caminhões e equipamentos.

MEDIDA MITIGADORA: Garantir a manutenção das Áreas de Preservação Permanente (APP's) em todos os corpos hídricos próximos.

RESPONSABILIDADE: Empreendedor.

6.7.3. Áreas Verdes

De acordo com visita técnica, foi identificado que, atualmente, o lote do empreendimento é utilizado para produção de laranjas, além de existir outros tipos de vegetação arbórea e rasteira. Essas últimas se concentram adjacentes às vias do interior do lote. No entorno também existem áreas verdes, principalmente próximas aos corpos hídricos, configurando Áreas de Preservação Permanente (APP's).

O mapa a seguir destaca as APP's, que caracterizam a maior parte das áreas verdes no interior dos limites do lote e na Área de Influência Direta (AID):

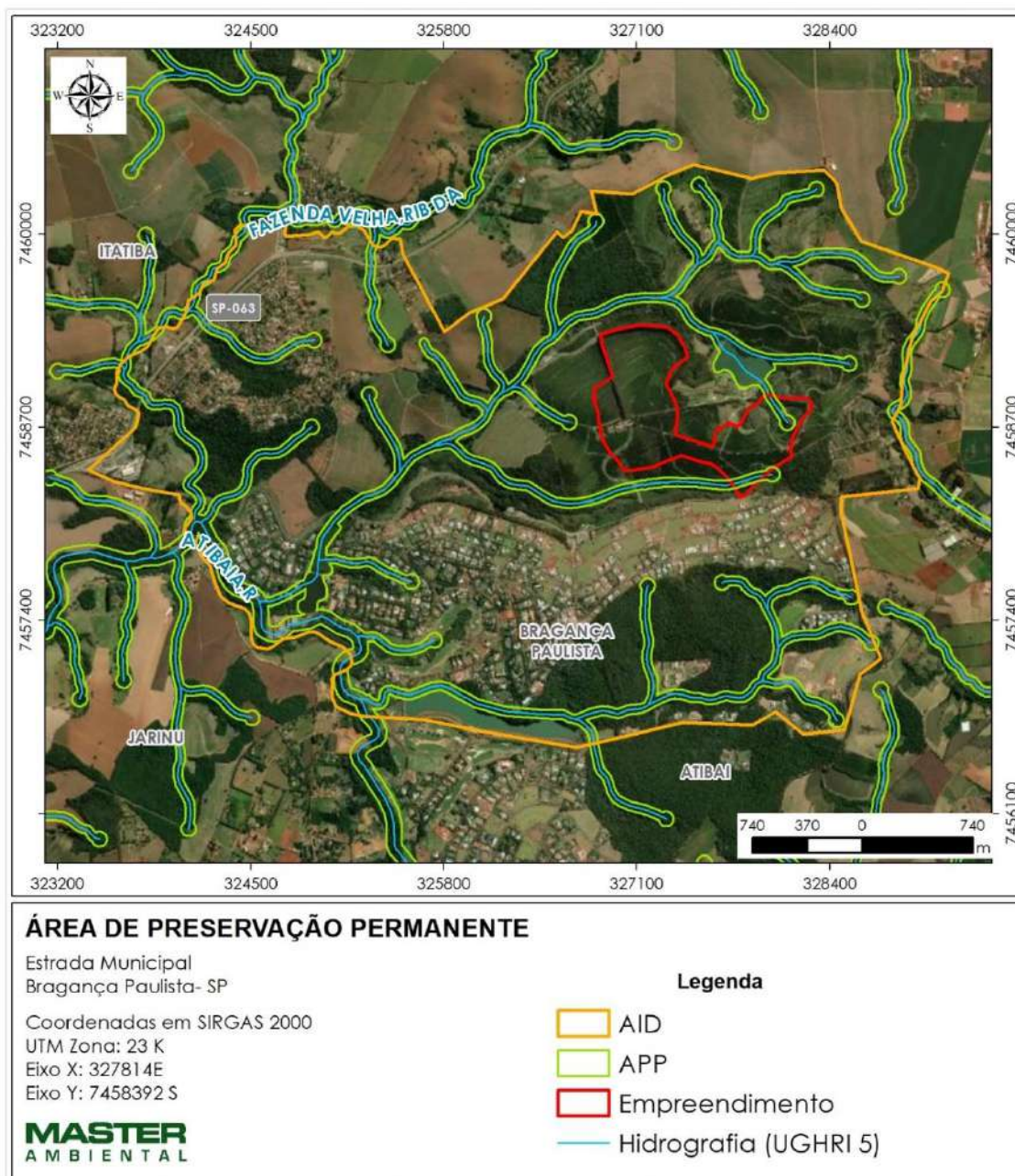


Figura 44: Áreas de Preservação Permanente. Fonte: Master Ambiental.

Destaca-se que existe uma área de represamento hídrico artificial ao Sul do lote que pode interferir na distância a ser considerada da APP circundante. Esta deverá ser avaliada no processo de licenciamento ambiental do empreendimento.

Em relação às Áreas de Proteção Ambiental (APA's), parte do município de Bragança Paulista, incluindo o lote do empreendimento e seu entorno, está na APA Sistema Cantareira, criada em 1998 e que abrange outros municípios como Mairiporã, Atibaia, Nazaré Paulista, Piracaia, Joanópolis e Vargem (SIGAM, 2023). É uma área com 254.027,50 hectares com objetivo de proteger os mananciais hídricos de

abastecimento público no bioma Mata Atlântica, em especial os que drenam para os reservatórios hídricos de Jaguari, Jacaréí, Cachoeira, Atibainha e Paiva Castro.

Na proposta de zoneamento da APA Sistema Cantareira, as áreas verdes na AID do empreendimento estão classificadas como de “Uso Sustentável”, não sujeitas às normas mais restritas de conservação. No entanto, deve ser respeitada a legislação ambiental vigente, com destaque para a Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal Brasileiro) em relação à manutenção das APP's.

Foi realizado um Laudo Técnico, o qual contempla um levantamento cadastral dos recursos naturais no terreno, sendo apresentado em planta georreferenciada (Anexo E). Dentre outras informações, este laudo apresenta a caracterização da vegetação existente no lote. A partir dele foram identificados 1.027 indivíduos arbóreos, sendo os mais frequentes *Eucalyptus ssp* (exótica), com 556, *Libidibia ferrea* (nativa), com 117, e *Caesalpinia pluviosa* (nativa), com 101 indivíduos. Juntas, essas três espécies correspondem a 75,3% do total. Como mencionado anteriormente, a maior parte dos 1.027 indivíduos (88,7%) está localizada adjacente às vias no interior do lote e na área em que existem edificações de apoio ao funcionamento da atividade de cultivo atualmente em curso.

Para implantação do empreendimento, deverá ser realizada supressão vegetal. Portanto, caberá ao empreendedor o cumprimento das leis ambientais referentes à supressão que ocorrerá no local, a partir de solicitação de corte à Secretaria Municipal do Meio Ambiente da Prefeitura de Bragança Paulista e execução das devidas medidas compensatórias. As APP's no interior do lote devem ser mantidas, não interferindo no restante das áreas verdes do município.

Durante o período de implantação e da supressão da vegetação, o empreendedor deverá se atentar com a presença de animais, realizando o resgate dos mesmos por uma equipe especializada.

IMPACTO: Supressão vegetal.

FASE: Obras.

ABRANGÊNCIA: Área Diretamente Afetada.

MEDIDA COMPENSATÓRIA: Solicitar autorização ao órgão competente para a supressão da vegetação no terreno do empreendimento e realizar quaisquer compensações ambientais acordadas com o Poder Público.

MEDIDA MITIGADORA: Realizar resgate da fauna presente no lote do empreendimento (se houver).

RESPONSABILIDADE: Empreendedor.

6.8. PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO CULTURAL

6.8.1. Bens Tombados

A importância de se verificar a existência de bens patrimoniais no entorno em fase anterior à instalação de uma nova atividade reside na preservação do bem, tanto na fase de obras - onde podem ocorrer movimentações de terra, vibração e dispersão de material particulado - quanto na fase de operação, já que um novo empreendimento modifica a dinâmica local, trazendo novos fluxos, tanto de pedestres quanto de veículos motorizados.

Deve-se, portanto, verificar o nível de importância do bem e o tipo de interferência que o mesmo pode se sujeitar com a instalação do empreendimento, que pode ser física, mas também visual, quando o empreendimento dificulta a visibilidade e apreciação por parte da vizinhança.

Em relação aos órgãos responsáveis pelo patrimônio histórico e cultural referente à localização do empreendimento, pode-se citar a competência em três níveis: Federal (IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico Artístico Nacional), Estadual (CONDEPHAAT - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico) e Municipal (CONDEPHAC - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural)

Os patrimônios presentes em Bragança se encontram distantes do empreendimento, fora de sua área de vizinhança. Assim, a atuação do mesmo não irá interferir na dinâmica presente dos bens patrimoniais do município.

IMPACTO: Não há.

6.8.2. Paisagem urbana

A paisagem é composta por elementos morfológicos construídos ou naturais, como ruas, lotes, edificações, topografia, hidrografia, vegetação, assim como a relação entre eles, como a edificação-lote e topografia-rua. Estas relações se estabelecem ao longo do tempo juntamente com o comportamento ambiental (relação das pessoas com os elementos). São estabelecidas, portanto as relações que definem e diferenciam aquilo que se vê e se interpreta nos lugares da cidade.

A paisagem urbana também se classifica como a arte de tornar visualmente o ambiente coerente e organizado, ou seja, todo o emaranhado de edifícios, ruas e espaços que constituem o ambiente

urbano devem ser assimilados emocionalmente por seus habitantes (CULLEN,1983).

A análise da paisagem pode ser abordada de diversas maneiras, sendo uma delas através da leitura do uso e ocupação do solo praticado na área de em estudo, esta já pode traduzir uma análise referente a paisagem urbana.

Logo, como tratado no capítulo referente ao uso e ocupação do solo, a área de influência estabelecida apresenta áreas com características rurais juntamente com residenciais unifamiliares próximos à rodovia, instituição religiosa, um loteamento fechado de alto padrão, sendo uso semelhante ao proposto pelo objeto em estudo, e unidades comerciais/serviços ao longo da via da estrada municipal. Sendo construções de baixo gabarito.

As imagens a seguir caracterizam a paisagem do entorno do empreendimento.



Figura 45: Vista do condomínio vizinho do empreendimento, Quinta da Baroneza, aos fundos da imagem, e laranjais no lote do empreendimento, em primeiro plano. Fonte: Master Ambiental.



Figura 46: Área com característica rural próximo ao empreendimento. Fonte: Master Ambiental.

O empreendimento alterará a paisagem do local devido a sua implantação implicar na demolição de pequenos imóveis que se encontram no lote, na supressão de vegetação e na urbanização da área. Entretanto, a transformação da paisagem faz parte da dinâmica da cidade, onde, o uso e tipologias propostos pelo empreendimento se enquadram ao existente na região, fazendo com que o mesmo se encaixe e não gere impactos significativos.

É importante salientar que as tendências aqui estipuladas se fragilizam pela quantidade de atores que podem influenciar na cidade, assim como a paisagem, como elemento subjetivo, está sujeito a outras interpretações.

IMPACTO: Não há.

6.9. ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS

6.9.1. Investimentos para o Município

A atração de empreendimentos, sendo de natureza residencial, comercial ou mista, é responsável pela geração de renda para o município. Uma das principais fontes de receita resultantes da instalação dos estabelecimentos está relacionada à arrecadação de impostos. No caso específico do empreendimento, de uso misto, são recolhidos o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e o Imposto Sobre Serviços (ISS).

Além dos impostos, algumas taxas serão também aplicadas como as taxas de iluminação pública e de limpeza urbanas normalmente constantes nas faturas de luz e água, pelas respectivas concessionárias.

Também, vale mencionar que o empreendimento visa atender o público de classe alta, que provavelmente irão utilizar o local como segunda residência, para férias ou feriados, o que pode contribuir para o setor turístico do município.

Dessa forma, consegue-se dizer que, de maneira geral, o empreendimento contribui para a receita do município, consistindo em um impacto positivo.

IMPACTOS: Aumento da arrecadação de taxas e impostos para o município.

FASE: Operação.

ABRANGÊNCIA: Município (além da AII).

MEDIDA: Não se aplica.

6.9.2. Geração de Emprego e Renda

A capacidade de um empreendimento influenciar na empregabilidade local está diretamente ligada à atividade desenvolvida pelo empreendimento, ou seja, se a atividade é geradora de novos postos de trabalho, se gera uma nova centralidade ou atratividade para uma ocupação futura do espaço ou se é diretamente ligada à produção de habitação. Cada atividade gera um desdobramento distinto, que é relacionado ainda à demanda populacional (fixa ou flutuante).

Outro aspecto da análise da influência na geração de emprego e renda está relacionado com a fase que se encontra o empreendimento (obras ou operação), já que os requisitos e níveis de empregabilidade (temporária durante as obras, permanente durante a operação) também são distintos.

De acordo com dados do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged), do Ministério da Economia, no ano de 2022 o município de Bragança Paulista teve um saldo de 2.172 empregos. Esse resultado é a diferença entre as contratações, que no período chegaram a 27.792, e os desligamentos que foram de 25.620.

Grande Grupamento	Admitidos	Desligados	Saldo	Estoque	Vr. Relativa
⊕ Agropecuária	446	401	45	1.594	2,91%
⊕ Indústria	5.000	4.983	17	13.026	0,13%
⊕ Construção	2.725	2.007	718	2.733	35,63%
⊕ Comércio	6.554	6.472	82	10.169	0,81%
⊕ Serviços	13.067	11.757	1.310	20.815	6,72%
Total	27.792	25.620	2.172	48.337	4,70%

Figura 47: Geração de emprego por grande grupamento de atividade econômica no município de Bragança Paulista em 2022. Fonte: CAGED.

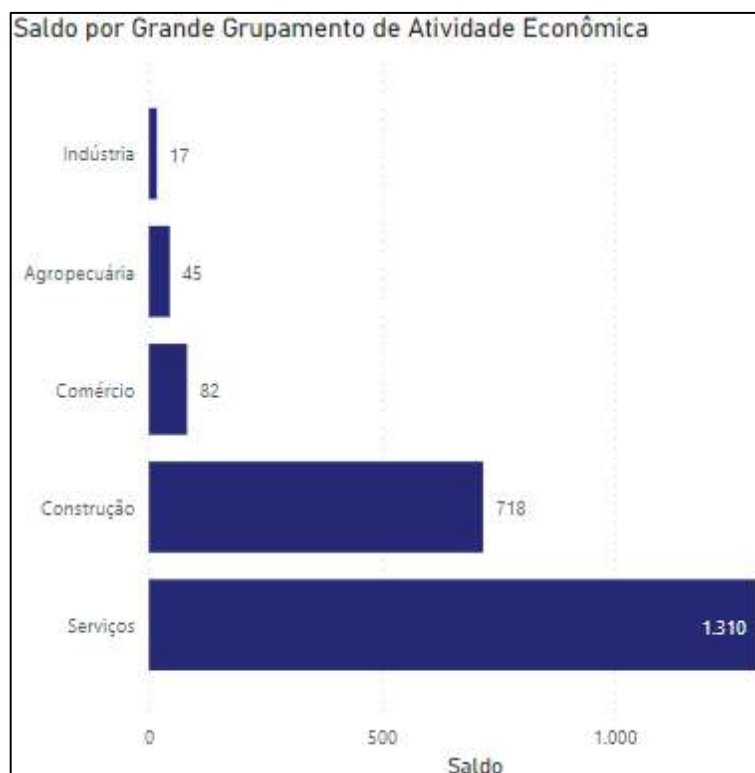


Figura 48: Saldo por grande grupamento de atividade econômica no município de Bragança Paulista em 2022. Fonte: CAGED.

Como é possível observar das figuras, o setor que mais teve saldo de emprego no ano anterior foi o de serviços, seguido pelo setor da construção.

Sabendo que o empreendimento visa a implantação de um condomínio residencial horizontal fechado, possuindo também terrenos de uso misto, atingirá diretamente os setores da construção, serviços e comércio, o que contribuirá para a geração de emprego e renda no município.

Conforme apresentado no tópico de Adensamento Populacional, o empreendimento tem a previsão de 100 funcionários para o período de obras e 239 para a operação.

IMPACTO: Geração de novos postos de trabalho para as obras e operação do empreendimento.

FASE: Obras e Operação.

ABRANGÊNCIA: Município (além da AII).

MEDIDA POTENCIALIZADORA: Recomenda-se a contratação de mão de obra local.

RESPONSABILIDADE: Empreendedor.

6.9.3. Valorização ou desvalorização imobiliária

A valorização ou desvalorização de um imóvel é fruto de uma relação de diversos fatores, que somados agregam ou depreciam valor ao local. O estado dos imóveis no entorno, as vias pavimentadas e sinalizadas e a proximidade de equipamentos públicos e estabelecimentos comerciais são alguns dos fatores que fazem com que aumente a procura por imóveis no local, gerando o processo de valorização positiva. A depreciação está relacionada com a presença de vazios urbanos, terrenos em desuso ou abandonados, má conservação dos equipamentos urbanos e comunitários além de diversos fatores sociais, como elevados índice de violência e insegurança.

A instalação do empreendimento na região, como visto no tópico “geração de emprego e renda”, promove geração de postos de trabalho diretos e indiretos, o que causa impacto positivo. Sua contribuição positiva com o dinamismo da economia local afeta diretamente o mercado imobiliário e os valores dos imóveis. As imagens a seguir apresentam alguns imóveis à venda ou para locação encontrados em visita a campo, estando inclusive em construção.



Figura 49: Outdoor de salas comerciais em construção no início da Estrada Municipal que dá acesso ao empreendimento. Fonte: Master Ambiental.



Figura 50: Anúncio de propriedade a venda no entorno do empreendimento. Fonte: Master Ambiental.

O empreendimento a que se refere este estudo faz parte de uma dinâmica urbana que diretamente pode causar o aumento do custo de vida no local por ser um loteamento fechado de alto padrão. Sua instalação promove adensamento do local e aumento da população residente e flutuante, tornando o entorno cada vez mais atrativo para receber investimentos.

IMPACTO: Valorização imobiliária do entorno do empreendimento.

FASE: Operação.

ABRANGÊNCIA: Área de Influência Direta.

MEDIDA POTENCIALIZADORA: Investir na qualidade de projetos e na gestão ambiental da obra e operação.

RESPONSABILIDADE: Empreendedor.

7. RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)

O local onde o empreendimento será implantado é atualmente ocupado por uma fazenda produtora de laranjas. O empreendimento trata-se de um loteamento de uso misto, com caráter residencial, com capacidade de uma população máxima fixa de 349 moradores e população flutuante de 239 funcionários para a operação.

Referente à legislação urbanística o empreendimento busca atender a todos os parâmetros, apresentando justificativas condizentes em caso de não atendimento. O empreendimento proporcionará postos de trabalho fixos para sua operação, em diversas funções. Enquanto na fase de obras, haverá novos postos de trabalho temporários, o que contribuirá para o setor da construção civil.

O fato de o empreendimento aumentar a densidade populacional do local influencia na demanda da infraestrutura local, como transporte público, comércios e serviços, inclusive na segurança local. Contudo, até o presente momento, em que se verifica o impacto positivo da ocupação dos atuais vazios urbanos e do aumento da qualidade urbana da área, o empreendimento participa ativamente do desenvolvimento urbano da área que induz a valorização imobiliária.

Vale-se colocar a importância da concretização de todas as medidas elencadas por este estudo para que devidos impactos sejam de fato mitigados e a implantação do empreendimento não provoque efeitos negativos à vizinhança e ao meio ambiente. Frisa-se a importância do conjunto de medidas apontadas neste relatório para a adequação do empreendimento diante das legislações vigentes, para garantia de uma melhor qualidade de vida, segurança e conforto dos usuários.

De forma a sintetizar as medidas e impactos aqui abordados, o Anexo F apresenta uma **Matriz de Impactos e Medidas**, contendo as principais informações deste estudo.

Por esse motivo, conclui-se que o empreendimento se integra no município e potencializa as questões econômicas e urbanísticas do local, além de contribuir para os setores da construção civil e turístico do município, fornecendo moradia e lazer para população de classes alta, em uma área que está em processo de consolidação e valorização.

8. DIRETRIZES URBANÍSTICAS

Posteriormente à elaboração do presente estudo, o empreendedor apresentou à equipe técnica responsável pelo EIV algumas diretrizes urbanísticas emitidas por parte da Prefeitura de Bragança Paulista, as quais encontram-se resumidas no quadro a seguir e apresentadas na íntegra nos respectivos anexos citados. Tais diretrizes deverão ser seguidas pelo empreendedor, além do que já foi apresentado no presente estudo.

DOCUMENTO	ÓRGÃO EMISSOR	DIRETRIZES CONTIDAS	ANEXO
Diretrizes urbanísticas	Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana	- Pavimentação; - Transposição de córrego; - Gabaritos viários; - Proposta de rotatória; - Soluções de transporte público.	Anexo G
Parecer técnico nº 89/2023	Secretaria Municipal do Meio Ambiente	- Parecer favorável à escolha da alternativa 2 (complemento da Estrada M. Antônio Olho Aro) para o acesso ao empreendimento. - Licenciamento e aprovação junto à CETESB	Anexo H
Diretriz urbanística nº XX/2023	Secretaria Municipal de Planejamento	- Legislação Incidente; - Drenagem pluvial; - Passagens de fauna; - Terraplanagem; - Arborização; - Áreas verdes; - Área de Preservação Permanente; - Resíduos Sólidos; - Infraestrutura; - Sugestão viária.	Anexo I
Diretriz urbanística nº 017/2023	Secretaria Municipal de Planejamento	- Legislação Incidente; - Drenagem pluvial; - Passagens de fauna; - Terraplanagem; - Arborização; - Áreas verdes; - Área de Preservação Permanente; - Resíduos Sólidos; - Infraestrutura; - Sugestão viária.	Anexo J

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRELPE. Associação Brasileira de Empresas de Limpeza Pública e Resíduos Especiais. **Panorama**. 2019. Disponível em: <https://abrelpe.org.br/panorama/>. Acesso em: 15 mar. 2023.

BRAGANÇA PAULISTA. Prefeitura Municipal de. **Arquivos e mapas**. 2021. Disponível em: <https://www.braganca.sp.gov.br/secretarias-municipais/meio-ambiente/arquivos-e-mapas/arquivos-e-mapas-2021>.

BRAGANÇA PAULISTA. Prefeitura Municipal de. **Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança**. Disponível em: <https://www.braganca.sp.gov.br/secretarias/planejamento/eiv-riv>

BRAGANÇA PAULISTA. Prefeitura Municipal de. **Plano Diretor Municipal**. Disponível em: <https://www.braganca.sp.gov.br/secretarias-municipais/planejamento/plano-diretor/lei-complementar-893-plano-diretor>

BRASIL. Atlas do Desenvolvimento Humano. **Perfil do município**. Disponível em: <http://www.atlasbrasil.org.br/perfil/municipio/350760>.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 5 de Dezembro de 1988. Organização do texto: Juarez de Oliveira. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1990. 168 p. (Série Legislação Brasileira).

BRASIL. Decreto Federal nº3.179, de 21 de Setembro de 1999. **Dispõe sobre a especificação das sanções aplicáveis às condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 22 set. 1999.

BRASIL. Lei Federal nº 10.257/2001. **Estatuto da Cidade**. Congresso Nacional, Brasília, DF, 1 de julho de 2001.

CAGED. Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED). **Painel de Informações do Novo CAGED**. Disponível em: <https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoibWl5NWl0ODEtYmZiYy00Mjg3LTkzNWUtY2UyYjIwMDE1YWI2IiwidCI6IjNIYzkyOTY5LTVhNTEtNGYxOC04YWM5LWVmOThmYmFmYTtk3OCJ9&pageName=ReportSectionb52b07ec3b5f3ac6c749>.

CAMPOS NETO, M. da C. *et al.* Os granitoides da região de Bragança Paulista, SP. XXXIII Congresso Brasileiro de Geologia. **Anais [...]**. Rio de Janeiro, 1984. Disponível em: <https://repositorio.usp.br/item/001493681>.

