



Processo	: E - 5803 / 2024	Data/Hora: 19/02/2024 - 15:00:10
Assunto	: EIV/RIV	
Dep. Origem	: SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO	
Departamento	: DIVISAO DE PLANEJAMENTO FISICO E TERRITORIAL	
Endereço Ação	:	
Requerente	: ALEA S.A.	
Endereço	:	
Telefone	: 1)992908253	Celular:
C.N.P.J / C.P.F.	:	Inscr. / R.G:
E-mail	: nathalia.silva@tenda.com	
Operador	: RAMON ENRIQUE THEODORO	
Histórico	: Solicitacao de analise e aprovacao do Estudo de Impacto de Vizinhanca para empreendimento de condominio residencial horizontal multifamiliar de interesse social em parte da matricula 32.633 do Cartorio de Registro de Imoveis da Comarca de Braganca Paulista/SP.	

Prefeitura Municipal de Bragança Paulista
Avenida Antonio Pires Pimentel, 2015 Centro Bragança Paulista SP

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**
Secretaria Municipal de Planejamento**REQUERIMENTO 3**

NOME ALEA S.A.	
ENDEREÇO Rua Boa Vista, 280 - Pavimentos 8 e 9, sala 3 / CEP.: 01.014-908	
BAIRRO Centro	MUNICÍPIO São Paulo
EMAIL legalizacao@tenda.com	FONES (11) 98681 0724

ASSUNTO

☐	Certidão de Uso do Solo	☐	Certidão de Localização	☐	Visto Prévio	☐	Aprovação de Loteamento
☐	Unificação	☐	Desmembramento	☐	Desdobro	☐	Alvará de Urbanização
Outros EIV/RIV - Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança							

ATIVIDADE PLEITEADA

Análise e Aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

DOCUMENTAÇÃO ANEXADA

☒	Certidão de matrícula	☒	Projeto Urbanístico	☐	Memorial Descritivo	☐	Memorial Justificativo
☒	Carnê IPTU / INCRA	☒	ART	☒	Certidão Negativa	☒	Mapa de localização
☐	Contrato de locação	☒	Autorização do proprietário	☐	Escritura de Caução	☐	Epíviz
Outros							

DADOS DO IMÓVEL

Logradouro Rua Luiz Izzo			Número s/n	
Bairro Bom Retiro		Quadra s/n	Lote s/n	
Área do terreno 629.200,00 m²	Área construída 50.753,29 m²	Macrozona(s) Macrozona Urbana (MZU)		Zona ZDU2

DADOS DA INDÚSTRIA CONFORME ANEXO VII DO CÓDIGO DE URBANISMO

ÁREA CONSTRUIDA 50.753,29 m²	POTÊNCIA INSTALADA Não se aplica	PRODUZ FUMAÇA? S(SIM) / N(NÃO) Não	HÁ RISCO DE EXPLOSAÇÃO S(SIM) / N(NÃO) Não
HORÁRIO DE TRABALHO Não se aplica	COMBUSTÍVEL UTILIZADO Não se aplica	TIPO DE RESÍDUO SÓLIDO (INÓCUO) / P(POLUENTE) Não	PRODUZ VIBRAÇÕES S(SIM) / N(NÃO) Não
Nº DE FUNCIONÁRIOS Não se aplica	RUIDOS EMITIDOS (dB) Não se aplica	PRODUZ ODORES? S(SIM) / N(NÃO) Não	HÁ MATERIAL PULVURULENTO? S(SIM) / N(NÃO) Não

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Arborea Planejamento Projeto e Consultoria Ltda.		Inscrição no CREA PJ501731	
Endereço Av. Albino José Barbosa de Oliveira, 918, sala 05	Bairro Barão Geraldo, Campinas/SP	Fone (19) 3749-8080	

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

Solicitação de análise e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança para empreendimento de condomínio residencial horizontal multifamiliar de interesse social em parte da matrícula 32.633 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista/SP	
OBS.: SE INSUFICIENTE O ESPAÇO, ANEXE UMA FOLHA EM CONTINUAÇÃO.	

NESTES TERMOS, PEDE DEFERIMENTO.		PROTOCOLO Nº	
 14/02/2024 DATA			
ASSINATURA DO REQUERENTE		ASS. DO SERVIDOR	

BRA | Requerimento EIV

Relatório de auditoria final

2024-02-14

Criado em:	2024-02-14
Por:	Nathalia Goncalves Silva (nathalia.silva@tenda.com)
Status:	Assinado
ID da transação:	CBJCHBCAABAA_U8ez7EXGI2gsqa8hNBTcEXfnTEnqi1_

Histórico de "BRA | Requerimento EIV"

-  Documento criado por Nathalia Goncalves Silva (nathalia.silva@tenda.com)
2024-02-14 - 13:30:59 GMT
-  Documento enviado por email para Daniel Reis Camargo (dcamargo@tenda.com) para assinatura
2024-02-14 - 13:31:20 GMT
-  Email visualizado por Daniel Reis Camargo (dcamargo@tenda.com)
2024-02-14 - 13:31:57 GMT
-  Documento assinado eletronicamente por Daniel Reis Camargo (dcamargo@tenda.com)
Data da assinatura: 2024-02-14 - 13:32:12 GMT - Fonte da hora: servidor
-  Contrato finalizado.
2024-02-14 - 13:32:12 GMT



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 34.193.637/0001-63 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 12/07/2019
NOME EMPRESARIAL ALEA S.A.		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 41.20-4-00 - Construção de edifícios		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 43.99-1-01 - Administração de obras 64.63-8-00 - Outras sociedades de participação, exceto holdings 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios 42.99-5-99 - Outras obras de engenharia civil não especificadas anteriormente 68.21-8-01 - Corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis 73.19-0-02 - Promoção de vendas 74.90-1-04 - Atividades de intermediação e agenciamento de serviços e negócios em geral, exceto imobiliários 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 205-4 - Sociedade Anônima Fechada		
LOGRADOURO R BOA VISTA	NÚMERO 280	COMPLEMENTO PAVMT08 E 9 SALA 3
CEP 01.014-908	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICÍPIO SAO PAULO
UF SP	ENDEREÇO ELETRÔNICO FISCAL@TENDA.COM	
TELEFONE (11) 3111-2536		
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 12/07/2019	
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 **12/04/2023** às **15:59:20** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



CNM: 120329.2.0032633-28

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash b753d33a-2472-4786-ae2a-2856950b4053

LIVRO 2	REGISTRO GERAL ANO 1.987.-	Matricula n.o 32.633	DATA 16/12/1.987.- OFICIAL	FLS. 286
	IMÓVEL: UM QUINHÃO de terras, em uma só gleba, com a área de 62.92.00has, contendo casa sede da Fazenda, oito casas para colonos e outras benfeitorias, situado no bairro da Agua Comprida e Bom Retiro, nesta comarca, tudo dentro das seguintes divisas : "Principia no cruzamento da divisa da primeira gleba do quinhão de Nelson Lisboa e sua mulher com a Estrada que demanda a Fazenda Santana, onde confronta com Ismael Mourão e Moacir Rodrigues, daí em sentido anti-horário, segue por esta confrontando com estes, numa distância de 700,00mts, até encontrar a vala que divide com propriedade de Pedro Raposo de Medeiros, desta vala defletem à esquerda seguindo o rumo de SO 45º e segue por uma linha de 427,98mts, daí deflete à esquerda e seguem em linha reta, por 496,64mts, linha essa paralela a margem da Rodovia Fernão Dias, distando desta 535,12m, medidos perpendicularmente à mesma, confrontando com o remanescente do quinhão, adiante descrito e pertencente à Jannuzzi Cecchetti & Cia Ltda., daí defletem à esquerda e seguem por algumas valas na distância de 437,29mts, até encontrar as terras de José Bueno de Oliveira, onde existe outra vala, desta vala deflete à esquerda, confrontando a cerca de divisa, numa extensão de 56,00m, daí defletem ainda à esquerda e acompanham mais 78,00m, defletem agora à direita e descem pela cerca em reta numa distância de 215,00m, até alcançar o córrego, daí seguem pelo córrego abaixo, numa distância de mais ou menos 150,00m, até onde faz canto com a segunda gleba do quinhão dos condôminos de Nelson Lisboa e sua mulher, daí defletem à esquerda e sobe confrontando com a gleba referida numa distância de 110,00m, até encontrar a Estrada que demanda a Bragança Paulista, daí deflete à direita e segue por esta, numa distância de 460,00mts, até fazer canto com a divisa com a primeira gleba do quinhão de Nelson Lisboa e sua mulher daí deflete à esquerda e sobem em linha reta confrontando com a gleba referida, numa distância de 356,00m, até onde tiveram início e findam.			
PROPRIETÁRIOS: Dr. YASUO YAMAMOTO, brasileiro, engenheiro civil e sua mulher FELICIA WATANABE YAMAMOTO, brasileira, cirurgiã-dentista, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, ela RG 927.055-SP, ele RG 931.834-SP, CPF 008.449.268/68, residentes e domiciliados na Capital à rua Guarã, 09, ANIELLO MAURO, também conhecido por ANIELLO MAURO, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro civil e industrial, RG 952.658-SP, CPF 002.568.468/04, residente e domiciliado na Capital, com escritório comercial à rua Santa Izabel, 160, 6º andar JANNUZZI CECCHETTINI & CIA LTDA, com sede social no Km 17 da Rod. Fernão Dias, nesta comarca, CGC 45.603.099/0001-54.				
TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula nº 02, livro número 02, neste registro. - Bragança Paulista, 16 de dezembro de 1.987. O Escrevente, O Oficial,				
R.1 - 32.633 - Bragança Paulista, 16 de dezembro de 1.987. Conforme escritura de 14 de dezembro de 1.987, de notas do 2º Cartório local, L-546, fls. 178, protocolada sob nº 65.738, neste registro, entre partes Dr. YASUO YAMAMOTO e s/m FELICIA WATANABE YAMAMOTO, ANIELLO MAURO, também conhecido por Aniello Mauro e JANNUZZI CECCHETTINI & CIA LTDA., o imóvel objeto desta matrícula, em virtude de DIVISÃO AMIGÁVEL, opera da entre os mesmos, ficou pertencendo aos srs. YASUO YAMAMOTO e sua mulher FELICIA WATANABE YAMAMOTO e ANIELLO MAURO, pelo valor de CZ\$. 12.500.000,00. INCRA nº 634.034.014.788-7 (1987), valor CZ\$248.842,06, área total 82,1h, fmp 3,0,m.f 16,0, nº de mf 5,13. O Escrevente, ---				

(SEGUE NO VERSO)

Esse documento foi assinado digitalmente por MICHAEL ARAUJO SILVA - 14/02/2024 12:25 PROTOCOLO: S24020251730D

CNM: 120329.2.0032633-28

O Escrevente, [Assinatura]. O Oficial, [Assinatura].

R.2 - 32.633 - Bragança Paulista, 06 de Dezembro de 1.989. Conforme Instru-
mento Particular de 01 de Junho de 1.988, firmado nesta cidade, protocolado-
sob o número 76.471, neste registro, os proprietários Dr. Aniello Mauro, tam-
bém conhecido por Aniello Mauro e Yasuo Yamamoto e sua mulher Felicia Watana-
be Yamamoto, COMPROMETERAM-SE A VENDER O Imóvel objeto desta matrícula, a
PEDRO JANNUZZI CECCHETTINI, brasileiro, engenheiro, casado com ELEONORA VIEI-
RA DE SOUZA CECCHETTINI, pelo regime de comunhão universal de bens, após a
lei 6.515/77, RG 7.655.289, CPF 016.481.588/03, residente à Av. 5 nº 295, Jr
Estancia Sant'Ana, nesta cidade, REGOLO JANNUZZI CECCHETTINI, brasileiro, en-
genheiro, casado com MARTHA DINIZ DUMONT CECCHETTINI, pelo regime de comu-
nhão universal de bens, após a lei 6.515/77, RG 7.467.254 CPF 024.791.618/89,
residente à rua Cel. Teófilo Leme, 477, nesta cidade; RENATO JANNUZZI CECCHET-
TINI, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG 14.872.471, CPF 087.413.318
/18, residente e domiciliado à rua Dr. Clemente Ferreira, 108, nesta cidade,
e NILCE JANNUZZI CECCHETTINI, brasileira, viúva, professora, RG 3.217.335,
CPF 866.986.138/00, residente e domiciliada à rua Clemente Ferreira, 108,
nesta cidade, pelo preço de CZ\$99.280.000,00, incluindo o valor do R.4 Matrí-
cula 1.775, a ser pago da seguinte forma: CZ\$20.000.000,00, no dia 10/08/
1.988; CZ\$1.136.000,00 no dia 10/09/1.988; CZ\$1.288.000,00, no dia 10/10/88;
CZ\$1.462.000,00, no dia 10/11/88; CZ\$16.594.000,00, no dia 10/12/88; CZ\$...
3.000.000,00, no dia 10/01/89; CZ\$3.500.000,00, no dia 10/02/89; CZ\$4.000.
000,00, no dia 10/03/89; CZ\$4.500.000,00, no dia 10/4/89; CZ\$5.000.000,00,
no dia 10/05/89; CZ\$5.500.000,00, no dia 10/06/89; CZ\$15.600.000,00, no dia
10/7/89 e CZ\$17.700.000,00, no dia 10/8/89. Demais condições constantes do
título. INCRA 634.034.014.788/7. O Oficial, [Assinatura].

AV.03- 32.633 - Bragança Paulista, 19 de Janeiro de 1.996- Conforme certi-
dão de casamento datada de 06 de Fevereiro de 1.993, expedida pelo Cartório
do Registro Civil local, o proprietário Renato Januzzi Cecchettini contrai-
nupcias com Eliane El Badouy, da mesma data acima, pelo regime da comunhão
universal de bens, passando esta a assinar-se Eliane El Badouy Cecchetti-
ni. O Escrevente autoriza [Assinatura] (Milton Veiga Zilocchi).

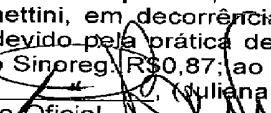
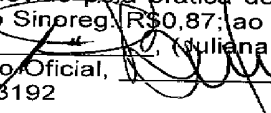
R.04- 32.633 - Bragança Paulista, 19 de Janeiro de 1.996. Conforme escritu-
ra de 30 de novembro de 1.995, do Registro Civil das Pessoas Naturais e Ta-
belionato de Pedra Bela, desta Comarca, (1º 45 fls.56), os proprietários Es-
pólio de Aniello Mauro, também conhecido por Aniello Mauro, devidamente auto-
rizado por alvará nº 1060/92, do M. Juiz de Direito da 5a. Vara da Família
e das Sucessões da Capital deste Estado, expedido em 15 de agosto de 1.995,
e Yasuo Yamamoto e sua mulher Felicia Watanabe Yamamoto, já qualificados,
transmitiram por venda o imóvel objeto desta matrícula a PEDRO JANNUZZI CEC-
CHETTINI, casado com dona Eleonora Vieira de Souza Cecchettini; REGOLO JAN-
NUZZI CECCHETTINI, casado com Martha Diniz Dumont Cecchettini e RENATO JAN-
NUZZI CECCHETTINI, casado com Eliane El Badouy Cecchettini, esta portadora
do R.G. nº 17.170.340-6/SSP/SP e do C.P.F. sob o nº 102.241.598-01, já qua-
lificados, pelo preço de R\$115.100,00, já incluindo o valor do imóvel objeto
da matrícula nº 1.775. A presente venda foi feita "AD-CORPUS", abrangendo
tudo quanto se encontre dentro das divisas mencionadas, quer seja encontra-
da área maior ou menor em medição posterior que porventura sejam procedidas.
O Escrevente autoriza [Assinatura] (Milton Veiga Zilocchi).
EM TEMPO:- Figura também como adquirente NILCE JANNUZZI CECCHETTINI, viúva,
também já qualificada. Data supra- O Escrevente autoriza [Assinatura]
Milton Veiga Zilocchi).

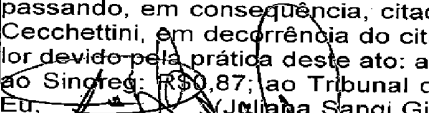
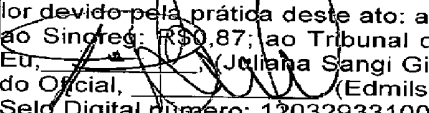
MICROFILME Nº 98596

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA ESTADO DE SÃO PAULO	LIVRO 2	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº 32.633	DATA 16/dezembro/1.987.-	FICHA 2
	AV.5/ M – 32.633 – CADASTRO – Bragança Paulista, 19 de agosto de 2019. Conforme elementos constantes em requerimento, e demais papeis, que acompanham o Formal de Partilha, a seguir registrado, nesta peça matricial, é esta para ficar constando que o imóvel aqui descrito, acha-se cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, em maior área, com os seguintes dados: denominação do imóvel: Sítio São José ; código do imóvel: 634.034.014.788-7 ; classificação fundiária: média propriedade produtiva ; localização do imóvel: Bairro do Bom Retiro ; município sede do imóvel: Bragança Paulista – SP ; módulo rural: 33,1050ha ; número de módulos rurais: 2,19 ; módulo fiscal: 16,0000ha ; número de módulos fiscais: 4,5375 ; fração mínima de parcelamento: 2,00ha ; área total: 72,6000ha . Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial R\$16,58; ao Estado R\$4,71; a Secretaria da Fazenda: R\$3,23; ao Sinoreg R\$0,87; ao Tribunal de Justiça R\$1,14; ao M.P.: R\$0,80; ao ISSQN: R\$0,50 – total R\$27,83. Eu, <u>(Juliana Sangi Gianotti Stelin)</u> , Escrevente Autorizada, a digitei. O Substituto Designado do Oficial, <u>(Edmilson Rodrigues Bueno)</u> .- Selo Digital número: 1203293310000AV5M32633198				
	AV.6/ M – 32.633 – IDENTIFICAÇÃO COMPLEMENTAR E ÓBITO – Bragança Paulista, 19 de agosto de 2019. Conforme elementos constantes em requerimento, e demais papeis, que acompanham o Formal de Partilha, a seguir registrado, nesta peça matricial, é esta para ficar constando o seguinte: I) – a proprietária, NILCE JANNUZZI CECCHETTINI , apresenta-se como portadora da Carteira Nacional de Habilitação – CNH número 773930200, emitida pelo DETRAN-SP, aos 05 de junho de 2006, onde consta a cédula de identidade (RG) número 3.217.335-SSP/SP, e inscrita no CPF/MF sob número 866.986.138-00; e, II) – o falecimento de NILCE JANNUZZI CECCHETTINI , ocorrido aos sete de janeiro de dois mil e catorze (07/01/2014), no estado civil de viúva de Regolo Anacleto Cecchettini, nos termos da certidão de óbito fornecida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais – Vila Maria – 35º Subdistrito, na cidade de São Paulo, Capital deste Estado (matrícula nº 115063 01 55 2014 4 00059 240 0036996-08), que faz parte integrante do Formal de Partilha acima citado. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial R\$16,58; ao Estado R\$4,71; a Secretaria da Fazenda: R\$3,23; ao Sinoreg R\$0,87; ao Tribunal de Justiça R\$1,14; ao M.P.: R\$0,80; ao ISSQN: R\$0,50 – total R\$27,83. Eu, <u>(Juliana Sangi Gianotti Stelin)</u> , Escrevente Autorizada, a digitei. O Substituto Designado do Oficial, <u>(Edmilson Rodrigues Bueno)</u> . Selo Digital número: 1203293310000AV6M32633196				
R.7/ M – 32.633 – PARTILHA – Bragança Paulista, 19 de agosto de 2019. Conforme elementos constantes no Formal de Partilha, extraído dos autos de Inventário e Partilha – processo eletrônico de número 1001239-31.2014.8.26.0099, da 3ª Vara Cível do Foro desta cidade e comarca de Bragança Paulista/SP, homologado por sentença datada de 1º (primeiro) de março de 2018, transitada em julgado aos 27 de março de 2018, por meio de certidão fornecida pelo 2º Tabelião de Notas local, nos termos do itens 213 a 218, da Seção XII, do Capítulo XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, datada de 25 de abril de 2018, acompanhado de demais papéis, os quais ficam arquivados junto a este Serviço Registral, tudo protocolado nesta Serventia, sob número 256.959, em data de 30 de julho de 2019, com reingresso aos 13 de agosto de 2019, é este para ficar constando que no inventário e partilha dos bens deixados por falecimento de NILCE JANNUZZI CECCHETTINI, PORTE IDEAL correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do IMÓVEL objeto desta matrícula, avaliada pelo valor de R\$45.375,00 (quarenta e cinco mil, trezentos e setenta e cinco reais), foi partilhada e atribuída na seguinte proporção: 1) – PARTE IDEAL correspondente a 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento) para cada uma dos herdeiros , a saber: 1.1) – PEDRO JANNUZZI CECCHETTINI , brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade (RG) número 7.655.289-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF número 016.481.588-03, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei Federal número 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial lavrada no 1º Tabelião de Notas Local, aos 17 de novembro de 1.980, livro 557, às folhas 40vº, registrada sob número 5.715, do Livro 3 – Registro Auxiliar, deste Oficial Registrador, com ELEONORA VIEIRA DE SOUZA CECCHETTINI , brasileira, professora, portadora da cédula de identidade (RG) número 9.493.675-2/SSP-SP, e inscrita no CPF/MF sob número - “CONTINUA NO VERSO”					

"VERSO DA MATRÍCULA NÚMERO 32.633 – FICHA NÚMERO 2"

002.272.498-28, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Domingos Acedo Garcia, número 295, Bairro Jardim Sant'Anna; **1.2) – REGOLO JANNUZZI CECCHETTINI**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade (RG) número 7.467.254-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF número 024.791.618-89, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei Federal número 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial lavrada no 1º Cartório de Notas da cidade e comarca de Pirapora, Estado de Minas Gerais, aos 27 de outubro de 1.983, livro 57, às folhas 182/verso, registrada sob número 2.978, do Livro 3G, do Registro de Imóveis de Pirapora, Estado de Minas Gerais, com **MARTHA DINIZ DUMONT CECCHETTINI**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade (RG) número 22.531.239-SSP/SP, e inscrita no CPF/MF sob número 477.972.406-63, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Comendador Vergílio de Nizo, número 46, Chácaras São Conrado; e, **1.3) – RENATO JANNUZZI CECCHETTINI**, brasileiro, engenheiro, portador da cédula de identidade (RG) número 14.872.471-SSP/SP, e inscrito no CPF/MF número 087.413.318-18, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei Federal número 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial lavrada no 1º Tabelião de Notas Local, aos 23 de dezembro de 1.992, livro 749, às folhas 206, registrada sob número 10.705, do Livro 3 – Registro Auxiliar, deste Oficial Registrador, com **ELIANE EL BADOUY CECCHETTINI**, brasileira, publicitária, portadora da cédula de identidade (RG) número 17.170.340-6/SSP-SP, e inscrita no CPF/MF sob número 102.241.598-01, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Coronel Teófilo Leme, número 1.080, Centro. Aproveitamos para dar por completa a documentação necessária ao registro que ora se faz, para constar que foi apresentado o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR (exercício 2018), que tem o número 23169261190, data de geração do CCIR: 27 de junho de 2019. Número do imóvel na Receita Federal: 3.250.627-9. O Valor de avaliação do imóvel que se vê no DIAC/DIAT (exercício 2019): R\$78.650,00 (setenta e oito mil e seiscentos e cinquenta reais), e, valor do IEA: R\$574.145,00 (quinhentos e setenta e quatro mil, cento e quarenta e cinco reais). Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$1.611,55; ao Estado: R\$458,02; à Secretaria da Fazenda: R\$313,49; ao Sinoreg: R\$84,82; ao Tribunal de Justiça: R\$110,60; ao M.P.: R\$77,35; ISSQN: R\$48,35 – total: R\$2.704,18. Eu,  (Juliana Sangi Gianotti Stelin), Escrevente Autorizada, o digitei. O Substituto Designado do Oficial,  (Edmilson Rodrigues Bueno). Selo Digital número: 1203293210000R7M3263319U

AV.8/ M – 32.633 – PACTO ANTENUPCIAL – Bragança Paulista, 19 de agosto de 2019. Conforme elementos constantes em requerimento que acompanha o formal de partilha que deu origem à averbação número 5 (cinco), desta matriz, e certidão extraída do registro número 5.715, do Livro número 3 – Registro Auxiliar, deste Serviço Registral, celebrado entre Pedro Jannuzzi Cecchettini e Eleonora Vieira de Souza Cecchettini, é esta para ficar constando que o regime de bens em referência no aludido pacto envolveu também os direitos em que o contratante Pedro Jannuzzi Cecchettini, tem no imóvel objeto desta matrícula, como se vê no registro de número 7 (sete), passando, em consequência, citados direitos a se comunicarem com sua mulher, Eleonora Vieira de Souza Cecchettini, em decorrência do citado regime de bens e do que temos no aludido pacto antenupcial. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$16,58; ao Estado: R\$4,71; Secretaria da Fazenda: R\$3,23; ao Sinoreg: R\$0,87; ao Tribunal de Justiça: R\$1,14; ao M.P.: R\$0,80; ISSQN: R\$0,50 – total: R\$27,83. Eu,  (Juliana Sangi Gianotti Stelin), Escrevente Autorizada, a digitei. O Substituto Designado do Oficial,  (Edmilson Rodrigues Bueno). Selo Digital número: 1203293310000AV8M32633192

AV.9/ M – 32.633 – PACTO ANTENUPCIAL – Bragança Paulista, 19 de agosto de 2019. Conforme elementos constantes em requerimento que acompanha o formal de partilha que deu origem à averbação número 5 (cinco), desta matriz, e certidão extraída do registro número 2.978, do Livro número 3G, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da cidade e comarca de Pirapora, Estado de Minas Gerais, celebrado entre Regolo Jannuzzi Cecchettini e Martha Diniz Dumont Cecchettini, é esta para ficar constando que o regime de bens em referência no aludido pacto envolveu também os direitos em que o contratante Regolo Jannuzzi Cecchettini, tem no imóvel objeto desta matrícula, como se vê no registro de número 7 (sete), passando, em consequência, citados direitos a se comunicarem com sua mulher, Martha Diniz Dumont Cecchettini, em decorrência do citado regime de bens e do que temos no aludido pacto antenupcial. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$16,58; ao Estado: R\$4,71; Secretaria da Fazenda: R\$3,23; ao Sinoreg: R\$0,87; ao Tribunal de Justiça: R\$1,14; ao M.P.: R\$0,80; ISSQN: R\$0,50 – total: R\$27,83. Eu,  (Juliana Sangi Gianotti Stelin), Escrevente Autorizada, a digitei. O Substituto Designado do Oficial,  (Edmilson Rodrigues Bueno). Selo Digital número: 1203293310000AV9M32633190

AV.10/ M – 32.633 – PACTO ANTENUPCIAL – Bragança Paulista, 19 de agosto de 2019. Conforme elementos constantes em requerimento que acompanha o formal de partilha que deu origem à averbação número 5 (cinco), desta matriz, e certidão extraída do registro número 10.705, do Livro número 3 – **"CONTINUA NA FICHA NÚMERO 3"**

CNM: 120329.2.0032633-28

COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA ESTADO DE SÃO PAULO	LIVRO	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº	DATA	FICHA
	2		32.633	16/dezembro/1.987.-	3
Registro Auxiliar, deste Serviço Registral, celebrado entre Renato Jannuzzi Cecchettini e Eliane El Badouy Cecchettini, é esta para ficar constando que o regime de bens em referência no aludido pacto envolveu também os direitos em que o contratante Renato Jannuzzi Cecchettini, tem no imóvel objeto desta matrícula, como se vê no registro de número 7 (sete), passando, em consequência, citados direitos a se comunicarem com sua mulher, Eliane El Badouy Cecchettini, em decorrência do citado regime de bens e do que temos no aludido pacto antenupcial. Valor devido pela prática deste ato: ao Oficial: R\$16,58; ao Estado: R\$4,71; Secretaria da Fazenda: R\$3,23; ao Sinoreg: R\$0,87; ao Tribunal de Justiça: R\$1,14; ao M.P: R\$0,80; ISSQN: R\$0,50 – total: R\$27,83. Eu, <u>Juliana Sangi Gianotti Stelin</u>, (Juliana Sangi Gianotti Stelin), Escrevente Autorizada, a digitei. O Substituto Designado do Oficial, <u>Edmilson Rodrigues Bueno</u>, (Edmilson Rodrigues Bueno). Selo Digital número: 120329331000AV10M3263319V					

CNS: 12032-9

REGISTRO DE IMÓVEIS

Sérgio Pousso - OFICIAL

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento

Certidão emitida pelo SREI

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>

1203293C3032633C122503244

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registadores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Ao Oficial..: R\$	42,22
Ao Estado...: R\$	12,00
Ao IPESP....: R\$	8,21
Ao Reg.Civil R\$	2,22
Ao Trib.Just R\$	2,90
Ao Iss.....: R\$	1,24
Ao FEDMP....: R\$	2,03
Total.....: R\$	70,85
SELOS E CONTRIBUIÇÕES	
PAGOS POR VERBA	

Certidão expedida às 12:25:02 horas do dia 14/02/2024. Certidão assinada digitalmente.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 15, "C").

Código de controle de certidão:

Arisp: S24020251730D



03263314022024



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Planejamento

Diretriz Urbanística nº 014/ 2023

Processo nº. 45.576/2022

Solicitante: ALEA S.A

**Diretrizes Urbanísticas para Condomínio Residencial Horizontal de Interesse Social
(Sem controle de acesso – Executado em uma única fase)**

1. Imóvel

Um quinhão de terras com a área de 62.92.00has, situado nos bairros da Água Comprida e Bom Retiro, Bragança Paulista (conforme matrícula nº 32.633).

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 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 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.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Planejamento

- Guia de arborização urbana do Município de Bragança Paulista.
- Resolução SMA 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

3.1 Uso

A área em análise situa-se em Macrozona Urbana (MZU), na Zona de Desenvolvimento Urbano 2 (ZDU2), conforme L.C. 893/2020.



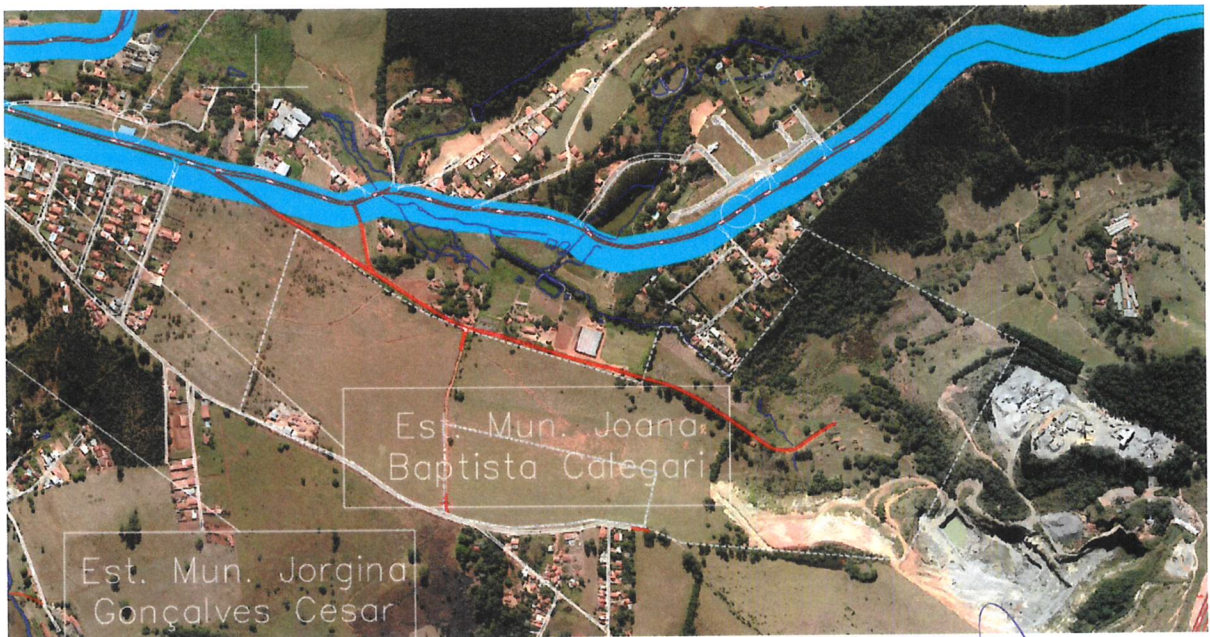
 MZU - Macrozona Urbana



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Planejamento



 ZDU 2 - Zona de Desenvolvimento Urbano 2



Sistema Viário

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Planejamento

Para classificação ZDU2 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:

- Vias Locais sem Saída - ZR1+ZC1
- Vias Locais - ZR2+ZC2
- Vias Coletoras - ZR3+ZC3+ZI1
- Vias Arteriais - ZR3+ZC4+ZI2
- Vias Regionais - ZR3 +ZC4+ZI3

3.2 Ocupação e Parcelamento do Solo

Em relação a classificação da Zona Desenvolvimento Urbano 2 (ZDU2):

- área mínima do lote: 250m²;
- taxa de ocupação: 70%;
- coeficiente aproveitamento básico: 1,5;
- taxa de permeabilidade: 15%;
- gabarito de altura (nº de pavimentos): via regional: 8/ via arterial: 8 / via coletora: 4 / via local e via local sem saída: 2;
- testada mínima: 10;
- recuo frontal: 1,5;
- recuos laterais: conforme Código Sanitário Estadual.
- recuo fundos: ---



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Planejamento

4. 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.

5. Diretrizes Viárias

O sistema viário deve adequar-se à topografia do terreno, buscando declividades mais suaves e que estejam mais próximas dos parâmetros de acessibilidade universal, e 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.

5.1 Das Diretrizes para a Mobilidade

Considerar que para acesso ao futuro empreendimento deverá ser adotada solução para que toda espera, identificação, acesso, bem como efetiva Carga/descarga, ocorra em área interna do Empreendimento, sem que prejudique a livre circulação na via pública, inclusive de pedestres na calçada.

Também deverá ser considerada a implantação de vagas para visitantes na proporção mínima de 1 vaga para cada 20 (vinte) apartamentos.

Considerar às expensas do empreendimento a implantação de Infraestrutura completa, incluindo calçamento de passeios, drenagem, iluminação à led, rampas de acessibilidade e sinalização completa.

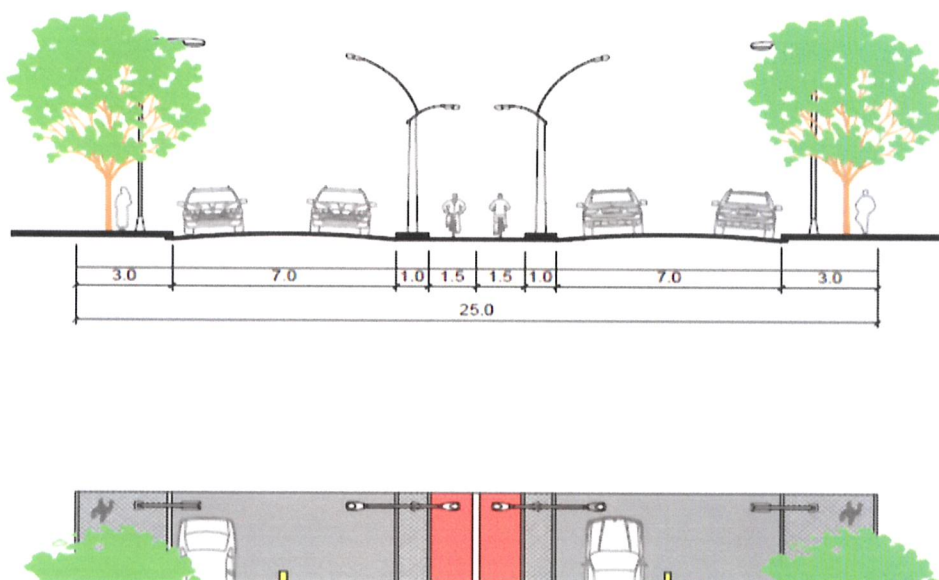
Considerar a Elaboração de RISIM, quando da fase de Elaboração de EIV/RIV.

Adotar o Gabarito viário abaixo como condição de viabilidade, conforme classificação viária da Rua Luiz Izzo, estabelecida como via coletora, de forma que a referida via, deverá ser duplicada, com largura total de 25 m, que incidirá em toda testada do empreendimento e também entre o empreendimento até a divisa do Condomínio Parque das Cerejeiras 1.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Planejamento

**PERFIL IV- VIA COLETORA COM CICLOVIA
VIA URBANA**



Ainda referente ao sistema viário estrutural, caberá a implantação completa e sua interligação no sistema cicloviário, com a implantação de ciclovia (3,0m de largura) indicada na imagem acima, cujo custo de implantação poderá ser compartilhado com outros empreendimentos próximos.

Da mesma forma o empreendimento deverá prever a extensão do transporte público, com implantação de baia/abrigo e praça de retorno (gabarito suficiente para ônibus do sistema público de transporte) ao final da testada do empreendimento, nos padrões estabelecidos pela SMMU, à época de sua implantação.

5.2 Acessibilidade

Atentar-se ao Decreto nº 9.451, de 26 de Julho de 2018 que “regulamenta o art. 58 da Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015, que institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência – Estatuto da Pessoa com Deficiência”, uma vez que o mesmo dispõe sobre os “preceitos de acessibilidades relativos ao projeto e à construção de edificação de uso privado multifamiliar”.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Planejamento

6. Diretrizes Ambientais

6.1 – 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 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.

6.2 – 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 o 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.

6.3 – 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 100m³, 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.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Planejamento

6.4 – Arborização

Deverão ser previstas na etapa de Visto Prévio, projeto de arborização das vias internas do condomínio, bem como área de estacionamento, áreas permeáveis e vias confrontantes, 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.**

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

* 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.

*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/condomínio deverão ser selecionadas espécies adequadas para o uso em calçadas, evitando-se a utilização de espécies de ciclo curto, madeira bom 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 urbana e as sanções administrativas e penais previstas na Lei de Crimes Ambientais nº 9.605/1998 e Decreto nº 6.514/2018.

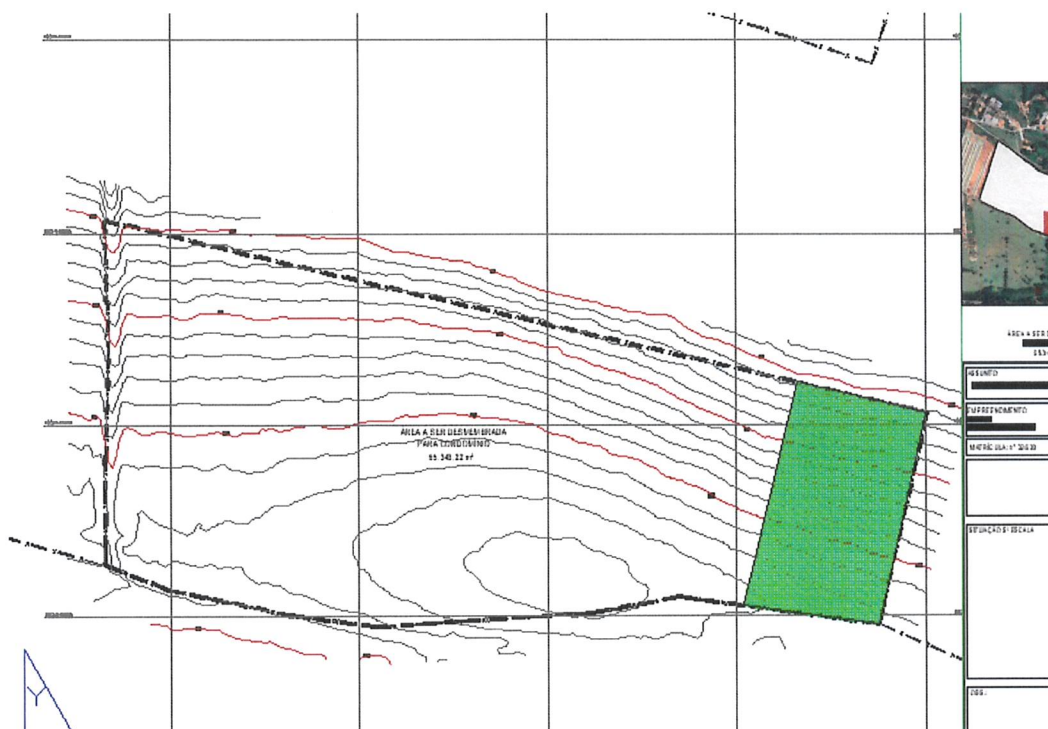
6.5 – Área Permeável

Para análise deste processo consideramos a informação prestada pelo requerente de que a matrícula 32.633 será desmembrada numa área de 65.343,22 m².

Tratando-se de condomínio, considerar as disposições do **Art. 6 da Resolução SIMA nº 80 – 2020** que especifica: nos processos de licenciamento dos empreendimentos relacionados nos incisos abaixo, sem previsão de supressão de vegetação nativa e sem prejuízo das demais medidas mitigadoras pertinentes, **deverão ser exigidas áreas permeáveis para a manutenção das características naturais de permeabilidade do solo em, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total do empreendimento objeto do pedido de licença ou autorização.**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Planejamento



Croqui de localização da área a ser desmembrada e Área Permeável proposta em hachura verde.

