

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**LEI COMPLEMENTAR N° 561 de 26 de SETEMBRO DE
2007 DECRETO N° 339 de 01 de OUTUBRO DE 2007**

Empreendimento: **CLUBE HÍPICO**
Proprietário: SOCIEDADE RESIDENCIAL QUINTA DA BARONEZA
Endereço: AL. DOS JACARANDÁS, 500 – QUADRA TW – LOTE 1 – QUINTA
DA BARONEZA – BRAGANÇA PTA – SP

ÍNDICE

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

1. INFORMAÇÕES GERAIS.....	3
2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	3
2.1. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E VIAS DE ACESSO.....	3
2.2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO, FINALIDADE, OBJETIVO E OUTRAS INFORMAÇÕES.....	28
2.3. ADENSAMENTO POPULACIONAL.....	34
2.4. EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS.....	35
2.5. CLASSIFICAÇÃO DA VIZINHANÇA E DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	36
2.6. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	58
3. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS NA ÁREA DE VIZINHANÇA.....	60
4. CONCLUSÕES E COMENTÁRIOS DE ORDEM GERAL.....	63

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

1. SÍNTESE DOS RESULTADOS DE DIAGNÓSTICO DE IMPACTO SOBRE A VIZINHANÇA.....	64
1.1. GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO.....	64
1.2. SISTEMA VIÁRIO.....	63
1.3. INFRA-ESTRUTURA.....	63
2. PROPOSTA DE MEDIDAS EM RELAÇÃO AOS IMPACTOS NEGATIVOS.....	67
3. CONCLUSÕES E COMENTÁRIOS DE ORDEM GERAL.....	68
4.REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	68
5. ANEXOS.....	69

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

1. INFORMAÇÕES GERAIS

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:			
CLUBE HÍPICO			
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR			
PROPRIETÁRIO:		CNPJ:	
SOCIEDADE RESIDENCIAL QUINTA DA BARONEZA		03.885.489/0001-14	
ENDEREÇO:			
AL. DOS JACARANDÁS, 500 - QUADRA TW- LOTE 1 - QUINTA DA BARONEZA - BRAGANÇA PTA - SP			
COORDENADAS GEOGRÁFICAS	UTM-S	UTM-E	
	7457607.29	325106.86	
HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO (Hrs.):		DIAS DE FUNCIONAMENTO:	FONE:
08:00 ÀS 22:00		TODOS OS DIAS	(11) 2490-2000
Nº DE FUNCIONÁRIOS:	RESPONSÁVEL LEGAL:		TELEFONE:
55	MARIANA MORATO		(11) 2490-2000
IDENTIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO EIV/RIV			
NOME:		QUALIFICAÇÃO:	Nº DO REGISTRO DE CLASSE:
TOBIAS SOARES BÂDUE		ENG. CIVIL	5063282264
ENDEREÇO:			TELEFONE:
TRAVESSA ARACY, 16 - TABOÃO - BRAGANÇA PTA. - SP			(11) 99858-1053

NOTAS:

- (1) O NUMERO DE FUNCIONARIOS DURANTE A OBRA SERÁ ACRESCIDO, EM 20.
- (2) REPRESENTANTE DO EMPREENDEDOR (PESSOA DE CONTATO): GLAUCY HERDI
- (3) TELEFONE: (11) 99362-3951 – E-MAIL: projetos01@m2de.com.br

2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

TABELA 1 - CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL QUANTO PLANO DIRETOR E CÓDIGO DE URBANISMO	
PLANO DIRETOR – ANEXO I – MAPA 1 (MACROZONEAMENTO)	MACROZONA URBANA
PLANO DIRETOR – ANEXO I – MAPA 2 (ZONEAMENTO)	ZDU 3 – ZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO3
CÓDIGO DE URBANISMO	Z15

2.1. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E VIAS DE ACESSO:

O **CLUBE HÍPICO** de propriedade da **SOCIEDADE RESIDENCIAL QUINTA DA BARONEZA**, encontra se instalado na cidade de Bragança Paulista, por Lei Estadual a cidade classifica se como Estância Climática. Integra o Planalto Atlântico (Serra da Mantiqueira), faz limites com os seguintes municípios: Atibaia, Itatiba, Jarinu, Morungaba, Pedra Bela, Pinhalzinho, Piracaia, Tuiuti e Vargem. Distante 88 Km, da capital do estado, sua posição geográfica é privilegiada, pois fica no meio do triângulo formado pelo Vale do Paraíba, a cidade de São Paulo e Campinas/Jundiaí, assim sendo, sua vocação para operações logísticas é inegável.

As regiões geográficas no Brasil estão subdivididas em intermediárias e imediatas, tal subdivisão foi definida pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Bragança Paulista define uma região Imediata, conforme tabela e mapas abaixo.

TABELA 2 – POPULAÇÃO E ÁREA DOS MUNICÍPIOS DA REGIÃO GEOGRÁFICA IMEDIATA DE BRAGANÇA PAULISTA

MUNICÍPIOS	POPULAÇÃO (IBGE 2019)	ÁREA (Km²)
ATIBAIA	142.761	479
BOM JESUS DOS PERDÕES	25.448	108
BRAGANÇA PAULISTA	168.668	513
JOANÓPOLIS	13.220	374
NAZARÉ PAULISTA	18.524	326
PEDRA BELA	6.093	159
PINHALZINHO	15.207	155
PIRACAIA	27.303	386
SOCORRO	41.005	449
TUIUTI	6.894	127
VARGEM	10.537	143
TOTAL	475.660	3.219



FIGURA 1 – LOCALIZAÇÃO DA REGIÃO GEOGRÁFICA IMEDIATA DE BRAGANÇA PAULISTA NO MAPA DO ESTADO DE SÃO PAULO (FONTE: WIKPÉDIA).

Região Imediata de Bragança Paulista



FIGURA 2 – MAPA DA REGIÃO GEOGRÁFICA IMEDIATA DE BRAGANÇA PAULISTA
(FONTE: WIKPÉDIA).

A Região Geográfica Imediata de Bragança Paulista, é uma das 53 Regiões Imediatas do estado de São Paulo. E é uma das 11 Regiões Imediatas, que compõem a Região Intermediária de Campinas. Confronta com as seguintes Regiões Imediatas: São José dos Campos, São Paulo, Jundiaí, Campinas, Amparo e Pouso Alegre (MG).

Tem o título de “Cidade Poesia”, por seu patrimônio natural, assim como Roma, é circundada por sete colinas, sombreando seus vales.

Quanto a localização geográfica segue as coordenadas.

- Paralelo 22°58' – Latitude Sul
- Meridiano 46°38' – Longitude Oeste
- Greenwich ao sul do Trópico de Capricórnio

Quanto ao relevo a altitude padrão é de 852 metros (variando entre as áreas de várzea com altitude de 750 metros, áreas de morros com altitude de 900 metros e áreas de serras e picos com altitudes entre 1200 a 1300 metros, destinadas além da ocupação urbana a rizicultura, plantações de café, agricultura de subsistência e pastagens). Quanto ao seu território, possui área de 51359 Hectare, a população é de 168.668 habitantes (IBGE 2019), resultando em uma densidade populacional de 3,28 habitantes por hectare. Temperatura máxima e mínima medial anual (°C), 22,4 e 12 respectivamente. Precipitação anual (mm): 1397. Sendo o clima predominante o subtropical, classificado como úmido mesotermal, com estação seca no inverno.

Vegetação formada em parte por formações arbóreas secundárias, apresentando resquícios de três tipos básicos: mata atlântica, cerrados e floresta subtropical. A fauna e flora remanescente da Mata Atlântica, são observadas em dois parques municipais: o Parque Petronila Markowicz, área pública e protegida, que fica na entrada da cidade, e o Parque Estação Ecológica Caetê. Observamos nesse ecossistema algumas espécies em extinção, como a onça-parda e a jaguatirica.

Destacamos os recursos hidrográficos da Estância Climática de Bragança Paulista, composto pelos seguintes rios: Rio Jaguari, Ribeirão Lavapés, Ribeirão Anhumas, represa Jaguari-Jacareí (integrante do Sistema Cantareira) com 50 km² de área coberta e 2,5 bilhões metros cúbicos de água.