CPRM. Companhia de Pesquisa de Recursos Minerais. **Informações ao usuário e conteúdo do Sistema de Informação Geográfica (SIG)**. 2009. Disponível em: https://rigeo.cprm.gov.br/jspui/bitstream/doc/14703/5/InformacoesUsuario_MS.pdf.

GOMES, R. de J. **Estudo geotécnico de um solo superficial da cidade de Bragança Paulista – SP**. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas, São Paulo, 2006.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Panorama de Bragança Paulista**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/braganca-paulista/panorama>

IBGE. **Sinopse por setores**. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/sinopseporsetores/?nivel=st>.

PORTUGAL, Licínio. **Polos Geradores de Viagens Orientados, A Qualidade de Vida e Ambiental: Modelos e Taxas de Geração de Viagens**. Rio de Janeiro. Editora Interciência, 2012.

SEADE. Sistema Estadual de Análise de Dados. **Dados populacionais**. Disponível em: <https://populacao.seade.gov.br/domicilios-esp/>.

SIGAM. Sistema Integrado De Gestão Ambiental. **Área de Proteção Ambiental Sistema Cantareira**. 2023. Disponível em: <https://sigam.ambiente.sp.gov.br/sigam3/Default.aspx?idPagina=16434>.

SIGRH. Sistema Integrado de Gerenciamento de Recursos Hídricos do Estado de São Paulo. **Divisão hidrográfica**. 2023. Disponível em: <https://www.sigrh.sp.gov.br/divisaohidrografica>.

SNIS. Sistema Nacional de Informações Sobre Saneamento. **Série histórica**. 2021. Disponível em: <http://app4.mdr.gov.br/serieHistorica/>.

USP. Universidade de São Paulo. **Granito**. 2023. Disponível em: <https://didatico.igc.usp.br/rochas/igneas/granito/>.

WEATHRSPARK. **Clima e condições meteorológicas médias em Bragança Paulista no ano todo**. Disponível em: <https://pt.weatherspark.com/y/30330/Clima-caracter%C3%ADstico-em-Bragan%C3%A7a-Paulista-Brasil-durante-o-ano>.

ANEXOS

ANEXO A -	Matrícula
ANEXO B -	Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR)
ANEXO C -	Projeto Urbanístico
ANEXO D -	Cronograma físico da obra
ANEXO E -	Laudo Técnico – Planta de Recursos Naturais
ANEXO F -	Matriz de Impactos e Medidas
ANEXO G -	Diretrizes Urbanísticas (Mobilidade Urbana)
ANEXO H -	Parecer Técnico DDA/SMMA nº 89/2023
ANEXO I -	Diretriz Urbanística nº XX/2023
ANEXO J -	Diretriz Urbanística nº 017/2023
ANEXO K -	Anotação de Responsabilidade Técnica pelo EIV/RIV (ART)
ANEXO L -	CNPJ
ANEXO M -	Contrato Social

ANEXO A - Matrícula



COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12032-9

REGISTRO DE IMÓVEIS

Sérgio Russo - OFICIAL

LIVRO Nº	REGISTRO GERAL	MATRICULA Nº	DATA	FICHA
2		111.051	06/março/2023	1

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS, denominada "**ÁREA DESMEMBRADA**", com área de 68,3496ha, localizada no Bairro do Barreiro, nesta cidade de comarca de Bragança Paulista, que assim se descreve: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **C9Z-P-2498**, de coordenadas (Longitude: -46°41'07,952", Latitude: -22°57'53,290" e Altitude: 770,40 m); deste, segue confrontando com o imóvel denominado Fazenda Santa Helena - Gleba Remanescente, de Santa Helena Participações S.A., matrícula 90.283 do CRI/CNS 12.032-9, com os seguintes azimutes e distâncias: 100°17' e 63,76 m até o vértice **C9Z-P-2499**, (Longitude: -46°41'05,750", Latitude: -22°57'53,660" e Altitude: 770,96 m); 98°14' e 46,78 m até o vértice **C9Z-P-2500**, (Longitude: -46°41'04,125", Latitude: -22°57'53,878" e Altitude: 769,74 m); 112°19' e 15,31 m até o vértice **C9Z-P-2501**, (Longitude: -46°41'03,628", Latitude: -22°57'54,067" e Altitude: 769,07 m); 130°35' e 24,50 m até o vértice **C9Z-P-2502**, (Longitude: -46°41'02,975", Latitude: -22°57'54,585" e Altitude: 769,38 m); 139°55' e 52,62 m até o vértice **C9Z-P-2503**, (Longitude: -46°41'01,786", Latitude: -22°57'55,894" e Altitude: 771,80 m); 139°56' e 62,99 m até o vértice **C9Z-P-2504**, (Longitude: -46°41'00,363", Latitude: -22°57'57,461" e Altitude: 771,77 m); 148°42' e 37,73 m até o vértice **C9Z-P-2505**, (Longitude: -46°40'59,675", Latitude: -22°57'58,509" e Altitude: 768,26 m); 189°39' e 43,47 m até o vértice **C9Z-P-2506**, (Longitude: -46°40'59,931", Latitude: -22°57'59,902" e Altitude: 771,51 m); 216°01' e 163,22 m até o vértice **C9Z-P-2507**, (Longitude: -46°41'03,300", Latitude: -22°58'04,193" e Altitude: 788,93 m); 202°19' e 41,17 m até o vértice **C9Z-P-2508**, (Longitude: -46°41'03,849", Latitude: -22°58'05,431" e Altitude: 790,32 m); 184°42' e 22,57 m até o vértice **C9Z-P-2509**, (Longitude: -46°41'03,914", Latitude: -22°58'06,162" e Altitude: 790,04 m); 171°39' e 16,70 m até o vértice **C9Z-P-2510**, (Longitude: -46°41'03,829", Latitude: -22°58'06,699" e Altitude: 789,55 m); 162°22' e 16,75 m até o vértice **C9Z-P-2511**, (Longitude: -46°41'03,651", Latitude: -22°58'07,218" e Altitude: 789,08 m); 146°19' e 32,42 m até o vértice **C9Z-P-2512**, (Longitude: -46°41'03,020", Latitude: -22°58'08,095" e Altitude: 789,08 m); 145°51' e 46,09 m até o vértice **C9Z-P-2513**, (Longitude: -46°41'02,112", Latitude: -22°58'09,335" e Altitude: 792,42 m); 167°43' e 46,66 m até o vértice **C9Z-P-2514**, (Longitude: -46°41'01,764", Latitude: -22°58'10,817" e Altitude: 797,51 m); 174°01' e 68,98 m até o vértice **C9Z-P-2515**, (Longitude: -46°41'01,512", Latitude: -22°58'13,047" e Altitude: 805,40 m); 185°04' e 21,25 m até o vértice **C9Z-P-2516**, (Longitude: -46°41'01,578", Latitude: -22°58'13,735" e Altitude: 807,73 m); 195°08' e 114,14 m até o vértice **C9Z-P-2517**, (Longitude: -46°41'02,625", Latitude: -22°58'17,316" e Altitude: 815,14 m); 107°04' e 251,94 m até o vértice **C9Z-P-2518**, (Longitude: -46°40'54,171", Latitude: -22°58'19,720" e Altitude: 818,47 m); 17°45' e 94,33 m até o vértice **C9Z-P-2519**, (Longitude: -46°40'53,161", Latitude: -22°58'16,800" e Altitude: 800,59 m); 61°47' e 56,57 m até o vértice **C9Z-P-2520**, (Longitude: -46°40'51,411", Latitude: -22°58'15,931" e Altitude: 801,27 m); 78°14' e 46,33 m até o vértice **C9Z-P-2521**, (Longitude: -46°40'49,819", Latitude: -22°58'15,624" e Altitude: 804,84 m); 79°00' e 77,46 m até o vértice **C9Z-P-2522**, (Longitude: -46°40'47,150", Latitude: -22°58'15,144" e Altitude: 799,57 m); 36°51' e 142,09 m até o vértice **C9Z-P-2523**, (Longitude: -46°40'44,158", Latitude: -22°58'11,449" e Altitude: 786,18 m); 84°12' e 103,40 m até o vértice **C9Z-P-2524**, (Longitude: -46°40'40,547", Latitude: -22°58'11,110" e Altitude: 781,12 m); 114°49' e 107,60 m até o vértice **C9Z-P-2525**, (Longitude: -46°40'37,119", Latitude: -22°58'12,578" e Altitude: 794,40 m); 137°01' e 40,29 m até o vértice **C9Z-P-2526**, (Longitude: -46°40'36,155", Latitude: -22°58'13,536" e Altitude: 800,68 m); 167°50' e 31,50 m até o vértice **C9Z-P-2527**, (Longitude: -46°40'35,922", Latitude: -22°58'14,537" e Altitude: 803,86 m); 169°54' e 82,59 m até o vértice **C9Z-P-2528**, (Longitude: -46°40'35,414", Latitude: -22°58'17,180" e Altitude: 805,15 m); 186°47' e 106,33 m até o vértice **C9Z-P-2529**, (Longitude: -46°40'35,855", Latitude: -22°58'20,612" e Altitude: 821,59 m); 170°22' e 58,57 m até o vértice **C9Z-P-2530**, (Longitude: -46°40'35,511", Latitude: -22°58'22,489" e Altitude: 822,83 m); deste, segue confrontando com a faixa de domínio da Estrada Municipal BGP 2160 - Antônio Olho Aro, com os seguintes azimutes e distâncias: 240°38' e 106,62 m até o vértice **CPK-M-1883**, (Longitude: -46°40'38,773", Latitude: -22°58'24,188" e Altitude: 807,74 m); 231°29' e 82,63 m até o vértice **CPK-M-1882**, (Longitude: -46°40'41,043", Latitude: -22°58'25,860" e Altitude: 794,57 m); 233°21' e 69,59 m até o vértice **CPK-M-1881**, (Longitude: -46°40'43,003", Latitude: -22°58'27,210" e Altitude: 783,47 m); 233°26' e 107,81 m até o vértice **CPK-M-1880**, (Longitude: -46°40'46,043", Latitude: -22°58'29,297" e Altitude: 775,52 m); 233°24' e 7,49 m até o vértice **CPK-V-0800**, (Longitude: -46°40'46,254", Latitude: -22°58'29,442" e Altitude: 775,21 m); 263°49' e 6,88 m até o vértice

(continua no verso)

CPK-P-2131, (Longitude: -46°40'46,494", Latitude: -22°58'29,466" e Altitude: 774,85 m); 263°13' e 22,66 m até o vértice **CPK-P-2132**, (Longitude: -46°40'47,284", Latitude: -22°58'29,553" e Altitude: 774,11 m); 240°23' e 26,21 m até o vértice **CPK-P-2133**, (Longitude: -46°40'48,084", Latitude: -22°58'29,974" e Altitude: 773,81 m); deste, segue confrontando com o imóvel denominado Fazenda Santa Helena – Gleba Remanescente, de Santa Helena Participações S.A., matrícula 90.283 do CRI/CNS 12.032-9, com os seguintes azimutes e distâncias: 312°11' e 252,81 m até o vértice **C9Z-P-2470**, (Longitude: -46°40'54,659", Latitude: -22°58'24,455" e Altitude: 799,41 m); 303°20' e 79,08 m até o vértice **C9Z-P-2471**, (Longitude: -46°40'56,978", Latitude: -22°58'23,042" e Altitude: 808,71 m); 285°53' e 126,15 m até o vértice **C9Z-P-2472**, (Longitude: -46°41'01,237", Latitude: -22°58'21,919" e Altitude: 808,68 m); 250°28' e 247,48 m até o vértice **C9Z-P-2473**, (Longitude: -46°41'09,425", Latitude: -22°58'24,607" e Altitude: 789,89 m); 00°00' e 0,06 m até o vértice **C9Z-P-2474**, (Longitude: -46°41'09,425", Latitude: -22°58'24,605" e Altitude: 789,90 m); 295°39' e 22,31 m até o vértice **C9Z-P-2475**, (Longitude: -46°41'10,131", Latitude: -22°58'24,291" e Altitude: 791,33 m); 265°41' e 129,04 m até o vértice **C9Z-P-2476**, (Longitude: -46°41'14,648", Latitude: -22°58'24,606" e Altitude: 788,06 m); 321°26' e 40,45 m até o vértice **C9Z-P-2477**, (Longitude: -46°41'15,533", Latitude: -22°58'23,578" e Altitude: 795,28 m); 326°27' e 70,10 m até o vértice **C9Z-P-2478**, (Longitude: -46°41'16,893", Latitude: -22°58'21,679" e Altitude: 805,03 m); 322°11' e 11,76 m até o vértice **C9Z-P-2479**, (Longitude: -46°41'17,146", Latitude: -22°58'21,377" e Altitude: 805,91 m); 327°48' e 63,41 m até o vértice **C9Z-P-2480**, (Longitude: -46°41'18,332", Latitude: -22°58'19,633" e Altitude: 809,65 m); 315°55' e 47,75 m até o vértice **C9Z-P-2481**, (Longitude: -46°41'19,498", Latitude: -22°58'18,518" e Altitude: 810,09 m); 337°16' e 46,46 m até o vértice **C9Z-P-2482**, (Longitude: -46°41'20,128", Latitude: -22°58'17,125" e Altitude: 810,15 m); 349°40' e 83,72 m até o vértice **C9Z-P-2483**, (Longitude: -46°41'20,655", Latitude: -22°58'14,448" e Altitude: 808,92 m); 350°02' e 46,29 m até o vértice **C9Z-P-2484**, (Longitude: -46°41'20,936", Latitude: -22°58'12,966" e Altitude: 808,07 m); 350°11' e 86,02 m até o vértice **C9Z-P-2485**, (Longitude: -46°41'21,450", Latitude: -22°58'10,211" e Altitude: 803,61 m); 77°06' e 19,44 m até o vértice **C9Z-P-2486**, (Longitude: -46°41'20,785", Latitude: -22°58'10,070" e Altitude: 804,67 m); 343°47' e 91,18 m até o vértice **C9Z-P-2487**, (Longitude: -46°41'21,678", Latitude: -22°58'07,224" e Altitude: 795,26 m); 65°41' e 33,26 m até o vértice **C9Z-P-2488**, (Longitude: -46°41'20,614", Latitude: -22°58'06,779" e Altitude: 796,16 m); 51°24' e 63,24 m até o vértice **C9Z-P-2489**, (Longitude: -46°41'18,879", Latitude: -22°58'05,497" e Altitude: 796,26 m); 59°45' e 58,93 m até o vértice **C9Z-P-2490**, (Longitude: -46°41'17,092", Latitude: -22°58'04,532" e Altitude: 796,86 m); 62°17' e 24,36 m até o vértice **C9Z-P-2491**, (Longitude: -46°41'16,335", Latitude: -22°58'04,164" e Altitude: 797,48 m); 338°24' e 154,25 m até o vértice **C9Z-P-2492**, (Longitude: -46°41'18,327", Latitude: -22°57'59,502" e Altitude: 777,04 m); 342°24' e 70,59 m até o vértice **C9Z-P-2493**, (Longitude: -46°41'19,076", Latitude: -22°57'57,315" e Altitude: 767,31 m); 05°13' e 18,44 m até o vértice **C9Z-P-2494**, (Longitude: -46°41'19,017", Latitude: -22°57'56,718" e Altitude: 765,93 m); 48°22' e 18,48 m até o vértice **C9Z-P-2495**, (Longitude: -46°41'18,532", Latitude: -22°57'56,319" e Altitude: 766,34 m); 69°52' e 133,26 m até o vértice **C9Z-P-2496**, (Longitude: -46°41'14,140", Latitude: -22°57'54,829" e Altitude: 770,22 m); 69°53' e 131,88 m até o vértice **C9Z-P-2497**, (Longitude: -46°41'09,793", Latitude: -22°57'53,355" e Altitude: 769,71 m); 87°49' e 52,49 m até o vértice **C9Z-P-2498**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

CADASTRO INCRA: em área maior com os seguintes dados: denominação do imóvel: **Fazenda Santa Helena**; localização do imóvel: **Rodovia Itatiba Km 35,5**; código do imóvel: **601.012.005.118-8**; município sede do imóvel: **Bragança Paulista**; módulo rural: **10,0022ha**; número módulos rurais: **35,93**; módulo fiscal: **16,000**, número módulos fiscais: **35,8137**; fração mínima de parcelamento: **2,00ha**; área total: **573,0194ha**.

PROPRIETÁRIA: **SANTA HELENA PARTICIPAÇÕES S/A.**, com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar parte, torre 3, Cidade Jardim, na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, inscrita no CNPJ/MF n. 45.742.620/0001-34, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob NIRE 35300589122.

REGISTRO ANTERIOR: Registro número 4 (R.4), datado de 10 de junho de 2022; Averbação número 5 (AV.5), datada de 11 de julho de 2022; e, averbação número 9 (AV.9), feita nesta data, todos atos (continua na ficha nº 2)

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

CNS: 12032-9

REGISTRO DE IMÓVEIS

Sérgio Russo - OFICIAL

LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº 111.051	DATA 06/março/2023	FICHA 2
----------------------	----------------	--------------------------------	------------------------------	-------------------

da Matrícula número 90.283, desta Serventia. A abertura da presente peça matricial, é decorrente do desmembramento que se vê informado na averbação respectiva na aludida matriz, sustentada pelos elementos constantes no requerimento e demais documentos, que ficam arquivados por esta Serventia Registral e prenotados sob número 296.704 em 08 de fevereiro de 2023 (reingresso em 1º de março de 2023). Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$12,81; ao Estado: R\$3,64; a Secretaria da Fazenda: R\$2,49; ao Sinoreg: R\$0,67; ao Tribunal de Justiça: R\$0,88; ao Ministério Público: R\$0,61; ao ISSQN: R\$0,38 - total: R\$21,48. Bragança Paulista, 06 de março de 2023. Eu, Cassiano Alves Diniz (Cassiano Alves Diniz), Escrevente Autorizado, a digitei. O Substituto Designado do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno (Edmilson Rodrigues Bueno).

Selo digital número: 1203293110ABERTM11105123L

AV.1 - REPASSE DE ÁREAS DE RESERVA FLORESTAL - Bragança Paulista, 06 de março de 2023. Conforme elementos constantes da averbação de número 2, da matrícula 90.283, desta Serventia, que se apresenta dentro da cadeia filiatória do imóvel que inaugurou a presente peça matricial, é está para constar o repasse de áreas de reserva florestal que temos noticiada na sobredita fonte registrária, fazendo a seguir a íntegra do ato que está a indicar o ônus aqui em repasse, o qual assim se mostra: Conforme elementos constantes nas matrículas de números 76.931, 76.932 e 76.933, que cuidam de áreas que estão a compor a gleba que está dando origem à abertura desta peça matricial, a qual é resultado de fusão dos sobreditos albus imobiliários, com os de números 76.934 e 76.935, é esta para ficar constando o repasse do que temos nas averbações de número 1, das três matrículas mencionadas sem primeiro lugar neste ato registral, as quais cuidam de áreas de reserva florestal, que envolvem a totalidade do quinhão que está a inaugurar a presente matrícula, mostrando-nos cada uma delas o seguinte teor: "Matrícula 76.931 - AV.1 / M - 76.963 - REPASSE DE RESERVA FLORESTAL - Bragança Paulista, 05 de setembro de 2012. Conforme elementos constantes na averbação número 1, na matrícula número 37.908, é esta para ficar constando que como dispõe a Lei número 4.771, alterada pela Lei número 7.803, número II, parágrafo 2º., e com escopo na Lei dos Registros Públicos, o imóvel aqui descrito, acha-se gravado com reserva florestal legal, sobre uma área de 102.645,35m2 (cento e dois mil, seiscentos e quarenta e cinco vírgula trinta e cinco metros quadrados), correspondendo a 20% da área total do referido imóvel. Nenhum valor é devido pela prática deste ato. Eu, (a) (Mauro Alves da Fonseca Júnior), Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial, (a) (Edmilson Rodrigues Bueno)"; "Matrícula 76.932 - AV.1/ M - 76.932 - REPASSE DE RESERVA FLORESTAL - Bragança Paulista, 05 de setembro de 2012. Conforme elementos constantes na averbação número 1, na matrícula número 37.909, é esta para ficar constando que como dispõe a Lei número 4.771, alterada pela Lei número 7.803, número II, parágrafo 2º., e com escopo na Lei dos Registros Públicos, o imóvel aqui descrito, acha-se gravado com reserva florestal legal, sobre uma área de 22.810,10m2 (vinte e dois mil, oitocentos e dez vírgula dez metros quadrados), correspondendo a 20% da área total do referido imóvel. Nenhum valor é devido pela prática deste ato. Eu, (a) (Mauro Alves da Fonseca Júnior), Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial, (a) (Edmilson Rodrigues Bueno)"; e, "Matrícula 76.933 - AV.1/ M - 76.933 - REPASSE DE RESERVA FLORESTAL - Bragança Paulista, 05 de setembro de 2012. Conforme elementos constantes na averbação número 1, na matrícula número 37.910, é esta para ficar constando que como dispõe a Lei número 4.771, alterada pela Lei número 7.803, número II, parágrafo 2º., e com escopo na Lei dos Registros Públicos, o imóvel aqui descrito, acha-se gravado com reserva florestal legal, sobre uma área de 98.025,35m2 (noventa e oito mil, zero vinte e cinco vírgula trinta e cinco metros quadrados), correspondendo a 20% da área total do referido imóvel. Nada se deve pela prática deste ato. Eu, Cassiano Alves Diniz (Cassiano Alves Diniz), Escrevente Autorizado, a digitei. O Substituto Designado do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno (Edmilson Rodrigues Bueno).

Selo digital número: 1203293E1000AV1M11105123F

AV.2 - REPASSE DE SERVIDÃO DE PASSAGEM - Bragança Paulista, 06 de março de 2023. Conforme elementos constantes da averbação de número 2, da matrícula 90.283, desta Serventia, que se apresenta dentro da cadeia filiatória do imóvel que inaugurou a presente peça matricial, é está para constar o repasse de servidão de passagem que temos noticiada na sobredita fonte registrária, fazendo a seguir a íntegra do ato que está a indicar o ônus aqui em repasse, o qual assim se mostra: Conforme elementos constantes nas averbações números 6, nas matrículas números

(continua no verso)

LIVRO Nº
2

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
111.051

VERSO

FICHA
2

37.908, 37.909, 37.910, e averbação número 5, na matrícula número 52.474, e ainda, na averbação número 4, na matrícula número 52.475, repisada nas averbações de números 2, das matrículas número 76.931, 76.932 e 76.933, e nas averbações de números 1, nas matrículas 76.934 e 76.935, é esta para ficar constando que o imóvel aqui descrito, têm em seu favor uma servidão de passagem, a qual acha-se gravando a Gleba IV-A, objeto da matrícula número 70.792, cujo ônus assim se descreve: "tem início no ponto 5-13a, localizado na lateral da Estrada Municipal, nas confrontações com a Gleba IV-A, de propriedade da sociedade residencial Quinta da Baroneza; daí segue pela lateral da referida estrada com azimute de 247° 47' 48" e com uma distância de 22,95m (vinte e dois metros e noventa e cinco centímetros) atingindo o ponto 5-13b; deixa a lateral da Estrada Municipal, deflete à direita e segue confrontando com a Gleba IV-A, de propriedade da sociedade residencial Quinta da Baroneza, com azimute de 335° 10' 48" e com uma distância de 99,97m (noventa e nove metros e noventa e sete centímetros), atingindo o ponto 5-13c, localizado no córrego Saltinho; daí segue à montante do referido córrego, em linha sinuosa, com uma distância de 23,65m (vinte e três metros e sessenta e cinco centímetros), atingindo o ponto 5-13d; deixa agora o referido córrego e segue confrontando com a Gleba IV-A, de propriedade da sociedade residencial Quinta da Baroneza, com azimute de 155° 12' 47" e com uma distância de 95,51m (noventa e cinco metros e cinquenta e um centímetros), atingindo o ponto 5-13a, localizado na lateral da Estrada Municipal, onde iniciou-se esta descrição perimétrica, encerrando a área de 2.247,10m² (dois mil duzentos e quarenta e sete vírgula dez metros quadrados)". A servidão ora registrada, tem por finalidade conferir aos prédios dominantes, melhor facilidade de trânsito para veículos automotores ou não, semoventes e pedestres, ficando estipuladas as seguintes restrições: a) - fica limitada a circulação de veículos pela área de servidão ora instituída, de modo que fica vedado, expressamente, o trânsito de caminhões cujo peso total, incluída a carga, seja superior a 12t (doze toneladas); b) - quanto às passagens diárias de caminhões pela servidão, fica limitado o trânsito de até dois caminhões por dia; c) - fica vedado, em qualquer quantidade, o tráfego de caminhões utilizados para o transporte de laranjas, bem como de tratores e implementos agrícolas. Além das hipóteses previstas em lei, a servidão ora instituída será extinta: a) - se a Municipalidade de Bragança, por si ou por terceiros, realize obras de prolongamento da estrada municipal existente que permitam o acesso de veículos aos imóveis dominantes a partir da referida via pública; b) - caso a Marahú Participações Ltda., deixe de efetuar o pagamento a remuneração mensal equivalente ao valor da taxa mensal de manutenção devida à Sociedade Residencial Quinta da Baroneza por titular de dois lotes no loteamento Quinta da Baroneza, desde que comprovadamente notificada para regularizar o débito no prazo de trinta dias do recebimento da respectiva notificação; c) - caso a Marahú efetue quaisquer formas de parcelamento do solo ou desmembramento nos imóveis dominantes que resultem em dimensões menores do menor lote existente no loteamento Quinta da Baroneza, em quaisquer das suas fases, em padrão de infraestrutura equivalente ao existente nesse loteamento, ou outro aproveitamento diverso da atividade agrícola, aplicando-se esta restrição somente sobre a gleba de terras que hoje corresponde à soma das áreas contíguas descritas nas matrículas números 37.908, 37.909, 52.474 e 52.475, desta Serventia, que totalizam 2.820.604,95m²; d) - caso a Marahú deixe de isolar de modo a vedar o acesso de pessoas, veículos e semoventes, as áreas excedentes das citadas - matrículas 37.908, 37.909, 52.474 e 52.475, que totalizam 2.820.604,95m², ou outras áreas contíguas que possam vir a ser adquiridas e incorporadas a essas mesmas matrículas se tais áreas excedentes e contíguas tiverem destinação diversa da agrícola ou de eventual loteamento ou condomínio implantado sem as restrições previstas na letra "c" acima. Nada se deve pela prática deste ato. Eu, Cassiano Alves Diniz (Cassiano Alves Diniz), Escrevente Autorizado, a digitei. O Substituto Designado do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno (Edmilson Rodrigues Bueno). Selo digital número: 1203293E1000AV2M11105123E.