6.7 – Área de Preservação Permanente

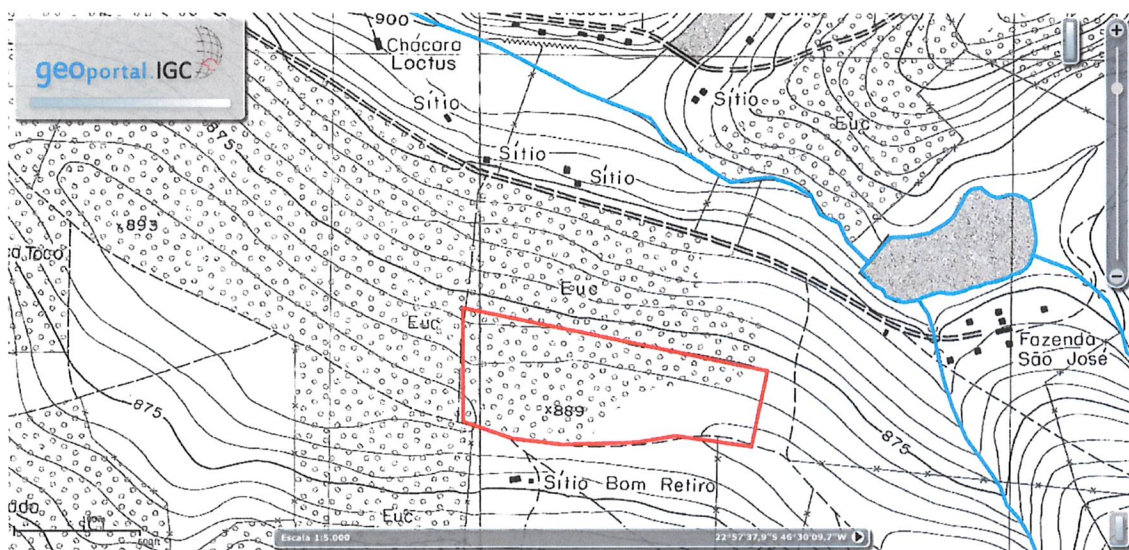


Hidrografia pelo ortomosaico, 2010



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

Secretaria Municipal de Planejamento



Hidrografia pelas folhas topográficas, 1970

6.8 – 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.

Deverá ser apresentado o Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos – PGRS na etapa de Aprovação de Planta/Visto Prévio, contendo a demonstração das unidades de transbordo de resíduos orgânicos e recicláveis.

6.9 – 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.

7 Esclarecimentos finais

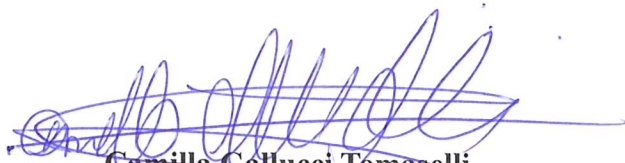
Deverá ser protocolado o EIV/RIV do empreendimento para análise da comissão e posterior emissão do Relatório Conclusivo com a definição das medidas mitigadoras, compensatórias e contrapartidas.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA
Secretaria Municipal de Planejamento

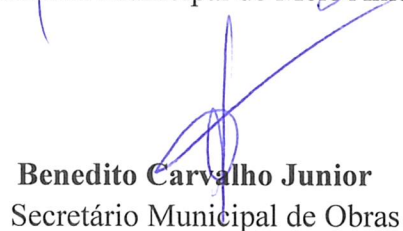
O EIV/RIV deverá estar de acordo com as diretrizes urbanísticas expedidas, bem como de acordo as legislações vigentes.

Bragança Paulista, 26 de Junho de 2023


Camilla Gallucci Tomaselli
Secretária Municipal de Planejamento


Rogerio Crantschaninov
Secretário Municipal de Mobilidade Urbana


Nádia Zacharczuk
Secretária Municipal de Meio Ambiente


Benedito Carvalho Junior
Secretário Municipal de Obras



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
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 634.034.014.788-7		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Sítio Sao Jose			
ÁREA TOTAL (ha) 72,6000		CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Média Propriedade Produtiva		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 05/06/2019	ÁREA CERTIFICADA ⁷ 0,0000
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Bairro Do Bom Retiro				MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL BRAGANÇA PAULISTA	UF SP
MÓDULO RURAL (ha) 33,1050	Nº MÓDULOS RURAIS 2,19	MÓDULO FISCAL (ha) 16,0000	Nº MÓDULOS FISCAIS 4,5375	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00	
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)					
REGISTRADA 0,0000		POSSE A JUSTO TÍTULO 72,6000	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000	ÁREA MEDIDA	

DADOS DO DECLARANTE

NOME Eleonora Vieira de Souza Cecchettini	CPF/CNPJ 002.272.498-28
NACIONALIDADE BRASILEIRA	TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 3

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ	NOME	CONDIÇÃO	DETENÇÃO (%)
002.272.498-28	Eleonora Vieira de Souza Cecchettini	Proprietário Ou Posseiro Comum	33,40
024.791.618-89	Regolo Jannuzzi Cecchettini	Proprietário Ou Posseiro Comum	33,30
087.413.318-18	Renato Jannuzzi Cecchettini	Proprietário Ou Posseiro Comum	33,30

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 19/06/2023	NÚMERO DO CCIR 57395175236	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 31/08/2023	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES 0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 15,45	VALOR COBRADO 15,45	MULTA 0,00	JUROS 0,00	VALOR TOTAL *** QUITADO ***
----------------------------	--------------------------------------	------------------------	---------------	---------------	--------------------------------

OBSERVAÇÕES

1. ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DEVIDA TAXA.
2. 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 DESTE CERTIFICADO SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECEITUA O ARTIGO 3º DA LEI 5.868/72.
4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTES 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 5.868/72.
7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGU 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 SEGUINTES 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 DESTE CERTIFICADO.

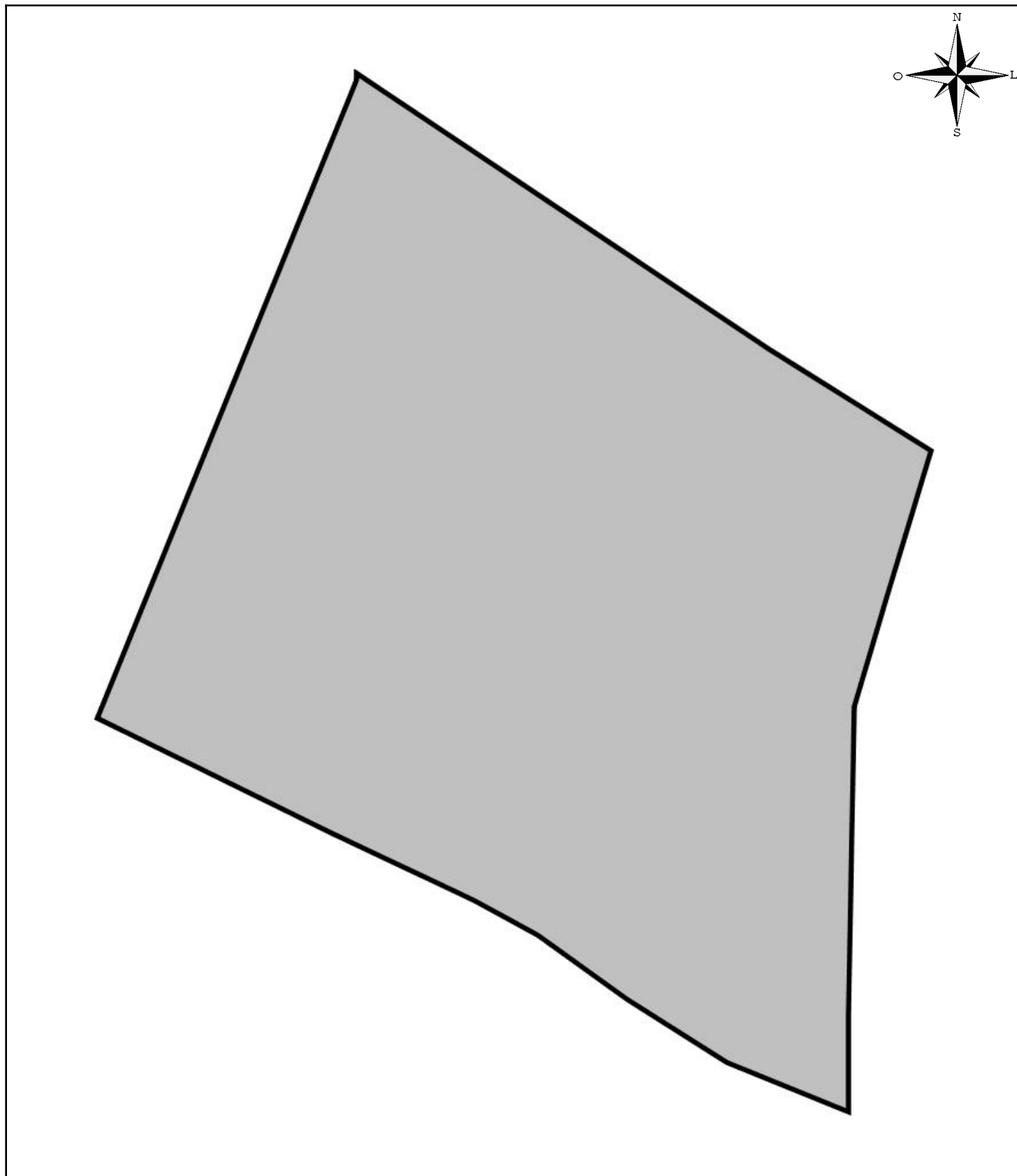


MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMIÇÃO EXERCÍCIO 2023

CROQUI DO IMÓVEL RURAL: 634.034.014.788-7

ÁREA: 14.3325 ha

Escala: 1:3122 Formato: A4





MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL**

CIB: 3.250.627-9

Nome do Imóvel: SITIO SAO JOSE

Município: BRAGANCA PAULISTA

Área total (em hectares): 72,6

UF: SP

Contribuinte: ELEONORA VIEIRA DE SOUZA CECCHETTINI

CPF: 002.272.498-28

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas do imóvel rural acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para esse imóvel rural, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do imóvel rural no âmbito da RFB e da PGFN.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 11:35:00 do dia 23/01/2024 <hora e data de Brasília>.

Válida até 21/07/2024.

Código de controle da certidão: **E119.B209.9B3F.268F**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

MINISTÉRIO DA FAZENDA

IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL

SECRETARIA ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL

DECLARAÇÃO DO ITR EXERCÍCIO 2023

IDENTIFICAÇÃO CIB: 3.250.627-9

NOME DO IMÓVEL RURAL: SITIO SAO JOSE

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Nome do Imóvel Rural: SITIO SAO JOSE

Área Total do Imóvel: 72,6 ha

Código do Imóvel no Incra: 634034.014788-7

Tipo Logradouro: Outros

Logradouro: BOM RETIRO

Distrito: SEDE

UF: SP

Município: Bragança Paulista

CEP: 12929-990

O contribuinte é: Pessoa Física

O imóvel pertence a um condomínio? Sim

Total de Condôminos : 3

Imóvel imune ou isento do ITR? Não

Esta declaração é retificadora? Não

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome da Pessoa Física: PEDRO JANNUZZI CECCHETTINI

CPF: 016.481.588-03

Data de Nascimento: 22/04/1956

Participação em Condomínio : 33,4%

Tipo Logradouro: Rua

Logradouro: DOUTOR CANDIDO RODRIGUES

Número: 261

Complemento:

Bairro: CENTRO

UF: SP

Município: Bragança Paulista

CEP: 12900-360

DDD/Telefone: (11) 98484-9801

CPF do Cônjuge: 002.272.498-28

DEMAIS CONDÔMINOS

CPF ou CNPJ	Nome da Pessoa Física ou Nome Empresarial	Percentual
024.791.618-89	REGOLO JANNUZZI CECCHETTINI	33,3%
087.413.318-18	RENATO JANNUZZI CECCHETTINI	33,3%

IDENTIFICAÇÃO CIB: 3.250.627-9

NOME DO IMÓVEL RURAL: SITIO SAO JOSE

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL RURAL E DA ÁREA UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL E GRAU DE UTILIZAÇÃO E INFORMAÇÕES AMBIENTAIS

Distribuição da Área do Imóvel Rural	(Área em hectares)
01. Área Total do Imóvel	72,6
02. Área de Preservação Permanente	0,0
03. Área de Reserva Legal	0,0
04. Área de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)	0,0
05. Área de Interesse Ecológico	0,0
06. Área de Servidão Ambiental	0,0
07. Área Coberta por Florestas Nativas	0,0
08. Área Alagada de Reservatório de Usinas Hidrelétricas Autorizada pelo Poder Público	0,0
09. Área Tributável	72,6
10. Área Ocupada com Benfeitorias Úteis e Necessárias Destinadas à Atividade Rural	0,1
11. Área Aproveitável	72,5
Distribuição da Área Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
12. Área de Produtos Vegetais	4,8
13. Área em Descanso	0,0
14. Área de Reflorestamento (Essências Exóticas ou Nativas)	0,0
15. Área de Pastagem	67,7
16. Área de Exploração Extrativa	0,0
17. Área de Atividade Granjeira ou Aquícola	0,0
18. Área de Frustração de Safra ou Destruição de Pastagem por Calamidade Pública	0,0
19. Área Utilizada na Atividade Rural	72,5
Grau de Utilização (GU)	
20. GRAU DE UTILIZAÇÃO (%)	100,0
Informações Ambientais	
Número do Recibo do ADA 2023/Ibama	-
Número do CAR	-

DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA NÃO UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL

Distribuição da Área Não Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
21. Área com Demais Benfeitorias	0,0
22. Área de Mineração (jazida/mina)	0,0
23. Área Imprestável para a Atividade Rural não Declarada de Interesse Ecológico	0,0
24. Área Inexplorada	0,0
25. Outras Áreas	0,0
26. Área não Utilizada na Atividade Rural	0,0

IDENTIFICAÇÃO CIB: 3.250.627-9

NOME DO IMÓVEL RURAL: SITIO SAO JOSE

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA E DO IMPOSTO E PARCELAMENTO

Cálculo do Valor da Terra Nua

01. Valor Total do Imóvel	R\$ 363.000,00
02. Valor das Construções, Instalações e Benfeitorias	R\$ 50.000,00
03. Valor das Culturas, Pastagens Cultivadas e Melhoradas e Florestas Plantadas	R\$ 80.000,00
04. Valor da Terra Nua	R\$ 233.000,00

Cálculo do Imposto

05. Valor da Terra Nua Tributável	R\$ 233.000,00
06. Alíquota (%)	0,07
07. Imposto Calculado	R\$ 163,10
08. Imposto Devido	R\$ 163,10

Parcelamento

09. Quantidade de Quotas	1
10. Valor da Quota ou da Quota Única	R\$ 163,10

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2023**DADOS DO IMÓVEL RURAL**

Identificação CIB: 3.250.627-9	Área Total: 72,6 ha
Nome: SITIO SAO JOSE	
Endereço: OUTROS BOM RETIRO	
Município: BRAGANCA PAULISTA	UF: SP CEP: 12929-990

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome: PEDRO JANNUZZI CECCHETTINI	
CPF: 016.481.588-03	
Endereço: RUA DOUTOR CANDIDO RODRIGUES	
Número: 261	Complemento:
Bairro: CENTRO	
Município: BRAGANCA PAULISTA	UF: SP
CEP: 12900-360	Telefone: (11) 98484-9801

OUTRAS INFORMAÇÕES DA DECLARAÇÃO (Valores em R\$)

Declaração Retificadora:	Não	Valor da Terra Nua Tributável:	233.000,00
Imposto Calculado:	163,10	Imposto Devido:	163,10
Quantidade de Quotas:	1	Valor da Quota:	163,10

Declaração recebida via Internet JV
pelo Agente Receptor Serpro
em 12/09/2023 às 09:54:05
3772577849

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2023

Sr (a) PEDRO JANNUZZI CECCHETTINI, inscrito(a) no CPF sob o nº 016.481.588-03.
O NÚMERO DO RECIBO da DITR do exercício de 2023 apresentada em 12/09/2023, às 09:54:05, referente ao CIB 3.250.627-9, é:

29.92.29.59.87.96

Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Guarde-o, pois ele será necessário caso deseje retificar esta declaração.

EIV-RIV

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Empreendimento

Condomínio Residencial Horizontal de Interesse Social
ALEA Bragança Paulista | Luiz Izzo

Interessado

ALEA S.A
CNPJ: 34.193.637/0001-63

Local do Empreendimento

Área referente à Matrícula 32.633, localizada na Rua Luiz Izzo, s/nº.
Bairro do Bom Retiro
Bragança Paulista, SP

Fevereiro, 2024



www.arboreaambiental.com.br

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	8
2	INFORMAÇÕES GERAIS	10
2.1	IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	10
2.2	IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR	10
2.3	IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA RESPONSÁVEL PELO EIV/RIV	11
3	CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	11
3.1	LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA EM ESTUDO.....	11
3.2	DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	16
3.3	OBJETIVOS E JUSTIFICATIVAS DO EMPREENDIMENTO.....	20
4	ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO	21
4.1	VIZINHANÇA IMEDIATA.....	21
4.2	VIZINHANÇA MEDIATA	22
5	DIAGNÓSTICO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA	24
5.1	PARÂMETROS URBANÍSTICOS.....	24
5.1.1	MACROZONEAMENTO	24
5.1.2	ZONEAMENTO	27
5.1.3	DIRETRIZES VIÁRIAS	27
5.2	USO E OCUPAÇÃO REAL DO SOLO	30
5.3	PAISAGEM URBANA/RURAL	37
5.4	PATRIMÔNIO HISTÓRICO.....	41
5.5	SERVIÇOS PÚBLICOS.....	42

5.5.1	ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTAMENTO SANITÁRIO	42
5.5.2	DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS.....	44
5.5.3	ILUMINAÇÃO PÚBLICA E FORNECIMENTO ENERGIA ELÉTRICA	44
5.5.4	SERVIÇOS DE COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS.....	45
5.6	MOBILIDADE URBANA E ACESSIBILIDADE	46
5.6.1	SISTEMA VIÁRIO	46
5.6.2	PASSEIOS PÚBLICOS	47
5.6.3	TRANSPORTE PÚBLICO.....	48
5.7	EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS.....	49
5.7.1	EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO	50
5.7.2	EQUIPAMENTOS DE CULTURA E LAZER	51
5.7.3	EQUIPAMENTOS DE SAÚDE	52
5.7.4	EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA.....	53
5.8	CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL.....	53
6	IDENTIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS.....	54
6.1	ADENSAMENTO POPULACIONAL	54
6.1.1	ADENSAMENTO INDUZIDO PELO EMPREENDIMENTO	56
6.2	EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	56
6.2.1	DEMANDA POR EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO E SAÚDE	56
6.2.2	DEMANDA POR EQUIPAMENTOS DE CULTURA E LAZER	57
6.3	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	57
6.4	VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	58
6.5	GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO	58

6.6	VENTILAÇÃO, ILUMINAÇÃO E INSOLAÇÃO	59
6.7	PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL	60
6.8	NÍVEL DE RUÍDO	61
6.9	QUALIDADE DO AR	62
6.10	VEGETAÇÃO E ARBORIZAÇÃO URBANA	63
6.11	CAPACIDADE DA INFRAESTRUTURA URBANA EM GERAL.....	64
6.11.1	ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA	64
6.11.2	SISTEMA DE DRENAGEM	65
6.11.3	ÁGUA E ESGOTAMENTO SANITÁRIO	65
6.11.4	RESÍDUOS SÓLIDOS.....	66
6.12	INTEGRAÇÃO COM PLANOS E PROGRAMAS EXISTENTES	69
7	DEFINIÇÃO DE MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS	69
8	PROGRAMAS DE MONITORAMENTO	89
8.1	PROGRAMA DE CONTROLE E MONITORAMENTO AMBIENTAL DAS OBRAS	90
8.2	PROGRAMA DE MONITORAMENTO DO CANTEIRO DE OBRAS	91
8.3	PROGRAMA DE GERENCIAMENTO DOS RESÍDUOS SÓLIDOS.....	92
9	RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	92
10	EQUIPE TÉCNICA.....	94
11	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	95

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Localização da área em estudo na malha urbana do município de Bragança Paulista.	12
--	-----------

Figura 2. Vista aérea da área em estudo.....	15
Figura 3. Croqui de desmembramento da área em estudo, adaptado.	17
Figura 4. Plano de Ocupação, adaptado.	19
Figura 5. Delimitação da Vizinhança Imediata e Mediata do empreendimento.	23
Figura 6. Macrozoneamento para a área de estudo.....	26
Figura 7. Zoneamento da área de estudo e sua Vizinhança Imediata e Mediata.	28
Figura 8. Diretrizes Viárias situadas na área de estudo e sua Vizinhança Imediata e Mediata.	29
Figura 9. Uso e ocupação real do solo para a Vizinhança Imediata.....	34
Figura 10. Dados operacionais da Sabesp em Bragança Paulista.	43
Figura 11. Croquis de Pontos de Ônibus.	49

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Quadro de áreas – desmembramento.	16
Tabela 2. Quadro de áreas – condomínio.	18
Tabela 3. População flutuante estimada para o empreendimento em estudo.....	55
Tabela 4. Quadro síntese de avaliação dos impactos.	79
Tabela 5. Medidas provisórias de controle de erosão e retenção de sedimentos.	88

ÍNDICE DE FOTOS

Foto 1. Vista da área em direção ao Bairro Souza.	14
Foto 2. Vista da área, a direita da foto o limite com a Rua Luiz Izzo.	14
Foto 3. Vista da Área.	30
Foto 4. Rua Luiz Izzo.	31

Foto 5. Estrada Municipal, ao lado da ADA.....	31
Foto 6. Loteamento Paiolzinho.	32
Foto 7. Estrada Municipal (continuação da Rua Luiz Izzo).	33
Foto 8. Estrada Municipal Jandyra Dantas Zandoná.....	35
Foto 9. Estrada Municipal Joana Batista Calegari.....	36
Foto 10. Estrada Municipal Ismael Leme Mourão, Mourão.....	36
Foto 11. Estrada Municipal Joana Batista Calegari, Fazenda Velha.....	37
Foto 12. Vista da Paisagem a partir da área objeto de estudo, a esquerda a divisa com a estrada sem denominação.....	38
Foto 13. Vista da área em direção aos Bairros Souzas e Baccari.	39
Foto 14. Vista da área em direção ao Serrote da Guaripocaba.	39
Foto 15. Loteamento Paiolzinho, Bairro Mourão.	40
Foto 16. Rua Sem denominação, Loteamento Paiolzinho, Bairro Mourão.	40
Foto 17. Estrada Municipal Ismael Leme Mourão, entre os Bairros Mourão e Fazenda Velha.	41
Foto 18. Iluminação pública, Loteamento Paiolzinho.....	45
Foto 19. Passeio Público na Rua Luiz Izzo, Condomínio Pq. Cerejeiras.....	47
Foto 20. Ausência de Passeios Públicos, Loteamento Paiolzinho.....	48
Foto 21. Escola Municipal Rural Monsenhor Pedro Paulo Farhat.	51
Foto 22. Quadra de Esportes na Estrada Joana Batista Calegari.	52

LISTA DE ANEXOS

Anexo 1 | Diretriz Urbanística nº 014/2023.

Anexo 2 | Certidão de Matrícula de Imóvel nº 32.633.

Anexo 3 | Relatório de Restrições Ambientais

Anexo 4 | Plano de Ocupação.

Anexo 5 | Memorial Descritivo

Anexo 6 | Carta de Diretrizes - Sabesp MNE - 275/2022.

Anexo 7 | Certidão de Viabilidade - CARTA 80800.0000440/2023-ASPO-ESS.

Anexo 8 | Relatório de Impacto no Sistema de Mobilidade – RISIM.

Anexo 9 | RRT – Registro de Responsabilidade Técnica.

1 INTRODUÇÃO

A condução de empreendimentos em áreas urbanas requer um cuidadoso exame das implicações que suas implantações possam causar na vizinhança e no ambiente circundante. É neste contexto que se tornam fundamentais o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

O EIV-RIV são instrumentos estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, a serem elaborados de forma prévia à concessão de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento para empreendimentos e atividades em área urbana e têm como objetivo avaliar os efeitos positivos e negativos dos mesmos quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

É importante ressaltar que toda e qualquer intervenção na ocupação do solo gera impactos em sua área circundante, sejam eles de caráter positivo ou negativo. O EIV-RIV é projetado para identificar as possíveis interferências e modificações que o empreendimento pode causar na vizinhança, apresentando medidas de mitigação para minimizar impactos negativos e, quando aplicável, a potencialização dos impactos positivos, buscando a integração harmoniosa com a vizinhança, com o propósito de garantir um ambiente social e ecologicamente equilibrado.

Para o município de Bragança Paulista o licenciamento de parcelamento, construção, ampliação e alvará de renovação ou funcionamento promovidos por entidades públicas ou privadas de significativa repercussão no ambiente e/ou na infraestrutura urbana deverão ser instruídos com Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), conforme disposto na Lei Complementar nº 561, de 26 de setembro de 2007.

De acordo com o Art. 5º da referida Lei Complementar, o Estudo de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança deve 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 infraestrutura urbana em geral;*
- XII – Integração com planos e programas existentes.*

Este relatório é referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança e ao Relatório de Impacto de Vizinhança para implantação de Condomínio Residencial Horizontal de Interesse Social no município de Bragança Paulista, no estado de São Paulo.

O processo de elaboração deste EIV-RIV está de acordo com a Diretriz Urbanística nº 014/2023 (**Anexo 1**), emitida em 26 de junho de 2023, pela Secretaria Municipal de Planejamento de Bragança Paulista, bem como de acordo com a Lei Complementar nº 561/2007.

O documento será protocolado para análise da Comissão da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista e posterior emissão de Relatório Conclusivo com a definição das medidas mitigadoras, compensatórias e contrapartidas pertinentes, em conformidade com as legislações vigentes.

2 INFORMAÇÕES GERAIS

O presente EIV visa a obtenção de licença para a implantação de Condomínio Residencial Horizontal de Interesse Social em área total de 64.300,09 m², desse total, 50.753,29 m² será destinado ao Condomínio em estudo, 6.764,54 m² para a implantação de lotes comerciais e 6.782,26 m² para área verde.

É importante salientar que a área total de 64.300,09 m² deverá ser desmembrada da Matrícula nº 32.633, do Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista (**Anexo 2**), referente ao imóvel denominado Sítio São José, cadastrado no INCRA sob o código 634.034.014.788-7, com área total de 72,6000 ha, localizado no Bairro do Bom Retiro objeto, no município de Bragança Paulista, estado de São Paulo.

2.1 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Denominação:	ALEA Bragança Paulista – Luiz Izzo
Tipologia:	Condomínio Residencial Horizontal de Interesse Social (com controle de acesso – executado em fase única).
Uso:	Residencial
Endereço:	Rua Luiz Izzo, s/nº, Bairro do Bom Retiro, Bragança Paulista, SP. CEP: 12.929-605

2.2 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR

Empreendedor:	ALEA S.A.
CNPJ:	34.193.637/0001-63
Endereço:	Rua Boa Vista, 280, 8º e 9º andar, Centro, São Paulo, SP. CEP: 01.014-908
Contato:	Daniel Reis Camargo
Telefones/Celular:	(11) 98681-0724
E-mail:	legalizacao@tenda.com

2.3 IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA RESPONSÁVEL PELO EIV/RIV

Empresa de Consultoria:	Arborea Planejamento Projeto e Consultoria Ltda.
CNPJ:	06.900.985/0001-98
Registro no CAU-SP:	PJ501731
Registro no CREA-SP:	0660096
Endereço:	Av. Albino José Barbosa de Oliveira, 918, sala 05 - Barão Geraldo, Campinas, SP. CEP: 13.084-008
Representante Legal:	Paulo Sérgio Garcia de Oliveira RG: 13.818.844-0 SSP/SP; CPF: 132.858.768-16
Responsável Técnico pelo EIV/RIV:	Rodrigo Carneiro Cavalcante de Miranda Arquiteto e Urbanista CAU A161620-0
RRT	13919608
Telefone:	(19) 3749-8080
E-mail:	consultoria@arboreaambiental.com.br

3 CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Este item apresenta a localização e a caracterização da área onde se pretende a implantação do Condomínio em estudo, identificada como Área Diretamente Afetada (ADA), a descrição do empreendimento proposto e os objetivos e as justificativas para implantação do mesmo.

3.1 LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA EM ESTUDO

Deve-se salientar que a área onde se pretende a implantação do empreendimento objeto do presente estudo será definida como a Área Diretamente Afetada (ADA). Isso posto, a **Figura 1** apresenta a inserção da ADA na malha urbana do município de Bragança Paulista.

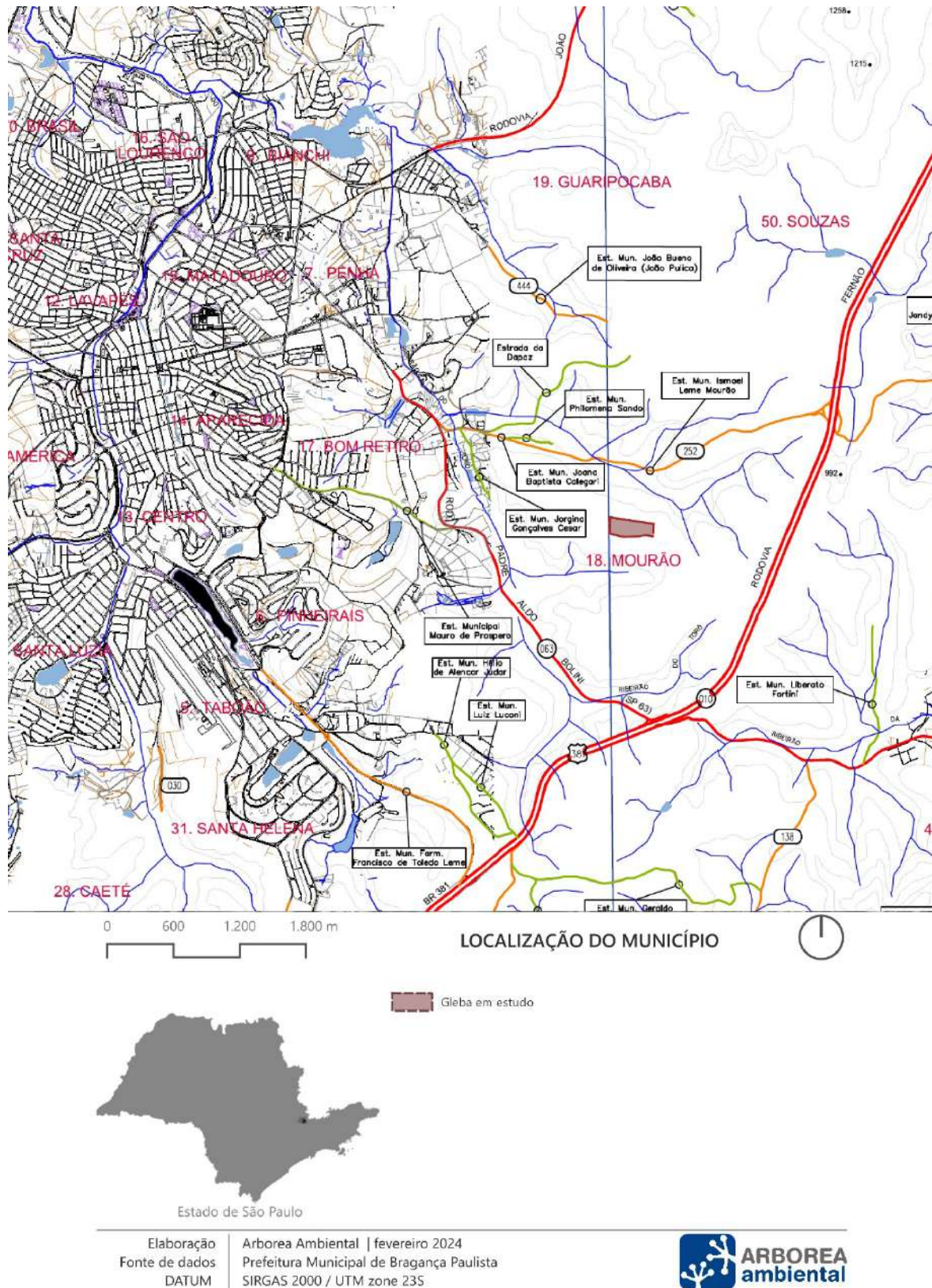


Figura 1. Localização da área em estudo na malha urbana do município de Bragança Paulista.

A área está inserida no Bairro do Bom Retiro, Distrito Sede no Município de Bragança Paulista, se limitando entre a Rua Luiz Izzo (Estrada Municipal) no Loteamento Paiolzinho e com os renascentes do Sítio São José.

Conforme consta na Diretriz Urbanística nº 014/2023, a ADA está situada na Macrozona Urbana (MZU), na Zona de Desenvolvimento Urbano 2 (ZDU2), conforme Lei Complementar nº 893, de 3 de 2020, que aprova o Plano Diretor do Município de Bragança Paulista, dispõe sobre o Sistema Municipal de Planejamento e dá outras providências.

De acordo com o Relatório de Restrições Ambientais (**Anexo 3**), de responsabilidade técnica da Engenheira Agrônoma Milena de Paula Messias (CREA-SP 5060783017), a área em estudo apresenta o predomínio de declividades abaixo de 10%. Com relação a pedologia e geologia do solo, tem-se que a área apresenta solos definidos como argissolo vermelho-amarelo (PVA) profundos e pouco profundos com textura média argilosa, rochosos e em relevo fortemente ondulado.

Ainda com base no Relatório de Restrições Ambientais, a ADA não apresenta Área de Preservação Permanente (APP) em seu interior, a cobertura vegetal é predominantemente constituída por vegetação pioneira típica de áreas de pastagem com a presença de árvores isoladas.

Em relação à caracterização atual do uso do solo, é possível observar na **Figura 2**, que apresenta a ADA sobre imagem aérea de satélite, datado de junho de 2023, que parte da área é destinada a criação de gado e a vegetação no imóvel é composta basicamente por gramíneas e árvores isoladas.



Foto 1. Vista da área em direção ao Bairro Souzas.



Foto 2. Vista da área, a direita da foto o limite com a Rua Luiz Izzo.

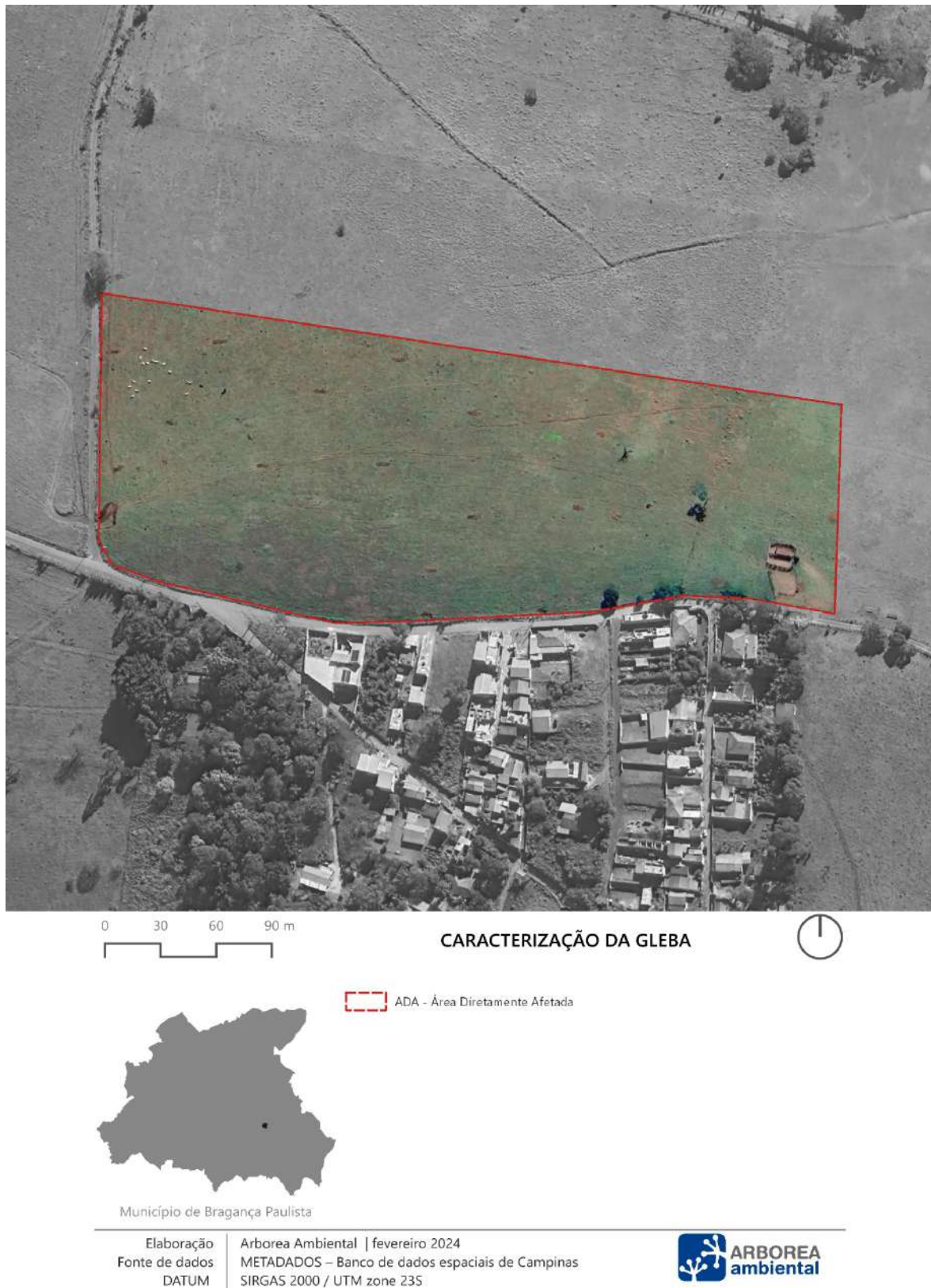


Figura 2. Vista aérea da área em estudo.

Fonte: GOOGLE EARTH PRO IMAGE 2019 DIGITAL GLOBE (05/06/2023).

3.2 DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Enquadrado como de Interesse Social (HIS) com uso predominantemente residencial, o empreendimento em análise ocupará uma área atualmente não urbanizada, abrangendo um total de 64.300,09 m². O projeto do empreendimento visa proporcionar serviços eficientes aos futuros proprietários, destacando-se pelo desenho integrativo entre as unidades habitacionais, priorizando o pedestre, e pela distribuição estratégica de áreas verdes e de lazer.

A área será dividida em 3 desmembramentos, abrangendo a área destinada à implantação do condomínio com 50.753,29 m², os lotes comerciais com 6.764,54 m² além de área verde externa ao condomínio com 6.782,26 m². O **Anexo 4** apresenta o Plano de Ocupação do Loteamento e a **Figura 3** exibe o croqui de desmembramento já a **Tabela 1** detalha as áreas correspondentes.

QUADRO DE ÁREAS DESMEMBRAMENTOS			
	ESPECIFICAÇÃO	ÁREA (m ²)	%
1	LOTES COMERCIAIS	6.764,54	10,52%
2	ÁREA VERDE (10%)	6.782,26	10,55%
3	CONDOMÍNIO INCORPORAÇÃO DIRETA	50.753,29	78,93%
4	TOTAL DA GLEBA	64.300,09	100,00%

Tabela 1. Quadro de áreas – desmembramento.
Fonte: Alea S.A.

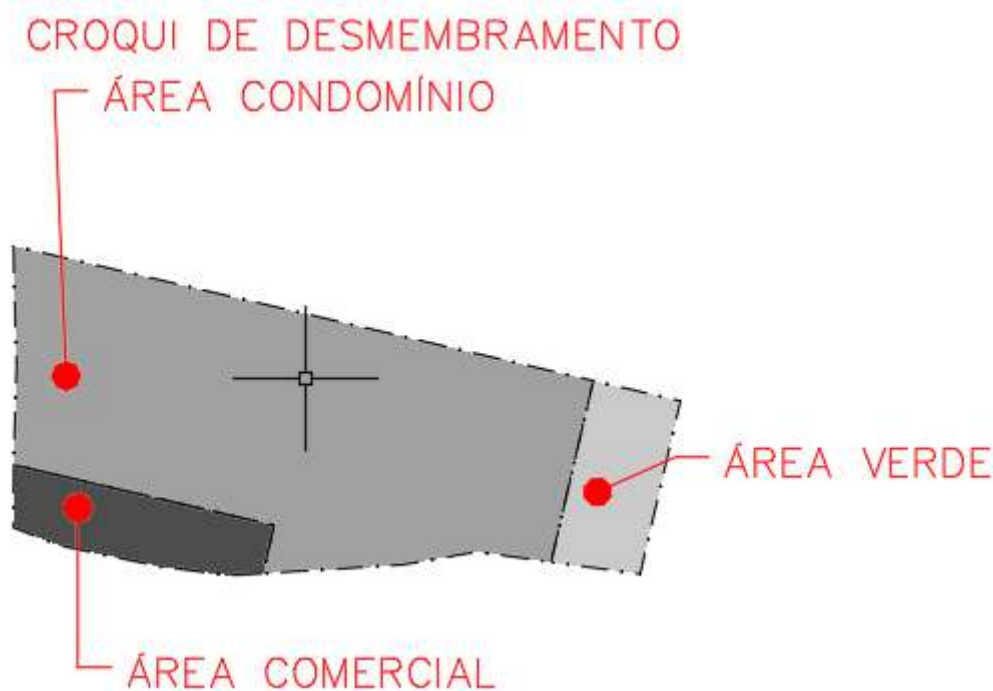


Figura 3. Croqui de desmembramento da área em estudo, adaptado.

Fonte: Alea S.A.

É relevante salientar que o projeto se encontra em fase de desenvolvimento, portanto, não há informações disponíveis sobre a área ocupada e livre. Destaca-se ainda que a taxa de permeabilidade é notavelmente superior, excedendo em 42% os requisitos estabelecidos pela legislação municipal.