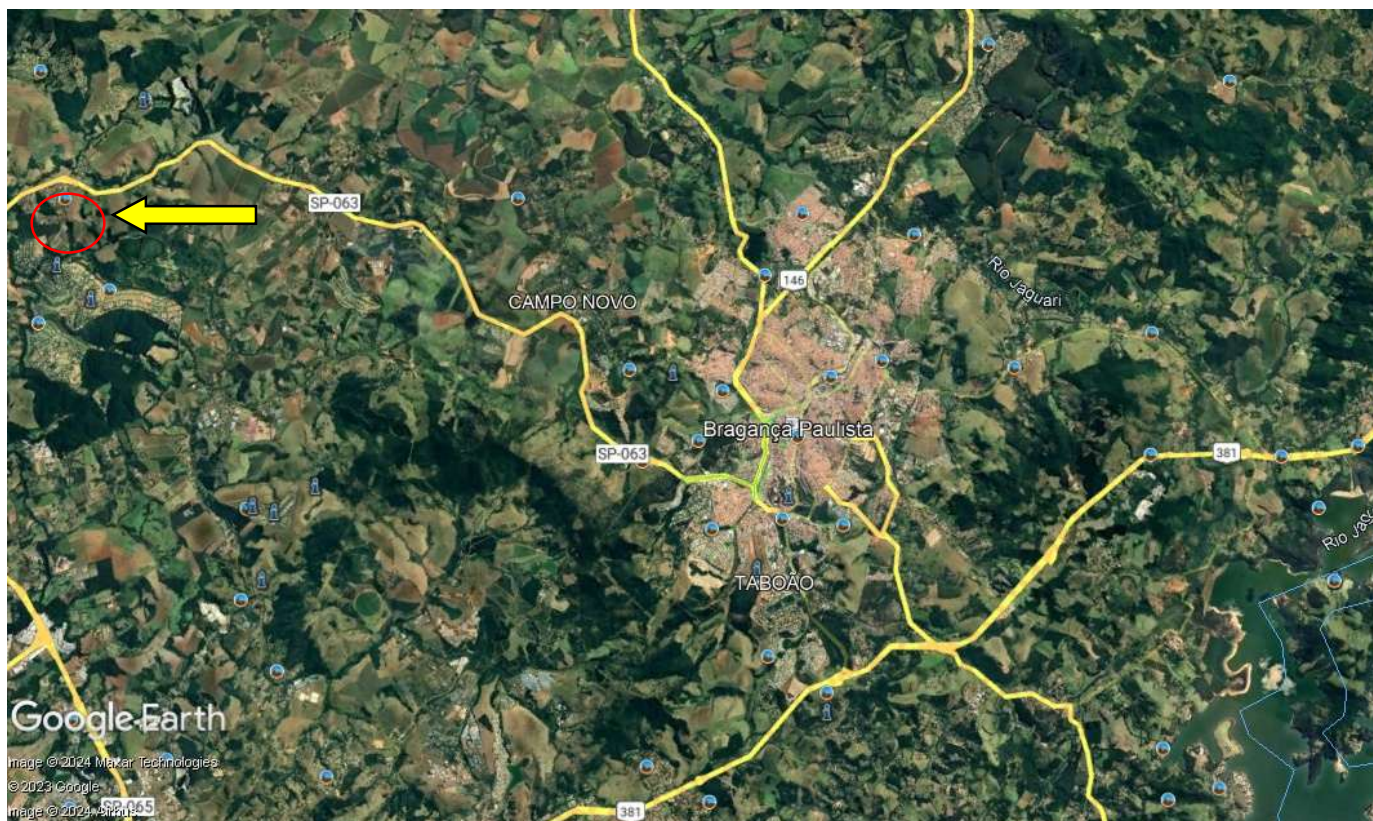


FIGURA 3 – IMAGEM AÉREA DE BRAGANÇA PAULISTA, E INDICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E ENTORNO (FONTE: Google Earth).



FIGURA 4 – IMAGEM AÉREA LOCAL DO EMPREENDIMENTO (FONTE: Google Earth).

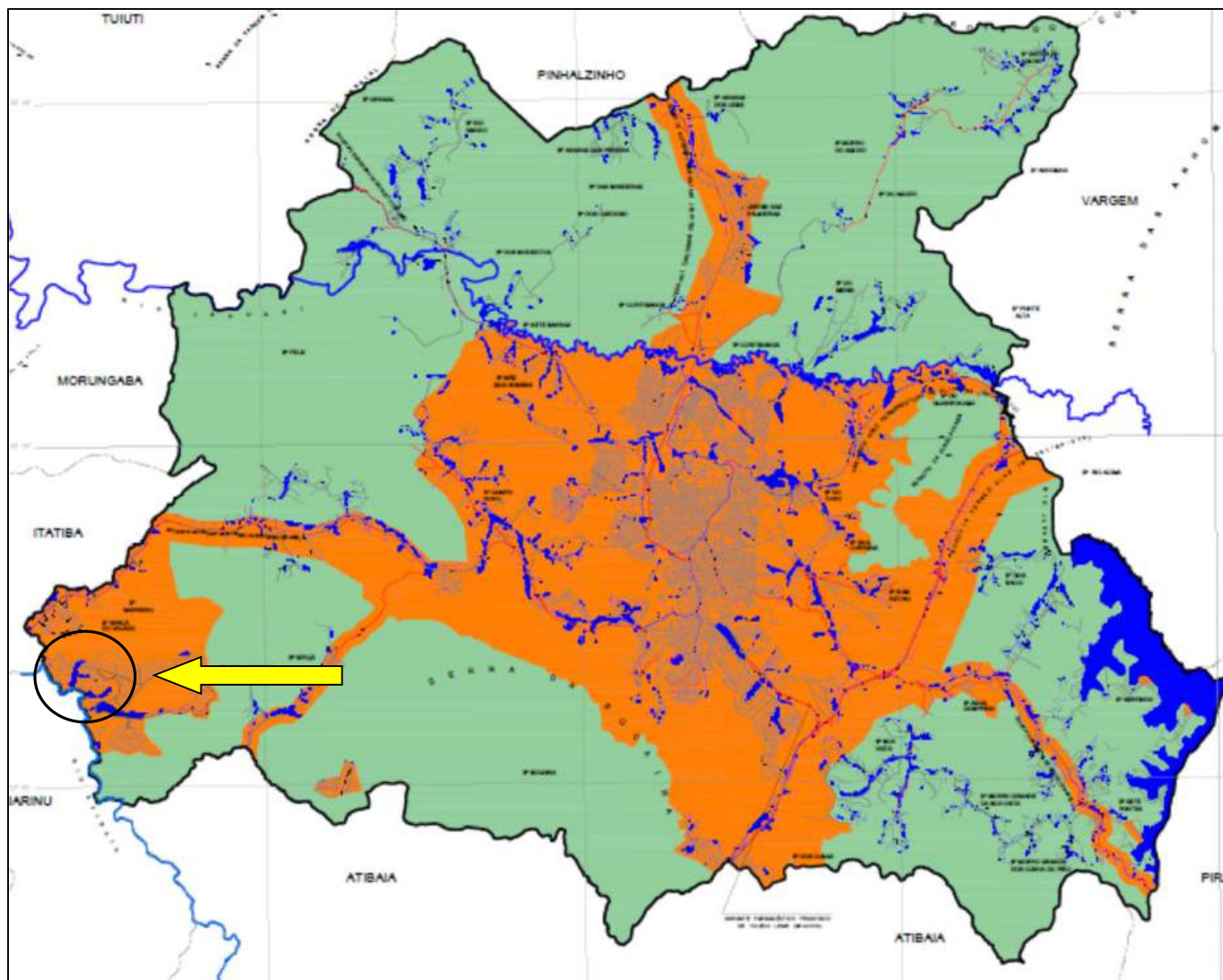


FIGURA 5 – Localização do empreendimento no Anexo I – Mapa 1 – Macrozoneamento (FONTE: Plano Diretor – Lei Complementar nº893 de 03/01/2020).

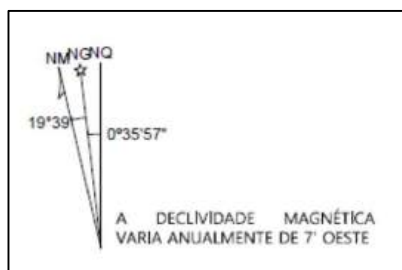




FIGURA 6 – Localização do empreendimento na Macrozona Urbana (MZU) (Parcial do Anexo I – Mapa 1 – Macrozoneamento) (FONTE: Plano Diretor – Lei Complementar nº893 de 03/01/2020).