AV.3 - CADASTRO AMBIENTAL RURAL - CAR (área maior) - Bragança Paulista, 06 de março de 2023. Conforme elementos constantes do requerimento firmado nesta Cidade, em 26 de outubro de 2022; e demais documentos que ficam arquivados nesta Serventia, prenotados sob número 296.704, em 08 de fevereiro de 2023 (reingresso em 1º de março de 2023), é esta para ficar constando que o imóvel aqui descrito, acha-se inscrito em área maior, desde 1º de dezembro de 2014, junto ao Sistema Ambiental Paulista - Cadastro Ambiental Rural - CAR, sob número 35076050030948. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$21,41; ao Estado: R\$6,09; a Secretaria da Fazenda: R\$4,17; ao Sinoreg: R\$1,13; ao Tribunal de Justiça: R\$1,47; ao M.P.: R\$1,03; ISSQN: R\$0,64 - Total: R\$35,94. Eu, Cassiano Alves Diniz (Cassiano Alves Diniz), Escrevente Autorizado, a digitei. O Substituto Designado do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno (Edmilson Rodrigues Bueno). Selo digital número: 120329331000AV3M11105123Z

(continua na ficha nº 3)

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA ESTADO DE SÃO PAULO	LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	MATRICULA Nº 111.051	DATA 06/março/2023	FICHA 3
	AV.4 - CERTIFICAÇÃO JUNTO AO INCRA – Bragança Paulista, 06 de março de 2023. Conforme elementos constantes do requerimento mencionado na averbação anterior desta matrícula, acompanhado de demais papéis, os quais ficam arquivados junto a este Serviço Registral, é esta para ficar constando que a poligonal que define os limites da gleba de terras aqui descrita, não se sobrepõe, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA, através de certificação número a777241d-a4f1-48ac-81c7-01397328d411, emitida em 26/10/2022, junto ao Ministério de Desenvolvimento Agrário – MDA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$21,41; ao Estado: R\$6,09; a Secretaria da Fazenda: R\$4,17; ao Sinoreg: R\$1,13; ao Tribunal de Justiça: R\$1,47; ao M.P.: R\$1,03; ISSQN: R\$0,64 – Total: R\$35,94. Eu, <u>Cassiano Alves Diniz</u>, Escrevente Autorizado, a digitei. O Substituto Designado do Oficial, <u>Edmilson Rodrigues Bueno</u>. - Selo digital número: 120329331000AV4M11105123Y				
CNS: 12032-9	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.				
	Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br 1203293C3111051C16543623U 				
Sérgio Busso - OFICIAL	saec				

Ao Oficial.: R\$ 40,91
 Ao Estado.: R\$ 11,63
 Ao IPESP.: R\$ 7,96
 Ao Reg.Civil R\$ 2,15
 Ao Trib.Just R\$ 2,81
 Ao Iss.: R\$ 1,96
 Ao FEDMP.: R\$ 1,23
 Total.: R\$ 68,65
 SELOS E CONTRIBUIÇÕES
 RECOLHIDOS POR VERA

Certidão expedida às 16:54:34 horas do dia 17/08/2023. Certidão assinada digitalmente.
 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "C").
 Código de controle de certidão:

Arisp: S23080393460D



11105117082023

Pag.: 005/005

ANEXO B - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR)



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMIÇÃO EXERCÍCIO 2023

DADOS DO IMÓVEL RURAL

PÁG.: 1 / 1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 601.012.005.118-8		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Fazenda Santa Helena					
ÁREA TOTAL (ha) 573,0194		CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Grande Propriedade Produtiva		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 20/12/2022		ÁREA CERTIFICADA ⁷ 132,3657	
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Rodovia Itatiba Km 35,5				MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL BRAGANÇA PAULISTA		UF SP	
MÓDULO RURAL (ha) 10,0022		Nº MÓDULOS RURAIS 35,93		MÓDULO FISCAL (ha) 16,0000		Nº MÓDULOS FISCAIS 35,8137	
						FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00	
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)							
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO		DATA REGISTRO		CNS OU OFÍCIO		MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO	
SP/BRAGANÇA PAULISTA		09/06/2010		120329		72083	
SP/BRAGANÇA PAULISTA		20/09/2019		120329		102817	
SP/BRAGANÇA PAULISTA		04/11/2020		120329		90283	
SP/BRAGANÇA PAULISTA		07/10/2016		120329		93364	
SP/BRAGANÇA PAULISTA		16/02/2022		120329		72084	
						R. 3	
						2	
						9,2375	
						132,3657	
						289,5055	
						15,5911	
						9,3818	
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)							
REGISTRADA		POSSE A JUSTO TÍTULO		POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO		ÁREA MEDIDA	
456,0816		116,9378		0,0000		-	

DADOS DO DECLARANTE

NOME MARAHU PARTICIPACOES LTDA.		CPF/CNPJ 07.671.652/0001-05	
NACIONALIDADE BRASILEIRA		TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1	

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ 07.671.652/0001-05	NOME MARAHU PARTICIPACOES LTDA.	CONDIÇÃO Proprietário Ou Posseiro Individual	DETENÇÃO (%) 100,00
--------------------------------	------------------------------------	---	------------------------

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 19/06/2023	NÚMERO DO CCIR 56868190239	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 18/08/2023	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES 0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 66,94	VALOR COBRADO 66,94	MULTA 6,69	JUROS 0,67	VALOR TOTAL *** QUITADO ***
----------------------------	--------------------------------------	------------------------	---------------	---------------	--------------------------------

OBSERVAÇÕES

1. ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DEVIDA TAXA.
2. ÁREA TOTAL DIVERGENTE DA ÁREA REGISTRADA NO SIGEF/SNCI. PROCURAR O INCRA.
3. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO JÁ QUITADAS.

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º e 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 4.947/66.
2. SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCR) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.
3. AS INFORMAÇÕES DESTES CERTIFICADOS SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECEITUA O ARTIGO 3º DA LEI 5.888/72.
4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTE LEGISLAÇÕES: LEI 8.847/94, DECRETO LEI 1.989/82, LEI 4.504/64, DECRETO 55.891/65 E DECRETOS LEI 57/66.
5. O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.629/93.
6. FMP - FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 5.888/72.
7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL.
2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.022/90, 8.847/94 E 8.383/91.
3. O CCIR SÓ É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA.
4. A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDECERÁ OS SEGUINTE CRITÉRIOS:
A) PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS;
B) PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLuíDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO;
5. O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE ÀS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTES CERTIFICADOS.

Número de Autenticidade
04780.17790.14514.02331

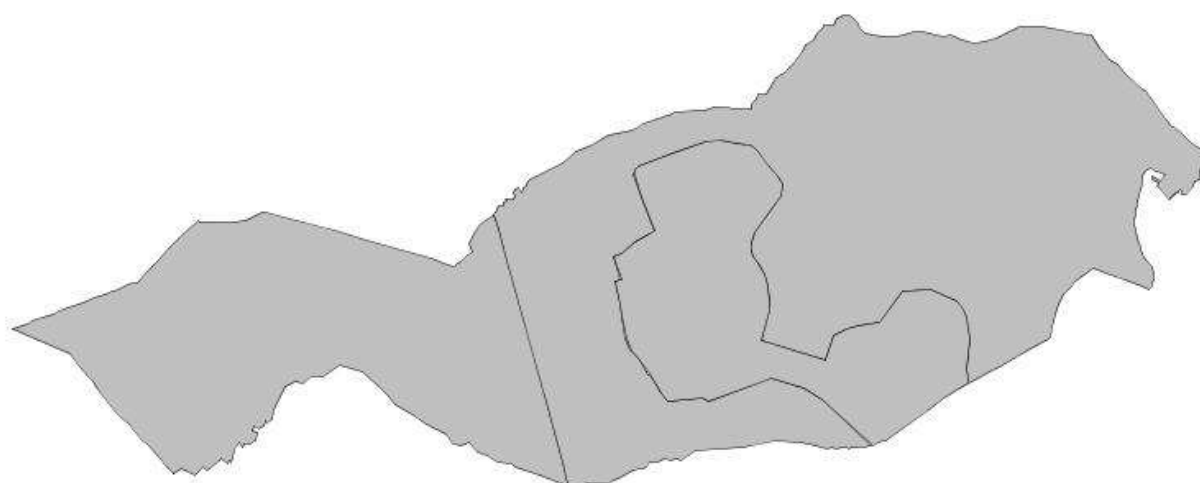
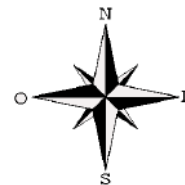


MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMIÇÃO EXERCÍCIO 2023

CROQUI DO IMÓVEL RURAL: 601.012.005.118-8

ÁREA: 404.9607 ha

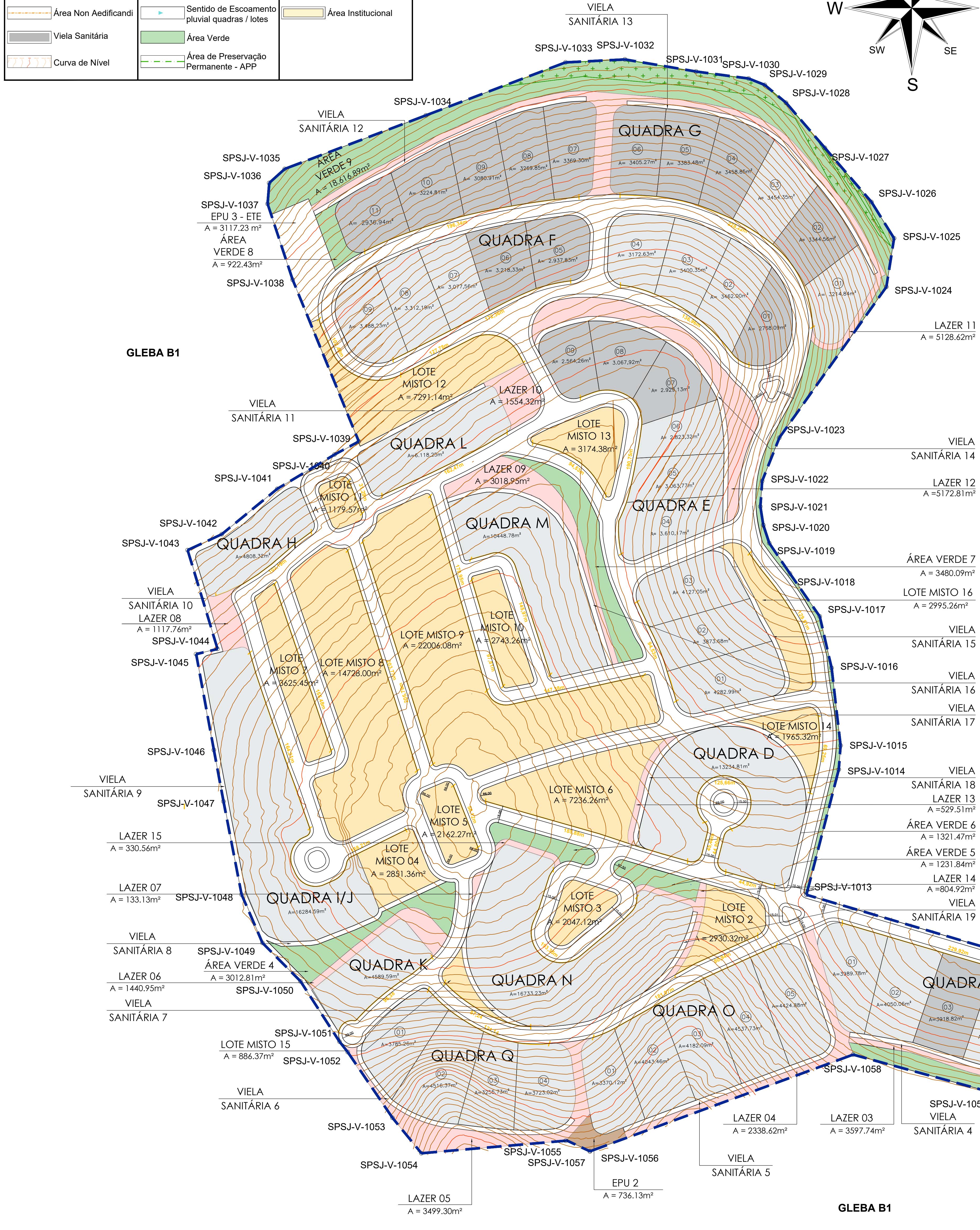
Escala: 1:30323 Formato: A4



Número de Autenticidade
04780.17790.14514.02331

ANEXO C - Projeto Urbanístico

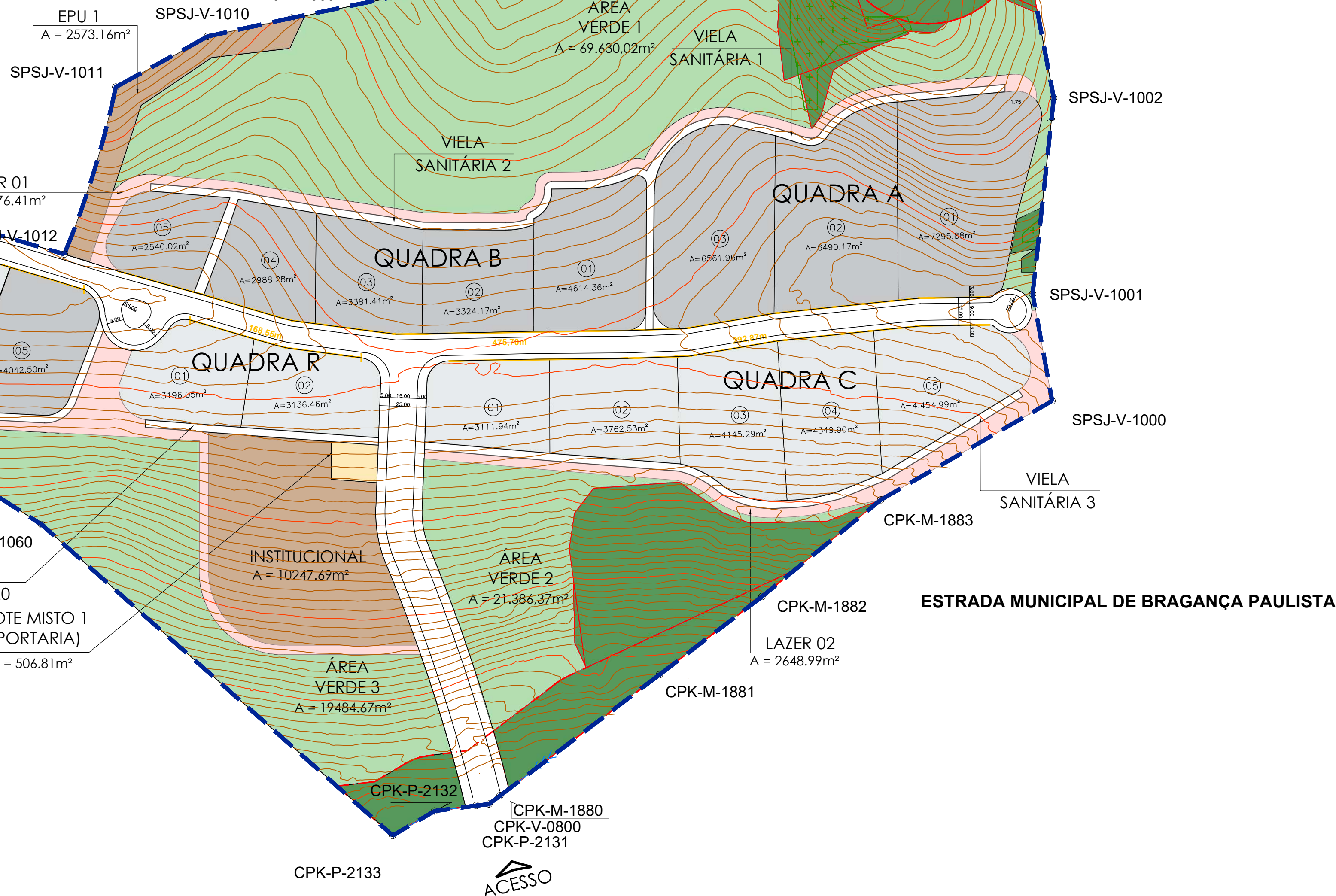
LEGENDA		



Gleba A1									
De	Latitude	Longitude	Altitude	Para	Azm. 3°Ed.	Dist. 9°Ed.	Coord. N(Y)	Coord. E(X)	
SPSJ-V-1032	-22°57'53.297"	-46°41'05.927"	756.00	SPSJ-V-1031	100°17'	63.76 m	7.459.384,85	327.200,84	
SPSJ-V-1031	-22°57'53.660"	-46°41'05.750"	757.20	SPSJ-V-1030	98°14'	46.76 m	7.459.374,01	327.263,89	
SPSJ-V-1030	-22°57'53.878"	-46°41'04.125"	756.00	SPSJ-V-1029	112°19"	15.31 m	7.459.367,82	327.310,06	
SPSJ-V-1029	-22°57'54.067"	-46°41'03.828"	757.91	SPSJ-V-1028	130°35"	24.50 m	7.459.360,17	327.324,36	
SPSJ-V-1028	-22°57'54.585"	-46°41'02.975"	757.74	SPSJ-V-1027	139°55"	52.62 m	7.459.346,46	327.343,07	
SPSJ-V-1027	-22°57'55.894"	-46°41'01.786"	757.98	SPSJ-V-1026	139°56"	62.96 m	7.459.306,59	327.377,38	
SPSJ-V-1026	-22°57'57.461"	-46°41'00.157"	759.01	SPSJ-V-1025	148°42"	37.73 m	7.459.259,83	327.418,46	
SPSJ-V-1025	-22°57'58.505"	-46°40'59.675"	762.01	SPSJ-V-1024	189°39"	43.47 m	7.459.226,83	327.436,45	
SPSJ-V-1024	-22°57'59.802"	-46°40'59.931"	762.31	SPSJ-V-1023	216°01"	163.22 m	7.459.193,90	327.431,84	
SPSJ-V-1023	-22°58'04.185"	-46°41'03.300"	761.62	SPSJ-V-1022	202°19"	41.17 m	7.459.050,63	327.337,00	
SPSJ-V-1022	-22°58'05.431"	-46°41'03.849"	759.66	SPSJ-V-1021	184°42"	22.57 m	7.459.012,55	327.322,00	
SPSJ-V-1021	-22°58'06.162"	-46°41'03.914"	750.34	SPSJ-V-1020	171°39"	16.70 m	7.459.090,05	327.320,40	
SPSJ-V-1020	-22°58'06.696"	-46°41'03.829"	760.93	SPSJ-V-1019	162°22"	16.75 m	7.459.073,57	327.323,03	
SPSJ-V-1019	-22°58'07.218"	-46°41'03.651"	768.57	SPSJ-V-1018	146°19"	32.42 m	7.458.957,64	327.326,28	
SPSJ-V-1018	-22°58'08.095"	-46°41'03.020"	762.46	SPSJ-V-1017	145°51"	46.66 m	7.459.930,89	327.346,54	
SPSJ-V-1017	-22°58'09.330"	-46°41'02.112"	762.06	SPSJ-V-1016	167°43"	46.66 m	7.459.880,04	327.372,84	
SPSJ-V-1016	-22°58'10.617"	-46°41'01.764"	767.11	SPSJ-V-1015	174°01"	68.98 m	7.458.847,56	327.383,30	
SPSJ-V-1015	-22°58'12.013"	-46°41'01.374"	765.14	SPSJ-V-1014	185°04"	21.25 m	7.458.779,06	327.349,34	
SPSJ-V-1014	-22°58'13.735"	-46°41'01.576"	769.34	SPSJ-V-1013	190°08"	114.14 m	7.458.757,89	327.389,61	
SPSJ-V-1013	-22°58'17.316"	-46°41'02.625"	811.57	SPSJ-V-1012	107°04"	29.84 m	7.458.647,37	327.361,07	
SPSJ-V-1012	-22°58'19.120"	-46°40'54.171"	800.91	SPSJ-V-1011	174°45"	46.32 m	7.458.576,21	327.402,69	
SPSJ-V-1011	-22°58'16.800"	-46°40'53.141"	796.16	SPSJ-V-1010	61°47"	56.57 m	7.458.666,34	327.630,42	
SPSJ-V-1010	-22°58'15.931"	-46°40'51.411"	800.73	SPSJ-V-1009	78°14"	46.93 m	7.458.693,66	327.679,96	
SPSJ-V-1009	-22°58'15.624"	-46°40'49.916"	800.89	SPSJ-V-1008	70°00"	77.46 m	7.458.703,60	327.725,20	
SPSJ-V-1008	-22°58'15.144"	-46°40'47.150"	791.38	SPSJ-V-1007	36°51"	142.09 m	7.458.719,23	327.801,05	
SPSJ-V-1007	-22°58'11.449"	-46°40'44.158"	776.40	SPSJ-V-1006	84°12"	103.40 m	7.458.833,87	327.884,95	
SPSJ-V-1006	-22°58'11.110"	-46°40'43.547"	787.40	SPSJ-V-1005	114°49"	107.60 m	7.458.845,49	327.987,68	
SPSJ-V-1005	-22°58'12.578"	-46°40'37.119"	800.65	SPSJ-V-1004	137°01"	40.29 m	7.458.801,44	328.055,84	
SPSJ-V-1004	-22°58'13.536"	-46°40'36.155"	806.21	SPSJ-V-1003	160°50"	31.50 m	7.458.772,27	328.113,64	
SPSJ-V-1003	-22°58'14.537"	-46°40'35.927"	800.56	SPSJ-V-1002	169°54"	62.30 m	7.458.741,58	328.120,62	
SPSJ-V-1002	-22°58'17.180"	-46°40'35.414"	808.31	SPSJ-V-1001	186°47"	106.33 m	7.458.660,43	328.136,02	
SPSJ-V-1001	-22°58'20.612"	-46°40'35.655"	817.49	SPSJ-V-1000	170°22"	166.57 m	7.458.554,74	328.124,66	
SPSJ-V-1000	-22°58'22.489"	-46°40'35.111"	820.56	CPK-M-1883	240°38"	106.62 m	7.458.497,12	328.135,13	
CPK-M-1883	-22°58'24.188"	-46°40'38.773"	807.74	CPK-M-1882	231°29"	83.63 m	7.458.443,79	328.042,82	
CPK-M-1882	-22°58'25.967"	-46°40'41.043"	794.57	CPK-M-1881	233°21"	69.39 m	7.458.391,62	327.978,75	
CPK-M-1881	-22°58'27.210"	-46°40'43.003"	763.47	CPK-M-1880	233°26"	107.81 m	7.458.349,46	327.923,41	
CPK-M-1880	-22°58'29.297"	-46°40'46.043"	775.52	CPK-V-0800	233°24"	7.49 m	7.458.294,27	327.837,56	
CPK-V-0800	-22°58'29.442"	-46°40'46.254"	775.21	CPK-V-2131	263°49"	6.86 m	7.458.273,74	327.831,80	
CPK-P-2131	-22°58'29.466"	-46°40'46.494"	774.85	CPK-P-2132	263°13"	22.66 m	7.458.278,93	327.824,77	
CPK-P-2132	-22°58'29.553"	-46°40'47.284"	774.11	CPK-P-2133	249°23"	26.21 m	7.458.275,99	327.802,30	
CPK-P-2133	-22°58'29.974"	-46°40'48.987"	773.81	SPSJ-V-1060	312°11"	252.81 m	7.459.282,79	327.779,67	
SPSJ-V-1060	-22°58'24.455"	-46°40'54.659"	826.00	SPSJ-V-1059	303°20"	79.98 m	7.458.430,40	327.506,46	
SPSJ-V-1059	-22°58'23.942"	-46°40'56.978"	823.93	SPSJ-V-1058	285°53"	126.15 m	7.458.473,10	327.523,91	
SPSJ-V-1058	-22°58'21.919"	-46°41'01.337"	826.45	SPSJ-V-1057	290°28"	247.46 m	7.458.508,26	327.402,21	
SPSJ-V-1057	-22°58'24.607"	-46°41'09.425"	806.27	SPSJ-V-1056	00°00"	0.06 m	7.458.420,90	327.169,96	
SPSJ-V-1056	-22°58'24.605"	-46°41'09.425"	806.27	SPSJ-V-1055	265°39"	22.31 m	7.458.420,96	327.169,96	
SPSJ-V-1055	-22°58'24.291"	-46°41'10.131"	809.82	SPSJ-V-1054	265°41"	109.94 m	7.458.430,38	327.149,73	
SPSJ-V-1054	-22°58'24.606"	-46°41'14.648"	814.45	SPSJ-V-1053	321°26"	40.46 m	7.458.419,23	327.021,19	
SPSJ-V-1053	-22°58'23.576"	-46°41'15.533"	819.11	SPSJ-V-1052	326°27"	70.10 m	7.458.450,54	326.995,64	
SPSJ-V-1052	-22°58'21.679"	-46°41'16.893"	823.36	SPSJ-V-1051	322°11"	117.05 m	7.458.508,50	326.956,21	
SPSJ-V-1051	-22°58'21.377"	-46°41'17.146"	823.61	SPSJ-V-1050	327°48"	63.41 m	7.458.517,73	326.948,91	
SPSJ-V-1050	-22°58'19.633"	-46°41'18.332"	823.68	SPSJ-V-1049	315°55"	47.75 m	7.458.570,97	326.914,51	
SPSJ-V-1049	-22°58'18.516"	-46°41'19.496"	820.52	SPSJ-V-1048	337°16"	46.46 m	7.458.604,88	326.880,91	
SPSJ-V-1048	-22°58'17.125"	-46°41'20.128"	818.97	SPSJ-V-1047	349°40"	83.72 m	7.458.647,52	326.862,48	
SPSJ-V-1047	-22°58'14.448"	-46°41'20.655"	814.21	SPSJ-V-1046	360°00"	0.00 m	7.458.729,71	326.846,52	
SPSJ-V-1046	-22°58'12.866"	-46°41'20.958"	810.06	SPSJ-V-1045	350°11"	86.01 m	7.458.775,19	326.838,00	
SPSJ-V-1045	-22°58'10.211"	-46°41'21.450"	800.89	SPSJ-V-1044	377°06"	194.44 m	7.458.859,77	326.822,37	
SPSJ-V-1044	-22°58'10.070"	-46°41'20.765"	802.31	SPSJ-V-1043	343°47"	91.16 m	7.458.894,31	326.841,27	
SPSJ-V-1043	-22°58'07.224"	-46°41'21.676"	790.44	SPSJ-V-1042	65°41"	33.26 m	7.458.951,56	326.814,82	
SPSJ-V-1042	-22°58'06.779"	-46°41'20.614"	791.48	SPSJ-V-1041	51°24"	63.24 m	7.458.965,60	326.844,86	
SPSJ-V-1041	-22°58'05.407"	-46°41'18.619"	791.25	SPSJ-V-1040	59°40"	58.93 m	7.459.000,62	326.893,94	
SPSJ-V-1040	-22°58'04.532"	-46°41'17.092"	793.03	SPSJ-V-1039	62°17"	24.36 m	7.459.038,88	326.844,49	
SPSJ-V-1039	-22°58'04.164"	-46°41'16.355"	793.72	SPSJ-V-1038	326°24"	154.26 m	7.459.047,45	326.865,93	
SPSJ-V-1038	-22°57'59.027"	-46°41'18.927"	772.73	SPSJ-V-1037	349°24"	70.90 m	7.459.180,20	326.807,64	
SPSJ-V-1037	-22°57'57.315"	-46°41'19.076"	762.34	SPSJ-V-1036	05°13"	18.44 m	7.459.257,20	326.885,42	
SPSJ-V-1036	-22°57'56.718"	-46°41'19.017"	736.34	SPSJ-V-1035	48°22"	18.46 m	7.459.275,61	326.886,69	
SPSJ-V-1035	-22°57'56.718"	-46°41'18.932"	759.69	SPSJ-V-1034	69°52"	13.34 m	7.459.288,03	326.900,68	
SPSJ-V-1034	-22°57'54.829"	-46°41'14.140"	759.95	SPSJ-V-1033	69°53"	52.49 m	7.459.335,30	327.025,15	
SPSJ-V-1033	-22°57'53.365"	-46°41'09.793"	759.01	SPSJ-V-1032	37°49"	52.49 m	7.459.380,07	327.148,43	

Área (SGL): 683.139,15 m²
Perímetro (Cart.): 4.788,10 m

GLEBA B1



QUADRO DE ÁREAS DOS LOTES MISTOS			
LOTE	ÁREA DOS LOTES (m²)	CLASSIFICAÇÃO	ÁREA DA QUADRA
1	506,81	Residencial Unifamiliar	20.348,01
2	2.930,32	Residencial Unifamiliar	
3	2.047,12	Residencial Unifamiliar	
4	2.851,36	Residencial Unifamiliar	
5	2.162,27	Residencial Unifamiliar	
6	7.236,26	Residencial Unifamiliar	16.848,24
7	3.625,45	Residencial Unifamiliar	
8	14.728,00	Residencial Unifamiliar	
9	22.006,08	Residencial Unifamiliar	
10	2.743,26	Residencial Unifamiliar	
11	1.179,57	Residencial Unifamiliar	19.824,65
12	7.291,14	Residencial Unifamiliar	
13	3.174,38	Residencial Unifamiliar	
14	1.965,32	Residencial Unifamiliar	
15	886,37	Residencial Unifamiliar	
16	2.995,26	Residencial Unifamiliar	78.328,97
TOTAL			

ÁREAS VERDES			
IDENTIFICAÇÃO	DENTRO DE APP (m²)	FORA DE APP (m²)	TOTAL
AV 01	18.068,25	51.561,77	69.630,02
AV 02	11.884,64	9.501,73	21.386,37
AV03	1.627,64	17.857,03	19.484,67
AV04	-	3.012,81	3.012,81
AV05	-	1.231,84	1.231,84
AV06	-	1.321,47	1.321,47
AV07	-	3.480,09	3.480,09
AV08	-	922,43	922,43
AV09	-	18.616,89	18.616,89
TOTAL ÁREA VERDE	31.580,53	107.506,06	139.086,59

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS URBANOS (EPU)		
IDENTIFICAÇÃO	EQUIPAMENTO	ÁREA (m²)
EPU 1	ESTACÃO ELEVATÓRIA DE ESGOTO	2.573,36
EPU 2	ESTACÃO ELEVATÓRIA DE ESGOTO	736,13
ETE	ESTACÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO	3.117,23
TOTAL EPU		6.426,72

ÁREAS DE LAZER		
IDENTIFICAÇÃO	EQUIPAMENTO	TOTAL
LAZER 01		3.076,41
LAZER 02		2.648,99
LAZER 03		3.557,74
LAZER 04		2.338,62
LAZER 05		3.499,30
LAZER 06		1.440,95
LAZER 07		133,13
LAZER 08		1.117,76
LAZER 09		3.018,95
LAZER 10		1.554

ANEXO D - Cronograma físico da obra

CRONOGRAMA FÍSICO

Loteamento: Santa Helena

Item	Atividade	01 mês	02 mês	03 mês	04 mês	05 mês	06 mês	07 mês	08 mês	09 mês	10 mês	11 mês	12 mês	13 mês	14 mês	15 mês	16 mês	17 mês	18 mês	Acumulada
1	Limpezas iniciais gerais (remoção e reserva do solo orgânico)																			
2	Supressão vegetal																			
3	Terraplenagem																			
4	Drenagem de águas pluviais																			
5	Pavimentação																			
6	Instalações de Infraestrutura Hidro Sanitárias																			
7	Instalações de Infraestrutura Elétrica																			
8	Infraestrutura de Dados e Voz																			
9	Plantio de Grama																			
Total																				18 meses

Proprietário: Santa Helena Participações S.A.

ANEXO E - Laudo Técnico – Planta de Recursos Naturais

ANEXO F -Matriz de Impactos e Medidas

ANÁLISE		IMPACTO	FASE	MEDIDA MITIGADORA/ COMPENSATÓRIA/ POTENCIALIZADORA/COMPATIBILIZADORA/ OBRIGAÇÃO LEGAL		RESPONSÁVEL
				M/C/P/ CZ/OL	Medida Proposta	
6.3.1.1	Abastecimento de água e esgotamento sanitário	Aumento do consumo de água e da geração de esgoto doméstico.	Obras e Operação	M	Verificar viabilidade de atendimento por parte da SABESP, se não instalar poço para abastecimento de água e sistema de tratamento de esgoto, de acordo com as normas vigentes.	Empreendedor
				M	Instalar fossas sépticas ou banheiros químicos durante a fase de obras.	
6.3.1.2	Fornecimento de energia elétrica	Aumento do consumo de energia elétrica.	Obras e Operação	M	Solicitar atestado de viabilidade para o fornecimento de energia elétrica junto à ENERGISA.	Empreendedor
				M	Adoção de estratégias de melhoria de eficiência energética, tais como instalação de lâmpadas de LED e sistema detector de movimento nas áreas comuns do empreendimento.	
				M	Garantir a correta manutenção de gerador elétrico, visando a diminuição de emissões atmosféricas.	
6.3.1.3	Iluminação pública	Aumento da sensação de segurança a partir da ampliação da iluminação pública.	Obras e Operação	M	Previsão dos postes de iluminação no trecho de alargamento de via, seguindo orientações do órgão municipal.	Empreendedor
6.3.1.4	Rede de drenagem pluvial	Aumento do escoamento superficial a partir da impermeabilização do solo.	Obras e Operação	M	Realização de projeto e instalação de sistema de drenagem pluvial	Empreendedor

		Risco de carreamento de sedimentos, assoreamento e contaminação de cursos hídricos.	Obras e Operação	M	Instalação de caixas de separação e manutenção do sistema de drenagem pluvial.	Empreendedor
6.3.1.5	Gerenciamento de resíduos sólidos	Aumento da geração de resíduos sólidos e da construção civil.	Obras e Operação	M	Verificar a viabilidade de coleta pública de resíduos frente ao aumento da demanda.	Empreendedor
				M	Adotar procedimentos de segregação, acondicionamento e destinação final adequada dos resíduos.	
				M	Elaborar e aplicar Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC).	
				M	Elaborar e aplicar Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS).	
6.3.2.1	Educação	Aumento da demanda por equipamentos de ensino.	Operação	M	Acordar com o órgão público a finalidade da área institucional.	Empreendedor
6.3.2.2	Saúde	Aumento da demanda por equipamentos de saúde.	Operação	M	Acordar com o órgão público a finalidade da área institucional.	Empreendedor
6.4.1	Modal a pé	Implantação/adequação das calçadas no interior e limítrofes à gleba do empreendimento.	Obras	CZ	Garantir a acessibilidade universal em todas as calçadas lindeiras ao lote do empreendimento, em atendimento à NBR 9050, tornando o trajeto acessível e seguro para o pedestre. Atendimento ao dimensionamento mínimo estabelecido pelo órgão público.	Empreendedor
6.4.2	Arborização urbana	Implantação de arborização urbana	Obras	M	Apresentar projeto de arborização ao órgão municipal, e adequada implantação posteriormente.	Empreendedor
6.4.3	Modal ciclovitário	Incentivo ao modal ciclovitário.	Obras e Operação	P	Recomenda-se a implantação de ciclovias também externas ao lote.	Empreendedor

6.4.4	Transporte público	Aumento na demanda por transporte público.	Obras e operação	M	Acordar com o poder público formas de atendimento do transporte para o empreendimento, juntamente com a determinação da tipologia construtiva do ponto de parada a ser instalado.	Empreendedor
6.5.1	Hierarquia e diretrizes viárias	Melhoria no sistema viário	Obras	M	Acordar com o poder público o alargamento da Estrada Municipal e elaboração de demais projetos viários para aprovação.	Empreendedor
6.5.2	Geração de viagens	Geração de viagens	Obras e operação	M	Finalizar relatório de impacto de trânsito e seguir medidas por ele apontadas, passíveis de aprovação.	Empreendedor
6.6.2	Qualidade do ar	Emissão de poeira suspensa devido ao uso de maquinário para movimentações no solo e tráfego de veículos, principalmente os pesados.	Obras	M	Monitoramento do canteiro de obras para verificar as concentrações de poluentes particulados e emitidos por veículos.	Empreendedor
				M	Uso de equipamentos de proteção individual pelos trabalhadores.	
				M	Adotar métodos de estabilização temporária, umidificação do solo exposto e recobrimento de caminhões de transporte para evitar a dispersão de partículas.	
6.6.3	Pressão sonora	Geração de ruídos e vibrações.	Obras	M	Executar Programa de Monitoramento de Emissão de Ruídos, com atividades no período diurno e uso de equipamentos individuais de proteção.	Empreendedor
					Realizar manutenção periódica nos maquinários, veículos e equipamentos utilizados.	
6.7.1	Geologia, pedologia e relevo	Movimentação de solo.	Obras	M	Elaborar e aplicar projeto de terraplanagem, contemplando as áreas em que haverá corte e/ou aterro.	Empreendedor

		Risco de carreamento e contaminação do solo por descarte de resíduos e efluentes gerados.	Obras	M	Armazenamento e destinação adequados dos resíduos de acordo com as normativas vigentes e medidas apontadas ao longo deste estudo.	Empreendedor
6.7.2	Recurso hídricos	Risco de assoreamento e contaminação dos cursos d'água a partir da dispersão de sedimentos, resíduos e efluentes.	Obras e operação	M	Construir mureta de proteção no perímetro da obra, utilizar brita, proteger taludes com lona e realizar correto gerenciamento/destinação de resíduos e efluentes.	Empreendedor
				M	Tratar e reutilizar água da lavagem de caminhões e equipamentos.	
				M	Garantir a manutenção das Áreas de Preservação Permanente (APPs) em todos os corpos hídricos próximos.	
6.7.3	Áreas verdes	Supressão vegetal.	Obras	C	Solicitar autorização ao órgão competente para a supressão da vegetação no terreno do empreendimento e realizar quaisquer compensações ambientais acordadas com o Poder Público.	Empreendedor
				M	Realizar resgate da fauna presente no lote do empreendimento.	
6.9.1	Investimentos para o município	Aumento da arrecadação de taxas e impostos para o município	Operação	M	Não se aplica.	Empreendedor
6.9.2	Geração de emprego e renda	Geração de novos postos de trabalho para as obras e operação do empreendimento.	Obras e operação	P	Recomenda-se a contratação de mão de obra local.	Empreendedor
6.9.3	Valorização ou desvalorização imobiliária	Valorização da área de vizinhança imediata	Operação	P	Investir na qualidade de projetos e na gestão ambiental da obra e operação.	Empreendedor

ANEXO G - Diretrizes Urbanísticas (Mobilidade Urbana)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana

Bragança Paulista, 27 de março de 2023.

Processo nº: 42.831/2022

Solicitante: Santa Helena Participações S/A

Diretrizes Urbanísticas

Aspectos a serem considerados quanto à Mobilidade Urbana para o presente pedido de revisão de Diretriz:

Incidirá sobre a área ligação viária estabelecida no Plano Diretor (Lei Complementar nº 893/2020) referente a Estrada Municipal Antônio Olho Aro, classificada como Via Rural Coletora com gabarito de largura de 15m.

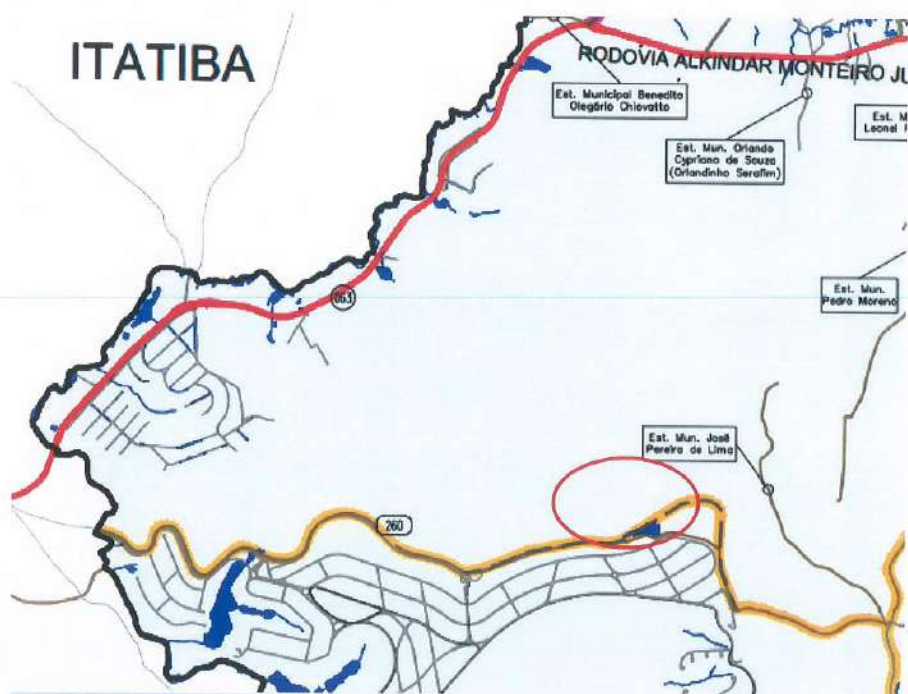


Imagem 01: Extraído do Plano Diretor (Mapa 06 do Anexo I), deverá ser implantado como condição de viabilidade, o novo traçado da Estrada Municipal Antônio Olho Aro.

Rua José de Oliveira, 15 – Jd. Júlio de Mesquita Filho – CEP: 12910-670 – Bragança Pta. – SP
Telefone: (11) 4035-8060 – e-mail: mobilidade@braganca.sp.gov.br

ROGERIA GONÇALVES - Matrícula: Código de verificação: 28032023170432TKD8PX1UZE



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana

Da Diretriz Viária para a Mobilidade

Considerar a implantação da referida Diretriz viária na testada do empreendimento como condicionante para sua efetiva utilização.

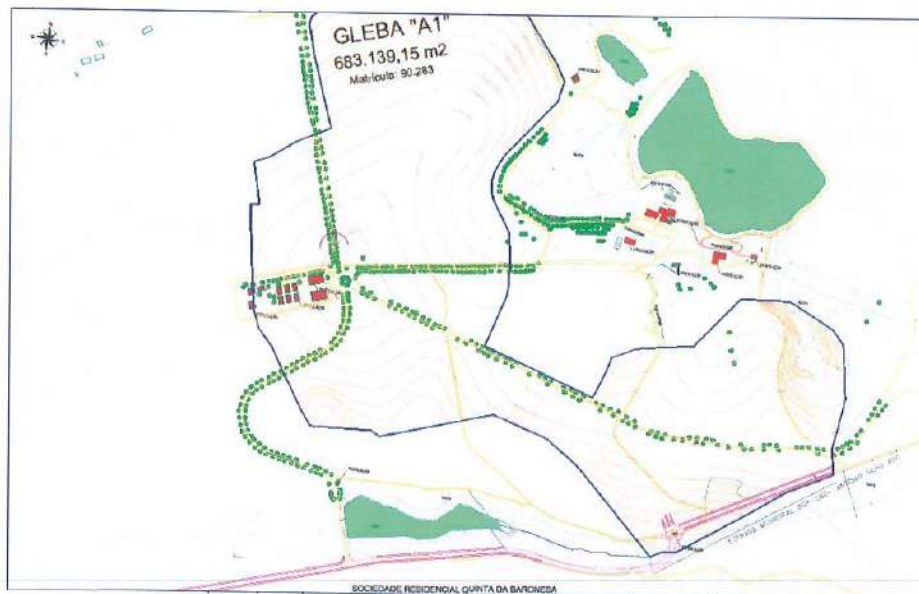


Imagem 02: Diretriz Viária para adoção na área, conforme previsto no Plano Diretor.

Das Condicionantes para a Mobilidade

O acesso para o empreendimento é exclusivo pela BGP 260, Estrada Municipal Antônio Olho Aro, na continuidade de Estrada Municipal de Itatiba, de acesso à SP-063.

Assim, para o acesso ao empreendimento será necessário, para sua viabilidade:

- Implantar pavimentação e implantação de acostamento desde a Portaria de Serviços do Residencial Quinta da Baronesa, estendendo-se por cerca de 1.800m, até o final da testada do empreendimento, conforme apontado na Imagem 02.

Deverá ser considerada a transposição do córrego, propiciando a adoção de traçado da Estrada Antônio Olho Aro no limite da APP do referido córrego. Para tanto, seguirá o

Rua José de Oliveira, 15 – Jd. Júlio de Mesquita Filho – CEP: 12910-670 – Bragança Pta. – SP
Telefone: (11) 4035-8060 – e-mail: mobilidade@braganca.sp.gov.br

ROGERIA GONÇALVES - Matrícula: Código de verificação: 28032023170432TKD8PX1UZE



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana

estabelecido no Plano Diretor, com Gabarito de 15m, a ser implantada com infraestrutura completa, conforme imagem a seguir:

**PERFIL VI- VIA COLETORA
VIA RURAL**

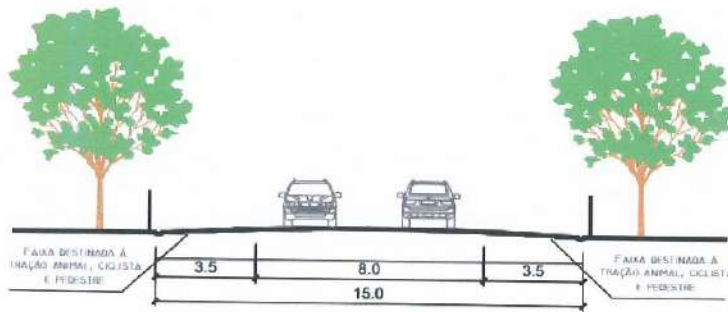


Imagem 03: Gabarito Viário previsto no Plano Diretor a ser adotado como condição de viabilidade para a Estrada Municipal Antônio Olho Aro – BGP 260.