A composição das áreas destinadas ao empreendimento pode ser visualizada na **Tabela 2**, onde se observa que a área privativa, destinada à implantação de 237 unidades residenciais, compreende 39,58% (20.085,75 m²) da área total do condomínio e as áreas comuns correspondem a 59,14% (30.014,04 m²) da área total.

QUADRO DE ÁREAS REGIME INCORPORAÇÃO				
	ESPECIFICAÇÃO	Nº UNIDADES	ÁREA (m²)	%
1	TOTAL DA GLEBA		50.753,29	100,00%

QUADRO DE ÁREAS CONDOMÍNIO				
	ESPECIFICAÇÃO	Nº UNIDADES	ÁREA (m²)	%
1	ÁREAS PRIVATIVAS	237	20.085,75	39,58%
1.1	Unidades Residenciais	237	20.085,75	39,58%
2	ÁREAS COMUNS		30.014,04	59,14%
2.1	Sistema viário privativo		5.833,20	11,49%
2.1.1	Leito carroçável		3.027,64	5,97%
2.1.2	Passeios de pedestres		2.805,56	5,53%
2.2	Áreas Livres de Uso Comum		24.180,84	47,64%
2.2.1	Área Verde		21.333,08	42,03%
2.2.2	Área de Lazer		2.847,76	5,61%
2.3	Bacia de Drenagem		503,50	0,99%
2.4	Estação Elevatória de Esgoto		150,00	0,30%
3	TOTAL DO CONDOMÍNIO		50.753,29	100,00%

Tabela 2. Quadro de áreas – condomínio.

Fonte: Alea S.A.

No que diz respeito às áreas comuns, é importante ressaltar que a área destinada à implantação do sistema viário privativo ocupará 5.833,20 m² (11,49% da área), distribuída em leito carroçável e passeios de pedestres. As áreas livres de uso comum totalizam 24.180,84 m² (47,64% da área), distribuídas em área verde, com 21.333,08 m², e área de lazer, com 2.847,76 m². Uma área de 503,50 m² (0,99% da área) será destinada para bacia de drenagem e 150,00 m² (0,30% da área) será destinado à Estação Elevatória de Esgoto (EEE). A **Figura 4** apresenta de forma sintetizada o Plano de Ocupação do empreendimento.



Figura 4. Plano de Ocupação, adaptado.

Fonte: Alea S.A.

Conforme delineado no Plano de Ocupação, o empreendimento compreenderá 237 residências, cada uma composta por varanda, sala de estar/jantar, cozinha com área de serviço, banheiro e dois dormitórios, totalizando 43,50 m². As vagas para automóveis serão estrategicamente distribuídas nas proximidades das unidades habitacionais, agrupadas em um eixo viário interno que se integrará à Rua Luiz Izzo.

Conforme consta no Memorial Descritivo (**Anexo 5**), o Condomínio Residencial pretendido adota fundações em radier para as casas e fundações profundas para os anexos. A impermeabilização inclui revestimento com manta nas casas, enquanto as paredes são estruturadas em woodframe. A cobertura das casas tem acabamento interno em forro, com telha sobre estrutura de madeira, metálica ou pré-fabricada. As esquadrias são de alumínio e madeira/alumínio.

As instalações elétricas são embutidas nas paredes das casas e as redes são mistas para o condomínio. A água fria é abastecida por tubos em PEX/PVC nas casas e pela rede pública no condomínio. Não há previsão para água quente. O esgoto nas casas é direcionado para a rede pública ou fossa séptica, enquanto o condomínio utiliza rede coletora e sistema de tratamento. O sistema de águas pluviais segue normas específicas.

Os pisos têm revestimento cerâmico nas áreas molhadas das casas e concreto nos demais ambientes. As paredes internas recebem revestimento cerâmico nas áreas molhadas. A pintura é texturizada interna e externamente. Após a conclusão, será realizada uma limpeza completa.

Destaca-se que as atividades de implantação do empreendimento serão conduzidas durante o horário comercial, das 07h às 17h, de segunda a sexta-feira, com a possibilidade de trabalho aos sábados também no mesmo intervalo de tempo.

O cronograma de obras previsto será distribuído ao longo de 8 meses, a contar a partir da data de início das obras.

3.3 OBJETIVOS E JUSTIFICATIVAS DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento está estrategicamente posicionado em uma vizinhança parcialmente urbanizada, com o loteamento Paiolzinho e algumas residências unifamiliares como vizinhos imediatos, além de áreas desocupadas nas proximidades.

A escolha da localização é fundamentada na identificação de uma área em processo de urbanização, apresentando notável potencial de ocupação. A implantação do projeto contribuirá significativamente para a expansão e consolidação da infraestrutura local.

A presença do empreendimento nesse contexto é justificada pelo considerável potencial de crescimento que a região apresenta, estando inserida em uma área urbana do município.

A redução dos vazios urbanos resultante dessa ocupação além de otimizar a utilização do espaço aliviará os custos associados à gestão municipal, proporcionando um ambiente mais eficiente e sustentável para o crescimento urbano.

4 ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO

Este item irá apresentar a delimitação da área de influência do empreendimento, abrangendo os limites da área geográfica a ser direta e/ou indiretamente afetada pelos impactos, abrangendo as vizinhanças imediata e mediata.

As áreas de influência serão delimitadas utilizando referências físicas ou naturais, como sistema viário, hidrografia, Área de Preservação Permanente, entre outros. Assim, a área de influência decorrerá das especificidades do empreendimento a ser implantado e das características do entorno do local de implantação.

A análise considerou a definição da área da vizinhança imediata, a qual, conforme Art. 2º, Inciso VI, da Lei Complementar nº 561/2007, é aquela instalada na(s) quadra(s) em que o empreendimento proposto se localiza. Sendo assim, considerou-se a área que recebe influência direta gerada pela implantação do empreendimento, caracterizada principalmente pelos lotes e quarteirões confrontantes ao imóvel objeto do EIV.

Considerou também, a definição da área da vizinhança mediata, a qual, conforme Art. 2º, Inciso VII, da Lei Complementar nº 561/2007, é aquela situada na área de influência do projeto e que por ele pode ser atingida, ou seja, onde os impactos incidem de forma secundária, sobretudo durante a fase de operação do empreendimento.

Diante do exposto, a **Figura 5** apresenta a Vizinhança Imediata e Mediata adotadas para o presente Estudo de Impacto de Vizinhança, tendo seus limites definidos conforme descrito nos itens a seguir.

4.1 VIZINHANÇA IMEDIATA

Para definição do perímetro foram essencialmente considerados as barreiras físicas urbanas ou naturais, as vias e entroncamentos viários que acessam as centralidades urbanas e que tendem a sofrer os maiores impactos, além das glebas e dos loteamentos confrontantes que possuam acesso à Área Diretamente Afetada.

A Vizinhança Imediata abrange tanto áreas urbanizadas quanto glebas ainda não parceladas no perímetro urbano, incluindo uma seção do Sítio São José, o loteamento

Paiozinho, condomínios Parque das Cerejeiras 1, 2, 3, 4 e 5, estendendo-se até a Rua Heitor Lopes Gonçalves e a Estrada Municipal Jandyrá Dantas Zandoná, além de propriedades rurais, totalizando uma área de 0,83 km².

4.2 VIZINHANÇA MEDIATA

Para definição do perímetro foi considerado o contexto urbano e rural envoltório que tendem a sofrer os impactos indiretamente, além das glebas e dos loteamentos confrontantes à vizinhança imediata.

A Vizinhança Mediata abrange tanto áreas urbanizadas quanto glebas ainda não parceladas, além de vazios urbanos. Limitando-se com a Rodovia Fernão Dias, a Rodovia Aldo Bolini, a Avenida Estevão Diamant, a Rua Yayá Siqueira Fagundes, a Rua Azuma, com trecho da Estrada Municipal Ismael Leme Mourão, englobando os loteamentos Quintas de Bragança, Vale das Emas e parcela do Centro Industrial Rafael Diniz. Essa área abrange regiões dos bairros Bom Retiro, Mourão e Pinheirais, além de propriedades rurais, situando-se nas macrozonas urbana e rural, totalizando uma área de 7,25 km²

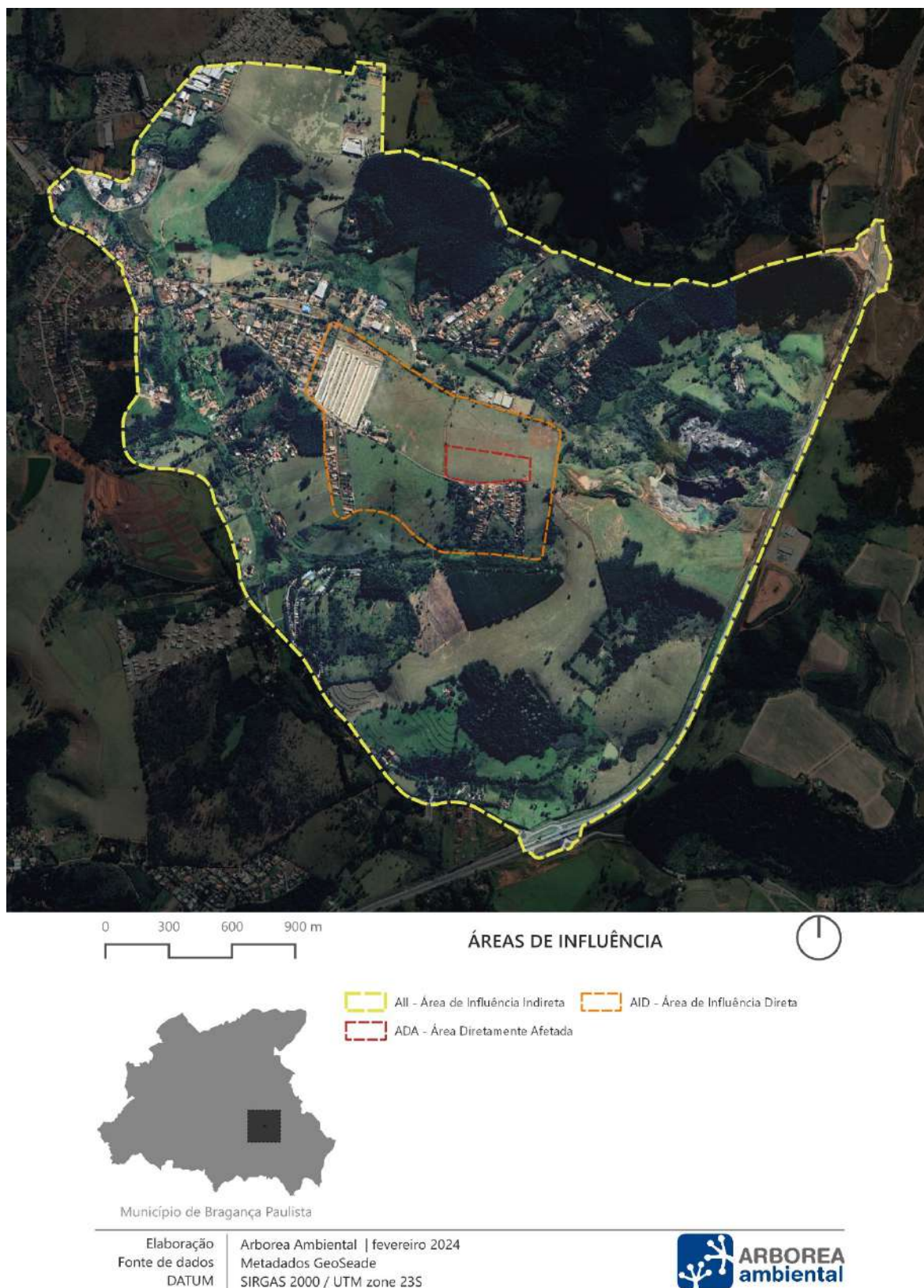


Figura 5. Delimitação da Vizinhança Imediata e Mediata do empreendimento.
Base: GOOGLE EARTH PRO IMAGE 2019 DIGITAL GLOBE (04/06/2023).

5 DIAGNÓSTICO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

Este item apresenta o diagnóstico das condições atuais das Vizinhanças Imediata e Mediata, os aspectos pertinentes à avaliação dos potenciais impactos decorrentes da implantação do empreendimento proposto na área objeto de estudo, contendo levantamento, mapeamento e caracterização.

5.1 PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Visando uma análise integrada, será diagnosticada as diretrizes que estruturam o planejamento urbano da área estudada e que sejam pertinentes para avaliação dos impactos.

5.1.1 MACROZONEAMENTO

Para posterior avaliação do uso e ocupação real do solo e o definido por lei para a área de interesse, considera-se importante analisar o disposto na legislação vigente em relação ao macrozoneamento para o município de Bragança Paulista.

De acordo com o Plano Diretor do Município de Bragança Paulista (Lei Complementar nº 893/2020), o Município está dividido em duas Macrozonas, delimitadas no Mapa 01 do Anexo I da mesma Lei, a saber: Macrozona Urbana; Macrozona Rural.

Conforme descrito na Diretriz Urbanística nº 014/2023 (**Anexo 1**) e apresentado na **Figura 6**, a ADA está inserida integralmente na Macrozona Urbana (MZU). Com base no Anexo I da referida Lei, pode-se afirmar que a Vizinhança Imediata está inserida na Macrozona Urbana e a Vizinhança Mediata abrangem regiões inseridas nas Macrozonas de Urbana e Rural.

Segundo o Plano Diretor do Município de Bragança Paulista:

*I - **Macrozona Urbana**, à qual integra o perímetro urbano, que corresponde à porção urbanizada do território e mais propícia para abrigar os usos e atividades urbanos,*

apresenta grande diversidade de padrões de uso e ocupação do solo e padrões diferenciados de urbanização, além da área destinada à expansão urbana;

*II - **Macrozona Rural** compreende as áreas que possuem importância ambiental para o município, constituída por remanescentes florestais significativos em diversos estágios, de ecossistemas representativos de importância regional que contribuem para manutenção da biodiversidade, conservação do solo e produção de água, e é constituída por bacias hidrográficas de abastecimento do município e região, por áreas de produção agrícola que contribuem para manutenção da biodiversidade, conservação do solo e manutenção dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos, bem como contendo função especial de controle da expansão urbana dispersa e fragmentada.*

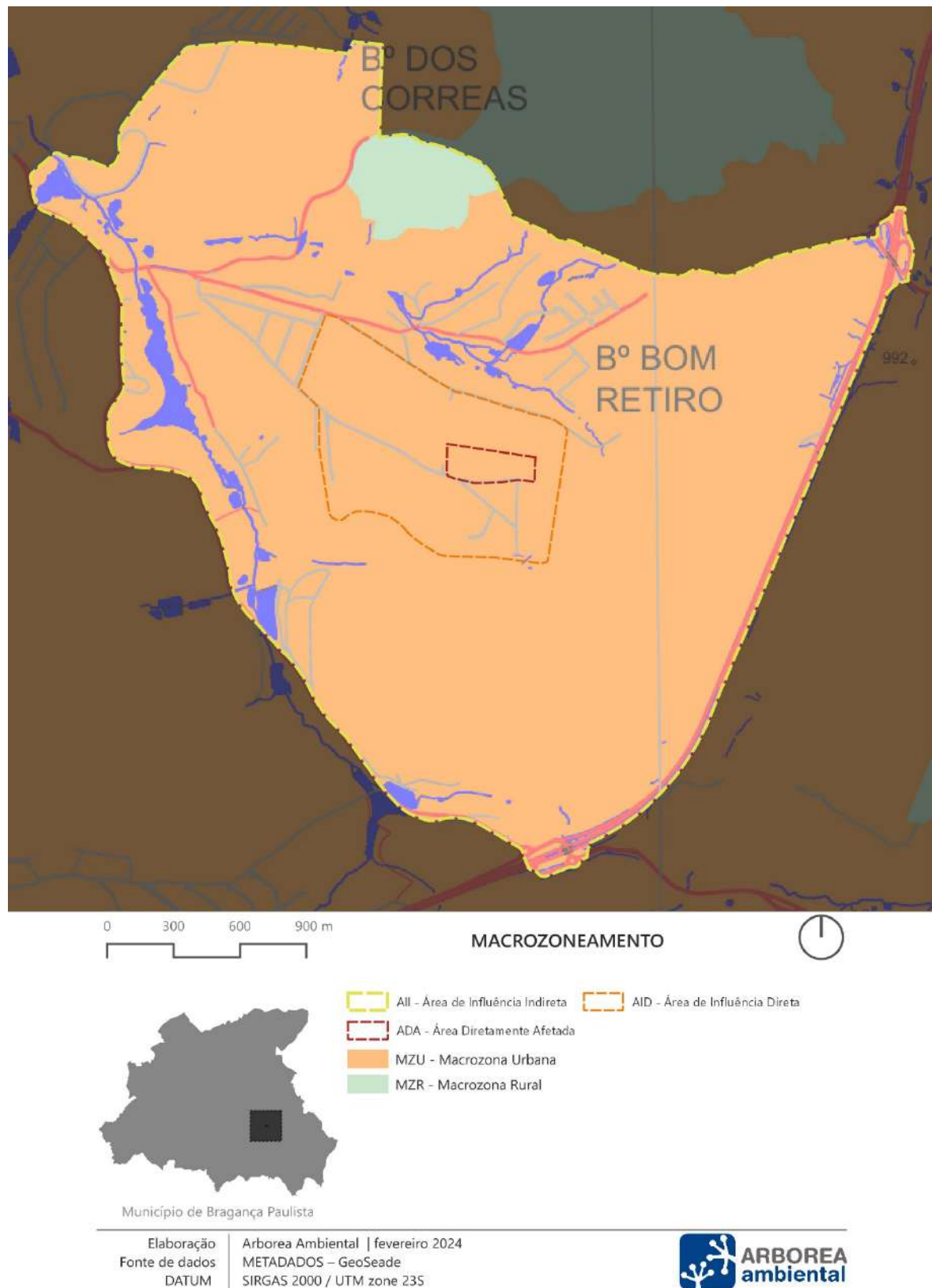


Figura 6. Macrozoneamento para a área de estudo.

5.1.2 ZONEAMENTO

Para posterior avaliação do uso e ocupação real do solo e o definido por lei para a área de interesse, considera-se importante analisar o disposto na legislação vigente em relação ao zoneamento para o município de Bragança Paulista.

Salienta-se que foram instituídos seis Zoneamentos para a Macrozona Urbana, delimitadas no Anexo - Mapa 02, que faz parte integrante da Lei Complementar 893/2020.

Segundo o Plano Diretor do Município de Bragança Paulista conforme seu Artigo 208:

§ 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.

Observando a legislação e conforme informado na Diretriz Urbanística nº 014/2023 (Anexo 1), a área em pauta estará inserida integralmente na Zona de Desenvolvimento 2 (ZDU2).

A **Figura 7** apresenta o Zoneamento para a ADA e suas áreas de vizinhança com base na Lei Complementar nº 893/2020.

5.1.3 DIRETRIZES VIÁRIAS

A **Figura 8** apresenta as diretrizes viárias constantes, legislação vigente (LC 893/2020), abrangendo a ADA e as áreas de Vizinhança Imediata e Mediata.

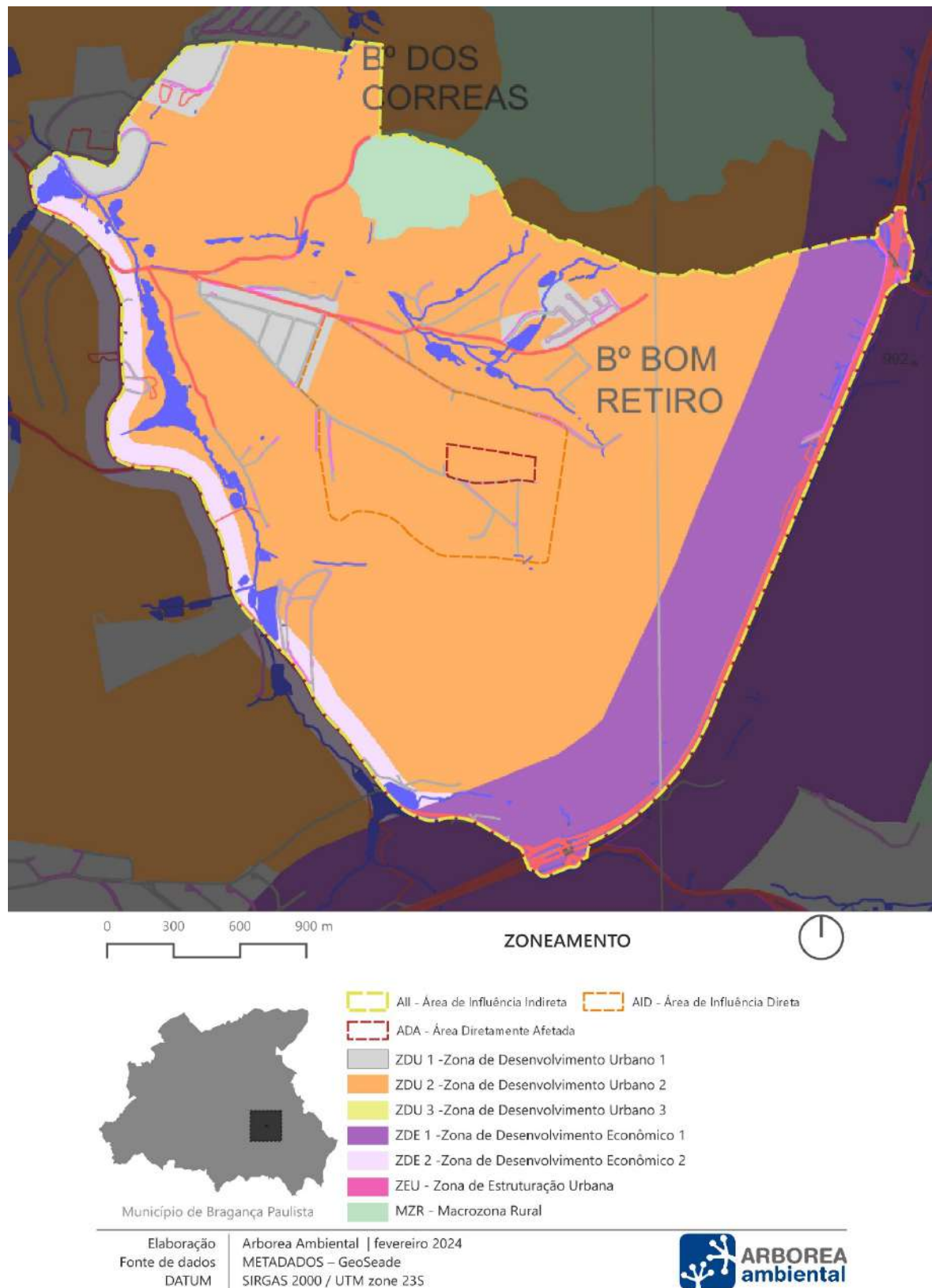


Figura 7. Zoneamento da área de estudo e sua Vizinhança Imediata e Mediata.



5.2 USO E OCUPAÇÃO REAL DO SOLO

Conforme já exposto, a utilização e ocupação do solo na ADA são voltadas para atividades agrícolas, especialmente a criação de gado, ficando evidente que a área em estudo é predominantemente utilizada para pastagem. Essa finalidade agrícola é um componente significativo da dinâmica da área, com a pecuária desempenhando um papel central em sua ocupação e uso.



Foto 3. Vista da Área.



Foto 4. Rua Luiz Izzo.



Foto 5. Estrada Municipal, ao lado da ADA.

Na Vizinhança Imediata se destaca o uso predominantemente rural, com propriedades rurais ao longo da Rua Luiz Izzo e da Estrada Municipal Jandyra Dantas Zandoná. A mais expressiva delas é o Sítio São José, dedicado à atividade agrícola e à criação de gado. Além disso, nessa vizinhança, é notável o uso residencial, caracterizado pela presença de condomínios horizontais fechados e arruamentos com características tanto suburbanas quanto rurais.

A **Figura 9** demonstra o uso do solo na Vizinhança Imediata analisada.



Foto 6. Loteamento Paiozinho.



Foto 7. Estrada Municipal (continuação da Rua Luiz Izzo).

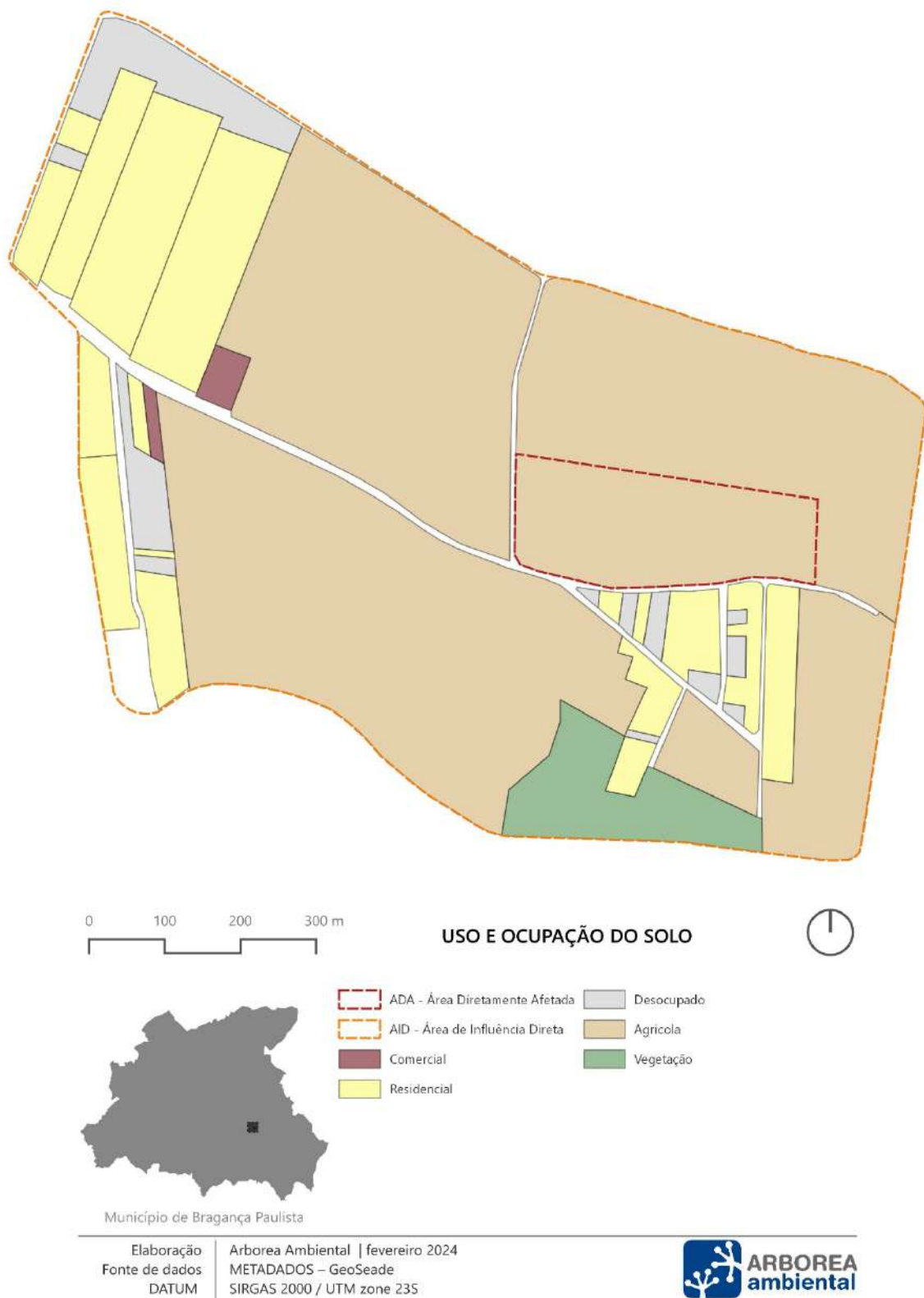


Figura 9. Uso e ocupação real do solo para a Vizinhança Imediata.

Para a Vizinhança Mediata, observou-se ao longo da Estrada Municipal Joana Batista Calegari, Estrada Municipal Ismael Leme Mourão e nas vias que delas se ramificam, o Loteamento Quintas de Bragança e os arruamentos que datam de antes da intensificação da urbanização nessa região. Predominantemente, essas áreas têm uso residencial, sendo notáveis os traçados antigos e irregulares consolidados das vias que percorrem essa área, conferindo-lhe um perfil que transita entre o suburbano e o rural.

Os vetores de expansão se irradiam a partir do centro da cidade em direção a essa região. Ao longo da Estrada Municipal Ismael Leme Mourão, destaca-se a implantação recente do loteamento Vale das Emas (condomínio fechado) no formato de Loteamento de Acesso Controlado (LAC), com uso exclusivamente residencial. Além disso, é possível notar algumas indústrias na porção oeste e a presença da D2S Mineração na porção leste.

Quanto ao uso rural na Vizinhança Mediata, é predominante áreas destinadas a cultivos anuais, havendo também vazios urbanos significativos.



Foto 8. Estrada Municipal Jandyrá Dantas Zandoná



Foto 9. Estrada Municipal Joana Batista Calegari



Foto 10. Estrada Municipal Ismael Leme Mourão, Mourão.



Foto 11. Estrada Municipal Joana Batista Calegari, Fazenda Velha.

5.3 PAISAGEM URBANA/RURAL

Paisagem urbana é uma paisagem alterada ou derivada da natural, sendo que essas derivações podem ser positivas ou negativas (Cavalheiro 1991, Monteiro 2000), cabendo ao planejamento fazer com que sejam positivas no maior grau possível e que atuem de forma mitigadora em relação às derivações negativas, muitas vezes impossíveis de serem evitadas.

As modificações dos elementos naturais ocorrem de acordo com aspectos culturais, econômicos e sociais, formando um complexo de paisagens naturais e culturais dentro dos centros urbanos.

Considerando os elementos naturais e antrópicos significativos, realizou-se o levantamento, mapeamento e caracterização da paisagem urbana e rural da ADA e Vizinhaça Imediata e Mediata.

Na região onde está planejado o empreendimento e em sua Vizinhaça Imediata e Mediata, observa-se um cenário que se caracteriza por uma intersecção de diferentes ritmos, que oscilam entre o ambiente rural e o urbano. Nas proximidades dos cursos

d'água, encontram-se fragmentos de vegetação natural, seja nas áreas de preservação permanente ou nas propriedades rurais. A Rodovia Fernão Dias representa uma barreira urbana significativa em meio ao ambiente predominantemente rural que atravessa trecho do município, já a Rodovia Aldo Bolini determina um ritmo de passagem por onde percorre, influenciando os núcleos urbanos antigos e consolidados nas proximidades.

Observa-se o processo de urbanização das áreas rurais remanescentes e dos vazios urbanos circundantes, especialmente ao longo da Rodovia Aldo Bolini. Os loteamentos de acesso controlado, como os condomínios fechados, desempenham um papel central nesse processo, indicando uma tendência de transformação do solo rural para urbano nessa região. Em síntese, as paisagens urbana e rural mesclam fragmentos de vegetação natural, cursos hídricos, vazios urbanos, áreas rurais e fragmentos urbanos que estão se consolidando conforme a malha urbana se expande.

As fotos a seguir elucidam o cenário encontrado Vizinhança Imediata e Mediata da área em estudo.



Foto 12. Vista da Paisagem a partir da área objeto de estudo, a esquerda a divisa com a estrada sem denominação.



Foto 13. Vista da área em direção aos Bairros Souza e Baccari.



Foto 14. Vista da área em direção ao Serrote da Guaripocaba.



Foto 15. Loteamento Paiozinho, Bairro Mourão.



Foto 16. Rua Sem denominação, Loteamento Paiozinho, Bairro Mourão.



Foto 17. Estrada Municipal Ismael Leme Mourão, entre os Bairros Mourão e Fazenda Velha.

5.4 PATRIMÔNIO HISTÓRICO

Para a análise do patrimônio cultural foi considerado que os bens tombados se subdividem em bens móveis e imóveis, entre os quais estão conjuntos urbanos, edificações, coleções e acervos, equipamentos urbanos e de infraestrutura, paisagens, ruínas, jardins e parques históricos, terreiros e sítios arqueológicos. O objetivo do tombamento de um bem cultural é impedir sua destruição ou mutilação, mantendo-o preservado para as gerações futuras.

Em âmbito federal, o tombamento é instituído pelo Decreto-Lei n.º 25, de 30 de novembro de 1937, e está sob a tutela do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). Em esfera estadual, esse registro é instituído pelo Decreto n.º 57.439, de 17 de outubro de 2011, e é de responsabilidade do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (CONDEPHAAT) do Estado de São Paulo. No âmbito municipal, o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural de Bragança Paulista (CONDEPHAC), criado pela Lei Municipal nº 1.986, 22 de novembro de 1984 e suas alterações, tem como função definir a política municipal e proceder a estudos

para elaboração e aperfeiçoamento de recursos institucionais e legais, genéricos ou específicos para a defesa do patrimônio histórico, cultural e artístico, folclórico e arqueológico do município, ainda, coordena, integra e executa as atividades públicas referentes a essa política.

Considerando os elementos naturais e antrópicos significativos, realizou-se o levantamento e mapeamento do patrimônio cultural da ADA e sua Vizinhança Imediata e Mediata.

No que diz respeito aos bens tombados situados na Vizinhança Imediata e Mediata do empreendimento em estudo, de acordo com as pesquisas realizadas, e conforme levantamento nos mapas da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista, não foram identificados bens tombados ou em processo de tombamento na região analisada.

5.5 SERVIÇOS PÚBLICOS

Este item irá abordar a disponibilidade de infraestrutura existente na área de estudo e sua Vizinhança Imediata e Mediata, especialmente quanto ao abastecimento de água, afastamento e tratamento de esgoto, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, fornecimento de energia elétrica, sistema viário e transporte público.

Para tanto, essa análise se fundamentou no levantamento de dados bibliográficos referentes ao Município de Bragança Paulista, na vistoria técnica realizada nas áreas de influência em 15/09/2023 e na documentação específica emitida para a área objeto de estudo.

5.5.1 ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Os serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário no Município de Bragança Paulista são realizados pela Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (Sabesp), de acordo com o convênio de cooperação celebrado em dezembro de 2020 e formalizado pelo contrato 346/20.

O índice de abastecimento de água na área urbana do Município de Bragança Paulista abrange toda a área da cidade e o sistema conta com uma Estação de Tratamento de Água (ETA), possuindo um volume de reservação de 16.450 milhões.

O serviço de coleta e afastamento de esgoto oferecido pela Sabesp atende 91,28% da população do Município, e conta com uma Estação de Tratamento de Esgoto (ETE).

Esses e demais dados complementares, sobre os serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário oferecidos pela Sabesp ao Município de Bragança Paulista, podem ser observados na **Figura 10**, que apresenta o painel da SANASA em números, atualizado em junho de 2023 (Sabesp, 2023).

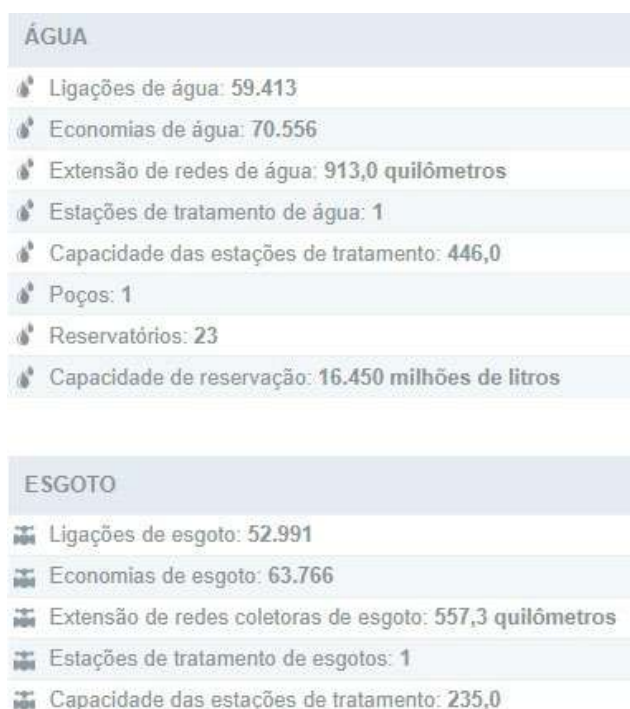


Figura 10. Dados operacionais da Sabesp em Bragança Paulista.

Fonte: Sabesp, setembro de 2023 (disponível em:
<https://www.sabesp.com.br/site/interna/Municipio.aspx?secaold=18&id=456>).

Conforme pode ser observado na Carta de Diretrizes MNE – 275/2022, apresentada no **Anexo 6**, a área onde se pretende implantar o empreendimento em questão é parte integrante daquela abrangida pelos sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitários, conforme Contrato de Programa entre a Prefeitura Municipal de Bragança Paulista e a Sabesp.

O sistema de abastecimento de água existente tem vazão suficiente para abastecimento do empreendimento no ponto de interligação. Em relação ao sistema de esgotamento sanitário, o empreendimento em questão poderá ser interligado ao sistema público existente situado na Rua Luiz Izzo.

5.5.2 DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS

Com relação ao sistema de drenagem de águas pluviais disponível, foi constatado em vistorias realizadas, que a área limítrofe na Vizinhança Imediata não é servida de infraestrutura de sistema de drenagem pluvial.

No que se refere ao sistema de drenagem de águas pluviais, sua manutenção está sobre responsabilidade da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista através da Secretaria Municipal de Serviços

5.5.3 ILUMINAÇÃO PÚBLICA E FORNECIMENTO ENERGIA ELÉTRICA

No que se refere aos serviços de energia elétrica, Bragança Paulista é abastecida pela Energisa, mais especificamente, é atendida pela concessionária de distribuição Energisa Sul-Sudeste – Distribuidora de Energia S.A.

No tocante a iluminação pública, podendo ser do tipo aéreo ou subterrâneo, sua operação e manutenção são de responsabilidade da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista por meio da Divisão de Iluminação Pública da Secretaria Municipal de Serviços.

Conforme vistoria na vizinhança da área de estudo, as vias urbanizadas situadas no perímetro urbano da Vizinhança Imediata e Mediata possuem iluminação pública direcionada ao leito carroçável.

De acordo com a Carta 80800.0000440/2023-ASPO-ESS, emitida pela Energisa e apresentada no **Anexo 7**, é viável o atendimento ao empreendimento em estudo mediante a aprovação de projeto elétrico.



Foto 18. Iluminação pública, Loteamento Paiolzinho.

5.5.4 SERVIÇOS DE COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS

De acordo com o Anexo Único da Lei Complementar nº 914, de 15 de setembro de 2021, dispõe sobre a revisão do Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB) e Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos (PMGIRS), a coleta de resíduos domiciliares, comerciais e industriais, dentre outros serviços, no município de Bragança Paulista é realizado por empresa terceirizada, sendo esta, atualmente, a empresa CARRETEIRO, que se encarrega do gerenciamento de todas as etapas de cada disciplina, desde a coleta até a disposição final, sendo a Prefeitura responsável pela fiscalização e pagamento das medições mensais previstas em contrato.

No caso de resíduos recicláveis o gerenciamento é realizado, também, por duas cooperativas, que fazem a coleta em alguns condomínios residenciais da cidade e, também, recebem os resíduos da empresa contratada pela Prefeitura.

De acordo com o Monitoramento do Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos (PMGIRS) de Bragança Paulista, Ano base 2021/2022, no ano de referência os resíduos foram destinados ao aterro situado no município com atendimento de 100% da população, bem como o sistema de coleta seletiva atingiu 100% da área urbana.

Com relação aos serviços de coleta e destinação de resíduos sólidos, destaca-se que a região em estudo é atendida pelo serviço de coleta de resíduos domiciliares coordenada pelo Secretaria de Serviços Públicos, com frequência alternada de três dias por semana, tendo como destino o Aterro Sanitário Particular de Bragança Paulista.

5.6 MOBILIDADE URBANA E ACESSIBILIDADE

Será abordada a mobilidade e acessibilidade urbana nas suas variadas escalas na área de estudo e na Vizinhança Imediata e Mediata, especialmente quanto ao sistema viário, passeios públicos e transporte público coletivo.

5.6.1 SISTEMA VIÁRIO

O sistema viário foi avaliado durante a vistoria na área em 15/09/2023, através de levantamentos realizados e com base nos dados fornecidos pelo Relatório de Impacto no Sistema de Mobilidade (RISIM), elaborado pela empresa Aprovo Projetos sob a responsabilidade técnica do Engenheiro Civil e Segurança do Trabalho Maykow Vieira Thomaz (CREA-SP 506972897/D), apresentado no **Anexo 8**.

Na análise das vias públicas no entorno geral do empreendimento proposto, o RISIM delineou um cenário complexo. A pavimentação é considerada boa, mas a sinalização viária apresenta desgastes perceptíveis. O leito carroçável é caracterizado como pequeno/estrangulado, enquanto o estacionamento carece de faixas reservadas/demarcadas. Não há presença de faixas de embarque e/ou desembarque em empreendimentos próximos, e a acessibilidade é limitada, sendo identificada apenas nas testadas de vizinhos com o "mesmo uso". A sinalização toponímica não foi identificada, e há relatos de congestionamentos, principalmente na rótula localizada no Ponto 1 (ou Ponto A).

Cabe salientar que o Ponto de Contagem 1 compreende a rótula “ponto mais distante do empreendimento” com as vias: Estrada Municipal Joana Batista Calegari, Avenida Estevão Diamant e a Rodovia Aldo Bolini.

5.6.2 PASSEIOS PÚBLICOS

Nas vias da vizinhança imediata, de forma geral, os passeios públicos não estão calçados, são descontínuos e não possuem acessibilidade para pedestres, o que prejudica a caminhabilidade. Isso é especialmente evidente no loteamento Paiozinho, que faz fronteira com a ADA.