LEGENDAS	
	Principais Rodovias
	Limite Municipal
	Corpos d'água
	Arruamento
	Coordenadas Geográficas
	MZR - Macrozona Rural
	MZU - Macrozona Urbana

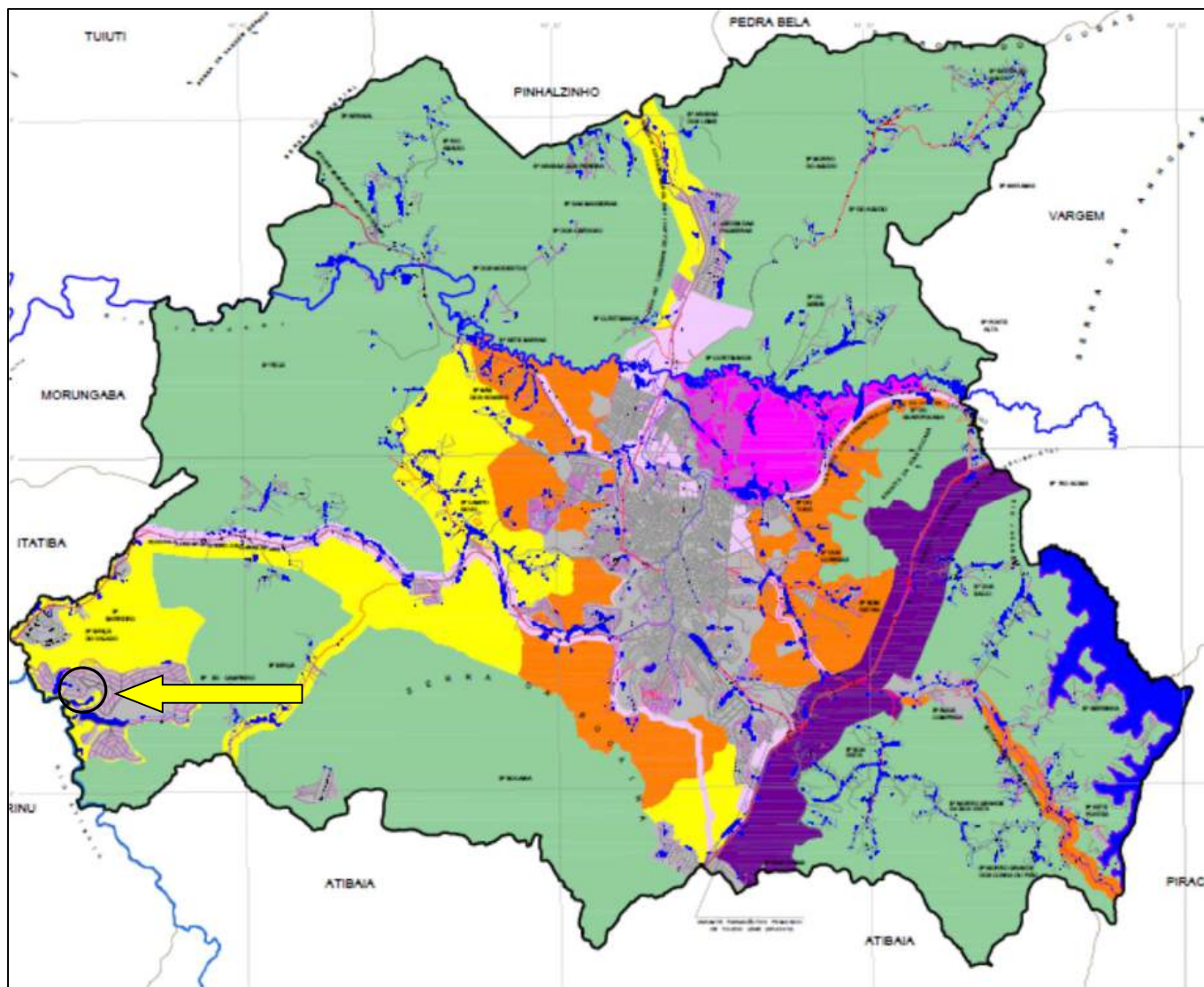


FIGURA 7 – Localização do empreendimento em ZDU 3, Anexo I – Mapa 2 – Zoneamento (FONTE: Plano Diretor – Lei Complementar nº893 de 03/01/2020).





FIGURA 8 – Localização do empreendimento na Zona de Desenvolvimento Urbano 3 (ZDU3) (Parcial do Anexo I – Mapa 2 – Zoneamento) (FONTE: Plano Diretor – Lei Complementar nº893 de 03/01/2020).

LEGENDAS	
—	Principais Rodovias
—	Limite Municipal
—	Corpos D'água
—	Arruamento
—	Coordenadas Geográficas
	ZDU 1 - Zona de Desenvolvimento Urbano 1
	ZDU 2 - Zona de Desenvolvimento Urbano 2
	ZDU 3 - Zona de Desenvolvimento Urbano 3
	ZDE 1 - Zona de Desenvolvimento Econômico 1
	ZDE 2 - Zona de Desenvolvimento Econômico 2
	ZEU - Zona de Estruturação Urbana
	MZR - Macrozona Rural

Localiza-se na Macrozona Urbana (Anexo I – Mapa 1 – Plano Diretor), e na Zona de Desenvolvimento Urbano 3 (ZDU 3)(Anexo I – Mapa 2 – Plano Diretor) (Lei Complementar nº893 de 03/01/2020). Quanto ao Código de Urbanismo (Lei Complementar nº556 de 20/07/2007), encontra-se em Zona 15 Residencial 1.

Os principais acessos ao empreendimento se dão pelas seguintes rotas:

1. Pela Alameda das Imburanas, acessando à direita a Alameda das Castanheiras, seguindo em frente e acessando à esquerda a mesma via, até chegar à Alameda dos Jacarandás pela direita, prosseguindo até o acesso ao empreendimento pela esquerda.
2. Pela Alameda das Pitombas, acessando a segunda saída da rotatória para a Alameda das Castanheiras, seguindo em frente pela mesma via, até chegar à Alameda dos Jacarandás pela direita, prosseguindo até o acesso ao empreendimento pela esquerda.
3. Pela Alameda das Braúnas, acessando à esquerda a Alameda das Quaresmeiras e, em seguida, a Alameda das Imburanas, acessando à direita a Alameda das Castanheiras, seguindo pela esquerda pela via até chegar à Alameda dos Jacarandás pela direita, continuando até o acesso ao empreendimento pela esquerda.
4. Pela Alameda das Embaúbas, acessando à esquerda a Alameda das Itaúbas e, em seguida, à direita a Alameda das Pitombas, prosseguindo até a rotatória e acessando a segunda saída para a Alameda das Castanheiras, seguindo em frente pela via até chegar à Alameda dos Jacarandás pela direita, continuando até o acesso ao empreendimento pela esquerda.
5. Pela Alameda das Grevíleas, acessando a primeira saída da rotatória para a Alameda das Paineiras, até chegar à Alameda dos Jacarandás pela direita, continuando até o acesso ao empreendimento pela direita.

As rotas de saída do empreendimento são as seguintes:

1. Pela Alameda dos Jacarandás, acessando à esquerda a Alameda das Castanheiras, seguindo em frente e acessando à direita a mesma via, até acessar à Alameda das Imburanas pela esquerda.
2. Pela Alameda dos Jacarandás, acessando à esquerda a Alameda das Castanheiras, virando novamente a esquerda na mesma via até a rotatória acessando a primeira saída para a Alameda das Pitombas.
3. Pela Alameda dos Jacarandás, acessando à esquerda a Alameda das Castanheiras, seguindo em frente até acessar pela direita a Alameda das Imburanas, depois à esquerda para a Alameda das Quaresmeiras e, em seguida, à direita a Alameda das Braúnas.
4. Pela Alameda dos Jacarandás, acessando à esquerda a Alameda das Castanheiras, virando novamente a esquerda na mesma via até a rotatória acessando a primeira saída para a Alameda das Pitombas, acessando à esquerda a Alameda das Itaúbas e à direita para a Alameda das Embaúbas.
5. Pela Alameda dos Jacarandás, acessando a Alameda das Paineiras pela esquerda, até a rotatória, acessando a terceira saída para a Alameda das Grevíleas.

Ver imagens ilustrativas a seguir.



FIGURA 9 – Rota de acesso 1 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

1

ALAMEDA DAS IMBURANAS.

2

ALAMEDA DAS CASTANHEIRAS.

3

ALAMEDA DAS CASTANHEIRAS.

4

ALAMEDA DOS JACARANDÁS.



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ROTA DE ACESSO



FIGURA 10 – Rota de acesso 2 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

1

ALAMEDA DAS PITOMBAS.

2

ALAMEDA DAS CASTENHEIRAS.

3

ALAMEDA DOS JACARANDÁS.



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ROTA DE ACESSO



1

ALAMEDA DAS BRAÚNAS.

2

ALAMEDA DAS QUARESMEIRAS.

3

ALAMEDA DAS IMBURANAS.

4

ALAMEDA DAS CASTANHEIRAS.

5

ALAMEDA DOS JACARANDÁS.



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ROTA DE ACESSO



FIGURA 12 – Rota de acesso 4 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

1

ALAMEDA DAS EMBAÚBAS

2

ALAMEDA DAS ITAÚBAS

3

ALAMEDA DAS PITOMBAS.