- Considerar implantar rotatória no acesso da Estrada Municipal Antônio Olho Aro à via coletora de acesso à Portaria, conforme imagem a seguir:

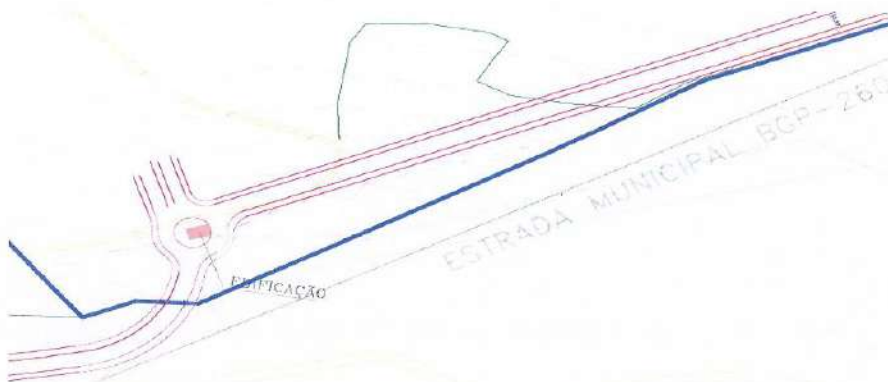


Imagem 04: Rotatória a ser adotada como condição de viabilidade para a Estrada Municipal Antônio Olho Aro – BGP 260 x Via Coletora de acesso ao empreendimento.

Rua José de Oliveira, 15 – Jd. Júlio de Mesquita Filho – CEP: 12910-670 – Bragança Pta. – SP
Telefone: (11) 4035-8060 – e-mail: mobilidade@braganca.sp.gov.br

ROGERIA GONÇALVES - Matrícula: Código de verificação: 28032023170432TKD8PX1UZE



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana

- Considerar a implantação de via coletora entre a Estrada Municipal Antônio Olho Aro e a portaria de acesso ao empreendimento, conforme imagem a seguir:

PERFIL III- VIA COLETORA COM CICLOFAIXA VIA URBANA

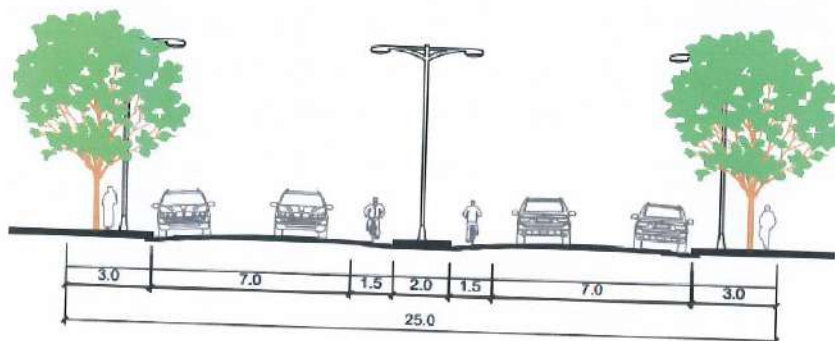


Imagem 05: Gabarito Viário previsto no Plano Diretor.

- Considerar as vias internas do empreendimento como Via Locais e Locais sem Saída, conforme imagem a seguir:

PERFIL V- VIA LOCAL E LOCAL SEM SAÍDA VIA URBANA

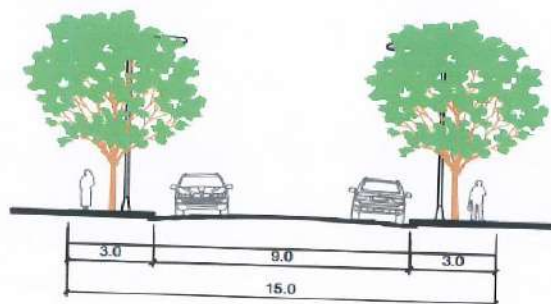


Imagem 06: Gabarito Viário previsto no Plano Diretor.

Rua José de Oliveira, 15 – Jd. Júlio de Mesquita Filho – CEP: 12910-670 – Bragança Pta. – SP
Telefone: (11) 4035-8060 – e-mail: mobilidade@braganca.sp.gov.br

ROGERIA GONÇALVES - Matrícula: Código de verificação: 28032023170432TKD8PX1UZE



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana

- O empreendimento deverá ainda prever condições para implantação do transporte público, para até obtenção de *habite-se*, com a instalação de abrigos metálicos (dotados de iluminação à Led) no padrão estabelecido pela SMMU e/ou apontar outras soluções de transporte, considerada a distância do empreendimento em relação à linhas de transporte existentes.

Atenciosamente


Rogério Alves dos Santos
Consultor em Mobilidade


Rogério Crantschaninov
Secretário Municipal de Mobilidade Urbana

Rua José de Oliveira, 15 – Jd. Júlio de Mesquita Filho – CEP: 12910-670 – Bragança Pta. – SP
Telefone: (11) 4035-8060 – e-mail: mobilidade@braganca.sp.gov.br

ROGERIA GONÇALVES - Matrícula: Código de verificação: 28032023170432TKD8PX1UZE

ANEXO H - Parecer Técnico DDA/SMMA nº 89/2023



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal do Meio Ambiente

Bragança Paulista, 02 de agosto de 2023

De: Secretaria Municipal do Meio Ambiente

Para: Comissão Multidisciplinar de Análise de Impacto de Vizinhaça e Relatório de Impacto de Vizinhaça

Processo Administrativo: 42.831-2022

Assunto: Parecer Técnico DDA/SMMA Nº 89/2023

A Secretaria Municipal do Meio Ambiente, responsável pela avaliação dos aspectos ambientais do processo em epígrafe, visando garantir a eficiência, transparência e conformidade em todas as ações realizadas, vêm por meio deste manifestar-se conforme se segue:

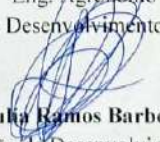
Considerando que foram solicitadas revisões pela Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana, e que foram apresentados os estudos das alternativas na folha 141 sendo discriminadas como alternativa 2 e 3.

A alternativa 03 (acesso pela gleba) apresenta menor intervenção em fragmento florestal da floresta ombrófila densa, sendo 2.144,59m², sem intervenção em APP, entretanto, tal alternativa dividiria o fragmento de vegetação nativa, ocasionando fragmentação de habitats, afugentamento da fauna, e, que, pela declividade do terreno, os taludes poderão incidir em maior intervenção em fragmento.

A alternativa 02 (complemento da Estrada M. Antônio Olho Aro) apresenta maior intervenção em fragmento da floresta ombrófila densa em estágio médio de regeneração, no valor de 6.946,10m², e a intervenção se dará nas bordas do fragmento, evitando as problemáticas principais da alternativa anterior.

Sugerimos a escolha da alternativa 02, uma vez que se utilizará de forma integral o traçado da Estrada M. Antônio Olho Aro, ora existente, contanto que se obtenha o licenciamento e aprovação junto à CETESB para a implantação do referido traçado, ouvida as alternativas locacionais propostas.


Daniel Tafuri Rebequi
Eng. Agrônomo
Divisão de Desenvolvimento Ambiental


Julia Ramos Barbosa
Chefe de Divisão de Desenvolvimento Ambiental


Nádia Zacharczuk
Secretária Municipal do Meio Ambiente

Rua Madre Paulina, nº 301 (Jardim Público) - Centro - Bragança Paulista/S.P.
Tel.: (11) 4034-6780

Digitalizado com CamScanner

YURI IVANOVITCH VIANA - Matrícula: 16610 Código de verificação: 080820231521349HPKHCY2BO

ANEXO I - Diretriz Urbanística nº XX/2023



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Planejamento

Diretriz Urbanística nº XX/2023

Interessado: Santa Helena Participações.

Processo Administrativo Nº: 42831-2022.

Localização: Estrada Antônio Olho Aro, S/Nº, Bragança Paulista – SP.

1. Imóvel

2. Legislação Incidente

(...)

- Código Florestal – Lei Federal nº 12651/12;

- Lei 4265 de 26 de setembro de 2011 – Institui a política municipal de recursos hídricos, estabelece normas e diretrizes para a recuperação, a preservação e a conservação dos recursos hídricos e cria o sistema municipal de gerenciamento dos recursos hídricos;

- Decreto nº2162, de 11 de setembro de 2015 – Regulamenta os procedimentos administrativos para análise de projetos de arborização em novos loteamentos, previstos no artigo 54, inciso IV, da lei complementar nº 556, de 20 de julho de 2007, que aprova o código de urbanismo do município. **Atualizado pelo Decreto Nº 3.718 de 23 de agosto de 2021.**

- Lei nº 4732, de 26 de junho de 2020 - Institui o Sistema para a Gestão Sustentável de Resíduos da Construção Civil e Resíduos Volumosos, de acordo com a Resolução CONAMA nº 307/2002 e suas alterações, e dá outras providências.

- Guia de Arborização Urbana de Bragança Paulista.

- Resolução SIMA Nº 80 -2020 - Dispõe sobre os procedimentos para análise dos pedidos de supressão de vegetação nativa para parcelamento do solo, condomínios ou qualquer edificação em área urbana, e o estabelecimento de área permeável na área urbana para os casos que especifica.

- Resolução SMA Nº 32 – 2014; - Estabelece as orientações, diretrizes e critérios sobre restauração ecológica no Estado de São Paulo, e dá providências correlatas.

- Resolução SMA Nº 7 – 2017 - Dispõe sobre os critérios e parâmetros para compensação ambiental de áreas objeto de pedido de autorização para supressão de vegetação nativa, corte de árvores isoladas e para intervenções em Áreas de Preservação Permanente no Estado de São Paulo.

(...).

3. Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (...)

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

Scanned with CamScanner

DANIEL TAFURI - Matrícula: 16598 Código de verificação: 08082023092118LY566HFR2L



3.1 Uso (...)

3.2 Ocupação e Parcelamento do Solo (...)

4. Do parcelamento complexo: Loteamento (...)

4. Diretrizes Ambientais

4.1. – Drenagem de água pluvial

Deverão ser previstos tanques/bacias/caixas de retenção/infiltração que deverão reter 100% das águas pluviais do empreendimento, de acordo com a Lei Municipal nº 4265/11 e Código de Obras Municipal, lei nº 1146 de 13/07/1971 (L.C. nº 703/2011), art. 33-A, art. 33-B e art 33-C.

Deverão ser previstos também caixas de separação de areia e/ou sedimentos a montante de tais estruturas de retenção de águas pluviais afim de evitar assoreamento dos corpos hídricos e facilitar a manutenção. Tais estruturas deverão estar fora das áreas de preservação permanentes.

A fim de evitar erosões deverão ser projetadas e executadas estruturas de afastamento de águas pluviais entre a saída das caixas de retenção e os corpos hídricos. Não poderá haver lançamentos de águas pluviais a montante de nascentes.

4.2. – Passagens de fauna

Quando da apresentação da concepção do projeto urbanístico, esta secretaria poderá dispor sobre a localização de passagens-faunas aérea e/ou subterrânea sobre o leito carroçável, bem como sinalizadores e refletores de forma que sejam prevenidos acidentes com a fauna local e possibilite a interligação entre fragmentos de vegetação nativa para a preservação do fluxo gênico local.

4.3 – Terraplenagem

Para a movimentação de terra deverão ser observados as orientações definidas através das "Alternativas Tecnológicas Temporárias para controle de Sedimentos" apresentadas pelo Instituto de Pesquisas Tecnológicas Temporárias (ITP) ou alternativa devidamente elaborada por responsável técnico para prevenção de danos em área de preservação permanente, fragmentos de mata e cursos d' água existente no local.

Visto que o município está localizado nas APAs Cantareira e Juqueri Mirim, se houver movimentação de terra acima de 100 m³, deverá ser obtida a respectiva autorização do órgão ambiental competente, conforme art. 35 do Decreto Federal nº 99.274/1990.



*Não serão aceitos taludes existentes fora dos limites do perímetro da gleba, salvo autorização de proprietários confrontantes.

*Não serão aceitos taludes desprovidos de cobertura vegetal e/ou sem medidas definitivas para sua estabilização.

*Não serão aceitos taludes incidentes dentro de áreas de preservação permanente.

4.4 – Arborização

Deverão ser previstas na etapa de Visto Prévio, projeto de arborização das vias internas do loteamento, em conformidade com as especificações do Manual de Arborização Urbana de Bragança Paulista (Disponível no site <https://www.braganca.sp.gov.br/> > secretarias municipais > SMMA > arquivos e mapas > manual de arborização urbana, bem como Decreto Nº 2162 de 11 de setembro de 2015, atualizado pelo Decreto Nº 3.718 de 23 de agosto de 2021.

Quando da aprovação final do loteamento deverá ser apresentado a aprovação do projeto elétrico junto a concessionária, sendo que o projeto de arborização deverá estar compatibilizado com os locais definidos para as redes de energia.

*Atentar-se para as disposições sobre os passeios públicos e identificação das mudas arbóreas por “tachão gravado”.

*Todos os passeios públicos deverão ser contemplados com arborização urbana.

*As espécies selecionadas para compor a arborização dos passeios públicos deverão estar distribuídas entre espécies de pequeno, médio e grande porte, respeitando para tanto a concepção do projeto elétrico.

*Para o posteamento das vias públicas deverão respeitar as premissas que favorecem o conforto técnico e a redução da incidência dos raios solares. Sendo assim os postes deverão ser colocados na face sombra, ou seja, noroeste (face oposta ao sudeste), da via pública, e não como geralmente ocorre, na face sol (oposta ao noroeste), onde a insolação é intensa no período da tarde.

*Para compor o projeto de arborização urbana do novo loteamento deverão ser selecionadas espécies adequadas para uso em calçadas, evitando-se a utilização de espécies de ciclo curto, madeira com baixa densidade dentre outras disposições do manual de arborização urbana de Bragança Paulista.

*Deverá ser prevista a colocação de Placa Informativa contendo as informações referentes ao TCA a ser firmado com a SMMA. Na placa deverá conter dados como: quantidade de mudas implantadas na arborização dos passeios públicos do novo loteamento e as sanções administrativas e penais previstas na Lei de Crimes Ambientais nº 9.605/1998 e Decreto nº 6.514/2018.



4.5 – Área Verde

As áreas verdes deverão ser alocadas integrando as áreas de preservação permanente e mata nativa existente.

Canteiros centrais e taludes não serão computados como áreas verdes nem como sistema de lazer (art. 277 – L.C. 893/2020).

Os afloramentos de rochas existentes, quando possível, deverão permanecer conservados.

Não serão aceitos Eucaliptos, Pinus (vegetação exótica) em área verde, espécies exóticas invasoras, bem como bambuzais exóticos por ventura existentes e capim-elefante devendo ser previsto, quando da apresentação de projeto de revegetação, o manejo mediante retirada de tais espécies, de forma que a área possa ser revegetada/restaurada integralmente com espécies nativas de ocorrência regional.

Croqui de localização da Área Verde proposta em hachura verde



Figura XX – Área Verde Demarcada

4.5 – Área de Preservação Permanente

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

Scanned with CamScanner

DANIEL TAFURI - Matrícula: 16598 Código de verificação: 08082023092118LY566HFR2L



Figura xx +1 - Hidrografia pelo ortomosaico, 2010

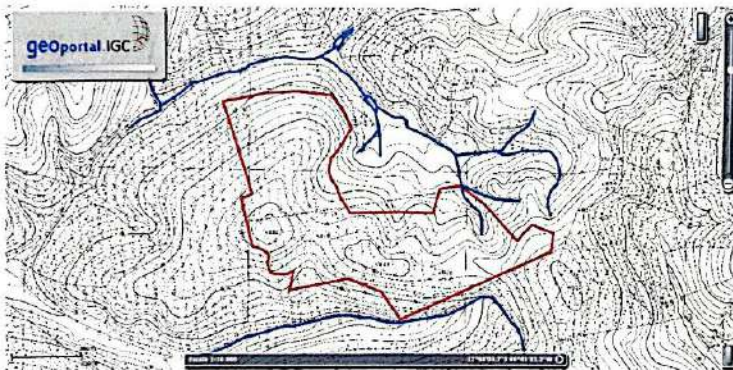


Figura XX+2 - Hidrografia pelas folhas topográficas, 1970

Deverão ser consideradas a revegetação das áreas de preservação permanente existentes no interior da gleba a ser loteada em conformidade com a Resolução SMA nº 32 – 2014 e respeitando as disposições da Lei 12.651/12. O projeto de revegetação das áreas de preservação permanente deverá considerar a compartimentação da propriedade, de forma que as áreas brejosas, solo hidromórfico, recebam espécies arbóreas nativas próprias desses ambientes, podendo, inclusive, dispor sobre técnicas que facilitem o plantio nessas áreas.

4.6 – Resíduos Sólidos

Deverá ser apresentado o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) para a etapa da execução do empreendimento, em conformidade com o

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

Scanned with CamScanner

DANIEL TAFURI - Matrícula: 16598 Código de verificação: 08082023092118LY566HFR2L



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Planejamento

conteúdo mínimo previsto pelo art. 9º da Resolução CONAMA nº 307 de 05 de julho de 2002, e o respectivo cadastro no Sistema Estadual de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (SIGOR) módulo RCC. Ressalta-se que a aba (PGR) do sistema deverá estar compatibilizada com o PGRCC apresentado.

4.7 – Infraestrutura

Toda a infraestrutura externa e interna necessária para tornar viável a implantação do loteamento como (estação de tratamento de esgoto, estação elevatória de esgoto, reservatório de água, rede de esgoto e água, energia, iluminação pública, sistema viário), incluindo os licenciamentos ambientais (supressão de vegetação nativa, corte de árvores nativas isoladas, intervenção em APP, movimentação de solo), deverá ser atendida pela apresentação dos referidos projetos no momento do visto prévio. Na etapa de aprovação final, o interessado deverá apresentar as referidas autorizações emitidas pela companhia ambiental estadual e demais órgãos competentes.

Considerando que o empreendimento está localizado em área distante das redes de abastecimento de água e coleta de esgoto existentes no município, além da dificuldade do poder público em gerir e garantir a qualidade de sistemas descentralizados, informamos que deverá ser adotado sistemas coletivos, como, poços artesanais e estação de tratamento de esgoto, sendo que, os referidos sistemas deverão ser geridos pelo empreendedor, não sendo admitido soluções individualizadas por lote/unidade.

4.8 – Sugestão Viária.

Considerando os conceitos ambientais da área, a Secretaria do Meio Ambiente sugere a escolha da alternativa 02, apresentada pelo requerente, conforme parecer técnico DDA/SMMA nº 89 – 2023 anexo a este processo, uma vez que se utilizará de forma integral o traçado da Estrada M. Antônio Olho Aro, ora existente, contanto que se obtenha o licenciamento e aprovação junto à CETESB para a implantação do referido traçado, ouvida as alternativas locacionais propostas.



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

Scanned with CamScanner

DANIEL TAFURI - Matrícula: 16598 Código de verificação: 08082023092118LY566HFR2L



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Planejamento

Legenda



Alternativa 1 - Estrada Municipal Antonio Ocho Aro



Alternativa 2 - Complemento da Estrada Municipal Antonio Ocho Aro



Alternativa 3 - Acesso Dentro da Gleba



Permetro da Gleba

6. Diretrizes para a Mobilidade Urbana (...)

6.1 Viário (...)

6.2 Acessos (...)

6.3 Acessibilidade (...)

7. Esclarecimentos finais

Bragança Paulista, 08 de agosto de 2023.

Júlia Ramos Barbosa
Chefe da Divisão de Desenvolvimento Ambiental

Nádia Zacharczuk
Secretária Municipal de Meio Ambiente

ANEXO J -Diretriz Urbanística nº 017/2023



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Planejamento

Diretriz Urbanística nº 017/ 2023

Processo nº: 42.831/2022

Solicitante: SANTA HELENA PARTICIPAÇÕES SA

Diretrizes Urbanísticas para loteamento fechado

(A ser implantado em uma única fase)

1. Imóvel

Uma gleba de terras denominada "B", medindo 2.895.967,00m² (conforme matrícula nº 90.283) e área de 2.895.055,98m² (conforme levantamento planialtimétrico apresentado) situada no bairro do Barreiro, Bragança Paulista. Propriedade de SANTA HELENA PARTICIPAÇÕES S/A, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista.

2. Legislação Incidente

- Lei Federal n.6766/79, alterada pela Lei Federal nº 9785 / 99;
- Lei Municipal Complementar n.893/2020 – Plano Diretor de Bragança Paulista;
- Lei Municipal Complementar n.556/2007 – Código de Urbanismo de Bragança Paulista;
- Lei Municipal Complementar n.1146/1971 – Código de Obras e Urbanismo de Bragança Paulista;
- Lei nº 9.503 de 23 de setembro de 1997 – Código Brasileiro de Trânsito;
- Plano de Mobilidade Urbana de Bragança Paulista;
- NBR 9050/2004;
- Código Florestal – Lei Federal nº 12651/12;
- Lei 4265 de 26 de setembro de 2011 – Institui a política municipal de recursos hídricos, estabelece normas e diretrizes para a recuperação, a preservação e a conservação dos recursos hídricos e cria o sistema municipal de gerenciamento dos recursos hídricos;
- Decreto nº 2162, de 11 de setembro de 2015 – Regulamenta os procedimentos administrativos para análise de projetos de arborização em novos loteamentos, previstos no artigo 54, inciso IV, da lei complementar nº556, de 20 de julho de 2007, que aprova o código de urbanismo do município. **Atualizado pelo Decreto Nº 3.718 de 23 de agosto de 2021.**
- Lei nº 4.732, de 26 de junho de 2020 – Institui o Sistema para a Gestão Sustentável de Resíduos da Construção Civil e Resíduos Volumosos, de acordo com a Resolução CONAMA nº 307/2002 e suas alterações, e dá outras providências.
- Guia de arborização Urbana de Bragança Paulista.
- Resolução SIMA Nº 80 – 2 020 – Dispõe sobre os procedimentos para análise dos pedidos de supressão de vegetação nativa para parcelamento do solo, condomínios ou qualquer edificação em área urbana, e o estabelecimento de área permeável na área urbana para os casos que especifica.
- Resolução SMA Nº 32 – 2014 – Estabelece as orientações, diretrizes e critérios sobre restauração ecológica no Estado de São Paulo, e dá providências correlatas.
- Resolução SMA Nº 7 – 2017 – Dispõe sobre os critérios e parâmetros para compensação ambiental de áreas objeto de pedido de autorização para supressão de vegetação nativa, corte de árvores isoladas e para intervenções em Áreas de Preservação Permanente no Estado de São Paulo.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Planejamento

3. Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo

3.1 Uso

Conforme L.C. 893/2020, a gleba em análise situa-se em Macrozona Urbana (MZU), nas Zonas de Desenvolvimento Urbano 3 (ZDU3).



Imagem 1. Macrozona Urbana (MZU)



Imagem 2. Zona de Desenvolvimento Urbano 3 (ZDU3)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

Secretaria Municipal de Planejamento

Para classificação ZDU3 conforme definido no “Anexo II – Quadro 01 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo”, os usos deverão estar de acordo com a classificação das vias. Sendo assim permitidos os seguintes usos:

Para Zona de Desenvolvimento Urbano 3 (ZDU3):

Vias Locais sem Saída – ZR1+ZC1

Vias Locais – ZR1+ZC2

Vias Coletoras – ZR1+ZC3+ZI1

Vias Arteriais – ZR1+ZC4+ZI2

Vias Regionais – ZR1 +ZC4+ZI3

3.2 Ocupação e Parcelamento do Solo

Em relação a classificação da Zona Desenvolvimento Urbano 3 (ZDU3):

- Área mínima do lote: 420 m²;
- Taxa de ocupação: 60%;
- Coeficiente aproveitamento básico: 1,5;
- Taxa de permeabilidade: 20%;
- Gabarito de altura (nº de pavimentos): via regional: 4/ via arterial: 4 / via coletora: 2 / via local: 2 / via local sem saída: 2;
- Testada mínima: 14;
- Recuo frontal: 1,5;
- Recuos laterais: 1,5 m de cada lado (direito e esquerdo)
- Recuo fundos: ---

4. Áreas públicas

Nos loteamentos é obrigatória a transferência ao Município de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, para instalação de Equipamentos Urbanos e Comunitários - EUC, Logradouros Públicos, Áreas Verdes, Sistemas Viário e de Lazer.