Nos loteamentos circundantes, de maneira geral, os passeios públicos estão parcialmente calçados, mas não são uniformes e frequentemente são interrompidos, dificultando a acessibilidade dos pedestres. Algumas exceções podem ser encontradas nos limites dos condomínios fechados, como no Parque das Cerejeiras, onde há trechos com passeios públicos bem executados, oferecendo uma caminhabilidade razoável.

Na Estrada Municipal Jandyra Dantas Zandoná, no trecho que atravessa a área rural, não existem passeios públicos, tornando a caminhabilidade praticamente impossível.

As fotos a seguir ilustram os passeios públicos na Vizinhança Imediata.



Foto 19. Passeio Público na Rua Luiz Izzo, Condomínio Pq. Cerejeiras.



Foto 20. Ausência de Passeios Públicos, Loteamento Paiolzinho.

5.6.3 TRANSPORTE PÚBLICO

Com relação ao transporte público na Vizinhaça Imediata do empreendimento, destaca-se a presença de itinerários com pontos de parada, sendo o mais próximo localizado na Rua Luiz Izzo no Loteamento Quintas de Bragança.

O Relatório de Impacto no Sistema de Mobilidade (RISIM), revela que a atual rede de transporte público no município é composta por 122 linhas, abrangendo itinerários fixos e serviços leva e traz, com veículos do tipo micro-ônibus.

De acordo com o RISIM, atualmente a Vizinhaça Imediata do empreendimento tem atendimento com o itinerário de algumas linhas, destacando-se três linhas:

- Linha 113: Parque dos Estados / Bom Retiro
- Linha 209: Bom Retiro do Bacci / Rodoviária Velha
- Linha 201: Morro Grande da Boa Vista / Rodoviária Velha.

O ponto de ônibus mais próximo, situado na Rua Heitor Lopes Gonçalves e indicando passagens das linhas 113 e 209, está localizado a aproximadamente 1,10 quilômetro do acesso/saída do empreendimento. A **Figura 11** apresenta a localização dos pontos de parada e embarque na vizinhança.



Figura 11. Croquis de Pontos de Ônibus.

Fonte: RISIM.

5.7 EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS

Por equipamentos públicos comunitários se entendem quaisquer máquinas, dispositivos, estruturas, organizações e serviços com a função de dar apoio à ação dos membros de uma determinada comunidade. Constituem-se de áreas prioritariamente públicas, ou doadas ao poder público, com fins de implementação de pontos de apoio de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública e até mesmo serviços funerários e congêneres.

Este item irá abordar a disponibilidade de equipamentos públicos comunitários na Vizinhança Imediata e Mediata em estudo, especialmente, no que diz respeito à educação, saúde, segurança pública e cultura e serviços públicos disponíveis na região.

Para tanto, esse levantamento e o mapeamento foram baseados em vistoria realizada no dia 15/09/2023 nas áreas de influência, em dados levantados no sistema da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista e através do portal eletrônico da Fundação

Sistema Estadual de Análise de Dados (Seade) e do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

5.7.1 EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO

Conforme dados do IBGE (2021), no município há 58 estabelecimentos de ensino infantil, dos quais 36 são de caráter público municipal e 22 são instituições privadas. As escolas públicas municipais contam com um total de 3.329 matrículas, enquanto as privadas têm 734. No que diz respeito aos docentes, as escolas públicas municipais empregam 255 professores, em contraste com as escolas privadas que empregam 106.

O ensino fundamental é ministrado em 82 estabelecimentos, distribuídos da seguinte forma: 40 são públicos municipais, 21 são estaduais e 21 pertencem à rede privada. As escolas públicas municipais abrigam 8.750 matrículas, as escolas estaduais, 7.293, e as escolas privadas, 5.070. No âmbito do corpo docente, a rede pública municipal possui 504 profissionais, a rede estadual conta com 422 e a rede privada emprega 315 professores.

Quanto ao ensino médio, este é oferecido em 29 estabelecimentos. A rede estadual registra um total de 3.713 matrículas, a rede federal, 328, e a rede privada acomoda 1.303 alunos matriculados. No conjunto, há 544 profissionais docentes no ensino médio.

Dentro da Vizinhança Imediata não foram identificados equipamentos de educação, no entanto, na Vizinhança Mediata foi identificada apenas uma unidade educacional pública que está sobre a administração municipal, sendo esta, a Escola Municipal Rural (EMR) Monsenhor Pedro Paulo Farhat, direcionada ao ensino fundamental, localizada na Rua Luiz Izzo, s/n, Bom Retiro, Bragança Paulista, SP.



Foto 21. Escola Municipal Rural Monsenhor Pedro Paulo Farhat.

5.7.2 EQUIPAMENTOS DE CULTURA E LAZER

Não foram identificados equipamentos de cultura, esporte e lazer públicos implantados dentro da Vizinhança Imediata. No entanto, conforme diagnosticado, na Vizinhança Mediata foi localizado 1 equipamento público de lazer, sendo este uma quadra esportiva.



Foto 22. Quadra de Esportes na Estrada Joana Batista Calegari.

5.7.3 EQUIPAMENTOS DE SAÚDE

Com base nas informações fornecidas pelo site da prefeitura e dados do IBGE (2021), o município de Bragança Paulista dispõe de 28 Unidades Básicas de Saúde, que são responsáveis por fornecerem os serviços médicos essenciais de atendimento. Adicionalmente, são registradas 06 Unidades de Referência que oferecem atendimento especializado, incluindo o funcionamento do CAPS (Centro de Atenção Psicossocial) e um Centro Odontológico.

Bragança Paulista conta com 02 unidades do SAMU (Serviço de Atendimento Móvel de Urgência) para situações de urgência, a cidade também mantém 02 Unidades de Pronto Atendimento para casos que requerem assistência imediata.

No setor privado, o município possui 52 estabelecimentos de saúde, sendo que um deles oferece atendimento pelo SUS. Além disso, outras unidades prestam serviços de saúde, tais como farmácias, ambulatórios e laboratórios de assistência médica.

Não foram identificados equipamentos públicos de saúde dentro da Vizinhança Imediata e Mediata, no entanto, constatou-se que o centro de saúde mais próximo é a

Unidade de Saúde de Agentes Comunitários de Saúde "Dr. Natal Bonucci", conhecida como EACS Toró, localizada na Avenida Recanto Maranata, 62, no Bairro do Toró, Bragança Paulista, SP.

5.7.4 EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA

Conforme os levantamentos e a vistoria técnica realizada nas áreas de influência, não foram identificados equipamentos públicos de segurança dentro da Vizinhança Imediata e Mediata.

5.8 CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL

Com relação às Unidades de Conservação e Áreas Protegidas e de acordo com informações da plataforma DataGeo, incidem sobre o município de Bragança Paulista duas Áreas de Proteção Ambiental (APAs): a APA Piracicaba – Juqueí –Mirim Área II e a APA Sistema Cantareira.

Além das duas APAs o município apresenta as seguintes UCs:

- Área de Relevante Interesse Ecológico Mata dos Padres;
- Parque Natural Municipal Lago dos Padres;
- Parque Natural Municipal do Jardim América;
- Monumento Natural Pedra do Leite-Sol e;
- Área de Relevante Interesse Ecológico Bosque das Araucárias Petronilla Markowicz.

Os Planos de Manejo dessas unidades de conservação estão sendo elaborados pelo município, dessa maneira, não há definição de zona de amortecimento e, portanto, atualmente não existem restrições no entorno dos mesmos. Vale dizer que estas UCs não estão localizadas no entorno imediato da área de estudo.

6 IDENTIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

O presente item apresenta um prognóstico dos possíveis impactos benéficos e dos adversos decorrentes da implantação do empreendimento pretendido sobre a Vizinhança Imediata e Mediata.

Para tanto, contempla a avaliação dos impactos positivos, negativos, e a proposição de medidas mitigadoras, sobre aspectos específicos como: adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação e iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural, nível de ruídos, qualidade do ar, vegetação e arborização urbana, capacidade da infraestrutura urbana em geral, e integração com planos e programas existentes.

6.1 ADENSAMENTO POPULACIONAL

Este item quantifica e caracteriza a futura população usuária, a fim de estabelecer um referencial para avaliar os possíveis impactos no ambiente urbano decorrentes do aumento da densidade populacional, especialmente no que diz respeito aos equipamentos comunitários e infraestrutura disponíveis na vizinhança do empreendimento.

Conforme os resultados do Censo Demográfico de 2022 divulgados pelo IBGE, Bragança Paulista apresenta uma população de 176.811 habitantes, com uma taxa de crescimento anual da população estimada em 1,57%. A média de moradores por domicílio é de 2,78, resultando em uma densidade demográfica de 344,94 habitantes por quilômetro quadrado.

Na vizinhança analisada, são observados recentes lançamentos, como os condomínios residenciais Parque das Cerejeiras 1, 2, 3 e 4, os quais foram utilizados como base para o cálculo estimado da população fixa do empreendimento em estudo. Com isso, salienta-se que para efeitos de cálculo, será considerado o número máximo médio de 4 habitantes por unidade habitacional e não os dados do Censo (IBGE, 2022), que indicam uma média de 2,78 pessoas por domicílio no município de Bragança Paulista.

Dado que o plano de ocupação prevê a construção de 237 unidades residenciais, estima-se uma população fixa aproximada de 948 habitantes no empreendimento quando estiver totalmente ocupado.

Adicionalmente ao aumento populacional gerado pelos residentes, deve-se levar em consideração a presença dos funcionários, tanto diretos quanto indiretos, e também dos visitantes.

Para calcular a população flutuante, adotou-se os seguintes índices: 0,08 visitantes por unidade residencial, 0,1 funcionários diretos por unidade residencial e 0,05 funcionários indiretos por unidade residencial. Esses índices foram determinados com base na análise de empreendimentos com perfil econômico semelhante. Abaixo estão apresentados os valores obtidos.

Componente da População	Parâmetro de adensamento	Unidades Habitacionais	População estimada
Visitantes	0,10	237	23
Funcionários Diretos	0,08	237	19
Funcionários Indiretos	0,05	237	12
Total			54

Tabela 3. População flutuante estimada para o empreendimento em estudo.

Dessa forma, com a implantação e operação do empreendimento, haverá um acréscimo populacional indireto de 54 pessoas, que será adicionado à população usuária total. Isso resultará em um aumento da densidade populacional, refletindo um incremento no número total de habitantes por hectare, que não são residentes no local.

Quanto ao adensamento populacional durante a fase de implantação, de acordo com as informações fornecidas pelo interessado, está prevista a contratação de 160 funcionários.

6.1.1 ADENSAMENTO INDUZIDO PELO EMPREENDIMENTO

É importante observar que a implantação deste empreendimento pode atuar como um atrativo para a instalação de atividades comerciais e de serviços de âmbito local, o que resultará em um aumento na quantidade de pessoas circulando na área circundante.

Adicionalmente, é relevante destacar que o empreendimento não dará origem a novos adensamentos nas proximidades imediatas. Em vez disso, ele contribuirá para um processo em andamento de substituição do padrão de ocupação rural ou desocupado por residências unifamiliares horizontais no bairro, juntamente com a implementação de pequenos serviços.

O aumento na expansão horizontal e na consequente densidade populacional é resultado de uma interação complexa de vários fatores, incluindo a presença de uma demanda habitacional a ser atendida e considerações locacionais, como a disponibilidade de infraestrutura, terrenos disponíveis e incentivos estabelecidos pela legislação urbanística e pelos planos de desenvolvimento urbano.

6.2 EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

6.2.1 DEMANDA POR EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO E SAÚDE

Com base no levantamento realizado de equipamentos públicos comunitários (EPC) disponíveis na área analisada, foi possível localizar um equipamento público de educação, a Escola Municipal Rural (EMR) Monsenhor Pedro Paulo Farhat, direcionada ao ensino básico, localizada na Vizinhança Mediata.

Em relação aos equipamentos públicos de saúde, não foram identificados equipamentos localizados na vizinhança do empreendimento em estudo. Foi constatado que o centro de saúde mais próximo é a Unidade de Saúde de Agentes Comunitários de Saúde "Dr. Natal Bonucci", conhecida como EACS Toró, localizada na Avenida Recanto Maranata, 62, no Bairro do Toró.

Deve-se considerar que a implantação do empreendimento pode causar um aumento na demanda por serviços públicos. Contextualizando com o perfil socioeconômico

esperado para o empreendimento, esse incremento deve ser avaliado pela municipalidade em conjunto com outros possíveis empreendimentos em análise na região.

6.2.2 DEMANDA POR EQUIPAMENTOS DE CULTURA E LAZER

Não foram identificados equipamentos públicos de cultura e lazer nas Áreas de Influência Imediata e Mediata em estudo. O que demonstra a escassez de equipamentos desse tipo nas áreas de estudo e, de maneira mais ampla, nesta região.

Embora a implantação do condomínio deva provocar um aumento na demanda por equipamentos de cultura e lazer, esse acréscimo pode ser atendido dentro da própria área do empreendimento com a implantação de áreas de espaços livres de uso comum destinadas à implementação de área verde e área de lazer interna ao condomínio.

6.3 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Conforme anteriormente destacado e evidenciado nos mapas de zoneamento, o empreendimento está situado em uma área que abrange a Macrozona Urbana (MZU) e mais especificamente na Zona de Desenvolvimento Urbano 2 (ZDU2), como definido na Lei Complementar 893/2020, que faz parte do Plano Diretor do município.

Para efetivar a implantação do condomínio residencial de acordo com os parâmetros do projeto, o empreendedor compromete-se a realizar o alargamento e a duplicação da via na fachada principal do empreendimento, conforme requerido pela Diretriz Urbanística nº 014/2023 (**Anexo 1**).

A classificação da via resulta em parâmetros que estabelecem uma altura máxima de 2 pavimentos para as edificações.

Constata-se que a implantação das unidades residenciais provocará uma alteração no padrão de volumetria da paisagem urbana atual, embora não envolva uma verticalização significativa das edificações. No entanto, essa mudança em parte alterará o padrão de uso da região.

Em resumo, pode-se concluir que não haverá incompatibilidades significativas quanto às restrições urbanísticas vigentes, uma vez que o empreendimento está em conformidade com as diretrizes estabelecidas para a área, com ações que visam aprimorar a infraestrutura urbana e a harmonização da paisagem urbana com o novo cenário proposto.

6.4 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A implantação do condomínio deverá contribuir com a valorização imobiliária da região circunvizinha ao empreendimento, incentivando uma abordagem planejada e estruturada para o desenvolvimento residencial e comercial da área.

É crucial ressaltar que a proposta do empreendimento ampliará a disponibilidade de residências e promoverá o crescimento de atividades econômicas significativas. À medida que a população se estabelece no novo empreendimento e estimula o desenvolvimento do comércio e serviços para atender à crescente demanda, é provável que ocorra uma valorização dos imóveis na área circundante.

A presença do empreendimento também contribuirá para um maior senso de segurança para os atuais moradores, resultando em um aumento da valorização imobiliária, à medida que áreas anteriormente não urbanizadas se tornem parte do ambiente urbano.

Portanto, conclui-se que a implantação do empreendimento em análise provavelmente levará a uma valorização imobiliária da região, especialmente na Vizinhança Imediata, e não se espera que tenha impactos negativos que exijam a implementação de medidas de mitigação.

6.5 GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO

De acordo com as análises apresentadas no Relatório de Impacto no Sistema de Mobilidade (**Anexo 8**), as vias têm condições suficientes para absorver o empreendimento,

não tendo alteração do Nível de Serviço. De maneira geral, o empreendimento possui ótimas condições para operação.

Frisa-se que a região de implantação e operação é um vetor de crescimento no município, e cabe o acompanhamento e planejamento da municipalidade para a ocupação desse “vazio urbano”.

Com relação aos impactos nos serviços de transporte público, estes serão graduais após a implantação do empreendimento e à medida que for habitado, sendo necessária a adequação dos itinerários existentes pela administração municipal quando iniciar a operação do empreendimento.

6.6 VENTILAÇÃO, ILUMINAÇÃO E INSOLAÇÃO

A ventilação e a iluminação natural desempenham papéis cruciais na melhoria da qualidade de vida da população. A ventilação natural é fundamental para regular o clima interno e garantir a renovação do ar em uma edificação. Por outro lado, a iluminação natural não apenas reduz o consumo de energia elétrica, mas também contribui significativamente para aprimorar o conforto visual e o bem-estar das pessoas. Esses benefícios se estendem a espaços de circulação, áreas dentro dos quarteirões e unidades habitacionais.

A implantação de empreendimentos densos, que desrespeitam as regulamentações em vigor, pode funcionar como uma barreira física à ventilação e à iluminação naturais, resultando em alterações no microclima, na insolação e no padrão dos ventos. Isso pode prejudicar as condições de conforto e salubridade na vizinhança.

É importante destacar que o empreendimento em análise deve aderir estritamente à legislação municipal vigente, cumprindo os padrões locais em relação à ventilação e iluminação. Isso minimizará quaisquer impactos potenciais na região de inserção, cumprindo rigorosamente o zoneamento estabelecido pela legislação municipal e as diretrizes definidas na Diretriz Urbanística nº 014/2023.

Deve ser ressaltado que a implantação e operação do empreendimento não deve causar uma modificação significativa no clima local, uma vez que o ambiente já foi modificado de suas condições originais pelo uso agrosilvipastoril do solo da propriedade e pela presença de áreas urbanas e industriais em suas proximidades. Quaisquer alterações na temperatura e na umidade relativa serão insignificantes devido à presença de construções em alvenaria e vias pavimentadas. Além disso, não haverá remoção de fragmentos de mata, e a proposta inclui o aumento da área vegetada com espécies arbóreas, enriquecimento da vegetação das Áreas Verdes, plantio compensatório pela supressão de espécies nativas isoladas e arborização de vias e áreas públicas.

Considerando o contexto do empreendimento, é importante notar que ele está cercado por residências existentes e áreas urbanas não desenvolvidas. Devido às variações angulares da radiação solar global e ao número de pavimentos previstos, as edificações planejadas não alcançarão altura suficiente para projetar sombra sobre as residências vizinhas. Portanto, conclui-se que as propriedades no entorno do empreendimento não serão afetadas negativamente em relação à iluminação e ventilação.

A questão da ventilação e iluminação é considerada de impacto neutro, uma vez que não terá efeitos no regime de ventos na região.

6.7 PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

Na Vizinhança Imediata e Mediata do empreendimento, a paisagem urbana é predominantemente caracterizada por áreas rurais utilizadas para cultivo e criação de gado.

É relevante ressaltar que no entorno do empreendimento não foram identificadas áreas tombadas ou consideradas como Patrimônio Natural e Cultural, de acordo com a pesquisa realizada nos mapas fornecidos pela Prefeitura Municipal de Bragança Paulista.

No contexto da área em estudo, as mudanças na paisagem natural, no que diz respeito ao meio ambiente, implicarão no incremento de vegetação por meio das vias internas do condomínio, bem como área de estacionamento, áreas permeáveis e vias confrontantes. Essas ações terão impactos positivos tanto na preservação ambiental

quanto na esfera urbanística, promovendo a harmonia entre a paisagem urbana e a natural.

A criação de áreas verdes e o desenvolvimento de projetos de arborização das vias internas contribuirão para o enriquecimento da paisagem, ao mesmo tempo em que proporcionarão benefícios em termos de qualidade de vida, redução da poluição do ar e conservação do ambiente natural. Dessa forma, a modificação da paisagem na área de estudo não apenas não trará impactos negativos, mas também fortalecerá a relação entre o ambiente urbano e o natural.

Conclui-se, portanto, que o empreendimento em análise não deverá gerar impactos adversos nos aspectos considerados em relação à paisagem urbana. Pelo contrário, promoverá a regeneração e a proteção da vegetação existente, com a criação de áreas verdes e a implementação de projetos de arborização das vias internas do condomínio, bem como área de estacionamento, áreas permeáveis e vias confrontantes, estabelecendo um diálogo harmônico entre o ambiente urbano e o natural.

Assim, a conclusão é que a implantação deste empreendimento contribuirá para a melhoria da produção do espaço urbano, desde que esteja em conformidade com as especificações estabelecidas pelas autoridades públicas e nas Diretrizes Urbanísticas nº 014/2023.

6.8 NÍVEL DE RUÍDO

Durante a implantação do empreendimento em estudo, em especial quando das obras de terraplanagem, implantação das unidades habitacionais e operações de carga e descarga de materiais de construção, haverá um aumento na emissão dos níveis de ruído, resultante dos motores das máquinas e caminhões utilizados nessas atividades. No entanto, esse impacto deverá ocorrer de forma temporária e dentro dos horários comerciais convencionais das 07:00 às 17:00hs, de forma a não afetar o conforto humano, conforme prevê a NBR 10.151, fora do perímetro do empreendimento.

O fato de os ruídos gerados durante a fase de implantação não serem permanentes e considerando os níveis de ruído já existentes, resultantes da proximidade da área com a Rua Luiz Izzo, reduzem a sua significância.

Durante a fase de operação, após a implantação das unidades residenciais, haverá o incremento da movimentação de veículos de passeio, no entanto, esse fator não aumentará expressivamente os níveis de ruído já existentes, portanto, pode-se concluir que esse impacto se mantém considerado pontual de abrangência restrita.

Conforme disposto na Resolução CONAMA nº 1, de 8 de março de 1990, são prejudiciais à saúde e ao sossego público, os ruídos com níveis superiores aos considerados aceitáveis pela Norma NBR 10.151 e, na execução dos projetos de construção ou de reformas de edificações para atividades heterogêneas, o nível de som produzido por uma delas não poderá ultrapassar os níveis estabelecidos pela NBR 10.152.

Deve-se atentar que o limite estabelecido pela NBR 10.151 é de 55 dB(A) no horário diurno e de 50 dB(A) no horário noturno, para área mista, predominantemente residencial.

O empreendimento também deverá respeitar, durante sua fase de implantação e de operação, o disposto na Legislação Municipal, Lei nº 4.049, de 29 de julho de 2009, que estabelece diretrizes, critérios e normas para emissão de ruídos urbanos e proteção do bem-estar e do sossego público.

6.9 QUALIDADE DO AR

A qualidade do ar da Vizinhança Imediata do empreendimento poderá ser afetada principalmente durante a fase de implantação do mesmo, devido ao aumento de material particulado na atmosfera decorrente de atividades de limpeza do terreno, terraplenagem da área e implantação das edificações.

Tendo em vista a orientação para o desenvolvimento das obras no período de estiagem, visando à minimização dos processos erosivos e de assoreamento nos corpos d'água, é provável a ocorrência de problema como a ressuspensão de poeiras. Trata-se, porém, de um impacto temporário de curta duração, que somente deverá ocorrer quando

essas atividades forem desenvolvidas após períodos prolongados sem ocorrência de chuvas, sendo em todo caso de fácil mitigação através da umidificação periódica do solo exposto durante a execução das obras.

Outra atividade passível de afetar a qualidade do ar, porém de uma forma mais abrangente, interferindo na Vizinhança Mediata do empreendimento, é a queima de combustíveis automotivos decorrente da movimentação de veículos no interior da obra ou ao longo dos eixos viários de acesso. Nesse caso, o potencial de impacto se relaciona às condições de manutenção desses elementos.

Durante a fase operacional, a ocupação da área irá contribuir com o aumento da circulação de veículos de passageiros no local e ao longo dos eixos de acesso, e consequentemente, aumentará o lançamento de poluentes na atmosfera. Apesar da limitada intensidade de poluição do ar ocasionada com a implantação do empreendimento, esse efeito é sempre negativo e deverá ter caráter permanente.

6.10 VEGETAÇÃO E ARBORIZAÇÃO URBANA

Durante a vistoria realizada em 15/09/2023, foi observada a presença de vegetação pioneira típica de áreas de pastagem, bem como a identificação de árvores isoladas. Essas árvores isoladas estão localizadas nas proximidades da Rua Luiz Izzo, dentro da área de estudo, e incluem espécies como Eucaliptus sp (eucalipto), Schizolobium parahyba (guapuruvu), Melia azedarach (Santa Bárbara), Caesalpinia pluviosa (sibipiruna), Eugenia uniflora (pitangueira), Chorisia speciosa (paineira), Handroanthus sp (ipê rosa) e outras.

É importante ressaltar que o corte de árvores isoladas, a supressão de fragmentos de vegetação e a intervenção em áreas de preservação permanente, tanto dentro como fora do empreendimento, estão sujeitos à obtenção de autorização prévia do órgão ambiental competente. No caso de supressão exclusivamente de árvores nativas isoladas, o licenciamento poderá ser conduzido no âmbito municipal, de acordo com o Decreto nº 2.017/15.

Está previsto na etapa de Visto Prévio, projeto de arborização das vias internas do condomínio, bem como área de estacionamento, áreas permeáveis e vias confrontantes,

em conformidade com as especificações do Manual de Arborização Urbana de Bragança Paulista.

6.11 CAPACIDADE DA INFRAESTRUTURA URBANA EM GERAL

A urbanização da área deverá ocasionar um acréscimo direto na densidade populacional da região, provocando um aumento na demanda por infraestrutura e serviços públicos.

6.11.1 ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA

O empreendimento na área em questão irá implicar na necessidade de implantação de redes de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, quando da implantação de empreendimento.

De acordo com a Carta 80800.0000440/2023-ASPO-ESS, apresentada no **Anexo 7**, é viável a eletrificação, por parte da CPFL Paulista, do empreendimento pretendido para a área em estudo, ficando o interessado sujeito às exigências da legislação sobre o fornecimento de energia elétrica vigente à época do atendimento aos padrões e regulamentos da concessionária.

A referida eletrificação dependerá de existência de edificação no local, arruamento, bem como, acesso ao empreendimento, aprovado pela Prefeitura de Bragança Paulista.

Salienta-se que o projeto de iluminação pública para o empreendimento, deverá considerar a iluminação das vias, também direcionada aos passeios públicos, com altura focada no caminante, a fim de que se agregue à sensação de segurança e ao uso pelo pedestre.

De acordo com a Diretriz Urbanística nº 014/2023 (**Anexo 1**), para o posteamento das vias públicas deverão ser respeitadas 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.

Cabe informar que a instalação da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública para novos empreendimentos que venham a ser implantados na região em estudo serão de responsabilidade do empreendedor.

6.11.2 SISTEMA DE DRENAGEM

O sistema de drenagem de águas pluviais do empreendimento deverá ser implantado pelo incorporador e deverá estar em acordo com projeto aprovado e normas técnicas da Secretaria Municipal de Serviços da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista. Onde não houver necessidade da rede, o escoamento será superficial e por gravidade.

De acordo com as diretrizes ambientais para a área em estudo, previstas na Diretriz Urbanística nº 014/2023, deverão ser previstos tanques, bacias ou caixas de retenção/infiltração que deverão reter 100% das águas pluviais do empreendimento, de acordo com a Lei Municipal nº 4.265/11 e Código de Obras Municipal.

Deverão ser previstos também caixas de separação de areia e sedimentos a montante de tais estruturas de retenção de águas pluviais a fim de evitar assoreamento dos corpos hídricos e facilitar 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.

6.11.3 ÁGUA E ESGOTAMENTO SANITÁRIO

A área onde se pretende implantar o empreendimento em questão é parte integrante daquela abrangida pelos sistemas de abastecimento de água e esgotos sanitários, conforme Contrato de Programa entre a Prefeitura Municipal de Bragança Paulista e Sabesp.

Conforme descrito na Carta de Diretrizes nº MNE - 275/2022, o sistema de abastecimento de água existente tem vazão suficiente para abastecimento do empreendimento no ponto de interligação. O projeto executivo das redes deverá considerar a interligação à rede cadastrada na Avenida Luiz Izzo e deve prever a implantação de reservatório interno conforme NBR 5626/20.

Já em relação ao sistema de esgotamento sanitário, o empreendimento poderá ser interligação ao sistema público existente na Rua Luiz Izzo, seguindo normas técnicas da Sabesp. Os efluentes coletados serão encaminhados à ETE Bragança Paulista, em operação.

Ainda conforme consta na carta emitida pela Sabesp, o empreendimento não se encontra na área de drenagem do Manancial do Sistema Cantareira.

6.11.4 RESÍDUOS SÓLIDOS

RESÍDUOS SÓLIDOS DOMICILIARES (RSD):

De acordo com o PMGIRS (LC nº 914/2021) o município de Bragança Paulista, com os seus 163.980 habitantes (fonte SEADE estimado 2020), gera diariamente um volume de resíduos da ordem de 154,67 toneladas, o que resulta em um coeficiente aproximado de 0,94 kg de resíduos per capita dia por habitante.

Deste modo e considerando a população fixa prevista de 948 habitantes para o condomínio em estudo, estima-se a implantação do empreendimento irá incrementar a geração de resíduos domiciliares em 891,12 kg/dia.

Conforme levantamento realizado, a região em estudo é atendida pelo serviço de coleta de resíduos domiciliares coordenada pelo Secretaria de Serviços Públicos, com frequência alternada de três dias por semana, tendo como destino o Aterro Sanitário Particular de Bragança Paulista.

Visando colaborar com o atendimento da demanda por serviços de coleta de resíduos sólidos, o empreendimento deverá disponibilizar depósitos internos de armazenamento de resíduos que sejam arejados e protegidos de intempéries, possua piso revestido de material liso, impermeável, lavável e de fácil limpeza e ser provido de ponto de água e ralo

sifonado ligado à rede de esgoto do empreendimento, possibilitando a higienização do local e dos contentores.

Recomenda-se também, a instalação de portas de alumínio com veneziana e tela de proteção contra roedores e vetores, a correta sinalização do local, com símbolo de identificação em local de fácil visualização, de acordo com a caracterização do resíduo.

RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL (RCC):

Com relação aos impactos durante a fase de implantação do empreendimento, a destinação correta do entulho gerado, que é o principal resíduo gerado no setor construtivo, é indispensável para contribuir com o meio ambiente e permanecer em conformidade com os requisitos legais.

O entulho é um resíduo que mantém suas características durante o processo de decomposição, isso significa que leva milhares de anos para se decompor totalmente. Dessa forma, quando descartados de maneira irregular, causam um impacto ambiental significativo para o meio ambiente e sociedade, pois, se depositado em locais públicos, pode servir de abrigo para pragas e vetores, aumentando a incidência de doenças.

Além disso, o entulho de obra pode vir a ser contaminante do solo e dos recursos hídricos, dependendo às suas propriedades físicas e, ainda, podem causar assoreamento de corpos d'água por conta dos detritos transportados pela chuva e a degradação de áreas de preservação permanentes se dispostos indevidamente.

De acordo com o PMGIRS (LC nº 914/2021), no município existe a Lei nº 4.732, de 26 de junho de 2020, que 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. Esta lei determina que, toda atividade que gere volumes de resíduos superiores a 1,0 m³/semana e 3 m³/mês por imóvel, os serviços de coleta transporte, tratamento e destinação final somente funcionarão após cadastramento prévio na Prefeitura, e que os grandes geradores devem apresentar projetos específicos de gerenciamento de RCC em conformidade com as diretrizes do Sistema para a Gestão Sustentável de Resíduos da Construção Civil e Resíduos Volumosos e com as legislações

federal, estadual e municipal específicas, cabendo à Secretaria Municipal do Meio Ambiente e à Secretaria Municipal de Obras aprová-los e monitorar seu cumprimento.

Visando a mitigação deste impacto, deverá ser desenvolvido o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, embasado na Resolução CONAMA nº. 307/2002 e suas alterações, que abordará conceitos de redução, reutilização e reciclagem, assim como também recomendará a correta segregação, acondicionamento, armazenamento, transporte e disposição final adequado dos resíduos sólidos. Desta maneira, evita-se a contaminação e degradação do meio ambiente em especial dos solos e dos recursos hídricos envoltórios, além de prevenir riscos à saúde dos trabalhadores empregados na obra e incômodos à vizinhança.

Cabe salientar que no município existe, em funcionamento, uma usina particular de britagem de RCC denominada Usina – Reciclagem de Resíduos de Construção Civil, que recebe os resíduos de caçambeiros e os beneficia para a confecção de blocos e bloquetes para pavimentos dentre outros.

Com relação aos resíduos provenientes da etapa de terraplenagem, é importante destacar que toda a movimentação de terra necessária para a implantação do condomínio será compensada, visando evitar sobras de terra. Um projeto técnico abrangente de contenção de sedimentos e controle de processos erosivos deverá ser apresentado à autoridade competente para obter a licença necessária para as atividades de movimentação de terra, conforme o projeto técnico de terraplenagem.

As medidas para contenção de sedimentos, descritas a seguir, foram derivadas do Parecer Técnico nº 18 917 –301 – 123/140 do Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo - IPT, que propõe alternativas tecnológicas tanto temporárias quanto definitivas para controlar o carreamento de sedimentos durante a fase de implantação de empreendimentos. Essas medidas podem ser adotadas pelo empreendimento com o objetivo de mitigar a saída de sedimentos da área.

Será dada prioridade à preservação da camada vegetal superficial original pelo maior período possível, até o início efetivo das atividades. Após a conclusão de cada configuração dos taludes de corte e aterro, será efetuada a implantação imediata de uma proteção

superficial vegetal permanente. Essa proteção pode ser realizada por meio de hidrossemeadura ou placas de grama, visando evitar processos erosivos e o carreamento de materiais particulados causados pela ação do escoamento superficial em direção aos corpos d'água.

Caso seja necessário devido a eventos pluviométricos intensos, serão instalados pequenos barramentos temporários, compostos por enrocamento ou sacarias (sacos preenchidos com solo), em áreas mais suscetíveis e críticas do terreno. Esses barramentos temporários têm como finalidade prevenir ou reduzir a erosão resultante da perda de gradiente de fluxo no canal, reduzindo a velocidade dos escoamentos torrenciais. Se forem implantados, eles consistirão em conjuntos de sacos preenchidos com solo.

6.12 INTEGRAÇÃO COM PLANOS E PROGRAMAS EXISTENTES

Com base em dados de pesquisa sobre melhoramentos públicos aprovados por lei, pode-se dizer que não foram encontradas referências para as áreas de influência do empreendimento, além da Diretriz Urbanística nº 014/2023.

7 DEFINIÇÃO DE MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS

Neste item serão apresentadas as medidas mitigadoras e compensatórias propostas considerando os impactos na Vizinhança Imediata e Mediata resultantes da implantação do empreendimento em estudo.

As relações entre causas, condições e efeitos formam uma intrincada teia de conexões, permitindo uma identificação mais precisa tanto dos impactos diretos como dos indiretos, além das interações que ocorrem entre eles. Essas conexões podem ser representadas visualmente por meio de gráficos ou diagramas, facilitando uma abordagem integrada na análise dos impactos.

Quando se trata de impactos negativos, torna-se essencial o planejamento de um conjunto de ações com o propósito de neutralizar ou, quando não for possível, reduzir ao máximo suas consequências adversas. Essas ações são denominadas medidas mitigadoras.

Está apresentado na **Tabela 4**, parte das redes de interação e da avaliação dos impactos. Este quadro é uma ferramenta organizada que relaciona as ações planejadas no empreendimento, os impactos negativos identificados e as medidas mitigadoras associadas a cada impacto. Além disso, ele considera a possibilidade de medidas compensatórias que visam compensar impactos negativos que não possam ser completamente evitados ou mitigados. Da mesma forma, inclui medidas otimizadoras destinadas a maximizar os efeitos positivos do projeto.

Fase	Área	Meio	Ações do empreendimento	Impactos Potenciais	Medidas Preventivas ou Mitigadoras						
					Grau do impacto	Medida	Natureza	Caráter	Duração	Responsável	Monitoramento
Implantação	Ambiental	Físico	Produção de Poluentes Atmosféricos	Alteração na qualidade do ar	Baixo	Supervisão da emissão de fumaça dos veículos de construção.	Mitigadora	Preventiva	Temporário	Empreendedor / Construtora / Transportador	Manutenção preventiva dos veículos de construção
Implantação	Ambiental	Físico	Produção de efluentes sanitários	Contaminação do meio ambiente	Médio	Banheiros químicos serão empregados durante todo o período necessário.	Mitigadora	Preventiva	Temporário	Empreendedor / Construtora	Acompanhamento da capacidade do reservatório para realizar a remoção periódica dos resíduos.
Implantação	Ambiental	Físico	Produção de resíduos da construção civil	Poluição do solo devido ao descarte incorreto.	Baixo	Administração dos resíduos produzidos na obra.	Mitigadora	Preventiva	Temporário	Empreendedor / Construtora	Supervisão de resíduos conforme programa ambiental específico
Implantação	Ambiental	Físico	Produção de ruído	Incômodos à vizinhança imediata	Baixo	Realização da obra dentro do horário estipulado pela legislação.	Mitigadora	Preventiva	Temporário	Empreendedor / Construtora	Supervisão dos níveis de ruído conforme o programa ambiental específico.

Fase	Área	Meio	Ações do empreendimento	Impactos Potenciais	Medidas Preventivas ou Mitigadoras						
					Grau do impacto	Medida	Natureza	Caráter	Duração	Responsável	Monitoramento
Implantação	Ambiental	Mobilidade Urbana	Movimentação de veículos pesados	Interferência no trânsito local	Médio	Transportar os materiais e resíduos preferencialmente nos horários em que o tráfego seja reduzido na região. Criar um meio de comunicação com a secretaria municipal responsável pelo trânsito.	Mitigadora	Preventiva	Temporário	Empreendedor / Construtora / Transportador	Planejar as operações de transporte de forma a evitar grandes concentrações diárias; manter uma equipe qualificada próxima à área de maior concentração de veículos para controlar as operações de tráfego e transporte.
Operação	Ambiental	Biológico	Supressão de vegetação	Redução da vegetação para a instalação do empreendimento.	Baixo	Implementação de um projeto paisagístico que envolve o uso de variadas espécies vegetais.	Compensatória	Corretivo	Permanente	Condomínio	Manutenção regular dos espaços verdes.
Operação	Ambiental	Físico	Impermeabilização do solo	Impacto significativo sobre o escoamento das águas pluviais na bacia	Médio	Implantação de bacia de drenagem e preservação de área permeável em conformidade com as exigências legais.	Mitigadora	Preventiva	Permanente	Empreendedor / Condomínio	O condomínio será responsável pela manutenção regular do sistema de drenagem de águas pluviais.

Fase	Área	Meio	Ações do empreendimento	Impactos Potenciais	Medidas Preventivas ou Mitigadoras						
					Grau do impacto	Medida	Natureza	Caráter	Duração	Responsável	Monitoramento
Operação	Ambiental	Físico	Produção de ruído	Incômodo à população do entorno	Médio	Observância aos limites e horários estipulados por legislação específica.	Mitigadora	Preventiva	Permanente	Condomínio	Monitoramento e supervisão dos níveis de ruído conforme estabelecido na convenção do condomínio.
Implantação	Social	Físico	Geração de emprego e renda	Dinamização da economia na região.	Baixo	Incentivo à capacitação de profissionais na área da construção civil e contratação de mão de obra para a execução da obra, preferencialmente, no município.	Mitigadora	-	Temporário	Empreendedor / Construtora	-
Operação	Social	Socioeconômico	Criação de empregos e aumento da renda.	Dinamização da economia na região.	Baixo	Criação de empregos adicionais, conforme as necessidades para o adequado funcionamento do empreendimento.	Potencializadora	Positivo	Permanente	Condomínio	N/A
Operação	Social	Socioeconômico	Dinamização da economia local.	Fortalecimento das características de uso e ocupação do solo.	Baixo	-	Potencializadora	Positivo	Permanente		-

Fase	Área	Meio	Ações do empreendimento	Impactos Potenciais	Medidas Preventivas ou Mitigadoras						
					Grau do impacto	Medida	Natureza	Caráter	Duração	Responsável	Monitoramento
Operação	Social	Socioeconômico	Efeito direto e indireto na valorização imobiliária.	Aumento do valor dos imóveis na vizinhança.	Baixo	-					
Operação	Social	Socioeconômico	Haverá aumento na densidade populacional residente e usuária.	Fluxo populacional na área impactada pelo empreendimento.	Baixo	-					-
Operação	Social	Socioeconômico	Provimento de atividades de recreação e comunitárias.	Aprimoramento das relações com a comunidade local.	Baixo	Oferta de áreas de convivência.	Mitigadora	Positivo	Permanente	Condomínio	N/A
Operação	Social	Sociourbano	Equipamentos comunitários	Geração de fluxo de pessoas, aumentando a demanda por equipamentos de assistência social.	Baixo	Avaliação da capacidade dos equipamentos de assistência social no entorno	-	-	Permanente	Prefeitura	Monitorar as futuras demandas
Operação	Social	Sociourbano	Equipamentos comunitários	Geração de fluxo de pessoas, aumentando a demanda por equipamentos de cultura e lazer.	Baixo	Avaliação da capacidade dos equipamentos de cultura e lazer no entorno	-	-	Permanente	Prefeitura	Monitorar as futuras demandas
Operação	Social	Sociourbano	Equipamentos comunitários	Geração de fluxo de pessoas, aumentando a demanda por equipamentos de educação.	Baixo	Avaliação da capacidade dos equipamentos de educação no entorno	-	-	Permanente	Prefeitura	Monitorar as futuras demandas

Fase	Área	Meio	Ações do empreendimento	Impactos Potenciais	Medidas Preventivas ou Mitigadoras						
					Grau do impacto	Medida	Natureza	Caráter	Duração	Responsável	Monitoramento
Operação	Social	Sociourbano	Equipamentos comunitários	Geração de fluxo de pessoas, aumentando a demanda por equipamentos de saúde.	Baixo	Avaliação da capacidade dos equipamentos de saúde no entorno	-	-	Permanente	Prefeitura	Monitorar as futuras demandas
Implantação	Urbano	Infraestrutura Urbana	Criação de ponto de concentração de tráfego.	Deterioração da pavimentação nas vias circunvizinhas.	Baixo	Não ultrapassar a capacidade de carga do veículo.	Mitigadora	Preventiva	Temporário	Empreendedor / Construtora / Transportador	Monitoramento do peso de acordo com a legislação específica. Introduzir o uso de um guia básico, que contenha as informações essenciais sobre os procedimentos relacionados ao tráfego, distribuído a todos os participantes dos serviços de transporte.