4

ALAMEDA DAS CASTANHEIRAS.



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ROTA DE ACESSO

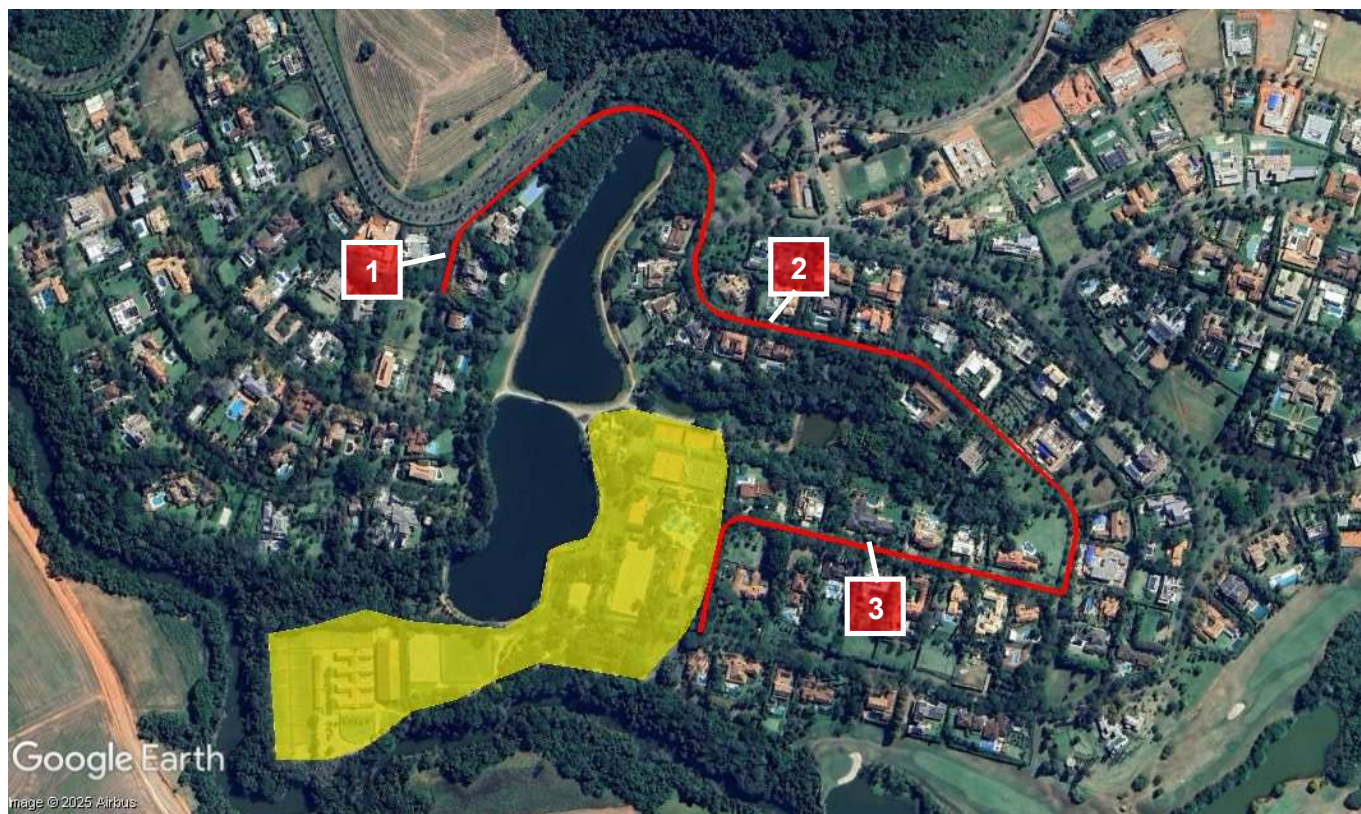


FIGURA 13 – Rota de acesso 5 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

1

ALAMEDA DAS GREVILLEAS.

2

ALAMEDA DAS PAINEIRAS.

3

ALAMEDA DOS JACARANDÁS.



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ROTA DE ACESSO



FIGURA 14 – Rota de saída 1 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

1

ALAMEDA DOS JACARANDÁS.

2

ALAMEDA DAS CASTANHEIRAS.

3

ALAMEDA DAS IMBURANAS.



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ROTA DE SAÍDA

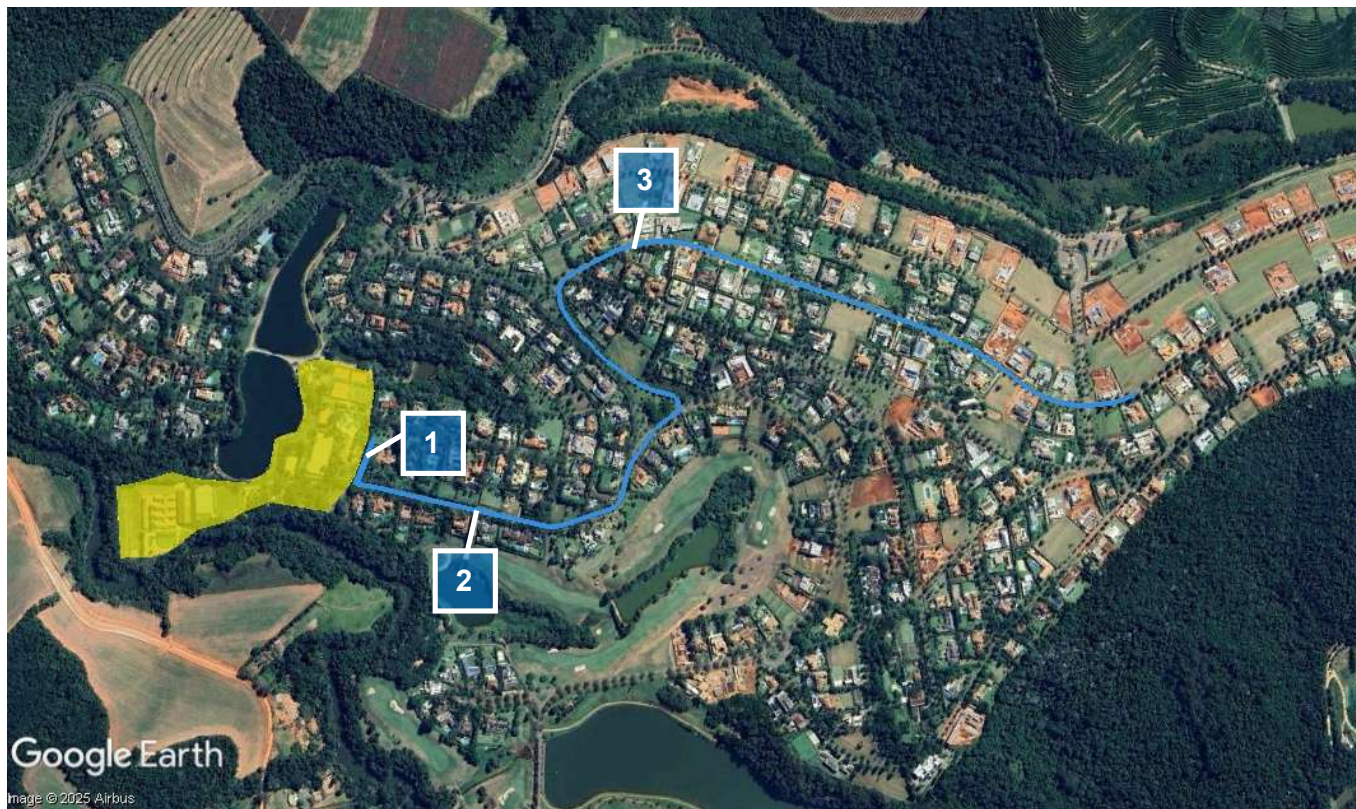


FIGURA 15 – Rota de saída 2 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

1

ALAMEDA DOS JACARANDÁS.

2

ALAMEDA DAS CASTANHEIRAS.

3

ALAMEDA DAS PITOMBAS.



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ROTA DE SAÍDA



FIGURA 16 – Rota de saída 3 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

1

ALAMEDA DOS JACARANDÁS.

2

ALAMEDA DAS CASTANHEIRAS.

3

ALAMEDA DAS QUARESMEIRAS.

3

ALAMEDA DAS BRAÚNAS.



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ROTA DE SAÍDA



FIGURA 17 – Rota de saída 4 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

1

ALAMEDA DOS JACARANDÁS.

2

ALAMEDA DAS CASTANHEIRAS.

3

ALAMEDA DAS PITOMBAS.

4

ALAMEDA DAS ITAÚBAS.