Deverão ser destinadas, no mínimo, as seguintes porcentagens da gleba para as respectivas áreas públicas: 5% (cinco por cento) para equipamentos urbanos e comunitários (áreas institucionais), 20% (vinte por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para sistema de lazer.

Não serão aceitas áreas non aedificandi e relativas à faixa de servidão no cálculo do percentual de áreas institucionais, sistema de lazer e áreas verdes (Art. 258 – L.C. 893/20).

4.1 Equipamentos Urbanos e Comunitários - EUC

Deverá ser destinado espaço para implantação de Estruturas voltadas para o abastecimento e esgotamento em conformidade com diretrizes a serem expedidas pela SABESP.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

Secretaria Municipal de Planejamento

As declividades das áreas com equipamentos urbanos e comunitários deverão estar na média de toda a área a ser loteada.

As áreas públicas destinadas à implantação de caixas d'água, bem como sistemas de tratamento de esgoto e outros equipamentos urbanos, não serão computadas nos percentuais de áreas públicas a serem transferidas à Municipalidade nos processos de parcelamento do solo, tampouco sujeitas às dimensões mínimas previstas no Plano Diretor.

4.2 Sistema de Lazer

O percentual de sistema de lazer não poderá estar incluso no total de área verde (art. 276 – L.C. 893/20).

Canteiros centrais e taludes não serão computados como áreas verdes nem como sistema de lazer (art. 277 – L.C. 893/20).

5. Do Controle de Acesso

Caberá à Associação a responsabilidade de custeio e execução dos seguintes serviços:

- Manutenção e poda das árvores, quando necessário;
- Manutenção, limpeza e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;
- serviços relacionados à segurança interna e manutenção das portarias e sistemas de segurança;
- manutenção e a conservação da rede de iluminação pública;
- manutenção do sistema de drenagem de águas pluviais;
- outros serviços que se fizerem necessários para a manutenção dos bens públicos;
- garantia de ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e pelo bem-estar da população;
- indicações viárias adequadas internas e externas ao loteamento;
- termo de compromisso de remoção de todos os obstáculos relativos ao loteamento fechado no caso de revogação do decreto de permissão de uso nos termos em que vier a estabelecer.

As áreas públicas e as vias de circulação que poderão ser objeto de permissão de uso deverão estar definidas no projeto apresentado pelo interessado na fase de análise do Visto Prévio do loteamento.

Nos loteamentos em que houver controle de acesso com ruas finas em propriedades limítrofes, deverá ser assegurado aos lindeiros a utilização dessas vias, não se constituindo o fechamento precário já concedido em impedimento para aplicação deste dispositivo, submetendo-se, entretanto, à norma de controle de acesso.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Planejamento

A permissão de uso das áreas públicas e das vias de circulação somente será outorgada quando os loteadores ou a totalidade dos proprietários submeterem a administração delas à associação de proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade, sendo respeitadas as regras gerais previstas no Código Civil Brasileiro e devidamente constantes do Regulamento do Loteamento registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

As áreas públicas definidas no projeto e sobre as quais não incidirá permissão de uso deverão estar situadas externamente e serão mantidas sob responsabilidade da associação de proprietários, que exercerá, supletivamente, a defesa da utilização prevista no projeto, até que a Prefeitura exerça plenamente essa função.

Será exigido um sistema viário externo às áreas fechadas no intuito de garantir o entrelaçamento do entorno com a malha viária urbana existente ou projetada.

Os fechamentos situados junto ao alinhamento de logradouros públicos deverão respeitar recuos de 4 (quatro) metros, onde deverá ser executado tratamento paisagístico e deverão ser conservadas pela associação de proprietários ou equivalente.

Caso existam construções destinadas ou utilizadas ao controle de acesso, essas não poderão ser implantadas em áreas públicas ou áreas destinadas ao Sistema Viário do empreendimento. Ainda é necessário que o lote apresente uso misto, não sendo permitida a construção em lote de uso residencial.

As áreas públicas e as vias de circulação definidas por ocasião da aprovação do loteamento serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado, podendo ser revogado a qualquer momento pela Prefeitura, sem implicar em ressarcimento.

6. Diretrizes Viárias

O sistema viário deve adequar-se à topografia do terreno, sempre que possível, de forma a minimizar as obras de terraplenagem e evitar o assoreamento dos corpos D'Água e o aparecimento de sulcos e erosão nas vertentes.

As declividades das vias terão como parâmetro técnico a legislação municipal vigente.

O sistema viário deverá adequar-se à necessidade de melhores condições de segurança, especialmente adequando-se o espaço para o pedestre.

Incidirá sobre a ligação viária estabelecida no Plano Diretor (Lei Complementar nº 893/2020) referente a Estrada Municipal Antônio Olho Aro, classificada como Via Rural Coletora com gabarito de largura de 15m.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Planejamento



Imagem 3. Extraído do Plano Diretor (Mapa 06 do Anexo I), deverá ser implantado como condição de viabilidade, a extensão da Estrada Municipal Antônio Olho.

6.1 Das Diretrizes para a Mobilidade

Considerar a condicionante de implantação da Diretriz Viária de continuidade da Estrada Municipal Antônio Olho Aro, equivalendo a projeção de toda testada do empreendimento, e em conformidade com a imagem abaixo.



Imagem 4. Diretriz Viária para adoção na área, conforme previsto no Plano Diretor, sendo condicionante para implantação do empreendimento.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

Secretaria Municipal de Planejamento

6.2 Das Condições para a Mobilidade

O acesso para o empreendimento é exclusivo pela BGP 260, Estrada Municipal Antônio Olho Aro, na continuidade de Estrada Municipal de Itatiba, de acesso à SP-063.

Assim, para o acesso ao empreendimento será necessário, para sua viabilidade:

- Implantar pavimentação e implantação de acostamento desde a Portaria de Serviços do Residencial Quinta da Baronesa, estendendo-se por cerca de 1.800m, até o final da testada do empreendimento.

Deverá ser considerada extensão da Estrada Antônio Olho Aro no limite da APP do referido córrego. Para tanto, seguirá o estabelecido no Plano Diretor, a ser implantada com infraestrutura completa, conforme imagem a seguir:

PERFIL VI- VIA COLETORA VIA RURAL

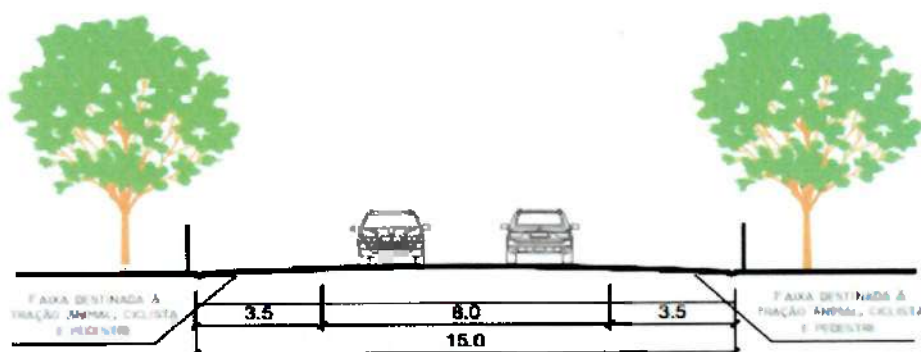


Imagem 5. Gabarito Viário previsto no Plano Diretor a ser adotado como condição de viabilidade para a Estrada Municipal Antônio Olho Aro – BGP 260.

- Considerar implantar rotatória no acesso da Estrada Municipal Antônio Olho Aro à via coletora de acesso à Portaria;
- Considerar a implantação de via coletora entre a Estrada Municipal Antônio Olho Aro e a portaria de acesso ao empreendimento, conforme imagem a seguir:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Planejamento

**PERFIL III- VIA COLETORA COM CICLOFAIXA
VIA URBANA**

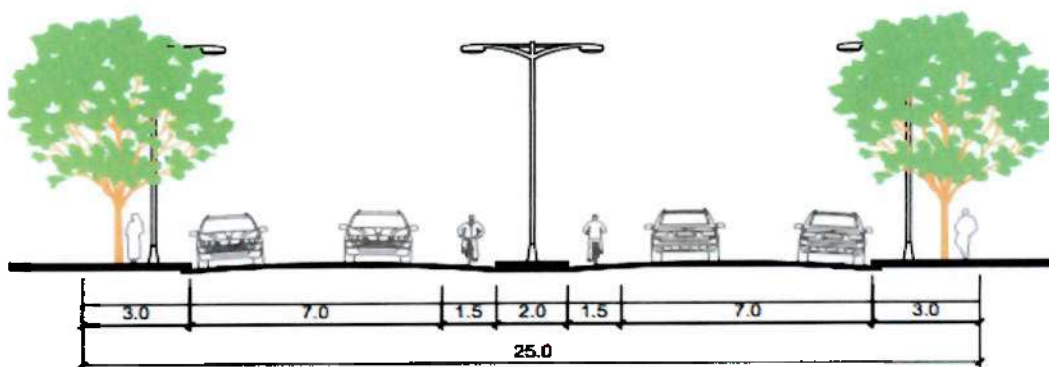


Imagem 6. Gabarito Viário previsto no Plano Diretor.

- Considerar as vias internas do empreendimento como Via Locais e Locais sem Saída, conforme imagem a seguir:

**PERFIL V- VIA LOCAL E LOCAL SEM SAÍDA
VIA URBANA**

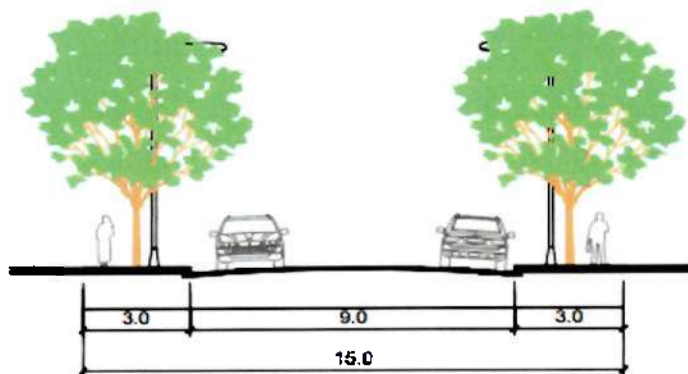


Imagem 7. Gabarito Viário previsto no Plano Diretor.

- O empreendimento deverá ainda prever condições para implantação do transporte público, para até obtenção de habite-se, com a instalação de abrigos metálicos (dotados de iluminação à Led) no padrão estabelecido pela SMMU e/ou apontar outras soluções de



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

Secretaria Municipal de Planejamento

transporte, considerada a distância do empreendimento em relação à linhas de transporte existentes.

7. Diretrizes Ambientais

7.1 – Drenagem de água pluvial

Deverão ser previstos tanques/ bacias/ caixas de retenção/infiltração que deverão reter 100% das águas pluviais do empreendimento, de acordo com a Lei Municipal nº 4265/11 e Código de Obras Municipal, lei nº 1146 de 13/07/1971 (L.C. nº 703/2011), art. 33-A, art. 33-B e art 33-C.

Deverão ser previstos também caixas de separação de areia e/ou sedimentos a montante de tais estruturas de retenção de águas pluviais a fim de evitar assoreamento dos corpos hídricos e facilitar a manutenção. Tais estruturas deverão estar fora das áreas de preservação permanentes.

A fim de evitar erosões deverão ser projetadas e executadas estruturas de afastamento de águas pluviais entre a saída das caixas de retenção e os corpos hídricos. Não poderá haver lançamentos de águas pluviais a montante de nascentes.

7.2 – Passagens de fauna

Quando da apresentação da concepção do projeto urbanístico, esta secretaria poderá dispor sobre a localização de passas-faunas **aérea e/ou subterrânea** sobre o leito carroçável, bem como sinalizadores e refletores de forma que previna acidentes com a fauna local e possibilite a interligação entre fragmentos de vegetação nativa para a preservação do fluxo gênico local.

7.3 – Terraplenagem

Para a movimentação de terra deverão ser observados as orientações definidas através das “Alternativas Tecnológicas Temporárias para controle de Sedimentos” apresentadas pelo Instituto de Pesquisas Tecnológicas Temporárias (ITP) ou alternativa devidamente elaborada por responsável técnico para prevenção de danos em área de preservação permanente, fragmentos de mata e cursos d’ água existente no local.

Visto que o município está localizado nas APAs Cantareira e Juqueri Mirim, se houver movimentação de terra acima de 100 m³, deverá ser obtida a respectiva autorização do órgão ambiental competente, conforme art. 35 do Decreto Federal nº 99.274/1990.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Planejamento

*Não serão aceitos taludes existentes fora dos limites do perímetro da gleba, salvo autorização de proprietários confrontantes.

*Não serão aceitos taludes desprovidos de cobertura vegetal e/ou sem medidas definitivas para sua estabilização.

*Não serão aceitos taludes incidentes dentro de áreas de preservação permanente.

7.4 – Arborização

Deverão ser previstas na etapa de Visto Prévio, projeto de arborização das vias internas do loteamento, em conformidade com as especificações do Manual de Arborização Urbana de Bragança Paulista (Disponível no site <https://www.braganca.sp.gov.br/> > secretarias municipais > SMMA > arquivos e mapas > manual de arborização urbana, bem como Decreto Nº 2162 de 11 de setembro de 2015, atualizado pelo Decreto Nº 3.718 de 23 de agosto de 2021.

Quando da aprovação final do loteamento deverá ser apresentado a aprovação do projeto elétrico junto a concessionária, sendo que o projeto de arborização deverá estar compatibilizado com os locais definidos para as redes de energia.

*Atentar-se para as disposições sobre os passeios públicos e identificação das mudas arbóreas por “tachão gravado”.

*Todos os passeios públicos deverão ser contemplados com arborização urbana.

*As espécies selecionadas para compor a arborização dos passeios públicos deverão estar distribuídas entre espécies de pequeno, médio e grande porte, respeitando para tanto a concepção do projeto elétrico.

*Para o posteamento das vias públicas deverão respeitar as premissas que favorecem o conforto técnico e a redução da incidência dos raios solares. Sendo assim os postes deverão ser colocados na face sombra, ou seja, noroeste (face oposta ao sudeste), da via pública, e não como geralmente ocorre, na face sol (oposta ao noroeste), onde a insolação é intensa no período da tarde.

*Para compor o projeto de arborização urbana do novo loteamento deverão ser selecionadas espécies adequadas para uso em calçadas, evitando-se a utilização de espécies de ciclo curto, madeira com baixa densidade dentre outras disposições do manual de arborização urbana de Bragança Paulista.

*Deverá ser prevista a colocação de Placa Informativa contendo as informações referentes ao TCA a ser firmado com a SMMA. Na placa deverá conter dados como: quantidade de mudas implantadas na arborização dos passeios públicos do novo loteamento e as sanções administrativas e penais previstas na Lei de Crimes Ambientais nº 9.605/1998 e Decreto nº 6.514/2018.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Planejamento

7.5 – Área Verde

As áreas verdes deverão ser alocadas integrando as áreas de preservação permanente e mata nativa existente.

Canteiros centrais e taludes não serão computados como áreas verdes nem como sistema de lazer (art. 277 – L.C. 893/2020).

Os afloramentos de rochas existentes, quando possível, deverão permanecer conservados.

Não serão aceitos Eucaliptos, Pinus (vegetação exótica) em área verde, espécies exóticas invasoras, bem como bambuzais exóticos por ventura existentes e capim-elefante devendo ser previsto, quando da apresentação de projeto de revegetação, o manejo mediante retirada de tais espécies, de forma que a área possa ser revegetada/restaurada integralmente com espécies nativas de ocorrência regional.



Imagem 8. Croqui de localização da Área Verde proposta em hachura verde

[Handwritten signature in blue ink]



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Planejamento

7.6 – Área de Preservação Permanente



Imagem 9. Hidrografia pelo ortomosaico, 2010

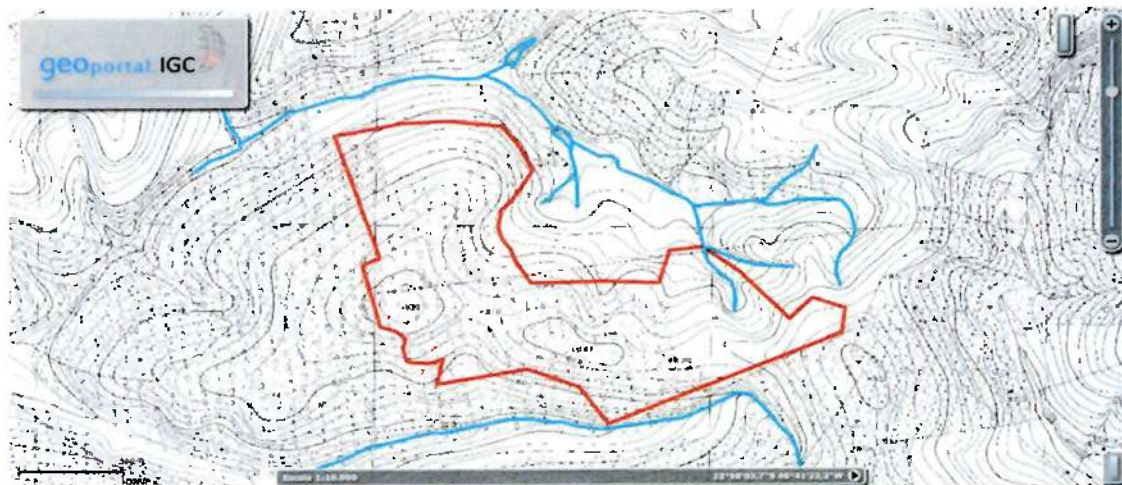


Imagem 10. Hidrografia pelas folhas topográficas, 1970

Deverão ser consideradas a revegetação das áreas de preservação permanente existentes no interior da gleba a ser loteada em conformidade com a Resolução SMA nº 32 – 2014 e respeitando as disposições da Lei 12.651/12. O projeto de revegetação das áreas de preservação permanente deverá considerar a compartimentação da propriedade, de forma que as áreas brejosas, solo hidromórfico, recebam espécies arbóreas nativas próprias desses ambientes, podendo, inclusive, dispor sobre técnicas que facilitem o plantio nessas áreas.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Planejamento

7.7 – Resíduos Sólidos

Deverá ser apresentado o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) para a etapa da execução do empreendimento, em conformidade com o conteúdo mínimo previsto pelo art. 9º da Resolução CONAMA nº 307 de 05 de julho de 2002, e o respectivo cadastro no Sistema Estadual de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (SIGOR) módulo RCC. Ressalta-se que a aba (PGR) do sistema deverá estar compatibilizada com o PGRCC apresentado.

7.8 – Infraestrutura

Toda a infraestrutura externa e interna necessária para tornar viável a implantação do loteamento como (estação de tratamento de esgoto, estação elevatória de esgoto, reservatório de água, rede de esgoto e água, energia, iluminação pública, sistema viário), incluindo os licenciamentos ambientais (supressão de vegetação nativa, corte de árvores nativas isoladas, intervenção em APP, movimentação de solo), deverá ser atendida pela apresentação dos referidos projetos no momento do visto prévio. Na etapa de aprovação final, o interessado deverá apresentar as referidas autorizações emitidas pela companhia ambiental estadual e demais órgãos competentes.

Considerando que o empreendimento está localizado em área distante das redes de abastecimento de água e coleta de esgoto existentes no município, informamos que eventualmente poderá ser adotado sistemas coletivos, como, poços artesianos e estação de tratamento de esgoto, sendo que, os referidos sistemas deverão ser geridos pelo empreendedor, não sendo admitido soluções individualizadas por lote/unidade. Todavia, em fase posterior a esta do processo de licenciamento municipal, ou seja, na fase de EIV/RIV, essa comissão deliberará sobre a necessidade da implantação e prolongamento da rede coletiva de água e tratamento de esgoto no empreendimento, executando a interligação entre o último ponto gerido pela concessionária prestadora de serviço no município (SABESP) até o presente empreendimento. Obra esta que deverá ser custeada pelo empreendedor, caso a comissão delibere como necessário, a fim de atender o interesse coletivo e público.

7.9 – Sugestão Viária

Considerando os conceitos ambientais da área, a Secretaria do Meio Ambiente sugere a escolha da alternativa 02, apresentada pelo requerente, conforme parecer técnico DDA/SMMA nº 89 – 2023 anexo a este processo, uma vez que se utilizará de forma integral o traçado da Estrada M. Antônio Olho Aro, ora existente, contanto que se obtenha o licenciamento e aprovação junto à CETESB para a implantação do referido traçado, ouvida as alternativas locais propostas.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Planejamento



Legenda



Alternativa 1 - Estrada Municipal Antonio Olho Aço



Alternativa 2 - Complemento da Estrada Municipal Antonio Olho Aço



Alternativa 3 - Acesso Dentro da Gleba



Perímetro da Gleba

8. Esclarecimentos finais

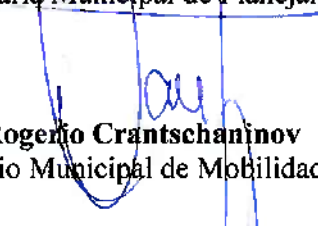
Deverá ser protocolado o EIV/RIV do empreendimento para análise da comissão e posterior emissão do Relatório Conclusivo com a definição das medidas mitigadoras, compensatórias e contrapartidas.

E tanto o EIV/RIV, quanto o Visto Prévio do empreendimento deverão estar de acordo com as diretrizes urbanísticas expedidas, bem como de acordo as legislações vigentes.

Acompanha esta uma **Planta em Anexo com Diretrizes Urbanísticas**.

Bragança Paulista, 04 de Agosto de 2023


Camilla Galucci Tomaselli
Secretária Municipal de Planejamento


Rogério Crantschaninov
Secretário Municipal de Mobilidade Urbana


Nádia Zacharczuk
Secretária Municipal de Meio Ambiente


Jéssica de Oliveira Conceição
Secretária Municipal de Obras

**ANEXO K - Anotação de Responsabilidade Técnica pelo
EIV/RIV (ART)**



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
28027230230393924

1. Responsável Técnico

FERNANDO JOAO RODRIGUES DE BARROS

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2001863896**

Registro: **5061227424-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **SANTA HELENA PARTICIPAÇÕES S.A.**

CPF/CNPJ: **45.742.620/0001-34**

Endereço: **Avenida MAGALHÃES DE CASTRO**

Nº: **4800**

Complemento: **Torre 3, Continental Tower, 27º andar (parte)**

Bairro: **CIDADE JARDIM**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **05676-120**

Contrato:

Celebrado em: **07/03/2023**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **8.860,00**

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

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Estrada Municipal Bragança Paulista - BGP 260**

Nº:

Complemento:

Bairro:

Cidade: **Bragança Paulista**

UF: **SAO PAULO**

CEP:

Data de Início: **07/03/2023**

Previsão de Término: **07/03/2024**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Estudo

de impacto ambiental

Quantidade

Unidade

1,00000

unidade

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

5. Observações

Elaboração de Estudo/Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) para empreendimento residencial denominado Fazenda Santa Helena, a ser implantado em terreno localizado em Estrada Municipal, a norte do Quinta da Baroneza, pela contratada SUDAMERICA AMBIENTAL LTDA., CNPJ 27.399.851/0001-05, localizada na Av. Higienópolis, 1505, Ed. Comercial Costa Verde, sls. 701/702, Jd. Higienópolis, Londrina/PR, CEP 86.015-010.

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

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Bragança Paulista, 24 de março de 2023

Local

data

FERNANDO JOAO RODRIGUES DE BARROS - CPF: 330.741.357-00

SANTA HELENA PARTICIPAÇÕES S.A. - CPF/CNPJ: 45.742.620/0001-34

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: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ **96,62**

Registrada em: **17/03/2023**

Valor Pago R\$ **96,62**

Nosso Número: **28027230230393924**

Versão do sistema

Impresso em: **24/03/2023 17:35:07**

ANEXO L -CNPJ

		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL	
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 45.742.620/0001-34 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL		DATA DE ABERTURA 22/03/2022
NOME EMPRESARIAL SANTA HELENA PARTICIPACOES S.A.			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****			PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 205-4 - Sociedade Anônima Fechada			
LOGRADOURO AV MAGALHAES DE CASTRO	NÚMERO 4800	COMPLEMENTO ANDAR 27 PARTE TORRE 3	
CEP 05.676-120	BAIRRO/DISTRITO CIDADE JARDIM	MUNICÍPIO SAO PAULO	UF SP
ENDEREÇO ELETRÔNICO FISCAL@JHSF.COM.BR		TELEFONE (11) 3702-1900	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 22/03/2022	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **18/11/2022** às **14:29:05** (data e hora de Brasília).