Fase	Área	Meio	Ações do empreendimento	Impactos Potenciais	Medidas Preventivas ou Mitigadoras						
					Grau do impacto	Medida	Natureza	Caráter	Duração	Responsável	Monitoramento
Operação	Urbano	Impactos na Morfologia	Bens Tombados na Área de Vizinhança	Não existe área de interesse histórico e/ou cultural nas proximidades imediatas do empreendimento.	Neutro	-	-	-	-	-	-
Operação	Urbano	Impactos na Morfologia	Paisagem Urbana e Volumetria das Edificações	A implementação das construções não modificará o perfil volumétrico da paisagem existente, pois terá uma escala semelhante às edificações mais próximas.	Neutro	-	-	-	-	-	-
Operação	Urbano	Infraestrutura Urbana	Consumo de água	Esgotamento dos recursos naturais. Incremento na demanda de água na região.	Baixo	Divulgação de boas práticas para conscientização sobre o consumo de água.	Mitigadora	Preventiva	Permanente	Condomínio	Monitoramento dos indicadores através das contas de consumo de água. Manutenção periódica do sistema de distribuição.

Fase	Área	Meio	Ações do empreendimento	Impactos Potenciais	Medidas Preventivas ou Mitigadoras						
					Grau do impacto	Medida	Natureza	Caráter	Duração	Responsável	Monitoramento
Operação	Urbano	Infraestrutura Urbana	Consumo de energia elétrica	Esgotamento dos recursos naturais	Baixo	Divulgação de boas práticas para conscientização sobre o consumo de energia elétrica	Mitigadora	Preventiva	Permanente	Condomínio	Monitoramento dos indicadores através das contas de consumo de energia elétrica Manutenção periódica do sistema de distribuição.
Operação	Urbano	Infraestrutura Urbana	Consumo de energia elétrica	Incremento na demanda de energia elétrica da região	Médio	Avaliação sobre o aumento da demanda gerada	-	-	-	Companhia de Energia	Monitoramento da demanda de energia elétrica
Operação	Urbano	Infraestrutura Urbana	Iluminação Pública	Esgotamento dos recursos naturais	Baixo	Implantação de sistema de baixo consumo energético no viário interno	Mitigadora	Preventiva	Permanente	Empreendedor / Condomínio	Monitoramento dos indicadores através das contas de consumo de energia elétrica Manutenção periódica do sistema de iluminação.
Operação	Urbano	Infraestrutura Urbana	Impermeabilização do solo	Modificação no padrão hidrológico local devido ao aumento do escoamento superficial.	Médio	Manutenção das áreas permeáveis	Mitigadora	Preventiva	Permanente	Empreendedor / Condomínio	Desenvolvimento de um projeto específico e a preservação do sistema implementado.

Fase	Área	Meio	Ações do empreendimento	Impactos Potenciais	Medidas Preventivas ou Mitigadoras						
					Grau do impacto	Medida	Natureza	Caráter	Duração	Responsável	Monitoramento
Operação	Urbano	Infraestrutura Urbana	Produção de resíduos domésticos	Atração de vetores devido ao descarte inadequado dos resíduos gerados no empreendimento.	Baixo	Separação e armazenamento apropriado dos resíduos, além da manutenção das lixeiras.	Mitigadora	Preventiva	Permanente	Condomínio	Supervisão em relação à separação e descarte dos resíduos.
Operação	Urbano	Infraestrutura Urbana	Produção de resíduos domésticos	Poluição do solo devido ao descarte inadequado.	Baixo	Implementar um sistema de coleta seletiva visando diminuir o volume de resíduos não processados.	Mitigadora	Preventiva	Permanente	Condomínio	Supervisão em relação à separação e descarte dos resíduos.
Operação	Urbano	Infraestrutura Urbana	Produção de resíduos sanitários	Desestabilização do meio biótico aquático.	Baixo	Ligação da rede interna com a rede coletora de esgoto existente municipal	Mitigadora	Preventiva	Permanente	Condomínio	Monitoramento do sistema coletor de esgoto
Operação	Urbano	Mobilidade Urbana	Criação de ponto de concentração de tráfego.	Alteração no trânsito de veículos local e demanda por vagas	Baixo	Implantação da quantidade apropriada de vagas de estacionamento dentro do empreendimento.	Compensatória	Corretivo	Permanente	Empreendedor	Manutenção da sinalização interna e delimitações de vagas

Fase	Área	Meio	Ações do empreendimento	Impactos Potenciais	Medidas Preventivas ou Mitigadoras						
					Grau do impacto	Medida	Natureza	Caráter	Duração	Responsável	Monitoramento
Operação	Urbano	Mobilidade Urbana	Criação de ponto de concentração de tráfego.	Deterioração na Sinalização de Tráfego	Baixo	Serão realizadas melhorias e revitalizações, especialmente na sinalização de solo e na adaptação para atender às necessidades especiais, nas vias limítrofes e internas ao empreendimento.	Compensatória	Corretivo	Temporário	Empreendedor	Manutenção da sinalização de tráfego
Operação	Urbano	Mobilidade Urbana	Transporte público	Aumento da demanda por transporte público devido à geração de fluxo de pessoas.	Baixo	Ajuste dos itinerários e de horários de ônibus	Compensatória	Corretivo	Permanente	Prefeitura	-

Tabela 4. Quadro síntese de avaliação dos impactos.

A seguir estão apresentadas as medidas mitigadoras propostas com base nos impactos identificados e avaliados decorrentes da implantação do condomínio residencial em estudo.

I. Adensamento Populacional:

Analisando o adensamento populacional previsto com a implantação do empreendimento, deve-se considerar que este impacto irá afetar diretamente a demanda por equipamentos comunitários e infraestrutura disponíveis na vizinhança do empreendimento. Contextualizando com o perfil socioeconômico esperado para o empreendimento, esse incremento deve ser avaliado pela municipalidade em conjunto com outros possíveis empreendimentos em análise na região.

II. Equipamentos Comunitários:

Deve-se considerar que a implantação do empreendimento pode causar um aumento na demanda por equipamentos comunitários, em especial equipamentos de educação, saúde, cultura e lazer. Contextualizando com o perfil socioeconômico esperado para o empreendimento, esse incremento deve ser avaliado pela municipalidade em conjunto com outros possíveis empreendimentos em análise na região.

III. Uso e Ocupação do Solo:

Conclui-se que não haverá incompatibilidades significativas quanto às restrições urbanísticas vigentes, uma vez que o empreendimento está em conformidade com as diretrizes estabelecidas para a área, com ações que visam aprimorar a infraestrutura urbana e a harmonização da paisagem urbana com o novo cenário proposto.

IV. Valorização Imobiliária:

A implementação do empreendimento contribuirá com a valorização imobiliária de sua região circunvizinha, induzindo à vocação residencial e comercial da localidade por meio de uma ocupação planejada e estruturada, impactando positivamente na região. Portanto, não há necessidade de adoção de medidas mitigadoras.

V. Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público:

Frise-se que a região de implantação e operação é um vetor de crescimento no município, e cabe o acompanhamento e planejamento da municipalidade para a ocupação desse “vazio urbano”.

Com relação aos impactos nos serviços de transporte público, estes serão graduais após a implantação do empreendimento e à medida que for habitado, sendo necessária a adequação dos itinerários existentes pela administração municipal quando iniciar a operação do empreendimento.

VI. Ventilação, Iluminação e Insolação:

É importante destacar que o empreendimento em análise deve aderir estritamente à legislação municipal vigente, cumprindo os padrões locais em relação à ventilação e iluminação. Isso minimizará quaisquer impactos potenciais na região de inserção, cumprindo rigorosamente o zoneamento estabelecido pela legislação municipal e as diretrizes definidas na Diretriz Urbanística nº 014/2023.

A questão da ventilação e iluminação é considerada de impacto neutro, uma vez que não terá efeitos no regime de ventos na região.

VII. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural:

Assim, a conclusão é que a implantação deste empreendimento contribuirá para a melhoria da produção do espaço urbano, desde que esteja em conformidade com as

especificações estabelecidas pelas autoridades públicas e nas Diretrizes Urbanísticas nº 014/2023.

VIII.Nível de Ruído:

Visando minimizar o aumento nos níveis de ruído durante a fase de implantação do empreendimento deverão ser adotadas pelo empreendedor as seguintes medidas mitigadoras:

- a) Execução das obras de implantação do empreendimento em acordo com o permitido no município e em horário comercial;
- b) Máquinas, veículos e equipamentos deverão receber manutenção periódica da regulagem e do bom estado de seus motores e deverão ser mantidos desligados quando não estiverem em uso;
- c) Máquinas e equipamentos deverão permanecer desligados quando não estiverem em uso;
- d) O horário de trabalho e atividades no canteiro de obras será limitado ao período das 07:00 às 17:00hs, sendo vedada a atividade de máquinas e veículos no período noturno.

Cabe ressaltar que tais medidas devem ser detalhadas em um Programa de Controle e Monitoramento Ambiental de Obras (PCMAO), a ser elaborado durante a fase de implantação do empreendimento. Durante a fase de operação do condomínio haverá o incremento da movimentação de veículos de passeio. No entanto, esse fator não aumentará expressivamente os níveis de ruído já existentes. Portanto, pode-se concluir que esse impacto permanece considerado pontual, de abrangência restrita, não sendo necessária a adoção de medidas mitigadoras.

Durante a fase de operação, após a implantação das unidades residenciais, haverá o incremento da movimentação de veículos de passeio, no entanto, esse fator não

umentará expressivamente os níveis de ruído já existentes, portanto, pode-se concluir que esse impacto se mantém considerado pontual de abrangência restrita sem a necessidade de adoção de medidas mitigadoras.

IX. Qualidade do Ar:

Visando minimizar os impactos causados sobre a qualidade do ar, deverão ser adotadas, pelo empreendedor durante a fase de implantação, as seguintes medidas mitigadoras:

- a) Realizar manutenção periódica nas máquinas, veículos e equipamentos, garantindo a regulação e o bom estado de seus motores, e estes devem permanecer desligados quando não estiverem em uso;
- b) Deve-se proceder à umidificação e limpeza das frentes de obra e das vias de acesso, preferencialmente durante o período de estiagem;
- c) Máquinas e equipamentos deverão permanecer desligados quando não estiverem em uso;
- d) É obrigatória a cobertura das caçambas de todos os caminhões transportadores de materiais sujeitos a serem carregados pelo vento, como terra, areia, cimento, entre outros. Esta exigência se estende aos fornecedores de insumos para a obra.

Todas essas medidas devem ser minuciosamente detalhadas em um Programa de Controle e Monitoramento Ambiental de Obras (PCMAO), o qual será elaborado para a fase de implantação do condomínio.

Durante a fase de operação do empreendimento, o aumento da circulação de veículos de passageiros no local e ao longo dos eixos de acesso, resultará no aumento de lançamento de poluentes na atmosfera. Esse efeito é considerado sempre negativo e deverá ter caráter permanente, no entanto, a fiscalização, vistoria e monitoramento da

frota veicular ficam sob a responsabilidade dos órgãos públicos, visando a manutenção da qualidade do ar nas áreas imediata e mediata do empreendimento.

X. Vegetação e Arborização Urbana:

- a) Projeto de arborização das vias internas do condomínio, bem como área de estacionamento, áreas permeáveis e vias confrontantes, em conformidade com as especificações do Manual de Arborização Urbana de Bragança Paulista;
- b) Desenvolvimento e implantação de projetos de compensação ambiental nas áreas verdes em conformidade com a legislação vigente;
- c) As espécies selecionadas para compor a arborização urbana deverão estar distribuídas entre espécies de pequeno, médio e grande porte, respeitando para tanto a concepção do projeto elétrico;
- d) Atentar-se para as disposições sobre os passeios públicos e identificação das mudas arbóreas por "tachão gravado";
- e) Todos os passeios públicos deverão ser contemplados com arborização urbana;
- f) 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;
- g) Para compor o projeto de arborização urbana do novo condomínio deverão ser selecionadas espécies adequadas para o 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;
- h) 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 urbana e as sanções administrativas e penais previstas na Lei de Crimes Ambientais nº 9.605/1998 e Decreto nº 6.514/2018.

XI. Capacidade da Infraestrutura Urbana em Geral:

SISTEMA VIÁRIO:

- a) Implantação de Infraestrutura completa, incluindo pavimentação, calçamento de passeios, drenagem, iluminação à led, rampas de acessibilidade e sinalização completa devidamente seguindo as normas técnicas vigentes exigidas pela da Secretaria de Infraestrutura de Bragança Paulista;
- b) A implantação de pavimentação adequada deverá contemplar e respeitar os parâmetros técnicos contidos nas leis e regulamentações específicas;
- c) Pavimentação adequada ao tipo e volume de tráfego identificado na região;
- d) Execução do aprimoramento viário no trecho incidente no imóvel que envolve a Rua Luiz Izzo.
- e) Toda espera, identificação, acesso, bem como efetiva carga/descarga ocorrerão em área interna do empreendimento, sem que prejudique a livre circulação na via pública, inclusive de pedestres na calçada;
- f) Implantação de vagas para visitantes na proporção mínima de 1 vaga para cada 20 (vinte) apartamentos;
- g) Implantação completa da interligação do sistema viário no sistema cicloviário, com a implantação de ciclovia (3,0 m de largura), cujo custo de implantação poderá ser compartilhado com outros empreendimentos próximos.

ENERGIA ELÉTRICA E ILUMINAÇÃO:

- a) Implantação da rede de distribuição de energia elétrica e do sistema de iluminação pública de acordo com as especificações técnicas definidas pela CPFL e pela municipalidade;
- b) Considerar a iluminação das vias, também direcionada aos passeios públicos, com altura focada no caminante, a fim de que se agregue à sensação de segurança e ao uso pelo pedestre.
- c) 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.

SISTEMA DE DRENAGEM:

- a) Implantação do sistema de drenagem pluvial do empreendimento dentro das especificações técnicas e de acordo com o projeto aprovado pelo órgão competente da municipalidade, considerando a condução do escoamento até as linhas de drenagem natural (cursos d'água) ou nos pontos de drenagem artificial, providenciando as adequadas medidas de dissipação de energia no ponto de lançamento.
- b) Prever tanques, bacias ou caixas de retenção/infiltração que deverão reter 100% das águas pluviais do empreendimento, de acordo com a Lei Municipal nº 4.265/11 e Código de Obras Municipal;
- c) Prever caixas de separação de areia e sedimentos a montante de tais estruturas de retenção de águas pluviais a fim de evitar assoreamento dos corpos hídricos e facilitar manutenção. Tais estruturas deverão estar fora das áreas de preservação permanentes.

ABASTECIMENTO DE ÁGUA, DE COLETA DE ESGOTOS E DE ENERGIA ELÉTRICA:

- a) Implantação das redes internas de abastecimento de água e esgotamento sanitário bem como as demais obras necessárias para o atendimento do Condomínio Residencial Horizontal de Interesse Social, de acordo com projeto a ser elaborado e aprovado junto à Sabesp seguindo as normas e legislações vigentes;
- b) Interligar a rede projetada de escoamento sanitário ao sistema público já existente na Rua Luiz Izzo, a fim de atender à demanda de coleta de esgoto do empreendimento, sem comprometer a operacionalidade do sistema existente,

de acordo com projeto a ser elaborado e aprovado junto à Sabesp seguindo as normas e legislações vigentes.

RESÍDUOS SÓLIDOS DOMICILIARES (RSD):

- a) Implantação de depósitos internos de armazenamento de resíduos. Estes deverão ser arejados e protegidos de intempéries, com piso revestido de material liso, impermeável, lavável e de fácil limpeza, provido de ponto de água e ralo sifonado ligado à rede de esgoto do empreendimento, possibilitando a higienização do local e dos contentores;
- b) Instalação de portas de alumínio com veneziana e tela de proteção contra roedores e vetores;
- c) Correta sinalização do local, com símbolo de identificação em local de fácil visualização, de acordo com a caracterização do resíduo.

RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL (RCC):

- a) Desenvolvimento de Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil na fase de implantação do empreendimento embasado na Resolução CONAMA nº 307/2002 e suas alterações, compreendendo minimamente as seguintes etapas:
 - Caracterização;
 - Triagem;
 - Acondicionamento;
 - Transporte;
 - Destinação.
- b) Cadastro no SIGOR Módulo Construção Civil;
- c) Organização dos canteiros de obras e materiais para evitar o desperdício e acúmulo de resíduos.

XII. Controle de Erosão e Retenção de Sedimentos:

A adoção de medidas tecnicamente adequadas para o controle de erosão e retenção de sedimentos é indispensável para a proteção do solo, das galerias públicas de águas pluviais e, conseqüentemente, dos recursos hídricos, devendo ser implantadas anteriormente ao início das obras.

O planejamento adequado das fases de implantação da obra é seguramente um dos instrumentos mais eficientes para o controle da dinamização dos processos erosivos. Para tanto, deve-se planejar as fases mais críticas da terraplanagem, em termos de exposição do solo a efeitos erosivos, para os meses mais secos do ano, que na região sudeste, ocorre entre os meses de abril e setembro.

Além do planejamento, propõe-se a adoção de medidas provisórias de controle de erosão e retenção de sedimentos apresentadas na **Tabela 5**.

MEDIDA DE CONTROLE	FINALIDADE
Revegetação imediata das áreas (taludes e platôs) onde as obras de terraplanagem já foram finalizadas.	Manter a cobertura vegetal do solo impedindo a desagregação do mesmo, promovida pelo impacto direto das gotas de chuva.
- Construção de platôs com pequena inclinação contrária ao terreno; - Construção de terraços e canaletas nas cristas dos taludes e no interior do terreno.	- Diminuir a velocidade do escoamento superficial e aumentar a capacidade de infiltração da água, no interior do terreno; - Conduzir o escoamento superficial originado no interior da área do empreendimento de forma controlada para terraços, canaletas e caixas de retenção de sedimentos nas cotas baixas do terreno.
Construção de terraços e canaletas nas cotas inferiores do terreno.	Conduzir o escoamento superficial originado nas cotas baixas do empreendimento de forma controlada para a caixa de retenção de sedimentos.
Construção de caixas de retenção de sedimentos.	Captar as águas provenientes das canaletas e terraços, promovendo a desaceleração do escoamento superficial provocando a sedimentação do material mais pesado.
Proteção das bocas de lobo das galerias de águas pluviais do entorno imediato do empreendimento.	Evitar que sedimentos da obra sejam carregados para as galerias de águas pluviais.
Sistema de lava-pneu no local de entrada e saída de veículos.	- Evitar o carregamento de sedimentos para as vias públicas; - Evitar o assoreamento dos sistemas de drenagem.

Tabela 5. Medidas provisórias de controle de erosão e retenção de sedimentos.

As estruturas provisórias de contenção de erosão e retenção de sedimentos só deverão ser desativadas quando as estruturas permanentes de drenagem de águas pluviais estiverem concluídas.

Cabe salientar que as medidas aqui descritas deverão ser detalhadas em um Programa de Controle e Monitoramento Ambiental de Obras (PCMAO) a ser elaborado para a fase de implantação do condomínio e deverão ser implementadas pelo empreendedor.

Além das medidas apresentadas na **Tabela 5**, é possível relacionar as seguintes medidas mitigadoras a serem adotadas pelo empreendimento durante a fase de terraplenagem:

- a) Todo o material proveniente da camada vegetal será armazenado em bota-espera localizado nas áreas de lazer, em forma de aterro orgânico, para melhoria e aproveitamento na urbanização das praças e jardins;
- b) O volume de corte deverá ser compensado no próprio terreno para regularização das ruas e quadras;
- c) Após finalizada a execução de terraplenagem, a camada vegetal que estava armazenada em pontos estratégicos é lançada em praças, jardins e área de lazer como solo orgânico para maior fertilidade e o material restante espalhado em quadras.

8 PROGRAMAS DE MONITORAMENTO

Com base nos elementos abordados na elaboração do EIV, o presente item reúne as medidas mitigadoras dos impactos negativos decorrentes da implantação do Condomínio Residencial Horizontal de Interesse Social e aponta os impactos positivos, para os quais não é necessária a adoção de medidas mitigadoras, mas que deverão ser acompanhados e monitorados.

O programa proposto engloba medidas preventivas, corretivas, mitigadoras e compensatórias a serem adotadas pelo empreendimento tanto na fase de implantação quanto de operação, conforme descrito a seguir.

Salienta-se que os prazos de execução das medidas propostas serão definidos após a elaboração e aprovação do Cronograma de Execução da Obra a ser apresentado no ato da aprovação final do empreendimento junto à Prefeitura Municipal de Bragança Paulista, assim será possível definir a periodicidade das vistorias de monitoramento e da consolidação dos relatórios de acompanhamento.

8.1 PROGRAMA DE CONTROLE E MONITORAMENTO AMBIENTAL DAS OBRAS

Deverá ser elaborado Programa de Controle Ambiental das Obras, o qual deverá prever minimamente os seguintes itens:

- a) Descrição do Empreendimento;
- b) Programa de controle de processos erosivos e de assoreamento durante a execução das obras;
- c) Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos de Construção Civil;
- d) Execução das obras de implantação do loteamento somente em dias úteis e em horário comercial;
- e) As máquinas, veículos e equipamentos deverão receber manutenção periódica da regulagem e do bom estado dos motores de máquinas e equipamentos e mantidos desligados quando não estiverem em uso;
- f) Umidificação e limpeza das frentes de obra e das vias de acesso, preferencialmente no período de estiagem;
- g) Cobertura das caçambas de todos os caminhões transportadores de materiais passíveis de carreamento pelo vento (terra, areia, cimento, etc.), exigindo o mesmo dos fornecedores de insumos para a obra;
- h) Isolamento da área para evitar o acesso de pessoas não autorizadas e sinalização indicativa do empreendimento em desenvolvimento e aprovações obtidas;

- i) Sinalização viária durante as obras de implantação do empreendimento;
- j) Implantação de canteiro de obras de acordo com as normas técnicas vigentes;
- k) Cronograma de execução com a definição da periodicidade das vistorias de monitoramento e da consolidação dos relatórios de acompanhamento;
- l) Equipe técnica responsável.

8.2 PROGRAMA DE MONITORAMENTO DO CANTEIRO DE OBRAS

As medidas descritas no Programa de Monitoramento do Canteiro de Obras deverão ser contempladas no Programa de Controle e Monitoramento Ambiental de Obras (PCMAO) e deverão ser implementadas pelo empreendedor, contemplando, minimamente, os seguintes itens:

- a) Localização do canteiro de obras;
- b) Implantação do canteiro de obras em conformidade com a Norma Regulamentadora do Trabalho NR-18;
- c) O canteiro de obras e seus elementos não devem invadir o meio público sem autorização do órgão competente;
- d) As vias e caminhos de serviço deverão acompanhar as curvas de nível, transpondo-as de forma suave, quando necessário;
- e) Qualquer implantação de vias de acesso ou modificação de vias existentes deverá ser acompanhada de obras de drenagem, dimensionadas de modo a garantir a integridade superficial dos terrenos;
- f) Para atendimento às necessidades de saneamento do canteiro de obra, poderá ser implantada fossa séptica, sempre em conformidade com a Norma NBR 7229/93, minimizando-se, deste modo, qualquer risco de contaminação do lençol freático. Também poderá ser adotada a solução de banheiros químicos;
- g) Para as áreas de depósito de matérias, deverá ser evitado o contato direto dos materiais com o solo, como prevenção de contaminações;
- h) O horário de trabalho e atividades no canteiro de obras será limitado ao período

das 07:00 às 17:00hs, sendo vedada a atividade de máquinas e veículos no período noturno;

- i) Ao fim das atividades de implantação do empreendimento, deve-se realizar o procedimento de desativação dos canteiros de obra e das áreas de apoio;
- j) Deverá ser subscrito Termo de Encerramento, incluindo documentação detalhada das condições de entrega da área.

8.3 PROGRAMA DE GERENCIAMENTO DOS RESÍDUOS SÓLIDOS

Deverá ser elaborado Programa de Gerenciamento dos Resíduos Sólidos, o qual deverá prever minimamente os seguintes itens:

- a) Descrição do Empreendimento e atividades geradoras de resíduos;
- b) Procedimentos operacionais e responsabilidades;
- c) Gerenciamento dos Resíduos da Construção Civil, contendo:
 - Caracterização qualitativa e quantitativa dos resíduos;
 - Triagem interna, respeitadas as classes de resíduos;
 - Armazenamento interno;
 - Manejo externo: coleta, transporte e destinação final;
- d) Iniciativas para minimização e reutilização dos resíduos;
- e) Cronograma de execução com a definição da periodicidade das vistorias de monitoramento e da consolidação dos relatórios de acompanhamento;
- f) Equipe técnica responsável.

9 RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

O Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) apresenta, de forma conclusiva, os resultados das atividades técnicas abordadas ao longo do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do Condomínio Residencial Horizontal de Interesse Social.

A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança avaliou os efeitos negativos e positivos da implantação do empreendimento, considerando a qualidade de vida dos moradores e usuários das áreas de influência.

Para tanto, foram avaliados parâmetros como adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação, iluminação e insolação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural, nível de ruído, qualidade do ar, vegetação e arborização urbana, capacidade de infraestrutura urbana.

O empreendimento do Condomínio Residencial Horizontal de Interesse Social deverá aderir aos princípios e orientações estabelecidos na Lei Complementar nº 893/2020, que versa sobre o Plano Diretor do Município de Bragança Paulista. Isso inclui a observância dos objetivos delineados conforme mencionado no Art. 6.

A área de interesse se encontra totalmente inserida no perímetro urbano do Município, mantendo o padrão de ocupação verificado, e encontra consonância com o planejamento urbano municipal, o que permite inferir que a implantação e operação do empreendimento poderá se dar de forma harmônica com sua vizinhança, quando observadas as medidas propostas no presente estudo e as demais disposições a serem consideradas nos processos de licenciamento ambiental e urbanístico.

A implantação do empreendimento proporcionará a valorização imobiliária da vizinhança, impactando positivamente na região de inserção do empreendimento, terá efeitos positivos indiretos e permanentes, tanto sobre a Imediata quanto sobre a Mediata, no que diz respeito à melhoria das infraestruturas no entorno, à geração de empregos nas fases de implantação e operação do empreendimento e o incremento na arrecadação de impostos.

Concluiu-se que o empreendimento em estudo não trará impactos negativos quanto aos aspectos analisados em relação à paisagem urbana, e sim o oposto, a criação de áreas verdes e a implantação de arborização urbana arquitetarão um novo cenário da paisagem urbana no local, estabelecendo um diálogo harmônico entre o ambiente urbano e natural. A implantação do empreendimento também não irá interferir em patrimônios naturais ou

culturais, uma vez que, esses elementos não foram localizados dentro das áreas de influência em estudo.

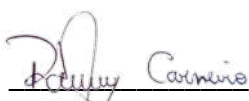
Tendo em vista a contribuição técnica para o aprimoramento viário da Rua Luiz Izzo, entendeu-se que o empreendimento é viável do ponto de vista do impacto no sistema viário. Concluiu-se que o acréscimo no número de viagens por transporte coletivo é compatível, mas serão necessários ajustes nos itinerários de ônibus quando o empreendimento for ocupado para se adequar à estrutura existente do sistema de ônibus.

Os impactos negativos decorrentes da implantação do empreendimento, nos aspectos relacionados aos meios físico, biótico e antrópico, poderão ser suficientemente minimizados com a adoção das medidas mitigadoras e compensatórias preconizadas.

Considerando os vários aspectos analisados e de acordo com o Plano de Ocupação do condomínio, conclui-se que a implantação do empreendimento apresenta viabilidade para ser inserido na área selecionada, desde que sejam adotadas as medidas mitigadoras e compensatórias preconizadas. Isso visa amenizar os impactos negativos identificados, garantindo a qualidade de vida da população e das condições ambientais locais e do entorno.

Com base no exposto, a equipe técnica que o subscreve o presente EIV-RIV entende que a implantação do empreendimento pretendido na área de estudo é viável sob os pontos de vista urbanístico e ambiental, desde que sejam atendidos os termos da Diretriz Urbanística nº 014/2023, emitida pela Secretaria Municipal de Planejamento para a área em análise, e observadas as medidas mitigadoras propostas, bem como as demais disposições da legislação vigente.

10 EQUIPE TÉCNICA



Rodrigo Carneiro Cavalcante de Miranda
RRT 13919608
Responsável Técnico
Arquiteto e Urbanista | CAU A161620-0

Dr. Paulo Sérgio Garcia de Oliveira
Engº. Agrícola | CREA-SP 5060529140

Carolina Bonfante Fernandes
Tecnóloga Ambiental | CREA-SP 5062840020

Milena de Paula Messias
Engª Agrônoma | CREA 5060783017

Ruan Carneiro C. de Miranda
Técnico em Edificações

11 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Atlas Brasil. Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil. Perfil de Bragança Paulista.
<http://www.atlasbrasil.org.br/perfil/municipio/350760>.

Atlas esgotos: despoluição de bacias hidrográficas. Agência Nacional de Águas (Brasil).
Secretaria Nacional de Saneamento Ambiental. Brasília: ANA, 2017.
https://biblioteca.ana.gov.br/asp/download.asp?codigo=129069&tipo_midia=2&iIndexSr v=1&iUsuario=0&obra=72208&tipo=1&iBanner=0&idioma=0

CAVALHEIRO, F. Urbanização e alterações ambientais. In: TAUKE, S.M. (Org.) Análise ambiental: uma visão multidisciplinar. São Paulo: Edunesp, 1991. p. 88-99.

FUNDAÇÃO SEADE. Índice Paulista de Vulnerabilidade Social – IPVS.
<https://ipvs.seade.gov.br/view/index.php?prodCod=2>.

FUNDAÇÃO SEADE. Retratos de São Paulo. Município de Bragança Paulista.
<https://produtos.seade.gov.br/produtos/retratosdesp/view/index.php?temald=2&porTe ma=true&locId=3507605&busca=>.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Brasileiro de 2010.

INDSAT. Indicadores de Satisfação de Serviços Públicos.
<https://www.indsat.com.br/single-post/forte-evolu%C3%A7%C3%A3o-no-indsat-de-2020-colocou-paul%C3%ADnia-entre-as-5-melhores-da-rmc>.

MONTEIRO, C.A.F. Geossistemas: a história de uma procura. São Paulo: Contexto, 2000. 127p. NUCCI, J.C. Qualidade ambiental e adensamento urbano. São Paulo: Humanistas/Fapesp, 2001. 235p.

IRRIGART. Engenharia e Consultoria em Recursos Hídricos - 2.004. Bacias hidrográficas dos rios Piracicaba, Capivari e Jundiaí: Situação dos Recursos Hídricos 2002/2003. Relatório Final. Piracicaba: FEHIDRO/PCJ/CBH-PCJ.

Monitoramento do Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos (PMGIRS) de Bragança Paulista. Ano base 2021/2022. Disponível em:
https://ecrie.com.br/sistema/conteudos/arquivo/a_57_0_1_20062023125926.pdf

Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB) e Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos (PMGIRS). Bragança Paulista.
https://ecrie.com.br/sistema/conteudos/arquivo/a_57_0_1_15092021163703.pdf

WEBSITES CONSULTADOS:

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. IBGE Cidades.
<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/braganca-paulista/panorama>.

CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo. <http://condephaat.sp.gov.br/bens-protegidos-online/>

Instituto de Água e Saneamento. <https://www.aguaesaneamento.org.br/municipios-e-saneamento/sp/braganca-paulista#:~:text=Toda%20a%20popula%C3%A7%C3%A3o%20%C3%A9%20atendida,15.037%20habitantes%20n%C3%A3o%20%C3%A9%20coletado.>

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.
<http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/126>.

Prefeitura Municipal de Bragança Paulista <http://www.bragancapaulista.sp.gov.br/>.

Sabesp – Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo.
<https://www.sabesp.com.br/site/interna/Municipio.aspx?secaoId=18&id=456>

Sistema Ambiental Paulista. Infraestrutura de Dados Espaciais Ambientais do Estado de São Paulo – IDEIA-SP. <http://datageo.ambiente.sp.gov.br/app/?ctx=DATAGEO>.

Sistema Estadual de Gerenciamento Online de Resíduos Sólidos – SIGOR – Módulo Construção Civil. <https://cetesb.sp.gov.br/sigor/>.

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil**RRT 13919608****Registro de Responsabilidade Técnica - RRT****1. RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Nome Civil/Social: RODRIGO CARNEIRO CAVALCANTE DE MIRANDA

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 348.XXX.XXX-75

Nº do Registro: 00A1616200

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: ARBOREA PLANEJAMENTO, PROJETO E CONSULTORIA LTDA

Período de Responsabilidade Técnica: 16/12/2019 - sem data fim

CNPJ: 06.XXX.XXX/0001-98

Nº Registro: PJ50173-1

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13919608I00CT001

Data de Cadastro: 25/01/2024

Data de Registro: 26/01/2024

Modalidade: RRT SIMPLES

Forma de Registro: INICIAL

Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$119,61

Boleto nº 19616456

Pago em: 25/01/2024

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE**3.1 Serviço 001**

Contratante: ALEA S.A.

Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Valor do Serviço/Honorários: R\$3.000,00

CPF/CNPJ: 34.XXX.XXX/0001-63

Data de Início: 21/01/2024

Data de Previsão de Término: 24/01/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

Tipo Logradouro: RUA

Logradouro: LUIZ IZZO

Bairro: MOURÃO

CEP: 12929605

Nº: S/N

Complemento: (SÍTIO SÃO JOSÉ)

Cidade/UF: BRAGANÇA PAULISTA/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO

Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Quantidade: 50.753,29

Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) para a implantação de Condomínio Residencial Horizontal em uma área de 50.753,29 m² (Matrícula 32.633), localizada na Rua Luiz Izzo, no Bairro Mourão, no município de Bragança Paulista, SP.

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil**RRT 13919608**

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13919608I00CT001	ALEA S.A.	INICIAL	25/01/2024

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista RODRIGO CARNEIRO CAVALCANTE DE MIRANDA, registro CAU nº 00A1616200, na data e hora: 25/01/2024 10:24:39, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**

Secretaria Municipal de Planejamento

**CERTIDÃO DE USO DO SOLO
Nº 344/22**

A Prefeitura do Município de Bragança Paulista, em atendimento ao requerimento protocolado sob nº **46.213** de 14 de dezembro de 2022, tendo como interessado **ALEA S.A.**, relativo ao imóvel denominado Sítio São José, bairro do Bom Retiro, neste Município, apontado na Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis nº **32.633** fornecida na instrução do pedido, referente à Certidão de Uso do Solo para fins de **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL MULTIFAMILIAR DE INTERESSE SOCIAL**, CERTIFICA que o imóvel em questão localiza-se na Região Administrativa do Lavapés, Macrozona Urbana - MZU, Zona de Desenvolvimento Urbano 2 - ZDU2 (Via Local R2+C2) deste município (Leis Complementares nºs 893 de 03/01/2020 - Plano Diretor e 556 de 20/07/07 - Código de Urbanismo) e que **poderá ser permitido** o uso requerido, nos exatos termos do pedido efetuado, com a respectiva documentação de compromisso de posse da repartição, desde que atenda às seguintes CONDIÇÕES GERAIS:

1. A atividade deverá atender todas as normas e legislações vigentes, municipais, estaduais e federais.

2. No caso de alteração da atividade pretendida no imóvel em questão, a Prefeitura deverá ser previamente consultada, podendo ser negada a referida alteração, em função das normas **atualmente** existentes.

3. A atividade não poderá perturbar ou causar incômodo às unidades de vizinhança, considerando principalmente as questões de ruído, de odores, de vibração, de tráfego ou outros aspectos prejudiciais à população local, podendo ser exigido, na ocasião da apresentação do projeto, o cumprimento à Lei Complementar nº 561 de 26/09/07 - Estudo e Relatório Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV e Decreto Municipal nº 339/07, nada impedindo, porém, que o projeto já venha dele acompanhado, para a devida análise da viabilidade desse projeto.

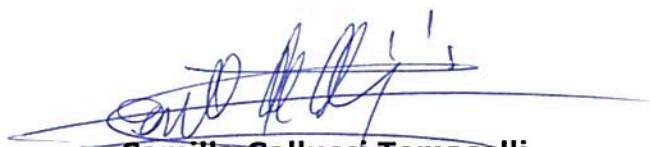
4. O interessado fica desde já, ciente de que o art. 93 da Lei Federal nº 9503/97 (Código de Trânsito Brasileiro) assim estipula: "Nenhum projeto de edificação que possa transformar-se em pólo atrativo de trânsito poderá ser aprovado sem prévia anuência do órgão ou entidade com circunscrição sobre a via e sem que do projeto conste área para estacionamento e indicação das vias de acesso adequadas", **ficando advertido de que toda intervenção está submetida ao juízo de conveniência e oportunidade da Administração, tendo em vista os superiores interesses do município, especialmente no que tange à mobilidade urbana e à atração de trânsito.**

5. O interessado fica ciente de que deve atentar para as Diretrizes Viárias do Plano Diretor - Lei Complementar nº 893 de 03/01/2020.

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

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

Bragança Paulista, 19 de dezembro de 2022.



Camilla Gallucci Tomaselli
Secretária Municipal de Planejamento



QUADRO DE ÁREAS DESMEMBRAMENTOS			
ESPECIFICAÇÃO		ÁREA (m²)	%
1	LOTES COMERCIAIS	6.764,54	10,52%
2	ÁREA VERDE (10%)	6.782,26	10,55%
3	CONDOMÍNIO INCORPORAÇÃO DIRETA	50.753,29	78,93%
4	TOTAL DA GLEBA	64.300,09	100,00%

QUADRO DE ÁREAS REGIME INCORPORAÇÃO				
ESPECIFICAÇÃO		Nº UNIDADES	ÁREA (m²)	%
1	TOTAL DA GLEBA		50.753,29	100,00%

QUADRO DE ÁREAS CONDOMÍNIO				
ESPECIFICAÇÃO		Nº UNIDADES	ÁREA (m²)	%
1	ÁREAS PRIVATIVAS	237	20.085,75	39,58%
1.1	Unidades Residenciais	237	20.085,75	39,58%
2	ÁREAS COMUNS		30.014,04	59,14%
2.1	Sistema viário privativo		5.833,20	11,49%
2.1.1	Leito carroçável		3.027,64	5,97%
2.1.2	Passeios de pedestres		2.805,56	5,53%
2.2	Áreas Livres de Uso Comum		24.180,84	47,64%
2.2.1	Área Verde		21.333,08	42,03%
2.2.2	Área de Lazer		2.847,76	5,61%
2.3	Bacia de Drenagem		503,50	0,99%
2.4	Estação Elevatória de Esgoto		150,00	0,30%
3	TOTAL DO CONDOMÍNIO		50.753,29	100,00%

ÍNDICES DE OCUPAÇÃO		
1	FRAÇÃO BRUTA (m²)	283,28
2	FRAÇÃO LÍQUIDA (m²)	214,15
3	ÁREA CONSTRUÍDA VENDÁVEL	10.309,50
4	TAXA DE OCUPAÇÃO	20%
5	TAXA DE PERMEABILIDADE	42%
6	ÁREA DE LAZER (%)	6%
7	VIÁRIO / UH (m²)	24,61

TIPOLOGIA		
1	CASA PLATIBANDA	43,50
2	TERRENO	84,75
3	PÉ DIREITO	2,50

→

VIAS EXISTENTES

■ ■ ■

GLEBA

■

VEGETAÇÃO

■

ESTAÇÃO ELEVATÓRIA DE ESGOTO

■

ÁREA VERDE

■

INSTITUCIONAL

■

SISTEMA DE LAZER

■

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

■

ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE

■

LOTE COMERCIAL / SERVIÇOS

—

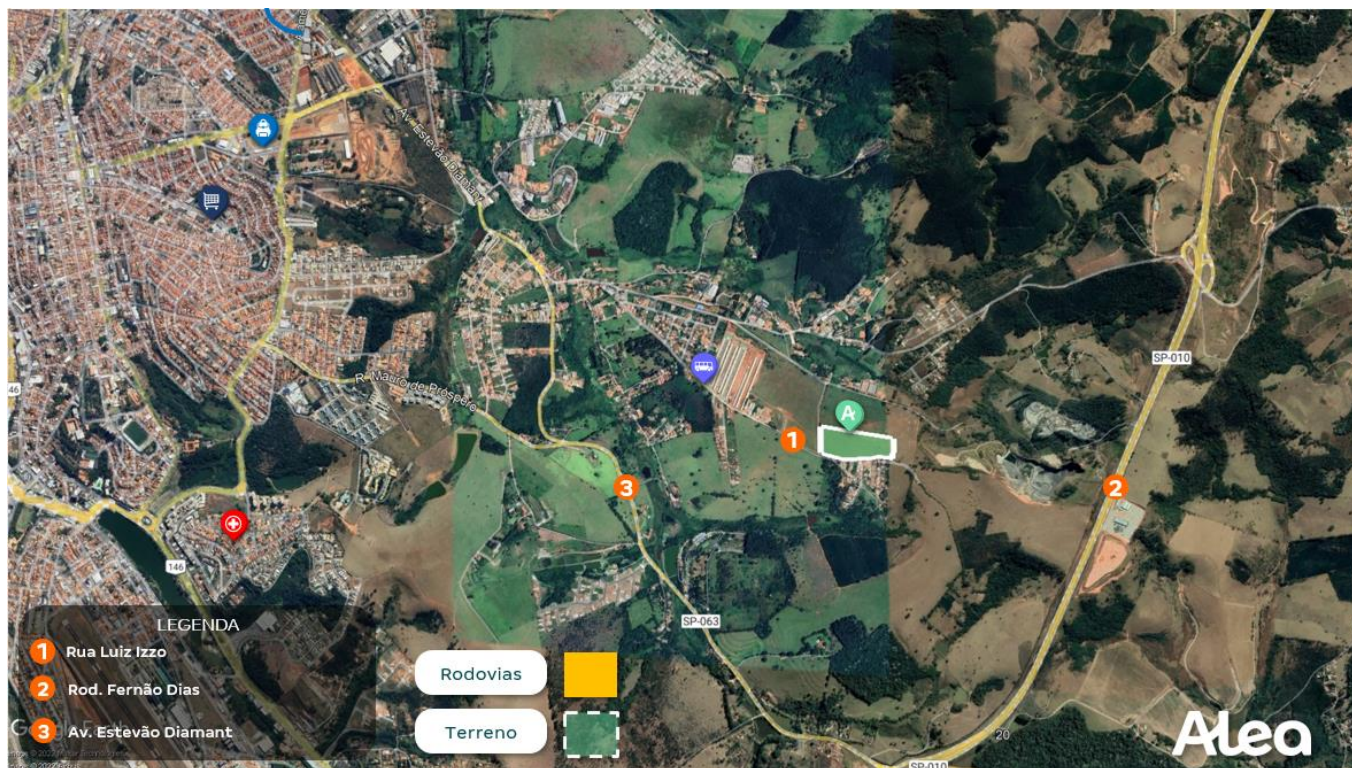
CORPO D'ÁGUA



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DO EMPREENDIMENTO

Matrícula nº 32633

Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista/SP



é da Tenda



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET**

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL ALEA S.A.		TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES	
NIRE 35300567251	CNPJ 34.193.637/0001-63	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 597.913/21-3	DATA DO ARQUIVAMENTO 16/12/2021

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 25/07/2023	HORA DE EXPEDIÇÃO 11:54:19	CÓDIGO DE CONTROLE 214793922
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 25/07/2023 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARIA CRISTINA FREI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

EXISTE(M) ARQUIVAMENTO(S) POSTERIORE(S).



DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96



JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

ETIQUETA PROTOCOLO



JUCESP PROTOCOLO
2.255.928/21-8



CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
030282584-3



DADOS CADASTRAIS

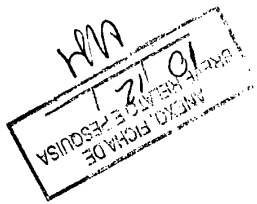
ATO Alteração de Outras Cláusulas Contratuais/Estatutárias; Consolidação da Matriz;				JUC SE Nº GUI 09 DE	
NOME EMPRESARIAL ALEA S.A.			PORTE Normal		★
LOGRADOURO Rua Boa Vista		NÚMERO 280	COMPLEMENTO Pav 8º e 9º	CEP 01014-908	
MUNICÍPIO São Paulo		UF SP	TELEFONE	EMAIL	PROTO
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) 0	CNPJ - SEDE 34.193.637/0001-63	NIRE - SEDE 3530056725-1			
IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA NOME: Ricardo Santiago (Procurador)			VALORES RECOLHIDOS DARE: R\$ 442,17 DARF: R\$,00		SEQ. DOC. 1 / 1
ASSINATURA:			DATA: 08/12/2021		

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO 	CARIMBO DISTRIBUIÇÃO 	CARIMBO ANÁLISE 15 DEZ 2021
-----------------------	--------------------------	------------------------------------

ANEXOS: () DBE (X) Procuração () Alvará Judicial () Formal de Partilha () Balanço Patrimonial () Outros	EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE (X) Documentos Pessoais () Laudo de Avaliação () Jornal () Protocolo / Justificação () Certidão	ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO
OBSERVAÇÕES:		



9230UC
12 01 01

[Faint, illegible handwritten text]

E:W92

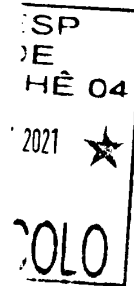
JUCESP
16 12 21

ALEA S.A.

CNPJ/MF nº 34.193.637/0001-63

NIRE 35.300.567.251

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 30 DE NOVEMBRO DE 2021**



1. DATA, HORA E LOCAL: No dia 30 de novembro de 2021, às 15:00 horas, na sede social da ALEA S.A., localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8º e 9º, Centro, CEP 001014-908 ("Companhia").

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a convocação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei nº 6.404/76, uma vez que todos os acionistas estão presentes à Assembleia.

3. COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: Rodrigo Osmo. Secretário: Marcio Tulio Sampaio Arantes.

4. ORDEM DO DIA: (i) deliberar sobre a alteração da Cláusula 2ª do Estatuto Social; (ii) deliberar sobre a alteração da Cláusula 5ª do Estatuto Social; (iii) deliberar sobre a alteração da Cláusula 9ª do Estatuto Social; (iv) deliberar sobre a alteração da Cláusula 19ª do Estatuto Social; (v) deliberar sobre a alteração da Cláusula 21ª do Estatuto Social; (vi) deliberar sobre a alteração da Cláusula 25ª do Estatuto Social; (vii) reforma e consolidação do estatuto social da Companhia para refletir as referidas alterações; e (viii) autorização para a Diretoria da Companhia adotar todas as providências e praticar todos os atos necessários.

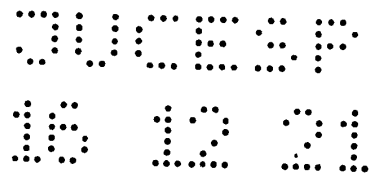
5. DELIBERAÇÕES: Foi deliberado, pela unanimidade dos acionistas presentes e sem quaisquer ressalvas o quanto segue:

5.1. A alteração do parágrafo único da Cláusula 2ª do Estatuto Social para permitir que a Diretoria da Companhia, mediante Reunião da Diretoria, possa deliberar a abertura e encerramento das filiais. Com essa alteração o referido dispositivo do Estatuto Social vigorará com a seguinte redação:

"Cláusula 2ª - A Companhia terá sua sede e foro na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8º e 9º, Centro, São Paulo, SP, CEP 01014-908.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.



Parágrafo Único – A Companhia, a qualquer tempo, mediante deliberação da diretoria, pode abrir, manter, transferir ou encerrar filiais e escritórios em qualquer parte do território nacional, a qual se dará por meio de ata de reunião da diretoria.”

5.2. Nos termos da Cláusula 7ª do Estatuto Social, o Conselho de Administração da Companhia, aprovou no último dia 28 de setembro de 2021, por meio de Ata de Reunião do Conselho de Administração que está em fase de registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo, o aumento do capital social que passou de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões reais) para R\$ 74.664.859,00 (setenta e quatro milhões, seiscentos e sessenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta e nove reais).

Com o intuito de refletir esse aumento de capital, os acionistas presentes aprovam a alteração da Cláusula 5ª do Estatuto Social que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Cláusula 5ª - O Capital Social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 74.664.858,89 (setenta e quatro milhões, seiscentos e sessenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e oitenta e nove centavos), dividido em 74.664.858 (setenta e quatro milhões, seiscentas e sessenta e quatro mil e oitocentas e cinquenta e oito) ações nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Primeiro – Cada ação ordinária confere a seu titular direito a um voto nas deliberações da assembleia geral.

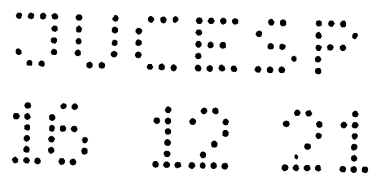
Parágrafo Segundo – Para fins de reembolso, o valor da ação será determinado com base no valor econômico da Companhia, apurado em avaliação procedida por empresa especializada indicada e escolhida em conformidade com o disposto no art. 45 da Lei das Sociedades por Ações.”

5.3. A alteração do parágrafo segundo da Cláusula 9ª que visa Adequar o rito de comunicação nas Assembleias, permitindo que, a depender da pauta da Assembleia, também os membros da Diretoria com maiores conhecimentos sobre as matérias tratadas possam, de forma mais eficiente, presidir as assembleias, com melhores condições para responder a eventuais dúvidas e endereçar aos acionistas as justificativas propostas. Com essa alteração a Cláusula 9ª passa a vigorar com a seguinte redação:

“Cláusula 9ª - A assembleia geral reunir-se-á ordinariamente nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social, e extraordinariamente sempre que os interesses sociais ou a lei assim o exigirem.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.



Parágrafo Primeiro - A assembleia geral será convocada na forma da lei. Independentemente das formalidades de convocação, será considerada regular a assembleia geral a que comparecerem todos os Acionistas.

Parágrafo Segundo - A assembleia geral será instalada e presidida pelo presidente do conselho de administração ou, na sua ausência, por qualquer diretor da Companhia ou por ele indicado, ou na ausência de um desses, por um acionista que a assembleia indicar. O presidente da assembleia geral escolherá um dos presentes para secretariá-lo.

Parágrafo Terceiro - Antes de instalar-se a assembleia geral, os Acionistas assinarão o "Livro de Presença de Acionistas", informando seu nome e residência e a quantidade de ações de que forem titulares.

Parágrafo Quarto - A lista dos Acionistas presentes será encerrada pelo presidente da mesa, logo após a instalação da assembleia geral.

Parágrafo Quinto - Os Acionistas que comparecerem à assembleia geral após o encerramento da lista de Acionistas presentes poderão participar da reunião, mas não terão direito de votar em qualquer deliberação social.

Parágrafo Sexto - As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos dos presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as exceções previstas em lei e neste estatuto."

5.4. Alteração da alínea (l) e alínea (r) da Cláusula 19ª para indicar o valor de referência e facilitar a interpretação da cláusula.

"Cláusula 19ª - Compete ao conselho de administração, sem prejuízo das demais competências atribuídas por lei e por este Estatuto Social:

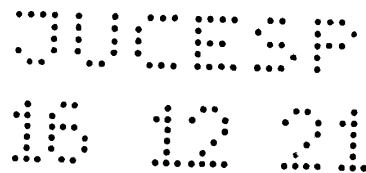
(...)

(l) autorização prévia: (i) da celebração, pela Companhia, de quaisquer contratos, que envolvam a aquisição de participações societárias ou ativos; ou (ii) da concessão, pela Companhia, de empréstimo, financiamento ou garantia real ou fidejussória em favor de suas sociedades controladas (à exceção de sociedades de cujo capital total e votante a Companhia seja titular de 90% (noventa por cento) ou mais) ou de Terceiros, sempre que, em quaisquer das hipóteses descritas nos itens (i) ou (ii), as operações sejam contratadas por período superior a 48 (quarenta e oito) meses (à exceção de (a) negócios visando a aquisição de terrenos por meio de pagamentos feitos exclusivamente através de permuta física ou financeira; (b) contratos oriundos de operações de financiamento à produção de empreendimentos (contratos PJ), perante as instituições financeiras, firmados pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH); ou (c) negócios firmados com concessionárias de serviços públicos ou outros entes que obedeçam a condições

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.



uniformes/de adesão, que estarão sujeitos à aprovação prévia do Conselho de Administração independentemente do prazo de vigência) ou cujo valor supere o maior valor entre R\$5.000.000,00 (cinco milhões) ou 0,5% (meio por cento) do ativo consolidado total da Tenda ("Valor de Referência");"

(r) aprovação de aquisições relacionadas a quaisquer terrenos e novos lançamentos imobiliários pela Companhia ou qualquer de suas Controladas, desde que envolvam valores superiores ao Valor de Referência, conforme indicado na alínea (l) desta Cláusula e que não estejam previstos no orçamento anual;

5.5. Alteração da Cláusula 21ª do Estatuto Social para deixar claro que as reuniões podem seguir os ritos modernos de realização, presencialmente, por conferência telefônica ou videoconferência). Com essa alteração a Cláusula 21ª passará a vigorar com a seguinte redação:

"Cláusula 21ª - A diretoria não é um órgão colegiado, podendo, contudo, reunir-se, sempre que necessário, por intermédio de conferência telefônica ou videoconferência, tratar de aspectos operacionais ou estratégicos."

5.6. Alteração da alínea (c) do parágrafo primeiro da Cláusula 25ª do Estatuto social para tornar explícito que o rol listado é exemplificativo, com o intuito de eliminar eventuais dúvidas e facilita o processo da Companhia. Com a alteração a redação passará a vigorar da seguinte forma:

"Cláusula 25ª - A Companhia será representada e somente será considerada validamente obrigada por ato ou assinatura de:

(...)

Parágrafo Primeiro - A Companhia poderá ser representada isoladamente por apenas um Diretor ou procurador com poderes específicos, sem as formalidades previstas nesta cláusula 25ª, na prática dos seguintes atos:

(...)

(c) prática de atos de rotina administrativa, inclusive perante órgãos públicos, municipais, estaduais, federais e do Distrito Federal, ambientais, instituições financeiras, sociedades empresariais, sociedades de economia mista, autarquias, tais como Juntas Comerciais, Justiça do Trabalho, INSS, Receita Federal, Caixa Econômica Federal, Caixa Seguros, FGTS e seus bancos arrecadadores, e outras da mesma natureza, e cartórios em geral."

5.7. Consolidação do Estatuto Social da Companhia o qual passa a vigorar com a redação prevista no Anexo I à presente Ata.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

JUCESP
16 12 21

5.8. A autorização para a Diretoria da Companhia adotar todas as providências e praticar todos os atos necessários à realização da deliberação acima.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos, lavrando-se a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada pela mesa e pelos presentes.

São Paulo, 30 de novembro de 2021

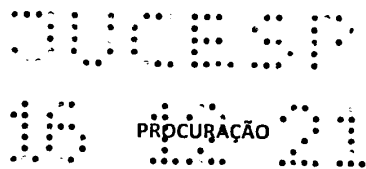
Certifico que a presente confere com a via original lavrada em livro próprio.

Marcio Tulio Sampaio Arantes
Secretário



Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.



Pelo presente instrumento particular de mandato,

ALEA S.A. (atual denominação **MBTM ENGENHARIA S.A.**), com sede nesta Capital, na Rua Boa Vista, 280, 8º e 9º pavimentos, CEP 01014-908 Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 34.193.637/0001-63 e registrada na JUCESP sob NIRE 35.300.567.251, neste ato representada por seus Diretores **Marcelo De Melo Buozi**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 22.517.151-X SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 161.688.268-90 e **Alex Fernando Hamada**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 17.058.888-9 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 167.831.498-62;

vem por meio do presente instrumento nomear e constituir seus procuradores: **MÁRCIA ALEGRE ABBRIATA**, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 221.078, portadora da cédula de identidade RG nº 29.682.433-1 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 259.201.508-66, **RONALDO ALVES MACHADO**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Carteira de Identidade RG nº 11.239.743-8/SSP-SP e inscrito no CPF/MF sob nº 013.757.748-67, **RICARDO SANTIAGO**, brasileiro, divorciado, assistente administrativo, portador da Carteira de Identidade nº 38.855-918-4 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o número 214.081.306.53 e **ANDRÉ LUIS MICHELETTI**, brasileiro, solteiro, analista em legalização, portador da cédula de identidade RG nº 57.251.565-0 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 765.983.736-20, todos com endereço comercial na Av. Gal. Ataliba Leonel, 93 - 7º andar, conjunto 77, Santana, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 02033-000,

aos quais confere os poderes específicos da cláusula *extrajuditia*, para representar a Outorgante, isoladamente, perante as Repartições Públicas Federais, Estaduais, Municipais e Autarquias: Secretaria da Receita Federal do Brasil, Previdência Social, Caixa Econômica Federal; Secretarias de Fazenda Estaduais; Prefeituras Municipais; Juntas Comerciais, Conselhos Regionais ou órgãos de Classe; Banco Central do Brasil; Comissão de Valores Mobiliários — CVM; Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, de Títulos e Documentos, de Notas, de Protesto de Letras e Títulos de Registro de Imóveis e em outros onde se façam necessárias legalizações da Outorgante, em quaisquer órgãos acima mencionados, adotar quaisquer providências necessárias para promover inscrições, atualizações e baixas cadastrais da Outorgante, inclusive assinar o Documento Básico de Entrada no CNPJ — DBE; apresentar pedidos e retirar certidões, dar início e assistir a processos, apresentar defesas, petições e recursos, firmar declarações, inclusive certificado de licenciamento integrado, obtido pelo sistema via rápida módulo de licenciamento Estadual, juntar e retirar documentos, inclusive, mas não se limitando a relatórios de situação fiscal e cadastral e tudo o mais fazer, requerer e assinar, sendo permitido o substabelecimento com reservas de poderes.

O presente mandato é válido por 1 (um) ano a partir da presente data e somente será exercido enquanto aos Outorgados mantiverem a condição de prestadores de serviços da Outorgante ou de empresas do mesmo grupo empresarial, sob pena de responsabilidade civil.

Nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, as Outorgantes declaram e aceitam que o presente instrumento foi formado por meio digital com o qual expressamente declaram concordar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência em formato eletrônico.

São Paulo, 09 de agosto de 2021.

Marcelo De Melo Buozi

Alex Fernando Hamada

Este documento foi assinado digitalmente por Alex Fernando Hamada, Alex Fernando Hamada, Alex Fernando Hamada, Alex Fernando Hamada, Alex Fernando Hamada e Marcelo De Melo Buozi.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 2A25-DAD3-013C-7BFC.

Este documento foi assinado digitalmente por Alex Fernando Hamada, Alex Fernando Hamada, Alex Fernando Hamada, Alex Fernando Hamada e Marcelo De Melo Buozi.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código 2A25-DAD3-013C-7BFC.



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/2A25-DAD3-013C-7BFC> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 2A25-DAD3-013C-7BFC



Hash do Documento

C8D630BC184F147336018592EC8C6AEEB1455A286A3BD0C022098B38323E097C

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 09/08/2021 é(são) :

- ☒ Alex Fernando Hamada (Signatário) - 167.831.498-62 em
09/08/2021 18:29 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Marcelo de Melo Buozi (Signatário) - 161.688.268-90 em
09/08/2021 18:11 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital



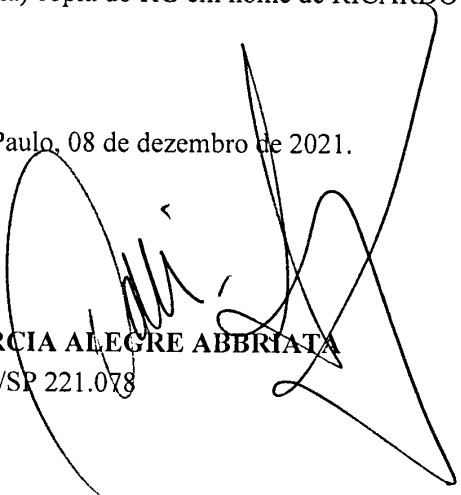
JUCESP
16 12 21

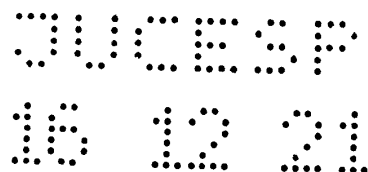
DECLARAÇÃO DE AUTENTICIDADE

Eu, **MARCIA ALEGRE ABBRIATA**, advogada, com inscrição ativa na OAB/SP sob nº 221.078, expedida em 06/03/2009 e inscrita no CPF sob nº 259.201.508-66, declaro, sob as penas da Lei penal e, sem prejuízo das sanções administrativas e cíveis, que o documento é autêntico e condiz com o original.

1 (uma) cópia do RG em nome de RICARDO SANTIAGO

São Paulo, 08 de dezembro de 2021.


MARCIA ALEGRE ABBRIATA
OAB/SP 221.078



ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO DA ALEA S.A.

CNPJ: 34.193.637/0001-63

NIRE 35.300.567.251

Anexo I - Estatuto Social

CAPÍTULO I – DA DENOMINAÇÃO, SEDE, DURAÇÃO E OBJETO

Cláusula 1ª - A ALEA S.A. ("Companhia") será regida pelo presente Estatuto Social, pela Lei das Sociedades Anônimas (Lei nº 6.404/1976), pelo seu Código de Ética e Conduta e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Cláusula 2ª - A Companhia terá sua sede e foro na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8º e 9º, Centro, São Paulo, SP, CEP 01014-908.

Parágrafo Único – A Companhia, a qualquer tempo, mediante deliberação da diretoria, pode abrir, manter, transferir ou encerrar filiais e escritórios em qualquer parte do território nacional, a qual se dará por meio de ata de reunião da diretoria.

Cláusula 3ª – A Companhia tem por objeto social (i) a execução de obras de construção civil; (ii) a promoção, participação, administração ou produção de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, incluindo incorporação e loteamento de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a aquisição e a alienação de imóveis, prontos ou a construir, residenciais ou comerciais, terrenos e frações ideais vinculadas ou não a unidades futuras; (iv) a prestação de serviços; (v) a intermediação da comercialização de quotas de consórcio; (vi) a locação de imóveis próprios; (vii) a participação em outras sociedades, no Brasil e no exterior; e (viii) o desenvolvimento e a implementação de estratégias de marketing relativas a empreendimentos imobiliários próprios e de terceiros

Cláusula 4ª - O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II – DO CAPITAL SOCIAL

Cláusula 5ª – O Capital Social, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 74.664.858,89 (setenta e quatro milhões, seiscentos e sessenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e oitenta e nove centavos), dividido em 74.664.858 (setenta e quatro milhões, seiscentas e sessenta e quatro mil e oitocentas e cinquenta e oito) ações nominativas e sem valor nominal.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

JUCESP
16 12 21

Parágrafo Primeiro – Cada ação ordinária confere a seu titular direito a um voto nas deliberações da assembleia geral.

Parágrafo Segundo – Para fins de reembolso, o valor da ação será determinado com base no valor econômico da Companhia, apurado em avaliação procedida por empresa especializada indicada e escolhida em conformidade com o disposto no art. 45 da Lei das Sociedades por Ações.

Cláusula 6ª – É vedado aos Acionistas caucionar ou, de qualquer forma, penhorar ou onerar suas ações representativas do capital social da Companhia, no todo ou em parte, salvo se aprovado pelos demais Acionistas representando a totalidade do capital social.

Cláusula 7ª – A Companhia fica autorizada, mediante deliberação do Conselho de Administração, a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, até R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais).

Parágrafo Primeiro – Competirá ao Conselho de Administração, observado o disposto em Acordo de Acionistas arquivado na sede da Companhia, fixar o preço e o número de ações a serem subscritas, bem como o prazo e as condições de subscrição e integralização, exceção feita à integralização em bens, que dependerá da aprovação da assembleia geral, na forma da Lei.

Parágrafo Segundo – O acionista que não integralizar as ações subscritas, na forma do boletim de subscrição ou da chamada, ficará constituído, de pleno direito, em mora, devendo pagar à Companhia juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração, contados do 1º dia do não cumprimento da obrigação, mais multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor em atraso e não integralizado.

Parágrafo Terceiro – Dentro do limite do capital autorizado, a Companhia poderá outorgar opção de compra de ações a seus administradores e empregados, ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a sociedades controladas pela Companhia, sem direito de preferência para os acionistas, com base em planos aprovados pela assembleia geral.

Cláusula 8ª - A Companhia poderá reduzir ou excluir o prazo para o exercício do direito de preferência na emissão de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores, subscrição pública ou permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle nos termos dos arts. 257 a 263 da Lei das Sociedades por Ações. Também não haverá direito de preferência na outorga e no exercício de

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

JUCESP
16 12 21

opção de compra de ações, na forma do disposto no §3º do art. 171 da Lei das Sociedades por Ações.

CAPÍTULO IV – ASSEMBLEIA GERAL

Cláusula 9ª - A assembleia geral reunir-se-á ordinariamente nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social, e extraordinariamente sempre que os interesses sociais ou a lei assim o exigirem.

Parágrafo Primeiro - A assembleia geral será convocada na forma da lei. Independentemente das formalidades de convocação, será considerada regular a assembleia geral a que comparecerem todos os Acionistas.

Parágrafo Segundo – A assembleia geral será instalada e presidida pelo presidente do conselho de administração ou, na sua ausência, por qualquer diretor da Companhia ou por ele indicado, ou na ausência de um desses, por um acionista que a assembleia indicar. O presidente da assembleia geral escolherá um dos presentes para secretariá-lo.

Parágrafo Terceiro - Antes de instalar-se a assembleia geral, os Acionistas assinarão o “Livro de Presença de Acionistas”, informando seu nome e residência e a quantidade de ações de que forem titulares.

Parágrafo Quarto - A lista dos Acionistas presentes será encerrada pelo presidente da mesa, logo após a instalação da assembleia geral.

Parágrafo Quinto - Os Acionistas que comparecerem à assembleia geral após o encerramento da lista de Acionistas presentes poderão participar da reunião, mas não terão direito de votar em qualquer deliberação social.

Parágrafo Sexto - As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos dos presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as exceções previstas em lei e neste estatuto.

Cláusula 10ª - Caberá à assembleia geral deliberar acerca das matérias previstas na Lei das Sociedades Anônimas, e das matérias eventualmente submetidas pelo Conselho de Administração.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

JUCESP
16 12 21

Cláusula 11ª - A assembleia geral poderá suspender o exercício dos direitos, inclusive o de voto, do Acionista ou Grupo de Acionistas que deixar de cumprir obrigação legal, regulamentar ou estatutária.

CAPÍTULO V - ADMINISTRAÇÃO E REPRESENTAÇÃO

Disposições Gerais

Cláusula 12ª - A administração da Companhia compete ao conselho de administração e à diretoria.

Cláusula 13ª - Os membros do conselho de administração e da diretoria devem ser investidos nos respectivos cargos dentro de trinta dias a contar das respectivas datas de nomeação, salvo justificativa aceita pelo órgão para o qual tiverem sido eleitos, mediante assinatura de termo de posse no livro próprio, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida neste Estatuto Social, permanecendo em seus cargos até a investidura dos novos administradores eleitos.

Parágrafo Único - A assembleia geral fixará, de forma individual ou global, a remuneração dos administradores e dos membros dos comitês de assessoramento da Companhia. Havendo a fixação de forma global, caberá ao conselho de administração definir os valores a serem pagos individualmente. Caberá também ao conselho de administração distribuir, quando for o caso, a participação nos lucros fixada pela assembleia geral.

Cláusula 14ª – No desempenho de suas funções e como parâmetro do cumprimento de seus deveres e responsabilidades legais, os órgãos da administração da Companhia deverão se pautar estritamente pela observância dos seguintes princípios e diretrizes, sem prejuízo de outros que venham a ser sugeridos por comitês de assessoria e aprovados pelo conselho de administração:

(a) a administração da Companhia será desempenhada de forma profissional, alinhada com o interesse dos acionistas;

(b) os poderes conferidos aos órgãos da administração por este Estatuto Social, serão exercidos em estrita consonância com o melhor interesse da Companhia, dos seus acionistas como um todo e com os demais princípios aqui estabelecidos;

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

JUCESP
16 12 21

(c) a existência dos poderes referidos na alínea (b) acima tem como fundamento o interesse dos acionistas como um todo, e a sua única função é o atendimento e a maximização de tais interesses, caso sejam necessários em vista da continuidade da Companhia e geração de valor no longo prazo;

(d) os poderes referidos na alínea (b) acima não poderão ser utilizados, em hipótese alguma, em benefício particular de qualquer acionista, administrador ou grupo de administradores;

(e) os poderes e seus objetivos elencados acima não serão entendidos como, e não têm a função de servir de óbice à formação de um poder de controle por acionista ou grupo de acionistas definido, devendo o conselho de administração exercer suas competências previstas neste Estatuto Social de maneira que seja propícia a gerar maior valor aos acionistas da Companhia, no horizonte de tempo que entender que atenda ao melhor interesse dos acionistas considerados como um todo;

(f) a administração da Companhia será desempenhada de forma transparente, com ampla prestação interna e externa das informações exigidas pelas normas legais, regulamentares ou por este Estatuto Social;

(g) o estrito cumprimento da lei, das normas contábeis e dos mais rígidos padrões de ética será observado por todos os membros da administração da Companhia no desempenho de suas funções, sendo eles responsáveis por garantir que os demais empregados e colaboradores da Companhia e de suas controladas atendam aos mesmos padrões;

(h) a remuneração dos membros da administração da Companhia e dos seus empregados de alto escalão deverá incentivar sobretudo a geração de resultados e a criação de valor no longo prazo, bem como a retenção de talentos, devendo ser estruturada de maneira a impedir qualquer tipo de privilégio, distorção com relação aos padrões do mercado ou mecanismo que dificulte ou prejudique a consecução do interesse social;

(i) a administração será responsável por desenvolver políticas e práticas internas aptas a atrair e reter os melhores talentos e fazer com que a Companhia disponha de recursos humanos altamente qualificados, também incentivando o cumprimento de metas e promovendo a meritocracia; e

(j) nenhum membro da administração poderá ter acesso a informações, participar de reuniões de quaisquer órgãos da administração, exercer o voto ou de qualquer forma intervir nos

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

JUCESP
16 12 21

assuntos em que esteja, direta ou indiretamente, em situação de interesse conflitante com os interesses da Companhia ou quando possa ser particularmente beneficiado sob qualquer forma.

Conselho de Administração

Cláusula 15ª – O conselho de administração é composto por 3 (três) membros efetivos, todos eleitos e destituíveis pela assembleia geral, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Único – Os membros do conselho de administração devem ter reputação ilibada, não podendo ser eleito, salvo dispensa da assembleia geral, aquele que: (i) ocupar cargos em sociedades que possam ser consideradas concorrentes no mercado, em especial, em conselhos consultivos, de administração ou fiscal; ou (ii) tiver interesse conflitante com a sociedade.

Cláusula 16ª – Os cargos de presidente do conselho de administração e de diretor presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados na mesma pessoa.

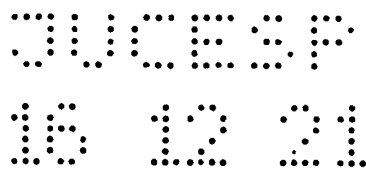
Cláusula 17ª – O conselho de administração terá um presidente, que será eleito por maioria dos votos dos conselheiros efetivos. Na hipótese de impedimento ou ausência temporária do presidente do conselho de administração, suas funções, atribuições e direitos conferidos por lei ou por este Estatuto Social, serão assumidas interinamente por qualquer outro membro do conselho de administração que a maioria de seus membros venha a escolher.

Parágrafo Primeiro - Nos termos do art. 150 da Lei das Sociedades por Ações, em caso de vacância de membro efetivo do conselho de administração que não resulte em composição inferior à maioria dos cargos do órgão, de acordo com o número de conselheiros efetivos deliberado em assembleia geral, e não havendo suplente designado pela assembleia geral, os membros remanescentes do conselho de administração poderão (i) nomear um substituto, o qual permanecerá no cargo até a primeira assembleia geral que se realizar após aquela data, ocasião em que esta elegerá o novo conselheiro para completar o mandato; ou (ii) optar por deixar vago o cargo do membro vacante, desde que seja respeitado o número de membros previsto neste Estatuto Social.

Parágrafo Segundo - Ocorrendo vacância da maioria dos cargos do conselho de administração, deverá ser convocada, no prazo máximo de 15 dias contados do evento, assembleia geral para eleger os substitutos, os quais deverão completar o mandato dos substituídos.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.



Parágrafo Terceiro - Para os fins deste Estatuto Social, considerar-se-á ocorrida a vacância em caso de morte, incapacidade permanente, renúncia, destituição ou ausência injustificada por mais de três reuniões consecutivas.

Parágrafo Quarto - Em caso de ausência temporária de membros do conselho de administração, estes serão substituídos por outro conselheiro indicado pelo conselheiro ausente, munido de procuração com poderes específicos. Nesta última hipótese, o conselheiro que estiver substituindo o conselheiro ausente, além de seu próprio voto, expressará o voto do conselheiro ausente.

Cláusula 18ª - O quórum de instalação das reuniões do conselho de administração será de maioria. As reuniões deverão ser convocadas por escrito com, pelo menos, 5 (cinco) dias de antecedência às datas das reuniões, informando data, horário e local da convocação (incluindo reuniões telepresenciais), devendo constar da respectiva Ordem do Dia as matérias a serem abordadas e apresentados os documentos correspondentes para apreciação dos conselheiros. Ficará dispensada a convocação uma vez que todos os conselheiros estejam presentes à reunião do conselho de administração. As deliberações serão tomadas pela maioria de votos dos membros presentes à reunião, cabendo ao presidente, além do seu voto pessoal, o voto de desempate.

Parágrafo Primeiro - As decisões do conselho de administração constarão de ata que será assinada pelos conselheiros presentes à reunião.

Parágrafo Segundo - Os conselheiros poderão participar das reuniões do conselho de administração por intermédio de conferência telefônica ou videoconferência, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao presidente por carta ou correio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o presidente ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do referido conselheiro.

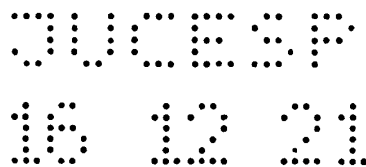
Parágrafo Terceiro - O diretor presidente deverá comparecer a todas as reuniões do conselho de administração, prestando os esclarecimentos que forem necessários.

Cláusula 19ª - Compete ao conselho de administração, sem prejuízo das demais competências atribuídas por lei e por este Estatuto Social:

(a) a orientação geral dos negócios da Companhia;

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

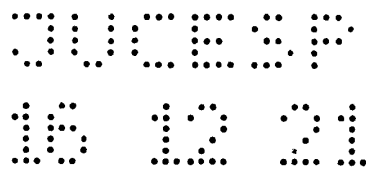


- (b) definição das diretrizes estratégicas que devem nortear a elaboração do Orçamento Anual e do plano de negócios da Companhia, a serem elaborados pela Diretoria;
- (c) aprovação dos planos de negócios, planos plurianuais e/ou Orçamentos Anuais da Companhia, bem como de quaisquer de suas revisões (sendo certo que, enquanto não for aprovado novo orçamento ou plano, o orçamento ou plano previamente aprovado prevalecerá);
- (d) atribuição do montante global da remuneração fixada pela assembleia geral a cada um dos membros da administração e dos comitês de assessoramento da Companhia, se houver;
- (e) eleição e destituição dos diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o Estatuto Social e garantindo que os cargos sejam sempre ocupados por pessoas preparadas, familiarizadas com as atividades da Companhia, com reputação ilibada e aptas a implementar seus planos de negócios, seus objetivos de longo prazo, e a garantir a continuidade da Companhia;
- (f) fixação dos critérios gerais de remuneração e as políticas de benefícios (benefícios indiretos, participação no lucro e/ou nas vendas) dos administradores e dos ocupantes de cargos de direção da Companhia;
- (g) análise e submissão à assembleia geral do relatório da administração e das contas da Diretoria, bem como propor à assembleia geral a distribuição de dividendos intermediários e/ou intercalares, nos termos de seu Estatuto Social;
- (h) emissão de ações ou bônus de subscrição, desde que dentro dos limites do capital autorizado;
- (i) aprovar a aquisição, pela Companhia, de ações de sua própria emissão para manutenção em tesouraria ou seu cancelamento;
- (j) celebração de contratos envolvendo a Companhia, de um lado, e qualquer de suas Afiliadas e/ou Afiliadas dos Acionistas da Companhia, de outro lado, exceto se previsto no Orçamento Anual ou no plano de negócios então em vigor;

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.



- (k) nomeação e substituição de auditores independentes;
- (l) autorização prévia: (i) da celebração, pela Companhia, de quaisquer contratos, que envolvam a aquisição de participações societárias ou ativos; ou (ii) da concessão, pela Companhia, de empréstimo, financiamento ou garantia real ou fidejussória em favor de suas sociedades controladas (à exceção de sociedades de cujo capital total e votante a Companhia seja titular de 90% (noventa por cento) ou mais) ou de Terceiros, sempre que, em quaisquer das hipóteses descritas nos itens (i) ou (ii), as operações sejam contratadas por período superior a 48 (quarenta e oito) meses (à exceção de (a) negócios visando a aquisição de terrenos por meio de pagamentos feitos exclusivamente através de permuta física ou financeira; (b) contratos oriundos de operações de financiamento à produção de empreendimentos (contratos PJ), perante as instituições financeiras, firmados pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH); ou (c) negócios firmados com concessionárias de serviços públicos ou outros entes que obedeçam a condições uniformes/de adesão, que estarão sujeitos à aprovação prévia do Conselho de Administração independentemente do prazo de vigência) ou cujo valor supere o maior valor entre R\$5.000.000,00 (cinco milhões) ou 0,5% (meio por cento) do ativo consolidado total da Tenda ("Valor de Referência");
- (m) autorização da aquisição, alienação, transferência, cessão, oneração ou outra forma de disposição, a qualquer título, incluindo conferência ao capital de outra sociedade, de parte substancial do ativo não-circulante da Companhia, como tal entendendo-se o conjunto de ativos da Companhia sobre os quais a sua atividade está baseada, em valores superiores ao Valor de Referência (conforme definido acima) e que não estejam previstos no orçamento anual;
- (n) aprovação da constituição de sociedade e/ou da aquisição de participação no capital social de outras sociedades, alienação ou Oneração, a qualquer título, de participação detida em outras sociedades, bem como a celebração de qualquer acordo de acionistas de que a Companhia ou suas Controladas sejam parte;
- (o) suspensão das atividades de qualquer linha ou divisão de negócios da Companhia que não esteja prevista no Orçamento Anual;
- (p) concessão de qualquer garantia, real ou fidejussória, ou de aval a dívida de Terceiros e/ou de Afiliadas da Tenda (excetuando-se sociedades Controladas pela Companhia), bem como assunção de obrigações em benefício exclusivo de Terceiros e/ou de Afiliadas

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

JUCESP
16 12 21

da Afiliadas (excetuando-se sociedades Controladas pela Companhia) que não a Companhia e prática de atos gratuitos ou de favor e renúncia de direitos em favor de Terceiros e/ou de Afiliadas da Tenda (excetuando-se sociedades Controladas pela Companhia);

- (q) definição do voto da Companhia nas assembleias gerais, reuniões ou assembleias de sócios, ou o voto dos membros do conselho de administração indicados pela Companhia em quaisquer órgãos da administração ou comitês, de qualquer investida da Companhia;
- (r) aprovação de aquisições relacionadas a quaisquer terrenos e novos lançamentos imobiliários pela Companhia ou qualquer de suas Controladas, desde que envolvam valores superiores ao Valor de Referência, conforme indicado na alínea (l) desta Cláusula e que não estejam previstos no orçamento anual;
- (s) aprovação dos regimentos internos dos comitês de assessoramento, bem como de quaisquer alterações;
- (t) aprovação do uso e disponibilização de Informações Confidenciais pelos Acionistas, Conselheiros ou Diretores a Terceiros; e
- (u) da apresentação, pela Companhia, de pedido de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial.

Diretoria

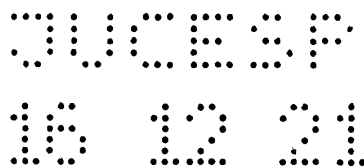
Cláusula 20ª - A diretoria é o órgão de representação da Companhia, competindo-lhe praticar todos os atos de gestão dos negócios sociais.

Cláusula 21ª - A diretoria não é um órgão colegiado, podendo, contudo, reunir-se, sempre que necessário, por intermédio de conferência telefônica ou videoconferência, tratar de aspectos operacionais ou estratégicos

Parágrafo Único - A reunião da diretoria instalar-se-á com a presença de diretores que representem a maioria dos membros da diretoria.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.



Cláusula 22ª - Ocorrendo vacância de cargo de diretor, ou impedimento do titular, caberá ao conselho de administração eleger um novo diretor ou designar o substituto dentre os diretores restantes, fixando, em qualquer dos casos, o prazo de gestão e os respectivos vencimentos.

Cláusula 23ª - A diretoria é composta por, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 20 (vinte) diretores, acionistas ou não, residentes no país, eleitos e destituíveis pelo conselho de administração, com mandato de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Cláusula 24ª - Os diretores da Companhia adotarão as designações de diretor presidente, diretor executivo financeiro e os demais diretores executivos operacionais, podendo haver cumulação de funções.

Parágrafo Primeiro - Compete ao diretor presidente:

- (a) submeter à aprovação do conselho de administração os planos de trabalho e orçamento anuais e/ou quinquenais, os planos de investimento e os novos programas de expansão da Companhia e de suas empresas controladas, promovendo a sua execução nos termos aprovados;
- (b) submeter à apreciação do conselho de administração, após manifestação do Comitê de Auditoria e do conselho fiscal, este último quando instalado, o relatório da administração e as demonstrações financeiras da Companhia, responsabilizando-se pelo seu conteúdo;
- (c) formular as estratégias e diretrizes operacionais da Companhia, com base na orientação geral do conselho de administração;
- (d) estabelecer os critérios para a execução das deliberações da assembleia geral e do conselho de administração, com a participação dos demais diretores;
- (e) coordenar e superintender as atividades da diretoria, convocando e presidindo suas reuniões;
- (g) comparecer às reuniões do conselho de administração e da assembleia geral, na forma prevista neste Estatuto Social e na legislação aplicável;

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

JUCESP
16 12 21

(h) representar a Companhia perante acionistas, investidores, clientes, imprensa, sociedade e órgãos legais, empresariais e governamentais, resguardando os interesses da organização e zelando pela sua imagem; e

(i) exercer a supervisão de todas as atividades da Companhia, assim como demais atribuições que lhe forem conferidas pelo conselho de administração.