5

ALAMEDA DAS EMBAÚBAS.



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ROTA DE SAÍDA



FIGURA 18 – Rota de saída 5 (FONTE IMAGEM: Google Earth).

1

ALAMEDA DOS JACARANDÁS.

2

ALAMEDA DAS PAINEIRAS.

2

ALAMEDA DAS GREVILEAS.



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

ROTA DE SAÍDA

Analisando-se as rotas de acesso e saída, tem-se as seguintes observações.

O Clube Hípico é acessado pela Alameda dos Jacarandás. O acesso à via se dá por diferentes rotas, conforme descritivos e ilustrativos observados nas páginas anteriores.

As vias existentes no entorno são classificadas em coletoras, locais e locais sem saída. Considerando que a função das vias coletoras é a de distribuição do fluxo de tráfego, e ainda, observando a descrição de vias coletora, pelo Código de Trânsito Brasileiro, “aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade”, e transpondo essas características para o entorno analisado. Consideramos dois principais trechos de vias coletoras.

1. O formado pela Alameda das Grevíleas, Alameda das Castanheiras, trecho esse que se interliga ao acesso social da Quinta da Baroneza.
2. O trecho da Alameda dos Jacarandás que se interliga a Alameda das Castanheiras.
3. E o formado pela Alameda das Mutambas (que se interliga ao acesso de serviços da Quinta da Baroneza), e as Alameda das Sapucaias, dos Coqueiros, dos Cupuaçus e das Embaúbas, visto que interligam os acessos social e de serviços; e interligam as vias localizadas nos quadrantes sul e eixo leste-oeste, as principais vias. Onde se tem acesso ao Clube Hípico, Clube da Mata, Golfe Clube, Sociedade Residencial, Mall, Centro Médico e algumas atividades comerciais.

Observamos que esses dois trechos coletores se interligam estrategicamente as rotatórias localizadas na Alameda das Imburanas, em lados opostos uma em relação a outras, garantindo o direcionamento de tráfego para sentidos opostos e interligando-se entre si.

Observamos ainda que o Clube Hípico, somente é utilizado pelos associados (proprietários de imóveis e seus dependentes) da Sociedade Residencial Quinta da Baroneza, por isso, a análise relativa ao acesso ao clube, contempla somente as vias internas do loteamento. Sendo que o acesso a Estrada Municipal Antônio Olho Aro (BGP-260) que leva até as portarias (social e de serviços), é feito através do acesso existente na Rodovia Alkindar Monteiro Junqueira (SP-063). Conforme figura a seguir.

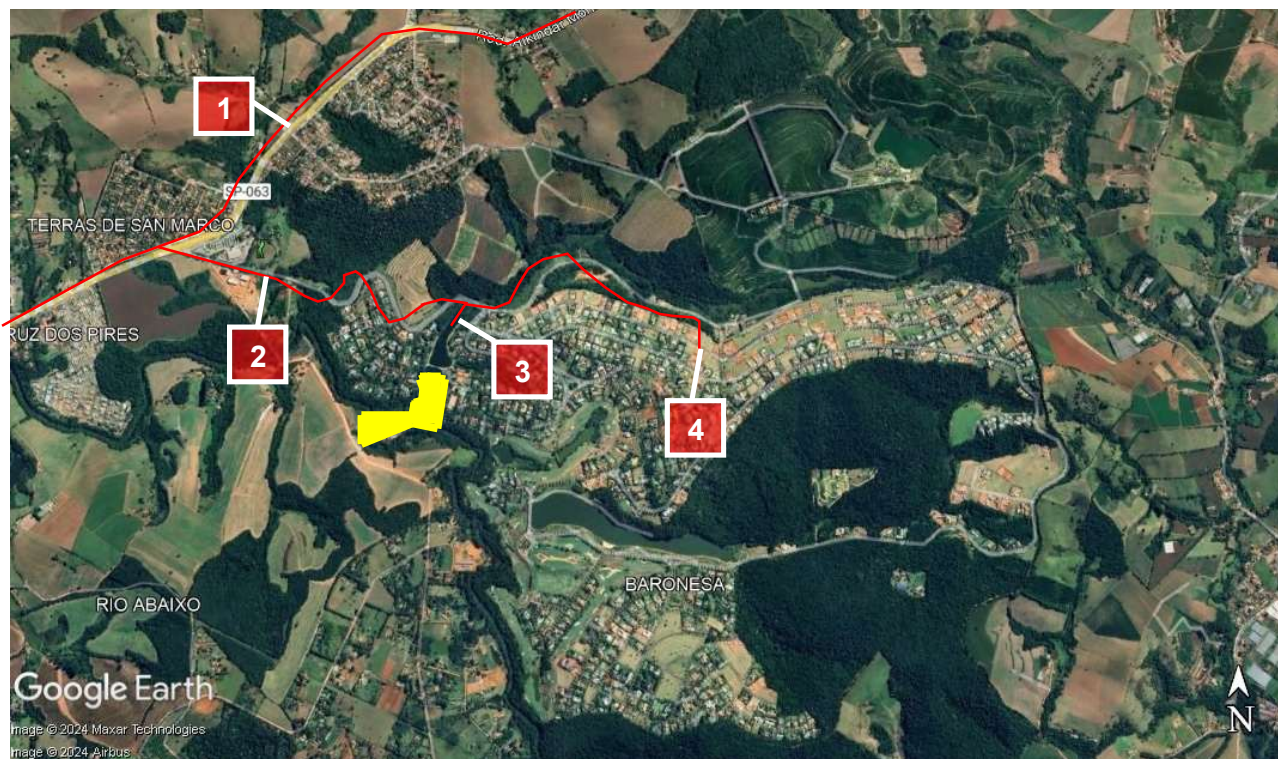


FIGURA 19 – Rota de acesso ao loteamento (FONTE IMAGEM: Google Earth).

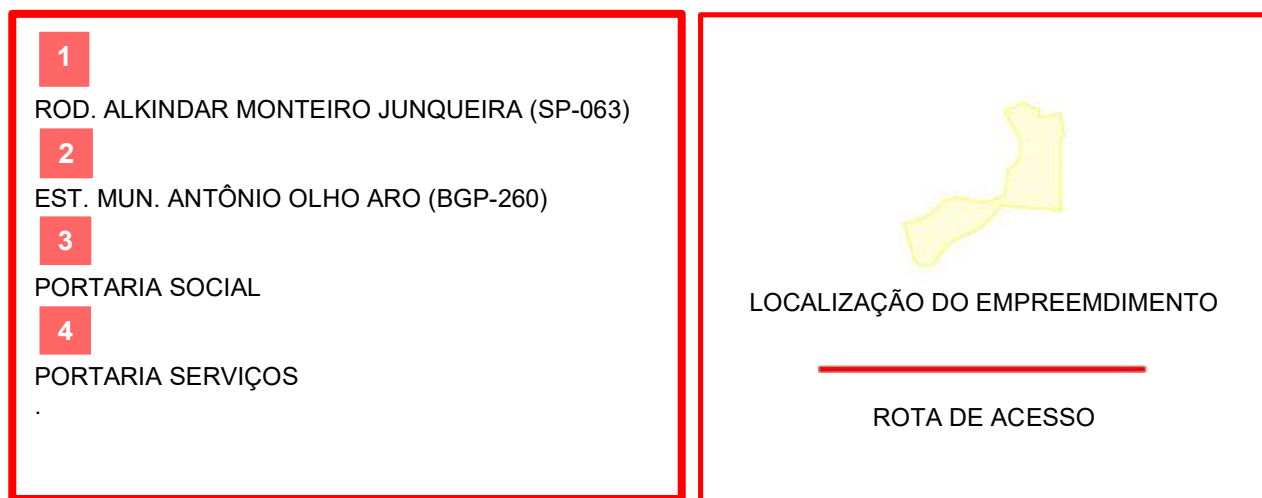




FOTO 01 – Acesso a Estrada Municipal Antônio Olho Aro (BGP-260), pela Rodovia Alkindar Monteiro Junqueira (SP-063) (Fonte: Google Earth).



FOTO 02 – Estrada Municipal Antônio Olho Aro (BGP-260) (Fonte: Google Earth).



FOTO 03 – Acesso a portaria social pela Estrada Municipal Antônio Olho Aro (BGP-26) (Fonte: Google Earth).



FOTO 04 – Acesso ao centro de cadastramento e portaria de serviços pela Estrada Municipal Antônio Olho Aro (BGP-26) (Fonte: Google Earth).