Página: **1/1**

ANEXO M - Contrato Social

SANTA HELENA PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/ME nº 45.742.620/0001-34

NIRE 3530058912-2

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 10 DE JUNHO DE 2.022**

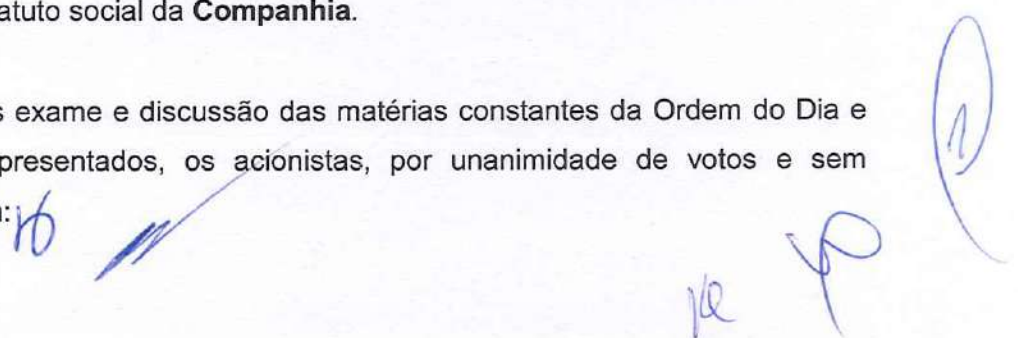
Data, Hora e Local: No dia 10 de junho de 2.022, às 10:00 horas, na sede da **Santa Helena Participações S.A.** (a "**Companhia**"), localizada na Rua Pedroso Alvarenga nº 990, 6º andar, conjunto 61, sala 3, Itaim, CEP 04531-004, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Convocação e Presença: Dispensada a convocação, na forma do Artigo 124, § 4º da Lei nº 6.404/1.976 ("**Lei das Sociedades por Ações**"), tendo em vista a presença de acionistas titulares da totalidade das ações representativas do capital social da **Companhia**, conforme assinaturas apostas no Livro de Presença de Acionistas.

Mesa: Presidente: Rogério Coelho Lacerda; Secretário: João Alves Meira Neto.

Ordem do Dia: Deliberar sobre: (i) a alteração do Artigo 5º do Estatuto Social para estabelecer que as ações da Companhia passarão a não ter valor nominal; (ii) o aumento do capital social da **Companhia** no valor de R\$ 178.462.751,02 (cento e setenta e oito milhões, quatrocentos e sessenta e dois mil, setecentos e cinquenta e um reais e dois centavos), mediante a emissão de 8.009.581 (oito milhões, nove mil, quinhentas e oitenta e uma) novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal; (iii) a transferência da sede social da Rua Pedroso Alvarenga nº 990, 6º andar, conjunto 61, sala 3, Itaim, CEP 04531-004, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo para a Avenida Magalhães de Castro nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05.676-120, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, (iv) a criação e instituição do Conselho de Administração da **Companhia**; (v) a eleição dos membros do Conselho de Administração da **Companhia**; (vi) a definição do jornal de grande circulação para a realização das publicações da Companhia; e (vii) a reforma e consolidação do estatuto social da **Companhia**.

Deliberações: Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia e dos documentos apresentados, os acionistas, por unanimidade de votos e sem ressalvas, decidiram:



20 05 22

(i) Alteração do Valor Nominal das Ações. Em preparação para a modificação do valor do capital social, aprovar a alteração do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, nos termos do Artigo 11 da **Lei das Sociedades por Ações**, para prever que as ações da Companhia não possuem valor nominal.

(ii) Aumento do Capital Social. Aprovar o aumento do capital social da **Companhia**, que se encontra totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional e bens suscetíveis de avaliação, no valor de **R\$ 178.462.751,02** (cento e setenta e oito milhões, quatrocentos e sessenta e dois mil, setecentos e cinquenta e um reais e dois centavos), mediante a emissão pela **Companhia** de 8.009.581 (oito milhões, nove mil, quinhentas e oitenta e uma) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo preço de emissão unitário de ≈R\$ 22,281, as quais são totalmente subscritas e integralizadas por meio do pagamento em moeda corrente nacional e da conferência de créditos detidos pela acionista subscritora, conforme Boletim de Subscrição anexo à presente ata como **Anexo I**, sendo que o montante correspondente a R\$ 8.009.581,00 (oito milhões, nove mil, quinhentos e oitenta e um reais) será alocado à conta de capital social e o montante de R\$ 170.453.170,02 (cento e setenta milhões, quatrocentos e cinquenta e três mil, cento e setenta reais e dois centavos) será destinado à conta de reserva de capital da **Companhia**. A acionista não subscritora do presente aumento de capital declarou que cedeu e transferiu de forma não onerosa e em caráter irrevogável e irretratável, seu direito de preferência para subscrever as novas ações emitidas no âmbito do aumento de capital ora aprovado à acionista subscritora das ações ordinárias emitidas nos termos da presente deliberação e do Boletim de Subscrição, conforme **Anexo I** à presente ata.

(iii) Transferência da Sede Social. Aprovar a transferência da sede da **Companhia** da Rua Pedroso Alvarenga nº 990, 6º andar, conjunto 61, sala 3, Itaim, CEP 04531-004, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo para Avenida Magalhães de Castro nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05.676-120, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

(iv) Criação e instituição do Conselho de Administração. Aprovar a criação e instituição do Conselho de Administração da **Companhia**, que será composto por 3 (três) membros, não remunerados, os quais permanecerão em seus cargos pelo

prazo de 3 (três) anos, podendo ser reeleitos, observadas as regras de eleição e composição e normas de convocação, instalação e funcionamento previstas no estatuto social da **Companhia** ora reformado e consolidado, nos termos da deliberação (v) abaixo.

(v) Eleição de Membros do Conselho de Administração. Aprovar a eleição, para um mandato de 3 (três) anos a contar da presente data, dos seguintes indivíduos para os cargos de membros do Conselho de Administração da **Companhia**:

(a) **Arthur Vicintin Neto**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Carteira de Identidade RG nº 4.808.274-0 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 447.351.038-72, domiciliado na Rua Pedroso Alvarenga nº 990, 6º andar, conjunto 61, Itaim, CEP 04531-004, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, indicado pela acionista Marahú Participações Ltda. e eleito(a) como membro do Conselho de Administração sem designação específica, com mandato até 10 de junho de 2.025;

(b) **Thiago Alonso de Oliveira**, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade RG nº 20.040.077-0 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 165.902.078-60, com endereço comercial na Avenida Magalhães de Castro nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05.676-120, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, indicado pela acionista Bragança Real Estate Venture Ltda. e eleito(a) como Presidente do Conselho de Administração, com mandato até 10 de junho de 2.025; e

(c) **Rogério Coelho Lacerda**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade RG nº 15.407.308-8 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 105.555.328-28, com endereço comercial na Avenida Magalhães de Castro nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05.676-120, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, indicado pela acionista Bragança Real Estate Venture Ltda. e eleito(a) como membro do Conselho de Administração sem designação específica, com mandato até 10 de junho de 2.025.

Os conselheiros ora eleitos tomam posse mediante assinatura dos respectivos Termos de Posse lavrados em livro próprio, conforme Anexo II, e declaram, sob

as penas da lei, que não estão impedidos por lei especial de exercer a administração de sociedades e nem condenados ou sob efeitos de condenação, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade ou à pena criminal.

Fica, desde já, registrado que os membros do Conselho de Administração da **Companhia** ora eleitos permanecerão em seus cargos até a posse de novos membros, restando válidos eventuais atos praticados por eles no exercício de suas funções após a eventual expiração do mandato e caso novos membros ainda não tenham sido eleitos, conforme Estatuto Social da Companhia e a **Lei das Sociedades por Ações**.

(vi) Jornal para Publicações da Companhia. Definir que o jornal de grande circulação para a realização das publicações da Companhia, conforme exigido pela **Lei das Sociedades por Ações**, será o jornal Diário do Comércio de São Paulo.

(vii) Reforma e Consolidação do Estatuto Social. Aprovar o texto reformado e consolidado do Estatuto Social da **Companhia**, já refletindo, inclusive, as deliberações acima, que passa a vigorar a partir desta data e que constitui o **Anexo III** à presente ata.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada esta ata que, tendo sido lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes. Os acionistas aprovaram, por unanimidade, a lavratura da ata desta Assembleia Geral na forma de sumário, nos termos do Artigo 130, §1º, da Lei nº 6.404/1976 e sua publicação com omissão das assinaturas, na forma do §2º do mesmo artigo.

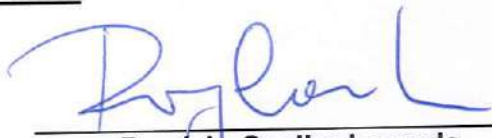
A presente é cópia fiel da ata transcrita no Livro de Atas de Assembleias Gerais da Companhia.

São Paulo, 10 de junho de 2.022

JUCESP

[Página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da SANTA HELENA PARTICIPAÇÕES S.A. realizadas em 10 de junho de 2022]

Mesa:



Rogério Coelho Lacerda
Presidente



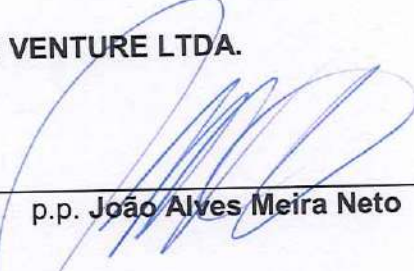
João Alves Meira Neto
Secretário

Acionistas:

BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LTDA.



p.p. **Karine Monteiro de Oliveira**



p.p. **João Alves Meira Neto**

MARAHÚ PARTICIPAÇÕES LTDA.



Por: **Ana Helena de Moraes Vicintin**
Administradora

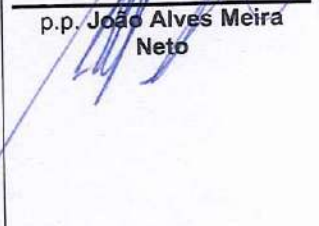


ANEXO I

**À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA
SANTA HELENA PARTICIPAÇÕES S.A.
REALIZADA EM 10 DE JUNHO DE 2.022**

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

Boletim de Subscrição da **SANTA HELENA PARTICIPAÇÕES S.A.**, datado de 10 de junho de 2.022, no valor total de R\$ 178.462.751,02 (cento e setenta e oito milhões, quatrocentos e sessenta e dois mil, setecentos e cinquenta e um reais e dois centavos), representado por 8.009.581 (oito milhões, nove mil, quinhentas e oitenta e uma) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, emitidas pelo preço de emissão unitário de ≈R\$ 22,281.

Subscritora	Ações Subscritas	Valor e Forma de Integralização	Assinaturas
BRAGANÇA REAL ESTATE VENTURE LTDA. , com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 44.737.028/0001-81, neste ato representada na forma do seu contrato social por seus procuradores, os Srs. Karine Monteiro de Oliveira , brasileira, divorciada, administradora de empresas, portadora da Carteira de Identidade RG nº 27.711.387-8 SSP/SP, e inscrita no CPF/ME sob nº 256.576.868-02, e João Alves Meira Neto , brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade RG nº 7.538.768-2 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 094.643.938-90, ambos com domicílio na sede da empresa que ora representam.	8.009.581 Ações Ordinárias nominativas e sem valor nominal	(i) R\$ 48.942.154,13, mediante contribuição em moeda corrente nacional, nesta data; e (ii) R\$ 129.520.596,89, mediante contribuição de 36 (trinta e seis) notas promissórias de igual valor emitidas em caráter <i>pro soluto</i> pela Bragança Real Estate Venture Ltda. em favor da Santa Helena Participações Ltda., com valor individual de R\$ 3.597.794,36, cada uma, vencendo-se a primeira dentro de 1 (um) ano contado desta data e as demais no mesmo dia dos 35 (trinta e cinco) meses subsequentes.	 p.p. Karine Monteiro de Oliveira  p.p. João Alves Meira Neto

Autenticação da Mesa:



Rogério Coelho Lacerda

Presidente



João Alves Meira Neto

Secretário

ANEXO II

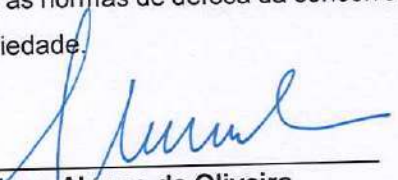
**À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA
SANTA HELENA PARTICIPAÇÕES S.A.
REALIZADA EM 10 DE JUNHO DE 2.022**

**TERMOS DE POSSE DOS MEMBROS ELEITOS DO CONSELHO DE
ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA**

**TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO DE
CONSELHEIRO DE ADMINISTRAÇÃO**

Aos 10 de junho de 2.022, na sede da **SANTA HELENA PARTICIPAÇÕES S.A.** ("**Companhia**"), localizada na Avenida Magalhães de Castro nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05.676-120, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, compareceu **Thiago Alonso de Oliveira**, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade RG nº 20.040.077-0 SSP/SP, e inscrito no CPF/ME sob nº 165.902.078-60, com endereço comercial na Avenida Magalhães de Castro nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05.676-120, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, eleito para o cargo de Presidente do Conselho de Administração da Companhia por ocasião da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada nesta data, com mandato de **3 (três) anos**, declarando estar, neste ato, tomando posse no referido cargo e obrigando-se a exercê-lo nos termos do Estatuto Social da **Companhia**, do Acordo de Acionistas arquivado na sede da Companhia, os quais declara ter tido acesso e estar ciente de seus termos e condições, e da legislação aplicável.

Declara, ainda, sob as penas da lei, que não está impedido, por lei especial, de exercer a administração da **Companhia** e nem condenado ou sob efeitos de condenação, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o Sistema Financeiro Nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade.



Thiago Alonso de Oliveira

Autenticação da Mesa:



Rogério Coelho Lacerda
Presidente



João Alves Meira Neto
Secretário

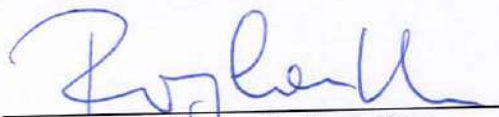


JUL 20 16 22

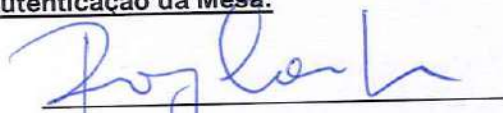
**TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO DE
CONSELHEIRO DE ADMINISTRAÇÃO**

Aos 10 de junho de 2022, na sede da **SANTA HELENA PARTICIPAÇÕES S.A.** ("**Companhia**"), localizada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05.676-120, compareceu **Rogério Coelho Lacerda**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade RG nº 15.407.308-8 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 105.555.328-28, com endereço comercial na Avenida Magalhães de Castro nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05.676-120, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, eleito para o cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia por ocasião da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada nesta data, com mandato de **3 (três) anos**, declarando estar, neste ato, tomando posse no referido cargo e obrigando-se a exercê-lo nos termos do Estatuto Social da **Companhia**, do Acordo de Acionistas arquivado na sede da **Companhia**, os quais declara ter tido acesso e estar ciente de seus termos e condições, e da legislação aplicável.

Declara, ainda, sob as penas da lei, que não está impedido, por lei especial, de exercer a administração da **Companhia** e nem condenado ou sob efeitos de condenação, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o Sistema Financeiro Nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade.


Rogério Coelho Lacerda

Autenticação da Mesa:


Rogério Coelho Lacerda
Presidente


João Alves Meira Neto
Secretário







200522

**TERMO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO DE
CONSELHEIRO DE ADMINISTRAÇÃO**

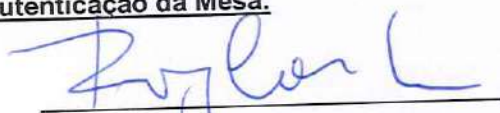
Aos 10 de junho de 2022, na sede da **SANTA HELENA PARTICIPAÇÕES S.A.** ("**Companhia**"), localizada na Avenida Magalhães de Castro nº 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05.676-120, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, compareceu **Arthur Vicintin Neto**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Carteira de Identidade RG nº 4.808.274-0 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 447.351.038-72, domiciliado na Rua Pedroso Alvarenga nº 990, 6º andar, conjunto 61, Itaim, CEP 04531-004, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, eleito para o cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia por ocasião da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada nesta data, com mandato de **3 (três) anos**, declarando estar, neste ato, tomando posse no referido cargo e obrigando-se a exercê-lo nos termos do Estatuto Social da **Companhia**, do Acordo de Acionistas arquivado na sede da Companhia, os quais declara ter tido acesso e estar ciente de seus termos e condições, e da legislação aplicável.

Declara, ainda, sob as penas da lei, que não está impedido, por lei especial, de exercer a administração da **Companhia** e nem condenado ou sob efeitos de condenação, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o Sistema Financeiro Nacional, contra as normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade.



Arthur Vicintin Neto

Autenticação da Mesa:



Rogério Coelho Lacerda
Presidente



João Alves Meira Neto
Secretário

Handwritten marks and initials on the right margin, including a large 'f' and a circled 'd'.

À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA
SANTA HELENA PARTICIPAÇÕES S.A.
REALIZADA EM 10 DE JUNHO DE 2.022

“ESTATUTO SOCIAL DA
SANTA HELENA PARTICIPAÇÕES S.A.

CAPÍTULO I

DENOMINAÇÃO SOCIAL, SEDE, OBJETO SOCIAL E DURAÇÃO

Artigo 1º. A Santa Helena Participações S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital fechado regida pelo presente Estatuto Social e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis, incluindo, sem limitação, a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1.976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), observadas, ainda, as disposições do acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia.

Artigo 2º. A Companhia tem sua sede social na Avenida Magalhães de Castro, 4.800, Torre 3, 27º andar (parte), bairro Cidade Jardim, CEP 05.676-120, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, podendo manter, estabelecer, constituir, alterar e encerrar filiais, sucursais, agências e/ou escritórios em qualquer parte do território nacional e também no exterior, independentemente de alteração do Estatuto Social, mediante deliberação da Diretoria.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social (i) planejamento, aprovação, implantação e comercialização de lotes ou unidades construídas em empreendimento imobiliário de alto padrão no município de Bragança Paulista, Estado de São Paulo (“Empreendimento”); (ii) compra e venda de imóveis relacionados ao desenvolvimento do Empreendimento; (iii) incorporação imobiliária; (iv) administração, operação e exploração de bens próprios; e (v) comodato e locação de imóveis relacionados ao Empreendimento.

Artigo 4º. O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II
CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 5º. O capital social da **Companhia**, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 15.705.061,00 (quinze milhões, setecentos e cinco mil, sessenta e um reais), dividido em 15.705.061 (quinze milhões, setecentas e cinco mil, sessenta e uma) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo 1º. Os acionistas terão direito de preferência na subscrição de novas ações na proporção das ações já detidas por eles, observado o disposto no acordo de acionistas arquivado na sede da **Companhia**.

Parágrafo 2º. As ações representativas do capital social são indivisíveis em relação à **Companhia** e cada ação ordinária confere a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Parágrafo 3º. As despesas incorridas com desdobramentos de ações ou substituições de certificados de ações, caso sejam emitidos pela **Companhia** a pedido de um acionista, serão arcadas por tal acionista.

Parágrafo 4º. Qualquer transferência de ações da **Companhia** estará sujeita aos termos e condições previstos no acordo de acionistas da **Companhia**.

CAPÍTULO III

ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 6º. As Assembleias Gerais realizar-se-ão, ordinariamente, uma vez ao ano, dentro do período de 4 (quatro) meses após o término de cada exercício fiscal. As Assembleias Gerais realizar-se-ão, extraordinariamente, sempre que o exigirem os interesses sociais, conforme previsto em acordo de acionistas da **Companhia** ou na **Lei das Sociedades por Ações**.

Parágrafo 1º. Nenhuma deliberação poderá ser aprovada no âmbito das Assembleias Gerais a respeito de assuntos que não tenham sido especificamente incluídos na ordem do dia (proibida a inclusão, na ordem do dia, de itens genéricos ou subjetivos como, por exemplo, "*outros assuntos de interesse da Companhia*"), conforme edital de convocação, salvo se a inclusão na ordem do dia for aprovada pela unanimidade dos acionistas.



DUCESP
30 05 20

Parágrafo 2º. As Assembleias Gerais serão convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração ou por qualquer acionista, com a apresentação da pauta dos assuntos a serem tratados e dos documentos pertinentes, devendo, para tanto, serem observadas as formalidades previstas em lei, neste Estatuto Social e em acordo de acionistas da **Companhia**. Fica estabelecido, ainda, que a Assembleia Geral será considerada convocada (i) em primeira convocação, por meio de aviso de convocação enviado com 8 (oito) dias de antecedência, contado o prazo do envio de tal aviso; e (ii) em segunda convocação, por meio de aviso de convocação enviado com 5 (cinco) dias de antecedência, contado o prazo do envio de tal aviso. Os avisos de convocação deverão incluir a apresentação da pauta dos assuntos a serem tratados durante a assembleia e dos documentos pertinentes, além da data, hora e local em que será instalada. Os procedimentos de convocação descritos neste Parágrafo poderão ser dispensados para Assembleias Gerais nas quais todos os acionistas da **Companhia** estejam presentes e tenham recebido os documentos pertinentes com a necessária antecedência. Neste caso tal assembleia será considerada válida.

Parágrafo 3º. As Assembleias Gerais serão instaladas apenas com a presença de acionistas que detenham a quantidade mínima de votos necessária para aprovar o assunto apresentado àquela Assembleia Geral, observado o disposto em acordo de acionistas da **Companhia**, sendo que no caso de matérias sujeitas à aprovação de maioria simples de votos (i.e., primeiro número inteiro superior à metade do capital social com direito a voto, excluídos os votos em branco e levando em conta apenas os acionistas presentes à Assembleia Geral), o quórum de instalação observará as disposições da **Lei das Sociedades por Ações**. Independentemente das formalidades prescritas em lei e neste Parágrafo 3º, será considerada regular a Assembleia Geral à qual comparecerem todos os acionistas. Os acionistas poderão participar e votar à distância nas Assembleias Gerais, nos termos da **Lei das Sociedades por Ações**, seja por telefone, videoconferência ou outro meio eletrônico que permita a comunicação entre os acionistas de forma clara e precisa.

Parágrafo 4º. Havendo quórum de instalação, as Assembleias Gerais terão seus trabalhos instalados e dirigidos por mesa composta por presidente e secretário, sendo o presidente um membro do Conselho de Administração, eleito pela maioria dos votos dos acionistas presentes. O presidente escolherá entre

os presentes, inclusive advogados da **Companhia**, alguém para secretariar as Assembleias Gerais, que será responsável por transcrever as discussões e deliberações em atas.

Parágrafo 5º. O acionista, ou seu representante legal, deverá comparecer à Assembleia Geral munido de documentos que comprovem sua identidade ou, se for o caso, o mandato que confira poderes para tanto.

Parágrafo 6º. As atas das Assembleias Gerais deverão ser assinadas pelos membros da mesa e pelos acionistas presentes e lavradas no Livro de Atas das Assembleias Gerais, contendo a indicação resumida do conteúdo do voto dos acionistas presentes, dos votos em branco e das abstenções.