Parágrafo Segundo - Compete ao diretor executivo financeiro:

(a) responder pelo controle e gestão orçamentária da Companhia, acompanhando indicadores e analisando relatórios para consolidação do orçamento, visando garantir o alcance das metas de orçamento e prover informações gerenciais de qualidade;

(b) submeter à apreciação do conselho de administração, após manifestação do Comitê de Auditoria e do conselho fiscal, este último quando instalado, o relatório da administração e as demonstrações financeiras da Companhia, responsabilizando-se pelo seu conteúdo;

(c) assegurar que a área de Controladoria, envolvendo o controle de gestão e de custos, forneça indicadores para tomadas de decisões, detectando fatores que possam influir nos resultados da Companhia;

(d) responder pelo controle do fluxo de caixa, aplicações financeiras e investimentos, visando maximizar o resultado financeiro, dentro dos níveis de risco previamente estabelecidos pela Companhia;

(e) assegurar a eficiência no controle das operações de financiamentos bancários dos clientes (repasse bancário) no menor prazo possível, responsabilizando-se pelo pagamento de tributos e supervisão dos procedimentos;

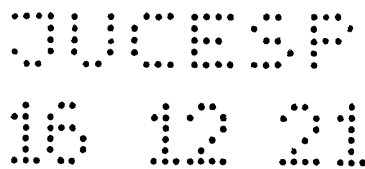
(f) realizar estudos de viabilidade de investimentos em novos negócios, fusões e aquisições, com o objetivo de suportar a tomada de decisões;

(g) assegurar a correta gestão dos recursos financeiros da Companhia, assim como a relação entre ativos e passivos, através da análise do risco de variação do custo do passivo, a fim de garantir a saúde financeira da Companhia;

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.



(h) definir estratégias e diretrizes para a Companhia, através do planejamento anual das ações e elaboração do orçamento, em conjunto com os demais diretores, visando o alcance das metas estabelecidas pela Companhia;

(i) participar das reuniões de diretoria (Art. 21) para tomar decisões e definir estratégias, visando ao desenvolvimento e sucesso da Companhia; e

(j) representar a Companhia perante acionistas, investidores, clientes, imprensa, sociedade e órgãos legais, empresariais e governamentais, resguardando os interesses da organização e zelando pela sua imagem.

Parágrafo Terceiro - Competem aos diretores operacionais as seguintes atribuições:

(a) promover o desenvolvimento das atividades da Companhia;

(b) coordenar as atividades das controladas da Companhia;

(c) prospectar novas áreas de atuação para a Companhia;

(d) planejar, supervisionar e coordenar construções realizadas pela Companhia ou por terceiros contratados para tal fim;

(e) gerir e fiscalizar a comercialização e divulgação dos produtos da Companhia;

(f) planejar a expectativa de demanda para os produtos da Companhia;

(g) planejar, gerir, identificar e coordenar a aquisição de imóveis para o desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários pela Companhia;

(h) planejar, supervisionar e coordenar a constituição de incorporações e loteamentos de novos empreendimentos imobiliários pela Companhia;

(i) propor e negociar a participação da Companhia em sociedades de propósito específico e a celebração de contratos com parceiros, tudo com vistas ao desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários;

(j) coordenar a atuação de sua área com a das demais Diretorias;

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

JUCESP
16 12 21

(k) realizar a gestão orçamentária das áreas da Companhia sob sua responsabilidade, incluindo controle de gestão e de custos;

(l) representar a Companhia perante clientes, imprensa, sociedade e órgãos legais, empresariais e governamentais, resguardando os interesses da organização e zelando pela sua imagem;

(m) submeter estudos de viabilidade e parâmetros para lançamentos de empreendimentos à aprovação pelos comitês executivos ou de assessoramento do conselho de administração, eventualmente constituídos para esta finalidade;

(n) garantir a correta observação e cumprimento da legislação e requisitos ambientais em compra de terrenos, compra de participações ou lançamentos de empreendimentos; e

(o) seguir as diretrizes do planejamento estratégico de curto, médio e longo prazos e políticas de governança da companhia, visando garantir os resultados financeiros e mercadológicos estipulados pelo conselho de administração.

Cláusula 25ª - A Companhia será representada e somente será considerada validamente obrigada por ato ou assinatura de:

(a) quaisquer dois diretores;

(b) qualquer diretor em conjunto com um procurador com poderes específicos; ou

(c) dois procuradores com poderes específicos.

Parágrafo Primeiro - A Companhia poderá ser representada isoladamente por apenas um Diretor ou procurador com poderes específicos, sem as formalidades previstas nesta cláusula 25ª, na prática dos seguintes atos:

(a) para fins de citação ou notificação judicial, prestação de depoimento pessoal ou representação da Companhia em juízo e em processos administrativos;

(b) representação da Companhia em assembleias e reuniões de sócios de sociedades da qual participe; e

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

JUCESP
16 12 21

(c) prática de atos de rotina administrativa, inclusive perante órgãos públicos, municipais, estaduais, federais e do Distrito Federal, ambientais, instituições financeiras, sociedades empresariais, sociedades de economia mista, autarquias, tais como Juntas Comerciais, Justiça do Trabalho, INSS, Receita Federal, Caixa Econômica Federal, Caixa Seguros, FGTS e seus bancos arrecadadores, e outras da mesma natureza, e cartórios em geral.

Parágrafo Segundo - As procurações serão sempre outorgadas ou revogadas por quaisquer dois diretores, estabelecendo os poderes do procurador e, excetuando-se as procurações outorgadas para fins judiciais e/ou processuais administrativos, não terão prazo superior a 1 (um) ano.

Parágrafo Terceiro - O Conselho de Administração poderá autorizar a prática de atos específicos que vinculem a Companhia pela assinatura de apenas um Diretor ou um procurador regularmente constituído, ou, ainda, estabelecer competência e alçada para a prática de atos por um único representante.

Comitês Consultivos

Cláusula 26ª – O conselho de administração poderá determinar a criação de comitês que funcionarão como órgãos de assessoramento, que deverão, no âmbito de suas competências, fornecer subsídios às decisões do conselho de administração e, se este assim determinar, auxiliar a diretoria na implementação de políticas internas aprovadas pelo conselho de administração, cada qual dentro de suas atribuições específicas.

CAPÍTULO VI – CONSELHO FISCAL

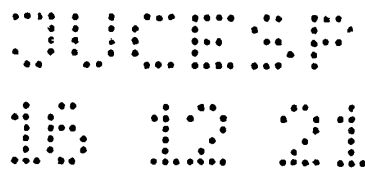
Cláusula 27ª – O conselho fiscal será não permanente, sendo instalado a pedido dos acionistas e possui as competências, responsabilidades e deveres definidos em lei. O funcionamento do conselho fiscal terminará na primeira assembleia geral ordinária após a sua instalação, podendo seus membros serem reeleitos.

Cláusula 28ª – O conselho fiscal é composto por 3 (três) membros efetivos, com igual número de suplentes, eleitos pela assembleia geral.

Parágrafo Primeiro - A remuneração dos membros do conselho fiscal será fixada pela assembleia geral que os eleger.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.



Parágrafo Segundo - A posse dos membros do conselho fiscal está condicionada à prévia subscrição do termo de posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida neste Estatuto Social, a ser lavrado no Livro de Atas do Conselho Fiscal, além do atendimento dos requisitos legais aplicáveis.

Cláusula 29ª – O conselho fiscal reunir-se-á sempre que necessário, mediante convocação de qualquer de seus membros, lavrando-se em ata suas deliberações.

CAPÍTULO VII - DO EXERCÍCIO SOCIAL, DO BALANÇO PATRIMONIAL, DOS RESULTADOS E DA DESTINAÇÃO DE LUCROS

Cláusula 30ª - O exercício social terá início em 1º de janeiro e terminará em 31 de dezembro de cada ano. Ao término de cada exercício social e de cada trimestre civil serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas em lei.

Cláusula 31ª - A Companhia, por deliberação do conselho de administração, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços. A Companhia, por deliberação do conselho de administração, poderá ainda declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Primeiro – A Companhia poderá efetuar o pagamento de juros sobre o capital próprio, a crédito dos dividendos anuais ou intermediários.

Parágrafo Segundo – Os dividendos e juros sobre o capital próprio distribuídos nos termos desta cláusula serão imputados ao dividendo obrigatório.

Cláusula 32ª - Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda.

Parágrafo Primeiro – Sobre o valor apurado na forma do caput desta cláusula 48ª será calculada a participação dos administradores da Companhia até o limite máximo legal, a ser distribuída de acordo com parâmetros estabelecidos pelo conselho de administração.

Parágrafo Segundo – Do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que trata o parágrafo anterior, destinar-se-á:

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

JUCESP
16 12 21

(a) 5% (cinco por cento) para a reserva legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social integralizado ou o limite previsto no §1º, art. 193, da Lei das Sociedades por Ações;

(b) do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que trata a alínea (a) desta cláusula 48ª e ajustado na forma do art. 202 da Lei das Sociedades por Ações, destinar-se-ão 25% (vinte e cinco por cento) para pagamento do dividendo obrigatório a todos os seus acionistas; e

(c) importância não superior a 71,25% (setenta e um vírgula vinte e cinco por cento) do lucro líquido para a constituição de Reserva de Investimentos, com a finalidade de financiar a expansão das atividades da Companhia e de empresas controladas, inclusive através da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, participação em consórcios ou outras formas de associação para a realização do objeto social.

Parágrafo Terceiro – A reserva prevista na alínea (c) do §2º desta cláusula 48ª não poderá ultrapassar 80% (oitenta por cento) do capital social. Atingido esse limite, caberá à assembleia geral deliberar sobre o saldo, procedendo à sua distribuição aos acionistas ou ao aumento do capital social.

Parágrafo Quarto – Atendida a distribuição prevista nos parágrafos anteriores, o saldo terá a destinação aprovada pela assembleia geral, depois de ouvido o conselho de administração, respeitadas as disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO VIII – DA LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA

Cláusula 33ª – A Companhia se dissolverá e entrará em liquidação nos casos previstos em lei, cabendo à assembleia geral estabelecer o modo de liquidação e o conselho fiscal, que deverá funcionar no período de liquidação. A eleição do liquidante, ou liquidantes, e a fixação de seus poderes e remuneração caberá ao conselho de administração.

CAPÍTULO IX – ARBITRAGEM

Cláusula 34ª – A Companhia, seus acionistas, Administradores e os membros do conselho fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Arbitragem Brasil – Canadá, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda de

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

JUCESP
16 12 21

sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do conselho fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei das Sociedades Anônimas.

CAPÍTULO X – DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 35ª – A Companhia observará os Acordos de Acionistas registrados na forma do art. 118 da Lei das Sociedades por Ações, cabendo à administração abster-se de registrar transferências de ações contrárias aos respectivos termos e ao presidente das assembleias gerais e das reuniões do conselho de administração abster-se de computar os votos lançados em infração a tais acordos.

* * * * *

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcio Tulio Sampaio Arantes.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código F7C8-12C9-CE60-7499.



JUCESP

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/F7C8-12C9-CE60-7499> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: F7C8-12C9-CE60-7499



Hash do Documento

1BD3AF9CBB6A80DC31F444A30738C308589B3B9B97C6A0A144C0D8159E3C802C

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 08/12/2021 é(são) :

☒ Marcio Tulio Sampaio Arantes (Signatário) - 041.779.906-39 em
08/12/2021 16:54 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital





JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

10 12 21



ALTERAÇÃO DE OUTRAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS

Nº DO PROTOCOLO 030282584-3	NIRE 3530056725-1	NOME EMPRESARIAL ALEA S.A.
---------------------------------------	-----------------------------	--------------------------------------

DESCRIÇÃO

(i) alteração da Cláusula 2ª do Estatuto Social; (ii) alteração da Cláusula 5ª do Estatuto Social; (iii) alteração da Cláusula 9ª do Estatuto Social; (iv) alteração da Cláusula 19ª do Estatuto Social; (v) alteração da Cláusula 21ª do Estatuto Social; (vi) alteração da Cláusula 25ª do Estatuto Social.

13/12/2021

JUCESP



10.170.74.133/formularioanalise/default.aspx

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO



JUCESP - JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

GERÊNCIA DE APOIO À DECISÃO COLEGIADA

PROTOCOLO: 2.255.928/21-8**Relatório da Análise Prévia**

- ☉ **SUGESTÃO DE DEFERIMENTO** por estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94
- **SUGESTÃO DE EXIGÊNCIA** por não estar de acordo com as formalidades legais, nos termos da Lei nº 8.934/94
- **SUGESTÃO DE INDEFERIMENTO** Lei 8934/94 - art 40 § 1º

DBE (Documento Básico de Entrada)

ITEM	FORMALIDADES	Sim	Não
01	É necessário a apresentação do Documento Básico de Entrada - DBE?	☐	☒
02	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) foi apresentado?	☐	☐
03	O Documento Básico de Entrada - DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está assinado pelo representante da sociedade?	☐	☐
04	O código de evento corresponde ao teor do ato apresentado a arquivamento?	☐	☐
05	O nome empresarial informado na FCPJ, para eventos de constituição/inscrição e alteração, corresponde exatamente ao nome que consta do ato apresentado a arquivamento, inclusive considerando pontos, vírgulas e outros caracteres especiais (símbolos)?	☐	☐
06	O nome empresarial no requerimento de empresário corresponde ao nome do empresário? (Permite-se a adição de designação e abreviações, vedando-se a abreviação do último nome ou a exclusão de qualquer parte do nome)	☐	☐
07	A natureza jurídica informada corresponde com o ato apresentado a arquivamento?	☐	☐
08	O capital informado na FCPJ corresponde ao capital subscrito (e integralizado) constante do ato constitutivo/alterador?	☐	☐
09	A descrição da atividade empresarial está em conformidade com a descrição do CNAE informado? (Ressalte-se que a atividade principal é aquela que gera maior receita para o estabelecimento).	☐	☐
10	O DBE está firmado por pessoa física responsável? (A pessoa física responsável, levando-se em consideração o sócio com poderes de administração ou administrador indicado pelos sócios por meio de contrato social, ressaltando-se que a pessoa física responsável perante o CNPJ poderá indicar preposto (sócio ou não) e outorgar procuração eletrônica a terceiros, sócios ou não (desde que estes possuam certificado digital); procuração em papel é possível, porém o procurador só poderá firmar o DBE, devendo constar, no sistema, os dados do outorgante da procuração – pessoa física responsável perante o CNPJ). Portaria 06/2013 – JUCESP.	☐	☐
11	O endereço informado no DBE está em consonância com o endereço indicado no ato trazido a arquivamento?	☐	☐
12	DBE por dependência do(s) Protocolo(s):	☐	☐
13	O Documento Básico de Entrada – DBE (ou o Protocolo de Transmissão) está em termos para o deferimento?	☐	☐

Outras exigências a especificar (DBE):**Análise Prévia**

Elisandra de Souza RG 29.460.926

Data: 13/12/2021

Ciência Vogais

10.170.74.133/formularioanalise/default.aspx

1/1



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
9º TABELIÃO DE NOTAS

CIDADE DE São Paulo
COMARCA DE SÃO PAULO

Rua Marconi, nº 124 - 1º ao 6º Andar - São Paulo - SP Cep: 01047-000 - Tel.: (11) 2174-6850 | (11) 3258-2611
www.nonocartorio.com.br - e-mail: sac@nonocartorio.com.br

PROCURAÇÃO ALEA S.A. – JULHO 2023 – VENDAS E OUTROS

= LIVRO Nº 11.497 - PÁG. Nº 005 - AM - PRIMEIRO TRASLADO =

PROCURAÇÃO BASTANTE QUE FAZ: ALEA S.A.

Saibam, quantos este público instrumento de procuração bastante virem aos **seis (06)** dias do mês de **julho** do ano de **dois mil e vinte e três (2023)**, nesta Cidade e Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, em Cartório, sito na Rua Marconi, nº 124, por videoconferência, nos termos do Provimento nº 100 da Corregedoria Nacional de Justiça, perante mim, escrevente notarial do 9º Tabelião de Notas, compareceu como “**Parte Outorgante**”: ALEA S.A., sociedade anônima fechada, com sede na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8º e 9º, Centro, nesta Capital, CEP 01014-908, inscrita no **CNPJ sob o nº 34.193.637/0001-63**, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (Jucesp) sob o **NIRE: 35.300.567.251**, tendo seu atual Estatuto Social Consolidado, arquivado pela Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 30/11/2021, registrada na referida Jucesp, sob nº 597.913/21-3, em sessão de 16/12/2021, o qual autoriza a proceder esta operação nos termos da “cláusula 25ª”, parágrafo segundo, tendo sua atual diretoria eleita, através da Ata da Reunião do Conselho de Administração, realizada em 04/11/2022, registrada na JUCESP sob o nº 664.065/22-3, em sessão de 23/11/2022, (documentos esses arquivados nestas Notas, **sob nº 1242/2023**), sendo representada neste ato, por seus Diretores: **(i) MARCELO DE MELO BUOZI**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade **RG nº 22.517.151-X-SSP/SP**, inscrito no **CPF/ME sob o nº 161.688.268-90**; e **(ii) ALEX FERNANDO HAMADA**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade **RG nº 17.058.888-9-SP/SP**, inscrito no **CPF/ME sob o nº 167.831.498-62**, ambos com endereço profissional na referida sede da empresa que ora representam; A regularidade da representação da empresas Outorgante e a identificação dos representantes desta foram feitas em vista aos documentos apresentados nos originais e retro mencionados, estando os referidos representantes plenamente capazes e em gozo de perfeito juízo e entendimento, do que dou fé. Os referidos representantes declaram, em relação à sociedade que ora representa, sob responsabilidade pessoal, que não existem outros atos societários mais atuais aos retros indicados ou que de algum modo os altere. Então, a Outorgante, por seus representantes, expuseram que, por este público instrumento, nomeiam e constituem como seus “Procuradores”, **GRUPO 1 - A (VENDAS): ALBERTO PASCOAL ALFANO**, brasileiro, casado, engenheiro civil e gerente crédito, portador da cédula de identidade **RG nº 19.395.518-0-SSP/SP**, inscrito no **CPF/ME sob o nº 162.581.658-85**; **ALINE RIBOLI DOS SANTOS**, brasileira, solteira, coordenadora crédito imobiliário, portadora da cédula de identidade **RG nº 46.929.139-4-SSP/SP**, inscrita no **CPF/ME sob o nº 387.088.868-73**; **CAROLINE AIKO FERNANDES**, brasileira, divorciada, gerente de inteligência administrativa, portadora da cédula de identidade **RG nº**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
9º TABELIÃO DE NOTAS

CIDADE DE São Paulo
COMARCA DE SÃO PAULO

Rua Marconi, nº 124 - 1º ao 6º Andar - São Paulo - SP Cep: 01047-000 - Tel.: (11) 2174-6850 | (11) 3258-2611
www.nonocartorio.com.br - e-mail: sac@nonocartorio.com.br

30.511.685-X-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 265.786.178-41; **ELYSANDRA GOMES CASA**, brasileira, casada, supervisora de repasse, portadora da cédula de identidade RG nº 49.259.743-1-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 407.252.778-58; **IVANA DOS SANTOS**, brasileira, casada, analista de repasse, portadora da cédula de identidade RG nº 28.910.863-9-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 286.959.828-90; **JOÃO RAUPP SELLISTER**, brasileiro, casado, administrador e gerente marketing e repasse, portador da cédula de identidade RG nº 011.177.947-6-SSP/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 097.838.947-65; **MEIRE COSTA ROCHA DE BRITO**, brasileira, solteira, coordenadora de repasse e registro, portadora da cédula de identidade RG nº 30.575.699-0-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 222.681.838-31; **VANESSA PENA SILVA**, brasileira, solteira, administradora e coordenadora CRM, portadora da cédula de identidade RG nº 34.094.119-4-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 224.542.868-40; Todos com endereço profissional na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8º e 9º, Centro. **GRUPO 1 - B (VENDAS):** **ALBERTO PASCOAL ALFANO**, brasileiro, casado, engenheiro civil e gerente crédito, portador da cédula de identidade RG nº 19.395.518-0-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 162.581.658-85; **ALINE RIBOLI DOS SANTOS**, brasileira, solteira, coordenadora crédito imobiliário, portadora da cédula de identidade RG nº 46.929.139-4-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 387.088.868-73; **ANDRÉ DE SOUZA PEREIRA**, brasileiro, casado, contador e gerente controladoria, portador da cédula de identidade RG nº 45.040.989-2-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 230.363.908-55; **BRUNA APARECIDA JURADO SOUTO**, brasileira, casada, agente de vendas, portadora da cédula de identidade RG nº 44.938.028-2-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 412.153.618-58; **CAROLINE AIKO FERNANDES**, brasileira, divorciada, gerente de inteligência e administrativa, portadora da cédula de identidade RG nº 30.511.685-X-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 265.786.178-41; **DANIEL REIS CAMARGO**, brasileiro, solteiro, arquiteto e gerente legalização, portador da cédula de identidade RG nº 4216748-SSP/GO, inscrito no CPF/ME sob o nº 984.451.621-87; **EJOS SOUZA MARTINS**, brasileiro, casado, arquiteto e coordenador técnico, portador da cédula de identidade RG nº 28.863.330-1-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 219.730.778-92; **ELYSANDRA GOMES CASA**, brasileira, casada, supervisora de repasse, portadora da cédula de identidade RG nº 49.259.743-1-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 407.252.778-58; **EDUARDO ALVES DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, agente de vendas, portador da cédula de identidade RG nº 49.110.458-3-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 418.351.758-30; **FERNANDA FLORENCIO PAULETO**, brasileira, solteira, supervisora de crédito, portadora da cédula de identidade RG nº 359710554-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 378.900.638-65; **IVANA DOS SANTOS**, brasileira, casada, analista de repasse, portadora da cédula de identidade RG nº 28.910.863-9-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 286.959.828-90; **JAQUELINE CRISTINA MUSSIO LIMA**, brasileira, casada, agente de vendas viabilizadora, portadora da cédula de identidade RG nº 49.728.824-1-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 434.728.098-09; **JOÃO RAUPP SELISTER**, brasileiro, casado, administrador e gerente marketing e repasse, portador da cédula de identidade RG nº 011.177.947-6-SSP/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 097.838.947-65; **KELLY DE SOUZA GANEM**, brasileira, solteira, arquiteta e coordenadora legalização, portadora da cédula de identidade RG nº 30371287-SSP/SE, inscrita no CPF/ME sob o nº 836.011.635-00; **MARIA LAURA OLIVEIRA DE MORAES**, brasileira, solteira, assistente de repasse, portadora da cédula RG nº 50.475.150-5-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 453.229.468-10; **MARCOS VINICIUS FAUSTINO DA SILVA**, brasileiro, solteiro, agente de

Esse documento foi assinado por PAULO ROBERTO FERNANDES.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código 6GJ4M-

JP683-EUW34-PDU4N





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
9º TABELIÃO DE NOTAS

CIDADE DE São Paulo
COMARCA DE SÃO PAULO

Rua Marconi, nº 124 - 1º ao 6º Andar - São Paulo - SP Cep: 01047-000 - Tel.: (11) 2174-6850 | (11) 3258-2611
www.nonocartorio.com.br - e-mail: sac@nonocartorio.com.br

vendas viabilizador, portador da cédula de identidade RG nº 597761139-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 507.690.168-20; **MEIRE COSTA ROCHA DE BRITO**, brasileira, solteira, coordenadora líder de repasse e registro, portadora da cédula de identidade RG nº 30.575.699-0-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 222.681.838-31; **LIVIA GOMES TEIXEIRA MEDINA DA CUNHA**, brasileira, casada, arquiteta, coordenadora de urbanismo, desenvolvimento, produto e projeto, portadora da cédula de identidade RG nº 43.733.059-X-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 338.801.528-70; **LUCAS CORREA SIQUEIRA**, brasileiro, solteiro, agente de vendas, portador da cédula de identidade RG nº 542057785-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 483.360.538-40; **LUIZ FERNANDO RIBEIRÃO MOURA SOARES**, brasileiro, solteiro, supervisor de vendas, portador da cédula de identidade RG nº 35333725-0-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 336.955.538-71; **PAULO HENRIQUE SIQUEIRA DIAS**, brasileiro, casado, engenheiro civil e gerente grupo obras, portador da cédula de identidade RG 43.979.191-1-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 310.368.778-84; **RICARDO LUCAS OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, agente de vendas, portador da cédula de identidade RG nº 508028863-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 494.221.428-90; **RODOLFO DE TOLEDO GHELFI**, brasileiro, casado, coordenador de vendas, portador da cédula de identidade RG nº 351805813-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 397.942.248-80; **SABRINA VILELA RAYEL**, brasileira, casada, arquiteta e coordenadora de legalização, desenvolvimento, produto e projeto, portadora da cédula de identidade RG nº MG12706677-SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 060.256.966-40; **SILVIA HELENA REAL**, brasileira, divorciada, advogada e coordenadora jurídico, portadora da cédula de identidade RG nº 21.981.981-6-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 120.670.888-31 e na OAB/SP sob o nº 159.094; **STEPHAN INFANTI CONSTANTINO**, brasileiro, solteiro, coordenador técnico, portador da cédula de identidade RG nº 46.602.857-X-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 408.919.808-90; **TAMARA MARENCO OLIVEIRA**, brasileira, casada, supervisora de ciclo financeiro, portadora da cédula de identidade RG nº 8268839-SSP/SC, inscrita no CPF/ME sob o nº 018.522.530-61; **VANESSA PENA SILVA**, brasileira, solteira, administradora e coordenadora CRM, portadora da cédula de identidade RG nº 34.094.119-4-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 224.542.868-40; **VIVIAN MARIA GOMES CUZZIOL**, brasileira, solteira, arquiteta e gerente legalização, portadora da cédula de identidade RG nº 33.548.905-9-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 317.151.788-40; Todos com endereço profissional na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8º e 9º, Centro, CEP 01014-908. **GRUPO 1 - C (VENDAS):** **AMANDA DA SILVA BEZERRA**, brasileira, divorciada, arquiteta e gerente projetos, portadora da cédula de identidade RG nº 28.145.662-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 284.212.678-50; **ANDRÉ DE SOUZA PEREIRA**, brasileiro, casado, gerente controladoria e contador, portador da cédula de identidade RG nº 45.040.989-2-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 230.363.908-55; **ALINE RIBOLI DOS SANTOS**, brasileira, solteira, coordenadora de crédito imobiliário, portadora da cédula de identidade RG nº 46.929.139-4-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 387.088.868-73; **DANIEL REIS CAMARGO**, brasileiro, solteiro, arquiteto e gerente legalização, portador da cédula de identidade RG nº 4216748-SSP/GO, inscrito no CPF/ME sob o nº 984.451.621-87; **EJOS SOUZA MARTINS**, brasileiro, casado, arquiteto e coordenador técnico, portador da cédula de identidade RG nº 28.863.330-1-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 219.730.778-92; **ESTEVAO AQUILA**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
9º TABELIÃO DE NOTAS

CIDADE DE São Paulo
COMARCA DE SÃO PAULO

Rua Marconi, nº 124 - 1º ao 6º Andar - São Paulo - SP Cep: 01047-000 - Tel.: (11) 2174-6850 | (11) 3258-2611
www.nonocartorio.com.br - e-mail: sac@nonocartorio.com.br

DE MELO GOMES, brasileiro, solteiro, coordenador de prospecção, portador da cédula de identidade RG nº 8047726-SSP/PE, inscrito no CPF/ME sob o nº 099.970.694-20; **FERNANDO PETROSINO DA ROCHA**, brasileiro, solteiro, coordenador de prospecção, portador da cédula de identidade RG nº 349104633-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 393.346.328-95; **FLAVIA MOREIRA ABREU**, brasileira, solteira, arquiteta e coordenadora projetos, portadora da cédula de identidade RG nº 23.108.108-X-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 314.712.768-05; **GUILHERME DE CASTRO VILELA**, brasileiro, solteiro, administrador e gerente prospecção, portador da cédula de identidade RG nº 13.857.255-SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 101.805.436-79; **HENRIQUE MUGINSKI WIACZOREK**, brasileiro, solteiro, coordenador de prospecção, portador da cédula de identidade RG nº 427023075-SSP/SPE, inscrito no CPF/ME sob o nº 224.728.148-60; **JOÃO RAUPP SELISTER**, brasileiro, casado, administrador e gerente marketing vendas e repasse, portador da cédula de identidade RG nº 111779476-SESP/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 097.838.947-65; **KELLY DE SOUZA GANEM**, brasileira, solteira, arquiteta e coordenadora legalização, portadora da cédula de identidade RG nº 30371287-SSP/SE, inscrita no CPF/ME sob o nº 836.011.635-00; **LIVIA GOMES TEIXEIRA MEDINA DA CUNHA**, brasileira, casada, arquiteta e coordenadora de urbanismo, desenvolvimento, produto e projeto, portadora da cédula de identidade RG nº 43.733.059-X-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 338.801.528-70; **MATEUS LEMOS CARVALHO**, brasileiro, solteiro, coordenador de prospecção, portador da cédula de identidade RG nº MG17306494-SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 099.807.046-75; **PAULO HENRIQUE SIQUEIRA DIAS**, brasileiro, casado, engenheiro civil, gerente grupo obras, portador da cédula de identidade RG 43.979.191-1-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 310.368.778-84; **SABRINA VILELA RAYEL**, brasileira, casada, arquiteta e coordenadora de legalização, desenvolvimento, produto e projeto, portadora da cédula de identidade RG nº MG12706677/SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 060.256.966-40; **SILVIA HELENA REAL**, brasileira, divorciada, advogada e coordenadora jurídico, portadora da cédula de identidade RG nº 21.981.981-6-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 120.670.888-31 e na OAB/SP sob o nº 159.094; **STEPHAN INFANTI CONSTANTINO**, brasileiro, solteiro, coordenador técnico, portador da cédula de identidade RG nº 46.602.857-X-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 408.919.808-90; **TARSIO FRANCO VILELA FILHO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 15.341.114-SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 090.884.606-12; **VANESSA PENA SILVA**, brasileira, solteira, administradora e coordenadora CRM, portadora da cédula de identidade RG nº 34.094.119-4-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 224.542.868-40; **VIVIAN MARIA GOMES CUZZIOL**, brasileira, solteira, arquiteta e gerente legalização, portadora da cédula de identidade RG nº 33.548.905-9-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 317.151.788-40; Todos com endereço profissional na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8º e 9º, Centro, CEP 01014-908. A Outorgante confere poderes aos Procuradores, para: **PODERES DOS GRUPOS “1 - A e B (VENDAS)”**: atuar nas operações única e exclusivamente na transmissão de unidades habitacionais próprias e de terceiros, inclusive venda e compra através de recursos próprios ou através de financiamentos com ou sem recursos do FGTS, se responsabilizando pela evicção, podendo para tanto: **a)** assinar contratos particulares de promessas de venda e compra, escrituras públicas de venda e compra, termos de recebimento de unidade, termos de acordo junto aos clientes, cessão de direitos, dação em pagamento/permuta, retificações, rerratificações, contratos de venda e compra de unidades habitacionais mediante financiamentos imobiliários em geral, com



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
9º TABELIÃO DE NOTAS

CIDADE DE São Paulo
COMARCA DE SÃO PAULO

Rua Marconi, nº 124 - 1º ao 6º Andar - São Paulo - SP Cep: 01047-000 - Tel.: (11) 2174-6850 | (11) 3258-2611
www.nonocartorio.com.br - e-mail: sac@nonocartorio.com.br

ou sem recursos de FGTS, junto a qualquer instituição financeira, de crédito e/ou de consórcio ou contratos de venda e compra de unidade habitacional com ou sem apoio à produção ou alocação de recursos, promover registros desses instrumentos e cumprir exigências junto a cartórios de imóveis, todos relativos a imóveis de sua propriedade, construídos, em construção, ainda incorporados por terceiros; podendo, também, prometer vender, ceder, transmitir domínio, direito, ação e posse, concordar com valores, prazos e formas de pagamento, pagar, aceitar e assinar instrumentos particulares, prestar declarações em geral, exceto de quitação de ônus/dívida (específico aos Grupos “1-B” e “1-C”), e de ordem previdenciária, liquidar tributos fiscais que incidam sobre os imóveis, ajustar preço de venda e/ou de cessão e prestar declarações exigidas pelo Decreto nº 93.240/86; confere-lhes, ainda, poderes especiais para requerer e representá-la perante Cartórios de Notas, Registros Cíveis, Títulos e Documentos e de Registro de Imóveis; **b)** assinar distratos, rescisões, resoluções ou resilições contratuais, firmar termos de acordo, cancelamentos unilaterais, termos de entrega de chaves, concordar com cláusulas e condições de estilo, **bem como representar a Outorgante na prestação de garantia de fiança, exclusivamente nos contratos de crédito de apoio à produção, celebrados unicamente com a Caixa Econômica Federal (CEF) e Banco do Brasil (BB), enquanto as unidades estão em construção, nos quais a própria Outorgante e/ou terceiros figurem como proprietários vendedores dos imóveis/unidades.** Os poderes acima outorgados serão exercidos independente da ordem de nomeação e grupo e sempre em conjunto de dois, sendo: (i) dois procuradores dos Grupos “A” e/ou “B” em conjunto, ou; (ii) qualquer um desses procuradores em conjunto com um Diretor da Outorgante; fica permitido substabelecer total ou parcial os poderes aqui conferidos, desde que assinado por (i) dois gerentes em conjunto; (ii) um gerente e um coordenador em conjunto; e (iii) dois coordenadores em conjunto. Além das representações dos atos acima, qualquer um dos procuradores, independente da ordem de nomeação e dos grupos enquadrados, representará a OUTORGANTE isoladamente em contratos de financiamentos imobiliários em geral (PMCMV, SBPE, FGTS, etc.), firmados com a Caixa Econômica Federal e nas celebrações de promessas de venda e compra particulares de unidades habitacionais próprias ou de terceiros. A Outorgante confere poderes aos Procuradores, para: **PODERES EXCLUSIVOS DO GRUPO “1 - B (VENDAS)”**: assinar instrumentos que constituam ou libere hipotecas e alienações fiduciárias prevista na Lei 9.514/97, em que a Outorgante figure como Credora/Hipotecante/Alienada; promover execução na esfera extrajudicial nos termos das Leis 9.514/1997, 4.591/64 e 4.864/65, bem como requerer a intimação e a notificação dos devedores para pagamento das parcelas vencidas e não pagas dos Contratos de Financiamentos Amparados pelo SFI ou SFH, garantidos ou não por Alienação Fiduciária; podendo, ainda, requerer a consolidação da propriedade caso incorra a purga da mora, confessar, desistir, transigir, firmar compromissos ou acordos, receber e dar quitação, protestar, desistir, bem como quaisquer outros atos e documentos exigidos para efetivação destes poderes específicos; enfim, tudo aquilo necessário para o fiel cumprimento deste mandato. **Os poderes acima outorgados deverão ser exercidos independente da ordem de nomeação e sempre em conjunto de dois procuradores deste Grupo “B” ou um procurador deste grupo em conjunto com um Diretor da Outorgante; fica permitido substabelecer total ou parcial os poderes aqui conferidos, desde que assinado por (i) dois gerentes em conjunto; (ii) um gerente e um**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
9º TABELIÃO DE NOTAS

CIDADE DE São Paulo
COMARCA DE SÃO PAULO

Rua Marconi, nº 124 - 1º ao 6º Andar - São Paulo - SP Cep: 01047-000 - Tel.: (11) 2174-6850 | (11) 3258-2611
www.nonocartorio.com.br - e-mail: sac@nonocartorio.com.br

coordenador em conjunto; e (iii) dois coordenadores em conjunto. A Outorgante confere poderes aos Procuradores, para: **PODERES EXCLUSIVOS DO GRUPO “1 - C (VENDAS)”**: assinar termos de quitação de dívidas e de ônus para baixa de hipoteca ou de alienação fiduciária, bem como oferecer carta de crédito. **Os poderes acima outorgados serão exercidos independente da ordem de nomeação e sempre em conjunto de dois procuradores deste Grupo “C” ou um procurador deste grupo em conjunto com um Diretor da OUTORGANTE; fica permitido substabelecer total ou parcial os poderes aqui conferidos, desde que assinado por (i) dois gerentes em conjunto; (ii) um gerente e um coordenador em conjunto; e (iii) dois coordenadores em conjunto.** **GRUPO 2 - (IMOBILIÁRIA)**: **AMANDA DA SILVA BEZERRA**, brasileira, divorciada, arquiteta e gerente projetos, portadora da cédula de identidade RG nº 28.145.662 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 284.212.678-50; **ANDRÉ DE SOUZA PEREIRA**, brasileiro, casado, contador e gerente controladoria, portador da cédula de identidade RG nº 45.040.989-2-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 230.363.908-55; **DANIEL REIS CAMARGO**, brasileiro, solteiro, arquiteto e gerente legalização, portador da cédula de identidade RG nº 4216748-SSP/GO, inscrito no CPF/ME sob o nº 984.451.621-87; **EJOS SOUZA MARTINS**, brasileiro, casado, arquiteto e coordenador técnico, portador da cédula de identidade RG nº 28.863.330-1-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 219.730.778-92; **ESTEVAO AQUILA DE MELO GOMES**, brasileiro, solteiro, coordenador de prospecção, portador da cédula de identidade RG nº 8047726-SSP/PE, inscrito no CPF/ME sob o nº 099.970.694-20; **FLAVIA MOREIRA ABREU**, brasileira, solteira, arquiteta e coordenadora projetos, portadora da cédula de identidade RG nº 23.108.108-X-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 314.712.768-05; **FERNANDO PETROSINO DA ROCHA**, brasileiro, solteiro, coordenador de prospecção, portador da cédula de identidade RG nº 349104633SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 393.346.328-95; **GUILHERME DE CASTRO VILELA**, brasileiro, solteiro, administrador e gerente prospecção, portador da cédula de identidade RG nº 13.857.255-SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 101.805.436-79; **HENRIQUE MUGINSKI WIACZOREK**, brasileiro, solteiro, coordenador de prospecção, portador da cédula de identidade RG nº 427023075-SSP/SPE, inscrito no CPF/ME sob o nº 224.728.148-60; **JOÃO RAUPP SELISTER**, brasileiro, casado, administrador e gerente marketing vendas e repasse, portador da cédula de identidade RG nº 111779476-SESP/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 097.838.947-65; **KELLY DE SOUZA GANEM**, brasileira, solteira, arquiteta e coordenadora legalização, portadora da cédula de identidade RG nº 30371287-SSP/SE, inscrita no CPF/ME sob o nº 836.011.635-00; **LIVIA GOMES TEIXEIRA MEDINA DA CUNHA**, brasileira, casada, arquiteta e coordenadora de urbanismo, desenvolvimento, produto e projeto, portadora da cédula de identidade RG nº 43.733.059-X-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 338.801.528-70; **MATEUS LEMOS CARVALHO**, brasileiro, solteiro, coordenador de prospecção, portador da cédula de identidade RG nº MG17306494-SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 099.807.046-75; **PAULO HENRIQUE SIQUEIRA DIAS**, brasileiro, casado, engenheiro civil e gerente grupo obras, portador da cédula de identidade RG 43.979.191-1-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 310.368.778-84; **SABRINA VILELA RAYEL**, brasileira, casada, arquiteta e coordenadora de legalização, desenvolvimento, produto e projeto, portadora da cédula de identidade RG nº RG nº MG12706677-SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 060.256.966-40; **SILVIA HELENA REAL**, brasileira, divorciada, advogada e coordenadora jurídico, portadora da cédula de identidade RG nº 21.981.981-6-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 120.670.888-31 e na OAB/SP sob o nº

Esse documento foi assinado por PAULO ROBERTO FERNANDES.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código 6GJ4M-

JP683-EUW34-PDU4N





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
9º TABELIÃO DE NOTAS

CIDADE DE São Paulo
COMARCA DE SÃO PAULO

Rua Marconi, nº 124 - 1º ao 6º Andar - São Paulo - SP Cep: 01047-000 - Tel.: (11) 2174-6850 | (11) 3258-2611
www.nonocartorio.com.br - e-mail: sac@nonocartorio.com.br

159.094; **TARSIO FRANCO VILELA FILHO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 15.341.114-SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 090.884.606-12; **VANESSA PENA SILVA**, brasileira, solteira, administradora, coordenadora CRM, portadora da cédula de identidade RG nº 34.094.119-4-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 224.542.868-40; **VIVIAN MARIA GOMES CUZZIOL**, brasileira, solteira, arquiteta e gerente legalização, portadora da cédula de identidade RG nº 33.548.905-9-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 317.151.788-40. Todos com endereço profissional na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8º e 9º, Centro, CEP 01014-908. A Outorgante confere poderes aos Procuradores, na qual ficam investidos dos seguintes poderes: **PODERES DO GRUPO 2 “IMOBILIÁRIA”**: representá-la perante Cartórios e Ofícios de Registros de Imóveis e órgãos públicos municipais, federais e estaduais para registrar incorporações, instituições e especificações de condomínio, assumir subrogações de incorporações imobiliárias, tornar incorporadora ou incorporadora solidária por todo ou parte de empreendimentos diversos, cancelar e/ou retificar incorporações imobiliárias, assinar todos os documentos necessários para a prática integral do instituto determinado na Lei 4.591/64, firmar requerimentos registro de incorporação, de memorial de incorporação, de rerratificação de memorial e de convenção de condomínio perante qualquer Ofício ou Cartório de Registro de Imóveis competente, realizar averbações, descrever imóveis, retificar matrículas, desmembrar e/ou remembrar, assinar termos de doação em favor do poder público, unificar imóveis, concordar com descrições e confrontações de imóveis e apresentar e arquivar documentos, atas e quaisquer instrumentos. **Os poderes acima outorgados serão exercidos independente da ordem de nomeação e sempre em conjunto de dois procuradores ou qualquer um desses procuradores em conjunto com um Diretor da Outorgante; fica permitido substabelecer total ou parcial os poderes aqui conferidos, desde que assinado por (i) dois gerentes em conjunto; (ii) um gerente e um coordenador em conjunto; e (iii) dois coordenadores em conjunto.** **GRUPO 3 - A (ÓRGÃOS PÚBLICOS)**: **ANDRÉ DE SOUZA PEREIRA**, brasileiro, casado, contador e gerente controladoria, portador da cédula de identidade RG nº 45.040.989-2-SSP/SP, inscrito no CPF/ME nº 230.363.908-55; **AMANDA DA SILVA BEZERRA**, brasileira, divorciada, arquiteta e gerente projetos, portadora da cédula de identidade RG nº 28.145.662-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 284.212.678-50; **BÁRBARA SANCHES LIMA DA SILVA**, brasileira, casada, engenheira civil e gestora de obra III, portadora da cédula de identidade RG nº MG 13825760-SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 079.948.576-47; **DANIEL REIS CAMARGO**, brasileiro, arquiteto, solteiro, gerente legalização, portador da cédula de identidade RG nº 4216748-SSP/GO, inscrito no CPF/ME sob o nº 984.451.621-87; **EJOS SOUZA MARTINS**, brasileiro, casado, arquiteto e coordenador técnico, portador da cédula de identidade RG nº 28.863.330-1-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 219.730.778-92; **ESTEVAO AQUILA DE MELO GOMES**, brasileiro, solteiro, coordenador de prospecção, portador da cédula de identidade RG nº 8047726-SSP/PE, inscrito no CPF/ME sob o nº 099.970.694-20; **FERNANDO PETROSINO DA ROCHA**, brasileiro, solteiro, coordenador de prospecção, portador da cédula de identidade RG nº 349104633-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 393.346.328-95; **FLAVIA MOREIRA ABREU**, brasileira, solteira, arquiteta e coordenadora projetos, portadora da cédula de identidade RG nº 23.108.108-X-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 314.712.768-05; **GUILHERME DE CASTRO VILELA**, brasileiro, solteiro, administrador e