2.2. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO, FINALIDADE, OBJETIVO E OUTRAS INFORMAÇÕES:

O Clube Hípico, ocupa uma área construída computável de 7.535,14 m² em um terreno com área de 81.191,78 m². Possui projeto aprovado junto ao Departamento de Projetos e Posturas da Secretaria Municipal de Obras, da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista, para ampliação de 947,77 m² da área construída, através do processo nº PO-38622082-8 (lançamento nº169/2025, e Alvará de Construção nº 386220828/2025), consistindo em construção de edificação para mudança do spa, bem como, reforma e ampliação da edificação onde hoje se localiza o spa, que passará a abrigar a academia e o clube de tênis existente. Dessa forma, após a execução do projeto aprovado, a área construída computável será de 8.482,91m², e a taxa de ocupação de 9,05%, resultando em uma área livre de 73.847,11 m².

A construção inicial existente foi aprovada junto a Prefeitura Municipal de Bragança Paulista por meio do processo nº37.564/18, em 21/06/2021, lançamento nº739/2021.

Fica localizado no loteamento oficialmente denominado Quinta do Barão. Possui permissão de uso para a Sociedade Residencial Quinta da Baroneza, para a formação do loteamento fechado e uso das vias públicas para circulação, garantidos pelo Decreto Municipal nº12.263 de 14/01/2003. Dessa forma, é permitido o controle de acesso ao local por meio de portarias, possuindo sistemas de vigilância e de segurança, e segurança patrimonial, o que proporciona um ambiente seguro para os moradores e frequentadores.

O clube é composto pelas seguintes edificações: coqueiras e apoio, picadeiro, palanque, spa, sede social, apartamentos, vestiários, quiosque-bar, recreação infantil. Além de piscinas descobertas, quadras de tênis, quadra poliesportiva, picadeiro descoberto, além de estacionamento descoberto. Após a execução do projeto, contará ainda com academia e clube de tênis.

O projeto da academia prevê no pavimento térreo, salão principal, sala de atividades coletivas, hall de acesso, banheiros feminino, masculino e para portadores de necessidades especiais (PNE), além de compartimentos de apoio, lixo e D.M.L. No pavimento inferior, haverá um salão principal destinado ao clube de tênis, com bar, copa, depósitos, sala do head pro de tênis, banheiros feminino e masculino com vestiários, banheiro PNE, hall e casa de máquinas. Já no pavimento de depósito, o espaço será composto por depósitos de eventos e de manutenção, apoio às quadras, vestiários feminino e masculino, além de depósito adicional e sala de descanso. O projeto do spa, por sua vez, prevê no pavimento térreo, administração, recepção, sete salas de tratamento e banheiros feminino, masculino e PNE. No nível inferior, estarão localizados piscina, sauna a vapor, sauna seca, depósitos, sala de terapia de chuveiros, banheiros PNE e uma plataforma elevatória.

A área de estacionamento possui dois pátios, que oferecem 94 vagas, incluindo 2 vagas para PNE e 5 vagas para idosos.

O Clube Hípico tem como propósito a promoção de atividades esportivas, de lazer, culturais e de convivência social, atendendo tanto aos associados quanto visitantes.

Possui vocação principal voltada ao hipismo, oferecendo infraestrutura adequada para a prática da equitação em suas diversas modalidades, bem como para o manejo e bem-estar dos animais. Além disso, o espaço incorpora um caráter multifuncional, contemplando:

- Esportes equestres: áreas destinadas à prática de hipismo, incluindo pista de treinamento, manejo equestre e espaços para competições;
- Atividades esportivas complementares: disponibilização de quadras de tênis e quadra poliesportiva, incentivando diferentes modalidades esportivas e a integração dos usuários;
- Bem-estar e lazer: existência de um spa e futura implantação de uma academia integrada a clube de tênis, proporcionando serviços voltados à saúde, recreação e qualidade de vida;
- Hospedagem e apoio: edifício de apartamentos para hospedagem, destinado ao acolhimento de visitantes, atletas, familiares e participantes de eventos;
- Integração social: espaços de convivência e áreas comuns voltados à recreação, confraternização e fortalecimento dos vínculos entre associados.
- Valorização ambiental: o clube está inserido no entorno de áreas verdes preservadas, promovendo contato direto com a natureza e estimulando práticas sustentáveis.

Assim, a finalidade do clube transcende a prática esportiva, configurando-se como um complexo de lazer, esporte e bem-estar, capaz de gerar benefícios sociais, culturais e recreativos para seus usuários, além de contribuir para a valorização imobiliária e urbanística.

A localização do Clube Hípico foi definida estrategicamente, de modo com que cada quadrante do loteamento possua um clube e/ou áreas de lazer. Sendo assim no NE, está o Clube da Mata, no NW o Clube Hípico, no SW o Golfe Clube. E ainda observamos a existência de aproximadamente 4.000.000,00 m² de área verde, sendo 2.400.000,00 m² de mata atlântica preservada, e 2 Reservas Particulares do Patrimônio Natural, boa parte das divisas do loteamento, são circundadas por área verde, sendo que a maior proporção fica nos quadrantes NE e SE. Essas áreas possuem trilhas ecológicas com opções de diferentes percursos e distâncias. Observamos que tais áreas além de contribuir para a preservação da biodiversidade de espécies da fauna e flora que compõem esse ecossistema, está interligada com outras áreas verdes na região, por meio da vegetação que acompanha e se estende as margens do Rio Atibaia, formando assim um grande corredor ecológico, sendo que a área de vegetação preservada pela Quinta da Baroneza, é um grande abrigo para as espécies que circulam por esse corredor. Além disso, essas áreas são de fundamental importância para a redução de efeitos da poluição e ruídos, e para o controle do microclima da região.

O Clube Hípico espelha toda a infraestrutura da Quinta da Baroneza, que é um loteamento fechado de alto padrão exclusivo, que proporciona conforto, bem-estar, privacidade e comodidade aos moradores.

O empreendimento atende aos requisitos quanto ao uso e ocupação do solo. É de iniciativa privada, não está integrado a nenhum plano de ação ou programa existente em nenhuma esfera (municipal, estadual ou federal).

Quanto ao uso e ocupação do solo. O imóvel está localizado em ZDU3 (Zona de Desenvolvimento Urbano 3), conforme anexo I – mapa 2 –Zoneamento do Plano Diretor (Lei Complementar nº893 de 03/01/2020), frente para via coletora (ZR1+ZC3+ZI1)

Seu uso é previsto também nas cláusulas restritivas, averbada nas matrículas do loteamento (ver item 3 na averbação relativa ao REPASSE DE RESTRIÇÕES da matrícula, que contempla a existência do mesmo), dessa forma, observamos que não há impedimento para o funcionamento do mesmo no local ora analisado.

QUADRO 1 - PARÂME								
CLASSIFICAÇÃO	LOTE (M2)		T.O. (%)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	
	ÁREA MÍN.	ÁREA MÁX.		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO		
ZDU 1	CONFORME PARÂMETROS ESTABELECIDOS PELO CÓDIGO DE URBANISMO			-	1,5	Outorga Oner.		
ZDU 2	250		70	-	1,5	Outorga Oner.	15	
ZDU 3	420		60	-	1,5	Outorga Oner.	20	
**ZDE 1	1.000		60	-	1,5	Outorga Oner.	20	
**ZDE 2	500		60	-	1,5	Outorga Oner.	20	
ZEU								
***MZR	MÓDULO RURAL		60	-	-	1	30	

ETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO									
GABARITO DE ALTURA (Nº DE PAVIMENTOS)					TESTADA MÍNIMA (M)	RECUO FRONTAL	RECUOS LATERAIS		RECUO FUNDOS
LOCAL SEM SAÍDA	LOCAL (URBANA/ RURAL)	COLETORA (URBANA/ RURAL)	ARTERIAL	REGIONAL			DIREITO	ESQUERDO	
CONFORME PARÂMETROS ESTABELECIDOS PELO CÓDIGO DE URBANISMO (PARA ZONAS ESPECIAIS FICAM DEFINID									
2	2	4	8	8	10	1,5	CONFORME CÓDIGO SANITÁRIO ESTADUAL		-
2	2	2	4	4	14	1,5	1,5	1,5	-
2	2	4	6	8	20	5	3	3	5
2	2	4	4	6	14	3	1,5	1,5	3
CONFORME ESTABELECIDO NO TERMO PROPOSITIVO DA ZONA NORTE									
4	4	4	4	4		10	3	3	3