Artigo 7º. As matérias apresentadas a Assembleia Geral dependerão de aprovação de maioria simples de votos, com exceção das seguintes matérias, que dependerão de aprovação unânime:

- (i) alteração do Estatuto Social que envolva as matérias indicadas nos itens abaixo;
- (ii) alteração ao objeto social, exceto para incluir atividades correlatas, sinérgicas ou auxiliares ao **Empreendimento** ou conforme exigido por lei;
- (iii) a existência, a composição ou o funcionamento (incluindo a competência) do Conselho de Administração;
- (iv) alteração no capital social, incluindo aumento ou redução de capital, aquisição ou resgate de ações, exceto se essa alteração decorrer do Orçamento Preliminar, do Orçamento Anual, do Orçamento Plurianual ou de suas respectivas alterações (conforme definidos em acordo de acionistas da **Companhia**), observado o disposto no acordo de acionistas da **Companhia**;
- (v) tomada anual das contas dos administradores;
- (vi) transformação, fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação da **Companhia** e/ou operação de efeitos similares, eleição e destituição de liquidantes e julgamento de suas contas, exceto nas hipóteses de fusão,

incorporação ou cisão decorrentes estritamente de estratégia de desenvolvimento do **Empreendimento**, previamente justificada, por escrito e de forma razoável e que não implique em alterações nos direitos, obrigações ou proporções de participação societária de qualquer acionista, sendo certo que qualquer pessoa resultante de, ou relacionada a, tais operações de fusão, incorporação ou cisão deverá adotar acordo de acionistas substancialmente similar ao acordo de acionistas existente da **Companhia**, cuja vigência deverá se dar a partir da data de consumação da respectiva operação societária, refletindo *mutatis mutandis* os direitos e obrigações dos acionistas conforme estabelecidos no acordo de acionistas arquivado na sede da **Companhia**;

(vii) pedido de falência ou recuperação judicial e extrajudicial, bem como declaração de autofalência ou qualquer outro procedimento semelhante;

(viii) distribuição de lucros, pagamento de juros sobre capital próprio, redução do percentual mínimo, retenção de lucros ou alteração do dividendo mínimo obrigatório, em desacordo com a política de dividendos da **Companhia**;

(ix) constituição de reservas, fundos ou provisões contábeis em desacordo com o Orçamento Preliminar, o Orçamento Anual, o Orçamento Plurianual ou suas respectivas alterações (conforme definidos em acordo de acionistas da **Companhia**), bem como mudanças na política de contabilização, salvo se exigido por imposição legal;

(x) constituição ou extinção de subsidiárias, salvo se forem veículos convenientes à promoção da implantação do **Empreendimento**;

(xi) mudança na política de dividendos da **Companhia**;

(xii) alteração de quórum qualificado;

(xiii) criação de novas classes ou espécies de ações ou mudança nas características, direitos e privilégios das ações de emissão da **Companhia**;

(xiv) aumentos de capital relacionados à aquisição de quaisquer Imóveis Adicionais (conforme definido em acordo de acionistas da **Companhia**);

(xv) aumentos de capital que excedam a totalidade do valor dos aportes previstos em cláusula sobre "Compromisso de Aportes Financeiros e Contribuições de Capital" prevista em acordo de acionistas da **Companhia**; e

(xvi) alteração do tipo societário da **Companhia**.

Artigo 8º. O presidente da Assembleia Geral não computará votos proferidos com infração a acordo de acionistas arquivado na sede da **Companhia**.

CAPÍTULO IV **ADMINISTRAÇÃO**

SEÇÃO I **DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 9º. A **Companhia** será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, conforme disposto na **Lei das Sociedades por Ações**, no presente Estatuto Social e respeitadas as disposições de acordo de acionistas arquivado na sede da **Companhia**.

Parágrafo 1º. Os membros do Conselho de Administração e os Diretores serão investidos nos seus cargos, independentemente de caução, mediante assinatura do Termo de Posse lavrado no Livro de Atas das Reuniões do Conselho de Administração ou da Diretoria, conforme o caso.

Parágrafo 2º. O mandato dos membros do Conselho de Administração será de 3 (três) anos, permitida a reeleição, e dos membros da Diretoria será de até 3 (três) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º. Os administradores permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos, salvo se diversamente deliberado pela Assembleia Geral ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso, sempre respeitadas as disposições de acordo de acionistas da **Companhia**. Caso o substituto venha a ser investido, este completará o mandato do administrador substituído.

Artigo 10º. É vedado e será nulo de pleno direito o ato praticado por administrador, procurador ou empregado da **Companhia** em infração aos termos de acordo de

acionistas da **Companhia** ou que a envolva em obrigações relativas a negócios e operações estranhos ao seu objeto social, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal, se for o caso, a que estará sujeito o infrator deste dispositivo.

Artigo 11º. A posse dos Conselheiros e dos Diretores da **Companhia** nos respectivos cargos ficará condicionada a que cada pessoa nomeada como administrador firme um termo de adesão ao acordo de acionistas da **Companhia**, mediante o qual declarará que (i) tem pleno conhecimento do teor do acordo de acionistas da **Companhia** vigente e (ii) durante todo o período no qual permanecer empossado no respectivo cargo, cumprirá e observará o acordo de acionistas vigente da **Companhia**, pautando sua conduta segundo os termos ali dispostos, sem prejuízo das disposições legais aplicáveis e das determinações deste Estatuto Social, obrigando-se a sempre votar e exercer sua função no melhor interesse da **Companhia**, privilegiando os interesses da **Companhia**, ainda que em detrimento de interesses próprios ou de sociedades das quais seja administrador, empregado ou sócio direto ou indireto.

SEÇÃO II

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 12º. O Conselho de Administração da **Companhia** será composto por 3 (três) membros, não remunerados, eleitos pelos acionistas. Os membros do Conselho de Administração permanecerão em seus cargos pelo prazo de 3 (três) anos, podendo ser reeleitos, observadas as regras de eleição e composição previstas em acordo de acionistas da **Companhia**.

Parágrafo 1º. Em caso de vacância, o Conselho de Administração deverá convocar uma Assembleia Geral para deliberar a eleição de quantos membros forem necessários para preencher os cargos desocupados, observadas as regras de eleição e composição previstas em acordo de acionistas da **Companhia**.

Parágrafo 2º. Em caso de ausência ou impedimento temporário de membro do Conselho de Administração, este poderá se fazer representar por outro Conselheiro autorizado pelo Conselheiro ausente para esse fim, mediante instrumento de mandato assinado com poderes específicos, que será arquivado na sede da **Companhia**.

DUCESP
20 05 22

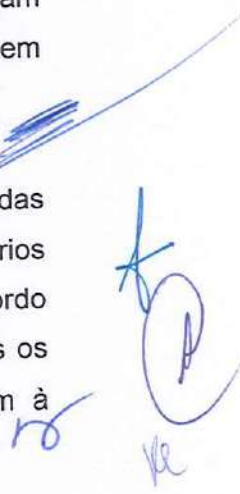
Artigo 13º. O Conselho de Administração deverá se reunir, ordinariamente, uma vez por trimestre e, extraordinariamente, sempre que necessário.

Parágrafo 1º. Salvo se de outro modo acordado entre todos os membros do Conselho de Administração, as reuniões do Conselho de Administração deverão ser realizadas em dias úteis, durante o horário comercial, presencialmente na sede da **Companhia**, ou por videoconferência (ou outro meio de comunicação semelhante, através do qual as pessoas que participarem da reunião possam ouvir umas às outras). Nesse caso, os Conselheiros deverão ser considerados presentes na reunião e deverão assinar a respectiva ata.

Parágrafo 2º. As reuniões serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração da **Companhia** ou, na sua ausência, por quem este indicar. O presidente da reunião do Conselho de Administração escolherá um dos presentes para secretariar os trabalhos.

Parágrafo 3º. As reuniões do Conselho de Administração deverão ser convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração ou por qualquer Conselheiro (individualmente ou mediante pedido ao Presidente do Conselho de Administração), por meio de aviso enviado por *e-mail* a todos os membros do Conselho de Administração com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência, em primeira convocação, ou 3 (três) dias de antecedência, em segunda convocação, informando a data, o horário, o local e a ordem do dia dessa reunião (sendo proibida a inclusão de itens genéricos ou subjetivos como, por exemplo, "*outros assuntos de interesse da Companhia*"), sempre facultando a participação dos membros por via remota e fornecendo aos Conselheiros todos os documentos e informações necessários e aplicáveis à deliberação das matérias constantes da ordem do dia da reunião. A convocação poderá ser dispensada caso estejam presentes à reunião todos os membros do Conselho de Administração em exercício.

Parágrafo 4º. As reuniões do Conselho de Administração serão consideradas validamente instaladas com a presença dos membros empossados necessários para aprovar a questão apresentada à reunião, observado o disposto no acordo de acionistas da **Companhia**. Não obstante as exigências acima, se todos os membros do Conselho de Administração da **Companhia** comparecerem à



reunião do Conselho de Administração e concordarem em renunciar às exigências de convocação, a reunião do Conselho de Administração será considerada validamente convocada e instalada.

Parágrafo 5º. As matérias apresentadas às reuniões do Conselho de Administração dependerão de aprovação de maioria simples, com exceção das seguintes matérias, que dependerão de aprovação unânime:

- (i) a apreciação e aprovação dos Relatórios Trimestrais previstos em acordo de acionistas da **Companhia**, aprovação esta que não poderá ser negada na hipótese de os Relatórios Trimestrais se mostrarem aderentes ao Orçamento Preliminar, ao Orçamento Anual e/ou ao Orçamento Plurianual, bem como às suas respectivas alterações (conforme definidos no acordo de acionistas da **Companhia**);
- (ii) a aprovação de Alterações Substanciais ao Orçamento Preliminar, ao Orçamento Anual, ao Orçamento Plurianual e/ou ao *Master Plan* Orientativo (conforme definidos em acordo de acionistas da **Companhia**);
- (iii) a definição do voto da **Companhia** nas assembleias de acionistas ou reuniões de sócios de subsidiárias da **Companhia**, convocadas para deliberação sobre qualquer das matérias listadas neste Parágrafo 5º quando relacionadas a essas subsidiárias, caso tais matérias postas à deliberação em tais subsidiárias importem, indiretamente, em Alterações Substanciais ao Orçamento Preliminar, ao Orçamento Anual, ao Orçamento Plurianual e/ou ao *Master Plan* Orientativo (conforme definidos em acordo de acionistas da **Companhia**); e
- (iv) aprovação para a Diretoria da **Companhia** formalizar a aquisição de quaisquer Imóveis Adicionais (conforme definido em acordo de acionistas da **Companhia**).

Parágrafo 6º. Em caso de ausência ou impedimento temporário de membro do Conselho de Administração, este poderá se fazer representar por outro Conselheiro autorizado pelo Conselheiro ausente para esse fim, mediante instrumento de mandato assinado com poderes específicos, que será arquivado na sede da **Companhia**. O Conselheiro nomeado poderá representar o

Conselheiro ausente em uma ou mais reuniões específicas do Conselho de Administração, e deverá votar nas reuniões do Conselho de Administração em seu próprio nome e em nome do Conselheiro ausente.

Parágrafo 7º. Das reuniões do Conselho de Administração serão lavradas atas no Livro de Atas de Reunião do Conselho de Administração da **Companhia**, tornando-se efetivas com a assinatura de tantos membros quantos bastem para constituir o quórum requerido para deliberação.

Parágrafo 8º. Os membros do Conselho de Administração não serão remunerados, arcando a **Companhia** somente com as despesas incorridas no exercício dos cargos. Os Conselheiros deverão renunciar ao direito de receber remuneração, quando da investidura no respectivo cargo.

Artigo 14º. Além das atribuições que lhe confere a **Lei das Sociedades por Ações**, as seguintes matérias deverão ser aprovadas pelo Conselho de Administração da **Companhia**:

(i) a eleição dos membros da Diretoria;

(ii) a nomeação dos auditores independentes da **Companhia**;

(iii) a aprovação da celebração de empréstimos ou de contratos de financiamento; bem como da emissão de instrumentos de crédito, em uma única operação ou acordo, ou em uma série de operações dentro de um mesmo ano ou acordos relacionados, inclusive com o uso de derivativos financeiros ou crédito, não previstos no Orçamento Preliminar, no Orçamento Anual, no Orçamento Plurianual e/ou no *Master Plan* Orientativo (conforme definidos em acordo de acionistas da **Companhia**), envolvendo valores acima de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), não se aplicando a referida regra aos empréstimos e financiamentos já regrados no acordo de acionistas da **Companhia**;

(iv) a concessão de garantias ou fiança para obrigações da **Companhia** perante terceiros, assim como a assunção de obrigações perante terceiros, envolvendo valores acima de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) no mesmo ano;

AVULSA
20 03 22

(v) a apresentação aos acionistas de proposta para a preparação das demonstrações financeiras semestrais (ou em um período mais curto); de distribuição de dividendos intermediários ou dividendos com base em lucros acumulados ou reservas de lucros, assim como relacionadas ao pagamento de juros sobre o capital próprio, nos casos estabelecidos neste Estatuto Social, observado o disposto em acordo de acionistas da **Companhia**; e

(vi) a definição do voto da **Companhia** nas assembleias de acionistas ou reuniões de sócios de subsidiárias da **Companhia**, convocadas para deliberação sobre qualquer das matérias listadas acima quando relacionadas às subsidiárias da **Companhia**, caso tais matérias postas a deliberação em tais subsidiárias da **Companhia** importem, indiretamente, em Alterações Substanciais ao Orçamento Preliminar, ao Orçamento Anual, ao Orçamento Plurianual e/ou ao *Master Plan* Orientativo (conforme definidos em acordo de acionistas da **Companhia**), observada a deliberação tomada na Assembleia Geral.

Artigo 15º. É vedado a membro do Conselho de Administração da **Companhia** intervir em operação social em que tiver interesse conflitante com o da **Companhia**, bem como intervir na deliberação que a respeito tomarem os demais membros do Conselho de Administração da **Companhia**, cumprindo-lhe cientificá-los do seu impedimento e fazer consignar, em ata de reunião do Conselho de Administração, a natureza e a extensão de seu interesse.

SEÇÃO III DIRETORIA

Artigo 16º. A **Companhia** será administrada por uma Diretoria composta por 2 (dois) ou mais Diretores, que serão eleitos por maioria simples do Conselho de Administração. O mandato dos membros da Diretoria será unificado e de até 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 17º. Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais seja, por lei, por acordo de acionistas da **Companhia** ou pelo presente Estatuto Social, atribuída a competência à Assembleia Geral ou ao Conselho de Administração. No exercício de suas funções, os Diretores poderão realizar as

operações e praticar os atos de administração necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, de acordo com a orientação geral dos negócios estabelecida pelos acionistas, incluindo, mas não se limitando a, resolver sobre a aplicação de recursos, transigir, renunciar, ceder direitos, confessar dívidas, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, celebrar contratos, adquirir, alienar e onerar bens móveis e imóveis, descontar, sacar e avalizar títulos em geral, assim como abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos de crédito, observadas as restrições legais; aquelas estabelecidas neste Estatuto Social e em acordo de acionistas arquivado na sede da **Companhia**.

Parágrafo 1º. Adicionalmente às funções, competências e poderes atribuídos para cada um dos Diretores pelo Conselho de Administração, pelo Estatuto Social ou por lei, compete, especificamente:

(i) ao Diretor Presidente: (a) coordenar o desenvolvimento do **Empreendimento**; (b) manter o foco da **Companhia**, assegurando a sua missão, valores e cultura; (c) avaliar e acompanhar os processos de mudanças da **Companhia** que visem melhorar as áreas de gestão organizacional, comercial e *marketing*; (d) manter, consolidar e avaliar a elaboração dos relatórios de resultados da **Companhia**, informando os acionistas e Conselheiros sobre dados estratégicos; e (e) propor aos acionistas regras e condições relativas à orientação dos negócios gerais da **Companhia**; e

(ii) ao Diretor sem designação: (a) coordenar as atividades operacionais da **Companhia**, de acordo com as diretrizes do Conselho de Administração, reportando-se ao Diretor Presidente; (b) garantir o alinhamento das áreas que lhe são subordinadas; e (c) exercer as funções ou atribuições que lhe forem determinadas pelo Conselho de Administração ou Diretor Presidente, de acordo com a política de atuação determinada pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 2º. As reuniões da Diretoria ocorrerão conforme necessário ou recomendado, de modo a deliberar sobre os assuntos sob sua competência, conforme previsto neste Estatuto Social e em acordo de acionistas da **Companhia**. As reuniões da Diretoria serão convocadas por um de seus membros, mediante notificação escrita, enviada com 2 (dois) dias úteis de antecedência, com informações sobre o local, data e horário em que a referida

reunião será realizada; a ordem do dia, que deverá especificar o assunto que será deliberado e incluir a documentação de suporte necessária, e não incluir itens gerais como, por exemplo, "*outros assuntos de interesse da Companhia*".

Parágrafo 3º. As reuniões da Diretoria serão consideradas validamente instaladas mediante a presença de todos os seus membros. Ademais, se todos os membros da Diretoria comparecerem à reunião da Diretoria e concordarem em renunciar as exigências de convocação, a reunião da Diretoria será considerada regularmente convocada.

Parágrafo 4º. As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas presencialmente ou por meio de videoconferência (ou outro meio de comunicação, através do qual todas as pessoas que participarem da reunião possam ouvir umas às outras). Nesse caso, os Diretores deverão ser considerados presentes na reunião e deverão assinar a respectiva ata.

Parágrafo 5º. Das reuniões da Diretoria serão lavradas atas no Livro de Atas de Reunião da Diretoria da **Companhia**, a qual deverá ser assinada por todos os Diretores presentes à reunião.

Parágrafo 6º. As deliberações nas reuniões da Diretoria serão tomadas por maioria de votos dos seus membros e, no caso de empate, o voto do Diretor Presidente prevalecerá.

Parágrafo 7º. Os membros da Diretoria poderão ou não receber remuneração da **Companhia**, a critério do Conselho de Administração, desde que esteja prevista na política de remuneração global da administração. Nos casos em que determinados Diretores não sejam remunerados pela **Companhia** (por serem remunerados diretamente pelos acionistas ou por afiliadas dos acionistas), tais Diretores deverão estar sujeitos aos mesmos deveres que os demais, não podendo, ainda que para defesa do interesse dos acionistas que o elegeram, faltar a esses deveres, em especial o de priorizar o interesse da **Companhia**. Em qualquer caso, a **Companhia** deverá arcar com as despesas incorridas no exercício dos cargos. Quando aplicável, os Diretores deverão renunciar ao direito de receber remuneração, quando da investidura no respectivo cargo.



Artigo 18º. Além dos deveres estabelecidos neste Estatuto Social, os Diretores da **Companhia** serão responsáveis pelos deveres listados abaixo, observado o disposto em acordo de acionistas da **Companhia**:

(i) representar a **Companhia** perante terceiros, inclusive em relação à assinatura de acordos pela **Companhia**;

(ii) autorizar a abertura, manutenção, alteração ou fechamento de filiais, sucursais, agências e/ou escritórios da **Companhia**;

(iii) elaborar e apresentar para o Conselho de Administração os Relatórios Trimestrais previstos em acordo de acionistas da **Companhia**; e

(iv) apresentar ao Conselho de Administração proposta para a preparação das demonstrações financeiras semestrais (ou de um período mais curto); para distribuição de dividendos intermediários; de dividendos com base em lucros acumulados ou reservas de lucros; assim como sobre o pagamento de juros sobre o capital próprio, nos casos estabelecidos neste Estatuto Social, observado o disposto em acordo de acionistas da **Companhia**.

Artigo 19º. Observadas as regras previstas em acordo de acionistas da **Companhia**, o exercício dos deveres acima referidos e a prática dos respectivos atos somente serão considerados válidos e vinculantes para a **Companhia** se assinados por (i) 2 (dois) Diretores em conjunto; (ii) 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador constituído com poderes específicos, observado o disposto no Parágrafo 1º deste Artigo; ou (iii) por 2 (dois) procuradores constituídos com poderes específicos, observado o disposto no Parágrafo 1º deste Artigo.

Parágrafo 1º. As procurações para representação da **Companhia** deverão ser outorgadas por 2 (dois) Diretores em conjunto, devendo especificar os poderes outorgados, sendo que as procurações terão o prazo máximo de 1 (um) ano de validade, exceto pelas procurações *ad judícia*, que poderão ter prazo indeterminado.

Parágrafo 2º. A representação da **Companhia** de forma diversa do disposto no Parágrafo 1º deste Artigo 19º somente poderá ser realizada caso seja objeto de

aprovação específica por parte do Conselho de Administração, observado o disposto em acordo de acionistas da **Companhia**.

CAPÍTULO V **CONSELHO FISCAL**

Artigo 20º. O Conselho Fiscal da **Companhia**, que será integrado por 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, funcionará em caráter não permanente e será composto, instalado e remunerado em conformidade com a legislação em vigor. As reuniões do Conselho Fiscal, se instalado, serão transcritas no respectivo livro.

CAPÍTULO VI **EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E LUCROS**

Artigo 21º. O exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício social, proceder-se-á ao levantamento das demonstrações financeiras exigidas por lei, observando-se, quanto ao resultado, além da política de distribuição de dividendos prevista em acordo de acionistas da **Companhia**, as seguintes disposições:

- (i) do resultado do exercício, serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda;
- (ii) do lucro líquido do exercício, 5% (cinco por cento) serão aplicados na constituição da reserva legal de que trata o artigo 193 da **Lei das Sociedades por Ações**, a qual não excederá o montante de 20% (vinte por cento) do capital social da **Companhia**;
- (iii) poderá a Assembleia Geral destinar parte do lucro líquido restante a eventuais reservas para contingências ou de lucros a realizar, observando-se o disposto no artigo 197 da **Lei das Sociedades por Ações**;
- (iv) do saldo remanescente, após atendidas as disposições contidas nos itens anteriores deste Artigo, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral, conforme o disposto no artigos 176, parágrafo 3º e 196 da **Lei das Sociedades por Ações**, observadas as disposições contidas no artigo 134, parágrafo 4º da referida lei. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o

capital social, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos adicionais aos acionistas.

Artigo 22º. Sem prejuízo do balanço geral previsto no Artigo 21º acima, a **Companhia** poderá, sempre que necessário, levantar balanços extraordinários semestrais, trimestrais ou em períodos inferiores, podendo com base neles declarar, por deliberação da Assembleia Geral, dividendos intermediários e intercalares e, ainda, o crédito de juros sobre capital próprio, observado o disposto no acordo de acionistas da **Companhia**.

Artigo 23º. A política de dividendos será aquela disposta em acordo de acionistas da **Companhia**.

CAPÍTULO VII **DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO**

Artigo 24º. A **Companhia** entrará em liquidação nos casos determinados em lei, cabendo à Assembleia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar nesse período, obedecidas as formalidades legais e o disposto neste Estatuto Social e em acordo de acionistas da **Companhia**.

CAPÍTULO VIII **DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 25º. A **Companhia** observará as disposições constantes de acordo de acionista arquivado em sua sede.

Parágrafo Único. O presidente da Assembleia Geral não computará o voto proferido contra disposição de acordo de acionistas arquivado na sede da **Companhia**, nem a **Companhia** permitirá o registro de ações em desacordo com as disposições do referido instrumento.

Artigo 26º. Os casos omissos ou duvidosos deste Estatuto Social serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com as disposições da **Lei das Sociedades por Ações** e demais disposições legais aplicáveis, caso não sejam tratados no acordo de acionistas da **Companhia**.

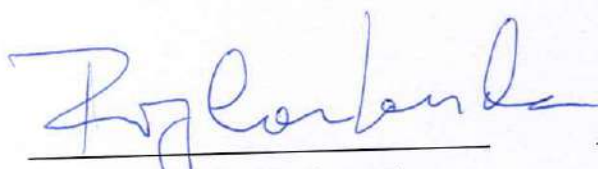
3100338
20 06 22

Parágrafo Único. Todas as controvérsias oriundas deste Estatuto Social ou do acordo de acionistas da **Companhia** deverão ser, obrigatória, exclusiva e definitivamente, submetidas à arbitragem perante a Câmara de Arbitragem do Mercado (CAM) de acordo com o regulamento de arbitragem em vigor na data do pedido de instauração da arbitragem, observadas as regras específicas previstas no acordo de acionistas da **Companhia**.

Artigo 27º. Qualquer publicação a ser feita pela **Companhia** em observância ao disposto na **Lei das Sociedade por Ações.**"

São Paulo, 10 de junho de 2.022

Autenticação da Mesa:



Rogério Coelho Lacerda
Presidente



João Alves Meira Neto
Secretário