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
9º TABELIÃO DE NOTAS

CIDADE DE São Paulo
COMARCA DE SÃO PAULO

Rua Marconi, nº 124 - 1º ao 6º Andar - São Paulo - SP Cep: 01047-000 - Tel.: (11) 2174-6850 | (11) 3258-2611
www.nonocartorio.com.br - e-mail: sac@nonocartorio.com.br

gerente prospecção, portador da cédula de identidade RG nº 13.857.255-SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 101.805.436-79; **HENRIQUE MUGINSKI WIACZOREK**, brasileiro, solteiro, coordenador de prospecção, portador da cédula de identidade RG nº 427023075-SSP/SPE, inscrito no CPF/ME sob o nº 224.728.148-60; **JOÃO RAUPP SELISTER**, brasileiro, casado, administrador e gerente marketing vendas e repasse, portador da cédula de identidade RG nº 111779476-SESP/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 097.838.947-65; **KELLY DE SOUZA GANEM**, brasileira, solteira, arquiteta e coordenadora legalização, portadora da cédula de identidade RG nº 30371287-SSP/SE, inscrita no CPF/ME sob o nº 836.011.635-00; **LIVIA GOMES TEIXEIRA MEDINA DA CUNHA**, brasileira, casada, arquiteta e coordenadora de urbanismo, desenvolvimento, produto e projeto, portadora da cédula de identidade RG nº 43.733.059-X-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 338.801.528-70; **MATEUS LEMOS CARVALHO**, brasileiro, solteiro, coordenador de prospecção, portador da cédula de identidade RG nº MG17306494-SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 099.807.046-75; **PAULO HENRIQUE SIQUEIRA DIAS**, brasileiro, casado, engenheiro civil e gerente grupo obras, portador da cédula de identidade RG nº 43.979.191-1-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 310.368.778-84; **PRISCILA EISLER TRAVIZANUTO KELETI**, brasileira, casada, arquiteta e coordenadora de produto, portadora da cédula de identidade RG nº 302302785-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 290.006.718-92; **ROBERTA RIBEIRO PEDROSO FREDIANI**, brasileira, casada, coordenadora de urbanismo, portadora da cédula de identidade RG nº 660216978 SSP-SP, e inscrita no CPF/MF sob o nº 313.088.908-69; **ROBERTO PASCHOAL TAGLIATELA JUNIOR**, brasileiro, casado, engenheiro civil e gerente grupo obras, portador da cédula de identidade RG nº 17390188-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 180.891.388-45; **SABRINA VILELA RAYEL**, brasileira, casada, arquiteta e coordenadora de legalização, desenvolvimento, produto e projeto, portadora da cédula de identidade RG nº MG12706677-SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 060.256.966-40; **SILVIA HELENA REAL**, brasileira, divorciada, advogada e coordenadora jurídico, portadora da cédula de identidade RG nº 21.981.981-6-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 120.670.888-31 e na OAB/SP sob o nº 159.094; **STEPHAN INFANTI CONSTANTINO**, brasileiro, solteiro, coordenador técnico, portador da cédula de identidade RG nº 46.602.857-X-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 408.919.808-90; **TARSIO FRANCO VILELA FILHO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 15.341.114-SSP/MG e inscrito no CPF/ME sob o nº 090.884.606-12; **VIVIAN MARIA GOMES CUZZIOL**, brasileira, solteira, arquiteta e gerente legalização, portadora da cédula de identidade RG nº 33.548.905-9-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 317.151.788-4; **WILLIAM VINICIUS DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, engenheiro civil e gestor de obras II, portador da cédula de identidade RG nº 45.120.652-6-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 360.685.268-10. Todos com endereço profissional na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8º e 9º, Centro, CEP 01014-908. **GRUPO 3 - B (ÓRGÃOS PÚBLICOS):** **ANDRÉ DE SOUZA PEREIRA**, brasileiro, casado, gerente controladoria e contador, portador da cédula de identidade RG nº 45.040.989-2-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 230.363.908-55; **AMANDA DA SILVA BEZERRA**, brasileira, divorciada, arquiteta e gerente projetos, portadora da cédula de identidade RG nº 28.145.662-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 284.212.678-50; **DANIEL REIS CAMARGO**, brasileiro, solteiro, arquiteto, gerente legalização, portador da cédula de identidade RG nº 4216748-SSP/GO, inscrito no CPF/ME sob o nº 984.451.621-87; **EJOS SOUZA MARTINS**, brasileiro, casado, arquiteto, coordenador técnico, portador da cédula de identidade

Esse documento foi assinado por PAULO ROBERTO FERNANDES.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código 6GJ4M-

JP683-EUW34-PDU4N





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
9º TABELIÃO DE NOTAS

CIDADE DE São Paulo
COMARCA DE SÃO PAULO

Rua Marconi, nº 124 - 1º ao 6º Andar - São Paulo - SP Cep: 01047-000 - Tel.: (11) 2174-6850 | (11) 3258-2611
www.nonocartorio.com.br - e-mail: sac@nonocartorio.com.br

RG nº 28.863.330-1-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 219.730.778-92; **ESTEVAO AQUILA DE MELO GOMES**, brasileiro, solteiro, coordenador de prospecção, portador da cédula de identidade RG nº 8047726-SSP/PE, inscrito no CPF/ME sob o nº 099.970.694-20; **FERNANDO PETROSINO DA ROCHA**, brasileiro, solteiro, coordenador de prospecção, portador da cédula de identidade RG nº 349104633-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 393.346.328-95; **FLAVIA MOREIRA ABREU**, brasileira, solteira, arquiteta e coordenadora projetos, portadora da cédula de identidade RG nº 23.108.108-X-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 314.712.768-05; **GUILHERME DE CASTRO VILELA**, brasileiro, solteiro, administrador e gerente prospecção, portador da cédula de identidade RG nº 13.857.255-SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 101.805.436-79; **HENRIQUE MUGINSKI WIACZOREK**, brasileiro, solteiro, coordenador de prospecção, portador da cédula de identidade RG nº 427023075-SSP/SPE, inscrito no CPF/ME sob o nº 224.728.148-60; **JOÃO RAUPP SELISTER**, brasileiro, casado, administrador e gerente marketing vendas e repasse, portador da cédula de identidade RG nº 111779476-SESP/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 097.838.947-65; **KELLY DE SOUZA GANEM**, brasileira, solteira, arquiteta e coordenadora legalização, portadora da cédula de identidade RG nº 30371287-SSP/SE, inscrita no CPF/ME sob o nº 836011635-00; **LIVIA GOMES TEIXEIRA MEDINA DA CUNHA**, brasileira, casada, arquiteta e coordenadora de urbanismo, desenvolvimento, produto e projeto, portadora da cédula de identidade RG nº 43.733.059-X-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 338.801.528-70; **MATEUS LEMOS CARVALHO**, brasileiro, solteiro, coordenador de prospecção, portador da cédula de identidade RG nº MG17306494-SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 099.807.046-75; **PAULO HENRIQUE SIQUEIRA DIAS**, brasileiro, casado, engenheiro civil e gerente grupo obras, portador da cédula de identidade RG 43.979.191-1-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 310.368.778-84; **ROBERTA RIBEIRO PEDROSO FREDIANI**, brasileira, casada, coordenadora de urbanismo, portadora da cédula de identidade RG nº 660216978-SSP-SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 313.088.908-69; **ROBERTO PASCHOAL TAGLIATELA JUNIOR**, brasileiro, casado, engenheiro civil e gerente grupo obras, portador da cédula de identidade RG nº 17390188-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 180.891.388-45; **SABRINA VILELA RAYEL**, brasileira, casada, arquiteta e coordenadora de legalização, desenvolvimento, produto e projeto, portadora da cédula de identidade RG nº MG12706677-SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 060.256.966-40; **SILVIA HELENA REAL**, brasileira, divorciada, advogada e coordenadora jurídico, portadora da cédula de identidade RG nº 21.981.981-6-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 120.670.888-31 e na OAB/SP sob o nº 159.094; **STEPHAN INFANTI CONSTANTINO**, brasileiro, solteiro, coordenador técnico, portador da cédula de identidade RG nº 46.602.857-X-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 408.919.808-90; **TARSIO FRANCO VILELA FILHO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 15.341.114-SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 090.884.606-12; **VIVIAN MARIA GOMES CUZZIOL**, brasileira, solteira, arquiteta e gerente legalização, portadora da cédula de identidade RG nº 33.548.905-9-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 317.151.788-40. Todos com endereço profissional na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8º e 9º, Centro, CEP 01014-908. **GRUPO 3 - C (ÓRGÃOS PÚBLICOS):** **BÁRBARA SANCHES LIMA DA SILVA**, brasileira, casada, engenheira civil e gestora de obra III, portadora da cédula de identidade RG nº MG 13825760-SSP/MG, inscrita no

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
9º TABELIÃO DE NOTAS

CIDADE DE São Paulo
COMARCA DE SÃO PAULO

Rua Marconi, nº 124 - 1º ao 6º Andar - São Paulo - SP Cep: 01047-000 - Tel.: (11) 2174-6850 | (11) 3258-2611
www.nonocartorio.com.br - e-mail: sac@nonocartorio.com.br

CPF/ME sob o nº 079.948.576-47; **DANIEL REIS CAMARGO**, brasileiro, solteiro, arquiteto e gerente legalização, portador da cédula de identidade RG nº 4216748-SSP/GO, inscrito no CPF/ME sob o 984.451.621-87; **EJOS SOUZA MARTINS**, brasileiro, casado, arquiteto e coordenador técnico, portador da cédula de identidade RG nº 28.863.330-1-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 219.730.778-92; **ESTEVAO AQUILA DE MELO GOMES**, brasileiro, solteiro, coordenador de prospecção, portador da cédula de identidade RG nº 8047726-SSP/PE, inscrito no CPF/ME sob o nº 099.970.694-20; **FERNANDO PETROSINO DA ROCHA**, brasileiro, solteiro, coordenador de prospecção, portador da cédula de identidade RG nº 349104633-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 393.346.328-95; **FLAVIA MOREIRA ABREU**, brasileira, solteira, arquiteta e coordenadora projetos, portadora da cédula de identidade RG nº 23.108.108-X-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 314.712.768-05; **GUILHERME DE CASTRO VILELA**, brasileiro, solteiro, administrador e gerente prospecção, portador da cédula de identidade RG nº 13.857.255-SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 101.805.436-79; **HENRIQUE MUGINSKI WIACZOREK**, brasileiro, solteiro, coordenador de prospecção, portador da cédula de identidade RG nº 427023075-SSP/SPE, inscrito no CPF/ME sob o nº 224.728.148-60; **JOÃO RAUPP SELISTER**, brasileiro, casado, administrador e gerente marketing vendas e repasse, portador da cédula de identidade RG nº 111779476-SESP/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 097.838.947-65; **KELLY DE SOUZA GANEM**, brasileira, solteira, arquiteta e coordenadora legalização, portadora da cédula de identidade RG nº 30371287-SSP/SE, inscrita no CPF/ME sob o nº 836011635-00; **LIVIA GOMES TEIXEIRA MEDINA DA CUNHA**, brasileira, casada, arquiteta e coordenadora de urbanismo, desenvolvimento, produto e projeto, portadora da cédula de identidade RG nº 43.733.059-X-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 338.801.528-70; **MATEUS LEMOS CARVALHO**, brasileiro, solteiro, coordenador de prospecção, portador da cédula de identidade RG nº MG17306494-SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 099.807.046-75; **PAULO HENRIQUE SIQUEIRA DIAS**, brasileiro, casado, engenheiro civil e gerente grupo obras, portador da cédula de identidade RG 43.979.191-1-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 310.368.778-84; **PRISCILA MIRAPALHETE RODEGHERI**, brasileira, solteira, engenheira civil e analista operações III, portadora da cédula de identidade RG nº 4077568907-SSP/RS, inscrita no CPF/ME sob o nº 022.204.960-07; **ROBERTO PASCHOAL TAGLIATELA JUNIOR**, brasileiro, casado, engenheiro civil e gerente grupo obras, portador da cédula de identidade RG nº 17390188-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 180.891.388-45; **SABRINA VILELA RAYEL**, brasileira, casada, arquiteta e coordenadora de legalização, desenvolvimento, produto e projeto, portadora da cédula de identidade RG nº RG nº MG12706677-SSP/MG, inscrita no CPF/ME sob o nº 060.256.966-40; **SILVIA HELENA REAL**, brasileira, divorciada, advogada e coordenadora jurídico, portadora da cédula de identidade RG nº 21.981.981-6-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 120.670.888-31 e na OAB/SP sob o nº 159.094; **STEPHAN INFANTI CONSTANTINO**, brasileiro, solteiro, coordenador técnico, portador da cédula de identidade RG nº 46.602.857-X-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 408.919.808-90; **TARSIO FRANCO VILELA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 15.341.114-SSP/MG, inscrito no CPF/ME sob o nº 090.884.606-12; **VIVIAN MARIA GOMES CUZZIOL**, brasileira, solteira, arquiteta e gerente legalização, portadora da cédula de identidade RG nº 33.548.905-9-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 317.151.788-40; **WILLIAM VINICIUS DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, gestor de obras II, portador da cédula de identidade RG nº 45.120.652-6-SSP/SP, inscrito no

Esse documento foi assinado por PAULO ROBERTO FERNANDES.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código 6GJ4M-

JP683-EUW34-PDU4N





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
9º TABELIÃO DE NOTAS

CIDADE DE São Paulo
COMARCA DE SÃO PAULO

Rua Marconi, nº 124 - 1º ao 6º Andar - São Paulo - SP Cep: 01047-000 - Tel.: (11) 2174-6850 | (11) 3258-2611
 www.nonocartorio.com.br - e-mail: sac@nonocartorio.com.br

CPF/ME sob o nº 360.685.268-10. Todos com endereço profissional na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8º e 9º, Centro, CEP 01014-908. A Outorgante confere poderes aos Procuradores, para: **PODERES DO GRUPO “3 - A (ÓRGÃOS PÚBLICOS)”**: para protocolizar requerimentos de isenção de ITBI e ISS, perante a Secretaria Municipal de Fazenda da Cidade do Rio de Janeiro, e demais municípios, inclusive em outros estados, nos quais a Outorgante atua dentro dos Programas Casa Verde e Amarela, Minha Casa Minha Vida e/ou outro que venha a substituí-los, podendo retirar guias de pagamentos, taxas de expediente, certidões, passar recibos, cumprir exigências e formalidades, cadastrar e/ou recadastrar, inscrever, cancelar, prestar declarações e informações de qualquer natureza, preencher formulários, ratificar e retificar dados e informações, para assinar projetos relacionados a empreendimentos imobiliários, seja para aprovação, seja para execução de obras, assinar projetos modificativos, plantas e memoriais descritivos relativos aos projetos de urbanização, quadros de áreas de projetos e de empreendimentos em geral, Normas Técnicas Brasileiras (NBR), firmar relatórios de impactos ambientais e assinar termos de doação em favor do poder público para fins de aprovação de Projetos. **Os poderes do GRUPO “3 - A (ÓRGÃOS PÚBLICOS)” deverão ser exercidos sempre em conjunto de dois, sendo: (i)- dois procuradores do Grupo “3-A” em conjunto; (ii)- um procurador do Grupo “3-A” em conjunto com um procurador do Grupo “3-B” ou (iii) qualquer um dos procuradores do Grupo “3-A” em conjunto com um Diretor da OUTORGANTE, fica permitido substabelecer total ou parcial os poderes aqui conferidos, desde que assinado por (i) dois gerentes em conjunto; (ii) um gerente e um coordenador em conjunto; e (iii) dois coordenadores em conjunto. **PODERES DOS GRUPOS “3 - A e B (ÓRGÃOS PÚBLICOS)”**: representá-la perante órgãos públicos federais, estaduais, municipais, autárquicos, repartições públicas, secretarias, fundações, órgãos públicos em geral e concessionárias de serviços públicos para requerer, concordar, discordar, renovar, peticionar, interpor recursos, juntar e retirar documentos, certidões, licenças, alvarás e demais documentos relacionados a projetos de construção e/ou demolição em aprovação ou aprovados, parcelamentos, PALs de remembramento e/ou desmembramento, assinar termos de compromisso, termos de escola, termos de recuos e/ou investidas, termos de urbanização e termos em geral; tomar ciência e retirar relatórios de débitos tributários, autuações e fiscais em geral, inclusive imobiliários; apresentar relatórios de impactos ambientais em geral, retirar guias de pagamentos, taxas de expediente, certidões, passar recibos, cumprir exigências e formalidades, cadastrar e/ou recadastrar, inscrever, cancelar, prestar declarações e informações de qualquer natureza, preencher formulários, ratificar e retificar dados e informações, recolher impostos, taxas e contribuições, receber e dar quitação, efetuar pagamentos, acompanhar processos, tomar ciência de despachos e decisões, preencher e assinar requerimentos, guias e demais documentos necessários, inclusive para protocolizar requerimentos de isenção de ITBI e ISS, perante a Secretaria Municipal de Fazenda da Cidade do Rio de Janeiro, e demais municípios, inclusive em outros estados, nos quais a Outorgante atua dentro dos Programas Casa Verde e Amarela, Minha Casa Minha Vida e/ou outro que venha a substituí-los, podendo retirar guias de pagamentos, taxas de expediente, certidões, passar recibos, cumprir exigências e formalidades, cadastrar e/ou recadastrar, inscrever, cancelar, prestar declarações e informações de qualquer natureza, preencher formulários, ratificar e retificar dados e informações; também confere poderes para representá-la nos pedidos de análise e**

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
9º TABELIÃO DE NOTAS

CIDADE DE São Paulo
COMARCA DE SÃO PAULO

Rua Marconi, nº 124 - 1º ao 6º Andar - São Paulo - SP Cep: 01047-000 - Tel.: (11) 2174-6850 | (11) 3258-2611
 www.nonocartorio.com.br - e-mail: sac@nonocartorio.com.br

aprovação de projetos e emissão de diretrizes técnicas, visando a prestação de serviços de abastecimento de energia elétrica, água, esgoto, gás e telefonia perante as concessionárias públicas e privadas respectivas, pedidos para execução de serviços de rede elétrica que abrange tanto o remanejamento de postes, como o prolongamento de redes, bem como pedidos de ligação e extensão de redes de água, esgoto e gás e, por fim, realizar a solicitação de análise e aprovação de projetos junto ao Corpo de Bombeiros, poderes também perante o Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - CONFEA, bem como perante qualquer Conselhos Regional e de Engenharia e Agronomia – CREAs, podendo requerer, juntar e retirar documentos; requerer cópia de Anotações de Responsabilidades Técnicas – A.R.T registradas no referido órgão, retirar guias de pagamento, taxas de expediente, certidões, passar recibos, cumprir exigências e formalidades, cadastrar e/ou recadastrar, inscrever, cancelar, prestar declarações e informações de qualquer natureza, preencher formulários, ratificando e retificando, recolhendo, taxas e contribuições, receber e dar e quitação, preencher e assinar requerimentos, guias e demais documentos. **Os poderes dos GRUPOS “3 - A e B (ÓRGÃOS PÚBLICOS)”, deverão ser exercidos, sempre em conjunto de dois, sendo: (i)- dois procuradores do Grupo “3-A”; (ii)- um procurador do Grupo “3-A” em conjunto com um procurador do Grupo “3-B”, (iii)- dois procuradores do Grupo “3-B” ou (iv)- qualquer um dos procuradores dos grupos “3-A” e “3-B” em conjunto com um Diretor da Outorgante, para estes poderes é permitido o substabelecimento. PODERES DO GRUPO “3 - C (ÓRGÃOS PÚBLICOS)”:** Assinar isoladamente para requerer, retirar documentos, certidões, alvarás em Prefeituras e Concessionárias, **fica permitido substabelecer total ou parcial os poderes aqui conferidos, desde que assinado por (i) dois gerentes em conjunto; (ii) um gerente e um coordenador em conjunto; e (iii) dois coordenadores em conjunto. GRUPO 4 - A (SUPRIMENTOS):** FABRICIO CAMPOS DA SILVA, brasileiro, casado, administrador de empresas e gerente de suprimentos, portador da cédula de identidade RG nº 29.397.017-8-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 267.764.418-55; **FELLIPE HIDEKI MASSARI MIGITA**, brasileiro, casado, administrador de empresas e gerente de iniciativas digitais, portador da cédula de identidade RG nº 32.046.118-X-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 347.773.818-70; **WELINGTON RODRIGUES RENZO**, brasileiro, casado, engenheiro de produção e gerente de produção, portador da cédula de identidade RG nº 30.480.532-0-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 278.188.638-69. Todos com endereço profissional na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8º e 9º, Centro, CEP 01014-908. **GRUPO 4 - B (SUPRIMENTOS):** **ANDRÉ DE SOUZA PEREIRA**, brasileiro, casado, contador e gerente controladoria, portador da cédula de identidade RG nº 45.040.989-2-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 230.363.908-55; **FERNANDO BARDARI TURY**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil e coordenador de suprimentos, portador da cédula de identidade RG nº 34.393.734-7-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 325.529.378-29; **PAULO HENRIQUE SIQUEIRA DIAS**, brasileiro, casado, engenheiro civil e gerente grupo obras, portador da cédula de identidade RG nº 43.979.191-1-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 310.368.778-84; Todos com endereço profissional na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8º e 9º, Centro, CEP 01014-908. A Outorgante confere poderes aos Procuradores, para: **PODERES DO GRUPO “4 – (SUPRIMENTOS)”** para assinar contratos de aquisição de materiais, locação de equipamentos, empreitada global, de administração e outras espécies de contratos de construção, contratação de quaisquer tipos de serviços, comodatos de bens móveis ou imóveis, celebração de parcerias para fixação de preços e aquisição de produtos e serviços e para a divulgação de produtos

Esse documento foi assinado por PAULO ROBERTO FERNANDES.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código 6GJ4M-

JP683-EUW34-PDU4N





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
9º TABELIÃO DE NOTAS

CIDADE DE São Paulo
COMARCA DE SÃO PAULO

Rua Marconi, nº 124 - 1º ao 6º Andar - São Paulo - SP Cep: 01047-000 - Tel.: (11) 2174-6850 | (11) 3258-2611
 www.nonocartorio.com.br - e-mail: sac@nonocartorio.com.br

e serviços, acordos de confidencialidade e uso de marca, celebrar aditivos, assinar notificações, transigir, firmar distratos ou acordos e dar quitação, assinatura de contratos de locação imobiliária, excepcionando-se expressamente a possibilidade de aquisição, venda e/ou oneração de terrenos por qualquer dos procuradores; tudo conforme objeto social da Outorgante. A procuração ora outorgada deverá ser exercida da seguinte forma: **(i) os contratos com valores de até R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) poderão ser firmados por qualquer um dos procuradores dos GRUPOS “4 - A ou B (SUPRIMENTOS)” sempre em conjunto de dois procuradores, podendo haver combinação entre quaisquer grupos, ou um procurador em conjunto com um Diretor da Outorgante;** **(ii) os contratos com valores acima de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) até R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) poderão ser firmados por um procurador do GRUPOS “4 – A em conjunto com um procurador do GRUPO 4 – B (SUPRIMENTOS)” ou um procurador deste Grupo em conjunto com um Diretor das Outorgantes;** **(iii) aos contratos que excederem o valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), somente poderão ser firmados, por um dos procuradores do GRUPOS “4 – A, em conjunto com um procurador do Grupo B (SUPRIMENTOS), e/ou em conjunto com um Diretor da Outorgante”;** **(iv) os documentos que não contenham valores estabelecidos poderão ser firmados por qualquer um dos procuradores dos GRUPOS “4 – A ou B (SUPRIMENTOS)” sempre em conjunto de dois procuradores ou um procurador em conjunto com um Diretor da Outorgante, podendo haver combinação entre quaisquer grupos, exceto para acordos de fixação de preço de produtos e de serviços, que deverão ser assinados nos termos do item (iii) acima. fica permitido substabelecer total ou parcial os poderes aqui conferidos, desde que assinado por (i) dois gerentes em conjunto; (ii) um gerente e um coordenador em conjunto; e (iii) dois coordenadores em conjunto.** **GRUPO 5 - (FISCAL): ANDRÉ DE SOUZA PEREIRA**, brasileiro, casado, gerente de controladoria, portador da cédula de identidade RG nº 45.040.989-2-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 230.363.908-55; **ROBINSON DE MATOS DAMASCENA**, brasileiro, casado, coordenador fiscal, portador da cédula de identidade RG nº 41.231.229-3-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 227.875.788-10; **TATIANE SILVA ALVES**, brasileira, solteira, contadora, analista contábil, portadora da cédula de identidade RG nº 42.642.193-0-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 228.316.338-26. Todos com endereço profissional na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, pavimentos 8º e 9º, Centro, CEP 01014-908. A Outorgante confere poderes aos Procuradores, para: **PODERES DO GRUPO “5 – (FISCAL)”**; atuar e representar a Outorgante em todo território nacional, perante Órgãos Públicos Federais, Estaduais, Municipais, Autárquicos, de Economia Mista, Repartições Públicas, Secretarias, Fundações, Órgãos Públicos em geral, inclusive INSS, Secretarias da Receita Federal, Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Secretarias de Receitas Estaduais e Municipais para requerer o parcelamento, reparcelamento ou liberação de parcelamento simplificado do(s) débito(s) inscrito(s) na Dívida Ativa da União, solicitar cópias e recibos de DARFS, DCTFS, DACONS, PERDCOMPS, DIPJS e DIRFS, protocolar REDARFS, solicitar regularização de conta corrente e pendências na Receita Federal, solicitar Certidões Negativas de Débitos – CNDs e regularizações para fins de obtenção de CND, protocolar DBES, apresentar DISO e retirar aviso para regularização de obras – ARO; praticar todos os procedimentos necessários para regularização de obras e requerer emissão de CEIs, podendo inclusive, requerer, concordar, discordar, renovar,

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
9º TABELIÃO DE NOTAS

CIDADE DE São Paulo
COMARCA DE SÃO PAULO

Rua Marconi, nº 124 - 1º ao 6º Andar - São Paulo - SP Cep: 01047-000 - Tel.: (11) 2174-6850 | (11) 3258-2611
www.nonocartorio.com.br - e-mail: sac@nonocartorio.com.br

peticionar, interpor recursos, juntar e retirar documentos, certidões, licenças, alvarás, obter informações de rol de pendências e débitos em geral (tributos, multas, etc.), retirar guias de pagamento, relatórios de débitos, taxas de expediente, requerer e retirar certidões, passar recibos, cumprir exigências e formalidades, cadastrar e/ou recadastrar, inscrever, cancelar, prestar declarações e informações de quaisquer naturezas, preencher formulários, recolher impostos, taxas e contribuições em geral, receber e dar quitação, efetuar pagamentos, acompanhar processos, tomar ciência de despachos e decisões, receber intimações e comunicações de autuações e atender fiscalizações, recorrer de despachos e decisões, ainda que em situações/ambientes de sigilo fiscal e tributário, retirar guias e demais documentos necessários, providenciar o registro, retificação e/ou baixa de inscrições, firmar requerimentos, acompanhar o andamento das ações e procedimentos administrativos, ter vista e retirada de processos, apresentar formulários, receber intimações e comunicações de autuações, prestar esclarecimentos, exibir e retirar documentos e livros, atuar em regimes tributários especiais, sigilosos e de parcelamentos, consultar plantão fiscal e obter esclarecimentos na Receita Federal e suas respectivas secretarias, providenciar baixa e registro de inscrições, firmar recibos de entrega e de recebimento, por fim praticar todos os demais atos regulares para o fiel e legal desempenho deste mandato, sendo que os poderes ora conferidos abrangem a representação da Outorgante em quaisquer unidades e filiais da federação, inclusive as que a Outorgante tenha ou venha a ter no futuro estabelecimentos comerciais. Os poderes poderão ser exercidos sempre em conjunto de dois procuradores do **GRUPO “5 – (FISCAL)”** **independentemente da ordem de nomeação ou um procurador em conjunto com um diretor da Outorgante. Neste caso fica permitido substabelecer total ou parcial os poderes aqui conferidos. FORMA DE REPRESENTAÇÃO:** Fica ratificado todos os atos praticados anteriormente pelos procuradores com a mesma finalidade da presente procuração, sendo que o presente instrumento de procuração terá abrangência nacional e para assinatura de todos os contratos e documentos mencionados no presente instrumento, de todas as empresas afiliadas e/ou subsidiárias da **OUTORGANTE. DA VALIDADE.** O presente mandato tem validade vinculada aos atos aqui delimitados ou pelo prazo de **1 (um) ano** a contar desta, o que acontecer primeiro. **DO VÍNCULO EMPREGATÍCIO.** Declara a Outorgante que os poderes aqui conferidos somente poderão ser exercidos pelos Procuradores enquanto estes mantiverem a condição de prestadores de serviços da Outorgante ou de quaisquer empresas do mesmo grupo econômico. **DOS DADOS E QUALIFICAÇÃO.** Os dados de qualificação dos Procuradores foram informados e conferidos pelos representantes da Outorgante, pelos quais se responsabilizam integralmente, isentando esta Serventia de posteriores alterações ou correções. Deverão os Procuradores, por este instrumento constituído, fazer prova da titularidade/propriedade da Outorgante no ato da lavratura de transferência de bens imóveis. Ficam quaisquer terceiros que se valham deste instrumento cientes de que neste ato não foi comprovada a titulação ou propriedade dos bens ou direitos referidos, cabendo àquele que for utilizar desta procuração fazer ou solicitar prova atualizada que demonstre a veracidade das informações, titulação e propriedade, sem o que este ato não terá efeito algum. **DA CONSULTA À CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE.** Realizada a consulta à Central de Indisponibilidade, nos termos do Prov. 13/2012, da E.CGJSP, observou-se não constar constrições para os CNPJ da Outorgante – código de consulta (hash) nº **d377. a693. ecec. aa07. b599. 0244. 3c52. daf8. bdb3. 28aa.** O presente ato é assinado eletronicamente, conforme manifesto de assinaturas, nos termos do Provimento CNJ número 100/2020, pela **OUTORGANTE**, na pessoa de seus diretores **MARCELO DE MELO BUOZI**,

Esse documento foi assinado por PAULO ROBERTO FERNANDES.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código 6GJ4M-

JP683-EUW34-PDU4N





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
9º TABELIÃO DE NOTAS

CIDADE DE São Paulo
COMARCA DE SÃO PAULO

Rua Marconi, nº 124 - 1º ao 6º Andar - São Paulo - SP Cep: 01047-000 - Tel.: (11) 2174-6850 | (11) 3258-2611
 www.nonocartorio.com.br - e-mail: sac@nonocartorio.com.br

e-mail: mmelo@tenda.com; e, **ALEX FERNANDO HAMADA**, e-mail: ahamada@tenda.com, cujas manifestações de vontade foram verificadas conforme videoconferência realizada, por **JAIME DA CONCEIÇÃO JUNIOR**. A pedido da Outorgante, na forma como vem representada, lavrei este instrumento de procuração, o qual depois de feito e lido, leram e foi em tudo achado conforme o outorgaram, aceitaram e assinam, dispensando o comparecimento e a assinatura das testemunhas instrumentárias de acordo com o Provimento nº 58/89 da Corregedoria da Justiça do Estado de São Paulo, do que fê. Eu, **(a) JAIME DA CONCEIÇÃO JUNIOR**, escrevente habilitado a digitei e escrevi. Eu, **(a) DONALDO FOGAROLI**, Tabelião Substituto, a subscrevo e assino. **(a.) //// DONALDO FOGAROLI //// MARCELO DE MELO BUOZI //// ALEX FERNANDO HAMADA ////** Nada mais: Trasladata em 07 de julho de 2023, dou fé. Eu, **(Paulo Roberto Fernandes)** Tabelião, a conferi, subscrevo e assino em público e raso.

9º TABELIÃO DE NOTAS
Bel. PAULO ROBERTO FERNANDES
TABELIÃO
Bel. JOSÉ SOLON NETO
TABELIÃO SUBSTITUTO
Bel. AIRTON FERNANDO POLETTI
TABELIÃO SUBSTITUTO
Bel. DONALDO FOGAROLI
TABELIÃO SUBSTITUTO
RENATO HODLICH FIGUEIREDO
TABELIÃO SUBSTITUTO
ROGÉRIO APARECIDO ALVES DA CRUZ
TABELIÃO SUBSTITUTO
CELSO MATHEUS
TABELIÃO SUBSTITUTO
 Rua Marconi, 124 - S. Paulo



Confira a procedência deste documento, efetue a leitura do QR-Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Recibo: 236433
Selo Digital:
1137871PR000000001966023M

Assinado digitalmente por:
 PAULO ROBERTO FERNANDES
 CPF: 161.950.008-68
 Certificado emitido por AC Certisign RFB G5
 Data: 10/07/2023 16:03:43 -03:00



Emolumentos R\$ 174,27. Estado R\$ 49,53. Sefaz R\$ 33,89. Reg. Civil R\$ 9,17. TJSP R\$ 11,96. Santa Casa R\$ 1,74.

ISS R\$ 3,72. MP R\$ 8,36. Total R\$ 292,64.

Esse documento foi assinado por PAULO ROBERTO FERNANDES.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código 6GJ4M-

JP683-EUW34-PDU4N





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 6GJ4M-JP683-EUW34-PDU4N

Matrícula Notarial Eletrônica: 113787.2023.07.06.00020819-61

Este documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

✓ PAULO ROBERTO FERNANDES (CPF 161.950.008-68) em 10/07/2023 16:03

Para verificar as assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/6GJ4M-JP683-EUW34-PDU4N>



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO





VÁLIDA EM TODO
O TERRITÓRIO NACIONAL
3040343027



DOC. IDENTIDADE/ÓRG EMISSOR/UF
624290153 SSP SP

CPF
984.451.621-87

DATA NASCIMENTO
06/04/1983

FILIAÇÃO
MIGUEL ANTONIO DE CAMARGO
IVANI DOS REIS CAMARGO

PERMISSÃO
ACC
CAT. HAB.
B

Nº REGISTRO
01801859354

VALIDADE
06/05/2031

1ª HABILITAÇÃO
19/05/2001

OBSERVAÇÕES

ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL
CAMPINAS, SP

DATA EMISSÃO
04/10/2021

ASSINADO DIGITALMENTE
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

88416258358
SP797281924

SÃO PAULO

DENATRAN

CONTRAN

QR-CODE



Documento assinado com certificado digital em conformidade com a Medida Provisória nº 2200-2/2001. Sua validade poderá ser confirmada por meio do programa Assinador Serpro.

As orientações para instalar o Assinador Serpro e realizar a validação do documento digital estão disponíveis em:
< <http://www.serpro.gov.br/assinador-digital> >, opção Validar Assinatura.

SERPRO / DENATRAN

ANEXO IV**PROCURAÇÃO**

PEDRO JANNUZZI CECCHETTINI, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 7.665.289 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 016.481.588-03, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **ELEONORA VIEIRA DE SOUZA CECCHETTINI**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 9.493.675-2 SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 002.272.498-28, residentes e domiciliados à Rua Domingos Acedo Garcia, nº295, Bairro Jardim Sant'Anna, Bragança Paulista/SP; **REGOLO JANNUZZI CECCHETTINI**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 7.467.254 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 024.791.618-89, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **MARTHA DINIZ DUMONT CECCHETTINI**, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 22.531.239 SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 477.972.406-63, residentes e domiciliados na Rua Virgílio Antonio di Nizo, nº 46, Chácara São Conrado, Bragança Paulista - SP; **RENATO JANNUZZI CECCHETTINI**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 14.872.471 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 087.413.318-18, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **ELIANE ELBADOUY CECCHETTINI**, brasileira, publicitária, portadora da cédula de identidade RG nº 17.170.340-6 SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 102.241.598-01, ambos residentes e domiciliados na Rua Coronel Assis Gonçalves, nº 377, Centro, Bragança Paulista - SP, nomeiam e constituem sua bastante procuradora **ALEA S.A.**, sociedade anônima fechada, com sede na Capital do estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 280, sala 3, 8º e 9º pavimentos, Centro, CEP 01014-908, inscrita no CNPJ sob o nº 34.193.637/0001-63, conferindo a **OUTORGANTE** à **PROCURADORA** os específicos limitados poderes ora previstos para, em relação aos Imóveis localizados na Cidade de Bragança Paulista/SP, objeto da **matrícula nº 32.633**, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista/SP e cadastrada perante a Receita Federal (NIRF) nº 3.250.627-9, sob o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) sob nº 634.034.014.788-7 (**IMÓVEL**), tomar todas as providências inerentes à obtenção de todas as autorizações que se façam necessárias à realização de um CONDOMÍNIO DE CASAS , cujas características serão definidas a critério da **PROCURADORA**, outorgando a esta os seguintes poderes: **(i)** peticionar, requerer e obter, junto às autoridades competentes da administração direta e indireta, de qualquer esfera de governo, incluindo, mas não se limitando à municipalidade de Bragança Paulista, SEHAB, SEMPLA, DESAP, DEPAVE, GRAPROHAB, DEPRN, IBAMA, CETESB, , DAEE, CONDEPHAAT, IPHAN, Administração Regional, repartições públicas federais, estaduais e municipais, entidades autárquicas, certidões de diretrizes, bem como quaisquer outros documentos que estabeleçam os parâmetros e premissas em relação aos quais o CONDOMÍNIO IMOBILIÁRIO deverá guardar conformidade; **(ii)** diligenciar junto às concessionárias de serviços públicos de iluminação, água, esgoto, distribuição de gás, entre outros, a obtenção de todas as autorizações que se façam necessárias à



realização do CONDOMÍNIO IMOBILIÁRIO; **(iii)** peticionar, requerer e obter, junto às autoridades competentes da administração direta e indireta, de qualquer esfera de governo, todos e quaisquer alvarás, permissões ou autorizações que se façam necessários à aprovação dos projetos de construção do CONDOMÍNIO IMOBILIÁRIO e a obtenção da consequente permissão para que se construa o CONDOMÍNIO IMOBILIÁRIO no **IMÓVEL**, em uma ou mais etapas, a exclusivo critério da **PROCURADORA**; e **(iv)** requerer, também perante a Municipalidade aprovação para a colocação de placas promocionais relativas ao CONDOMÍNIO IMOBILIÁRIO, bem como as de fins institucionais das empresas envolvidas no projeto, além daquelas legalmente exigidas. Para tanto, poderá referida **PROCURADORA** usar de todos os poderes necessários para a concepção daqueles objetivos; enfim, representá-lo perante quaisquer repartições públicas em geral, registro imobiliário, autorizar registros e averbações, a inclusive assinar requerimento para desmembramento do Imóvel e especialmente para a retificação visando apurar a área e a correta descrição do **IMÓVEL**; praticando todos os demais atos indispensáveis ao bom, fiel e completo desempenho deste mandato, ratificando-se os atos anteriormente praticados; enfim, praticar todos os atos indispensáveis ao perfeito desempenho deste mandato, por mais especiais que sejam, o que tudo dará ele outorgante por bom, firme e valioso. O presente mandato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável nos termos do artigo 684 do Código Civil, sendo vedado à **OUTORGANTE** revogar o presente mandato, o qual vincula tanto as partes quanto seus eventuais sucessores e cessionários, a qualquer título. Os poderes ora outorgados poderão ser substabelecidos a terceiros, com reserva de iguais.

Bragança Paulista, 30 de junho de 2023.

Pedro Jannuzzi Cecchettini

Pedro Jannuzzi Cecchettini (30 de Junho de 2023 19:59 ADT)

PEDRO JANNUZZI CECCHETTINI

Eleonora Vieira de Souza Cecchettini

Eleonora Vieira de Souza Cecchettini (30 de Junho de 2023 20:13 ADT)

ELEONORA VIEIRA DE SOUZA CECCHETTINI

Regolo Jannuzzi Cecchettini

Regolo Jannuzzi Cecchettini (30 de Junho de 2023 21:07 ADT)

REGOLO JANNUZZI CECCHETTINI

Martha Diniz Dumont Cecchettini

Martha Diniz Dumont Cecchettini (30 de Junho de 2023 21:24 ADT)

MARTHA DINIZ DUMONT CECCHETTINI

Renato Cecchettini

Renato Cecchettini (30 de Junho de 2023 16:45 ADT)

RENATO JANNUZZI CECCHETTINI

Eliane El Badouy Cecchettini

Eliane El Badouy Cecchettini (30 de Junho de 2023 20:08 ADT)

ELIANE EL BADOUY CECCHETTINI