CLASSIFICAÇÃO	CLASSIFICAÇÃO DAS PERMISSÕES DE USO				
	VIAS LOCAIS SEM SAÍDA	VIAS LOCAIS (URBANA/RURAL)	VIAS COLETORAS (URBANA/RURAL)	VIAS ARTERIAIS	VIAS REGIONAIS
ZDU 1	CONFORME OS PARÂMETROS DA CLASSIFICAÇÃO 4 DO ANEXO IV DO CÓDIGO DE URBANISMO****)				
ZDU 2	*Z.R. 1 + Z.C. 1	*Z.R. 2 + Z.C. 2	*Z.R. 3 + Z.C. 3 + Z.I. 1	*Z.R. 3 + Z.C. 4 + Z.I. 2	*Z.R. 3 + Z.C. 4 + Z.I. 3
ZDU 3	*Z.R. 1 + Z.C. 1	*Z.R. 1 + Z.C. 2	*Z.R. 1 + Z.C. 3 + Z.I. 1	*Z.R. 1 + Z.C. 4 + Z.I. 2	*Z.R. 1 + Z.C. 4 + Z.I. 3
**ZDE 1	*Z.R. 1 + Z.C. 3	*Z.R. 1 + Z.C. 4 + Z.I. 1	*Z.R. 1 + Z.C. 4 + Z.I. 4	*Z.R. 1 + Z.C. 4 + Z.I. 5	*Z.R. 1 + Z.C. 4 + Z.I. 6
**ZDE 2	*Z.R. 1 + Z.C. 2	*Z.R. 1 + Z.C. 2 + Z.I. 3	*Z.R. 1 + Z.C. 3 + Z.I. 4	*Z.R. 1 + Z.C. 3 + Z.I. 4	*Z.R. 1 + Z.C. 4 + Z.I. 5
ZEU					
***MZR	*Z.R. 1 + Z.C. 2 + Z.I. 1				

FIGURAS 20, 21 e 22 – Coeficientes urbanístico e uso do solo para imóveis localizados na ZDU3, quanto ao anexo II, Quadro 1– Classificação das Permissões de Uso (FONTE: Plano Diretor Lei Complementar nº893 de 03/01/2020).

LEGENDA	
ZDU	ZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
ZDE	ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
ZEU	ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA
MZR	MACROZONA RURAL

Segue descrição dos Coeficientes Urbanísticos constante nas figuras acima.

- Área Mínima do Lote (m²): 420,00
- Taxa de Ocupação (%): 60
- Coeficiente de Aproveitamento: 1,50 (básico)
- Taxa de Permeabilidade: 20%
- Gabarito de Altura: 4 pavimentos (imóvel em via coletora).
- Testada Mínima (m): 20,00.
- Recuo Frontal (m): 5,00.
- Recuo Lateral (m): 3,00 (esquerdo) e 3,00 (direito).
- Recuo Fundos: 5,00.

Segue descrição dos Usos Permitidos, conforme figura acima (imóvel em via coletora).

- **ZR1 + ZC3 + ZI4**

- **ZR1**

Residencial Nível 1: residência unifamiliar e suas construções complementares.

- **ZC3**

Comercial Nível 3: edificações comerciais individualizadas, conjuntos de edificações comerciais sem áreas coletivas ou condomínios comerciais urbanizados.

- **ZI4**

Industrial de Nível 4: seguindo parâmetros do anexo VII do Código de Urbanismo (LC nº556/07).

Conforme informações extraídas do site da CETESB no dia 30/08/2025, a qualidade do ar para a região bragantina (medida na estação de Campinas - Taquaral), é considerada boa, sendo que o índice que mede a concentração de poluentes no ar, está no nível N1 entre 0-40. Observamos que a atividade não gera emissões atmosféricas e no entorno não existe atividades com esse potencial, dessa forma, a qualidade do ar se mantém conforme previsto na referida fonte.

A elaboração deste EIV RIV, visa atualizar tal documento em relação ao deferido em 22/03/2021, pelo processo nº29716, protocolado em 19/08/2019, para o qual foi emitido o Relatório Conclusivo nº5/2021; em razão da ampliação de área construída.

O imóvel possui Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), vigente, para a área em uso atualmente. A área a ser ampliada será devidamente regularizado junto ao Corpo de Bombeiros do estado de SP.

Quanto a volumetria, esclarecemos que o empreendimento construído, é compatível com as outras edificações do entorno, não causando impactos visuais significativos. O empreendimento foi projetado, atendendo as disposições quanto a iluminação e ventilação, contidas no Decreto Estadual nº12342/78, e nas demais legislações municipais. É atendido o requisito do anexo II, Quadro 1 do Plano diretor, onde fica estabelecido o gabarito de altura para a referida zona, considerando a classificação da via em que o imóvel se encontra. O imóvel não compromete a iluminação e ventilação de outras edificações. Também não haverá alteração do microclima da vizinhança, uma vez que não ocorrerá alterações relevantes, quanto a vegetação, solo e topografia.

E ainda, não serão utilizados elementos visuais aplicados em coberturas e fachadas (visíveis por pedestres), que causem poluição visual, no tocante a esse assunto será previsto o pleno atendimento a Leis Municipais nº 2.725/1993 e 2970/1996, e ainda, aos Decretos Municipais nº 977/2010 e 1166/2011. E também as cláusulas restritivas do loteador.

As águas pluviais são captadas e destinadas ao sistema de contenção de águas pluviais, conforme estabelecido no Código de Obras (Lei Municipal nº1146 de 13/07/1971, artigos nº 33-A, 33-B e 33-C), para empreendimentos com área impermeabilizadas superiores a 500 m².

O Clube Hípico da Quinta da Baroneza, já consolidado como um dos principais equipamentos de lazer e esporte do loteamento, exerce papel significativo na valorização dos imóveis residenciais. Sua existência agrega prestígio ao empreendimento, reforçando a imagem de exclusividade e de qualidade de vida associada ao loteamento.

As ampliações atualmente em curso, que incluem a integração de novas estruturas (como academia, clube de tênis e reforma do spa), potencializam ainda mais essa contribuição, ao diversificar a oferta de serviços e consolidar o clube como um complexo multifuncional de esporte, lazer e bem-estar.

Essas melhorias representam:

- Valorização contínua dos imóveis: os novos equipamentos aumentam o atrativo do loteamento e contribuem para a manutenção de patamares elevados de valorização no mercado imobiliário.
- Fortalecimento da imagem do empreendimento: a ampliação reforça a posição da Quinta da Baroneza como referência em loteamentos de alto padrão, associada a um estilo de vida diferenciado.
- Integração comunitária e turística: além de beneficiar diretamente os moradores, a estrutura ampliada favorece a atração de visitantes e eventos, o que dinamiza a economia local e valoriza o entorno.
- Qualidade de vida ampliada: o acesso a esportes e serviços diversificados dentro de um mesmo espaço garante conforto e exclusividade, atributos fundamentais para a valorização imobiliária.

Dessa forma, o Clube Hípico, é um dos vetores de atratividade do loteamento, e contribui diretamente para a valorização dos imóveis na Quinta da Baroneza, assegurando ao empreendimento destaque no cenário regional de condomínios de alto padrão.

2.3. ADENSAMENTO POPULACIONAL:

A densidade populacional do Município de Bragança Paulista é de 3,29 pessoas/hectare (fonte Wikipédia). A densidade populacional do entorno é de aproximadamente 1,82 pessoas/hectare. Considerando uma estimativa populacional de 598 pessoas no entorno analisado (com base nos dados do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), que considera o número de 3,34 pessoas por residência), mais o número de funcionários do empreendimento que é igual a 55. O entorno analisado abrange um raio de 1.021,00 metros a partir dos limites do empreendimento, resultando em uma área de 328,10 hectare.

Em relação ao adensamento indireto, consideramos duas situações.

- A primeira com o incremento de 500 pessoas frequentando o clube (considerando a lotação de suas dependências), dessa forma, a população do entorno será de 1.098 pessoas, e a densidade populacional de 3,35 pessoas/hectare.
- A segunda com o incremento de 20 pessoas relativo aos funcionários durante a execução das obras, dessa forma, a população do entorno será de 618 pessoas, e a densidade populacional de 1,88 pessoas/hectare.

Analisando o loteamento como um todo, visto que o empreendimento irá atender todos os moradores, teremos uma área resultante de 1951,15 hectare, e estimativa populacional de 4.000 pessoas. Assim, a densidade passaria para aproximadamente de 2,05 pessoas/hectare.

Afim de definir um padrão comparativo, tomamos como base os parâmetros base de densidade demográfica:

- Muito baixa: menos de 15 habitantes por hectare.
- Baixa: de 16 a 50 habitantes por hectare.
- Média: de 51 a 150 habitantes por hectare.
- Alta: de 151 a 350 habitantes por hectare.
- Muito alta: mais de 350 habitantes por hectare.

Dessa forma, observamos que a densidade populacional do entorno, considerando os casos demonstrados nos parágrafos anteriores, é classificada em um índice, definido como *“muito baixa”*.

2.4. EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS:

De acordo com os mapas temáticos do município, os equipamentos urbanos podem ser subdivididos em categorias. Ao analisar o entorno, não foi encontrada nenhuma categoria de equipamento urbano destacada pela prefeitura. No entanto, apesar da região em questão ser composta majoritariamente por atividades residenciais (loteamento fechado), e é possível destacar que há diversas atividades oferecidas aos moradores para que supram as necessidades dos mesmos (ver Croqui do Entorno em anexo, com a localização de cada item):

- **ESPORTE E RECREAÇÃO:**
 - ✓ Clube da Mata;
 - ✓ Clube Hípico;
 - ✓ Golfe Clube.
- **ATIVIDADES COMERCAIS:**
 - ✓ Mall (Galeria Comercial);
 - ✓ Loja de variedades (I365);
 - ✓ Track field;
 - ✓ Nicodegreas Comércio de Maios e Biquinis.
- **SAÚDE:**
 - ✓ Centro Médico.

Observamos a existência dos equipamentos urbanos, eles podem ser públicos e privados e são subdivididos em categorias. Destacamos os seguintes:

- **INFRA-ESTRUTURA:**
 - ✓ Energia Elétrica em todo entorno, assim como, abastecimento de água, esgotamento sanitário e pluvial e limpeza urbana.
 - ✓ Rede de telefonia, internet e televisão

O logradouro tem aspecto tipicamente urbano, possui guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, drenagem superficial, condução de águas pluviais (por meio de bocas de lobo e galerias), iluminação pública e rede de energia elétrica domiciliar (ENERGISA), rede de água potável e rede coletora de esgoto interligada a estação de tratamento, rede de telefonia, internet e TV, coleta de lixo comum (EMBRALIXO) e ponto de transporte público próximo. Possui toda a infraestrutura básica para ocupação e utilização.

Observamos de acordo com o previsto nesse item, que os equipamentos urbanos existentes nesse entorno, atendem as principais necessidades da população. Considerando o adensamento direto e indireto. O empreendimento não irá gerar aumento significativo na demanda nos equipamentos urbanos descritos acima.

2.5. CLASSIFICAÇÃO DA VIZINHANÇA E DESCRIÇÃO DO ENTORNO:

A vizinhança imediata é composta por atividades residenciais. A vizinhança mediata também é composta por atividades residenciais e algumas atividades comerciais e serviços (conforme descrito no tópico anterior), além de equipamentos urbanos e comunitários, descritas no tópico anterior. Ver detalhamento da vizinhança mediata e imediata no Croqui do Entorno em anexo.

A vegetação que observamos no entorno, provém da ação antrópica, composta por presença de vegetação rasteira e de médio e grande porte. A fauna local está vinculada a vegetação existente no entorno, destaca-se a existência de pássaros diversos, macacos e outros mamíferos, e também anfíbios como sapos. No que se refere a águas superficiais, no raio investigado destacamos a existência de seis lagos, do Rio Atibaia e afluentes do mesmo (ver em anexo e Figura 23).

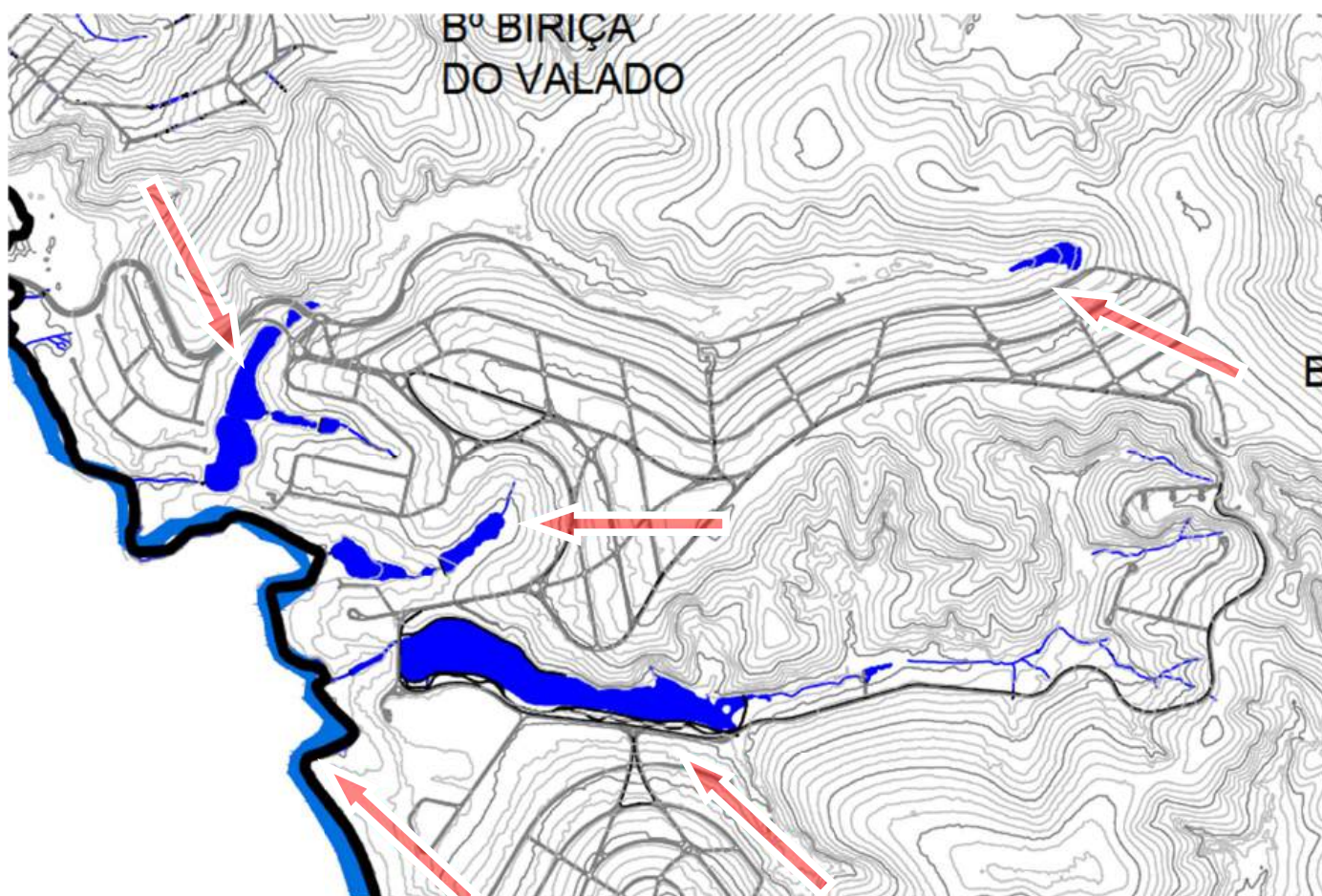


FIGURA 23 – Águas superficiais no entorno (Parcial do Anexo I Mapa 4 – ZEPAM) (FONTE: Plano Diretor – Lei Complementar nº893 de 03/01/2020).



FOTO 05 – Cocheiras. (Fonte: Tobias Soares Bádue).



FOTO 06 – Cocheiras. (Fonte: Tobias Soares Bádue).



FOTO 07 – Cocheiras. (Fonte: Tobias Soares Bádue).



FOTO 08 – Picadeiro Coberto. (Fonte: Tobias Soares Bádue).



FOTO 09 – Picadeiro Coberto e Cocheiras. (Fonte: Tobias Soares Bádue).



FOTO 10 – Apoio Cocheiras. (Fonte: Tobias Soares Bádue).



FOTO 11– Apartamentos (frente) (Fonte: Tobias Soares Bádue).



FOTO 12 – Apartamentos (fundos) (Fonte: Tobias Soares Bádue).



FOTO 13 – Sede Social (Fonte: Tobias Soares Bádue).



FOTO 14 – Social (Fonte: Tobias Soares Bádue).



FOTO 15 – Sede Social, Varanda e Área Externa (Fonte: Tobias Soares Bádue).



FOTO 16 – Quiosque (Bar) (Fonte: Tobias Soares Bádue).



FOTO 17 – Quiosque (Bar) (Fonte: Tobias Soares Bádue).



FOTO 18 – Palanque (Fonte: Tobias Soares Bádue).



FOTO 19 – Spa (Fonte: Tobias Soares Bádue).



FOTO 20 – Spa (Fonte: Tobias Soares Bádue).



FOTO 21 – Acesso a recreação infantil (Fonte: Tobias Soares Bádue).



FOTO 22 – Acesso a recreação infantil (Fonte: Tobias Soares Bádue).



FOTO 23 – Recreação infantil (Fonte: Tobias Soares Bádue).



FOTO 24 – Recreação infantil (Fonte: Tobias Soares Bádue).



FOTO 25 – Recreação infantil (externa) (Fonte: Tobias Soares Bádue).



FOTO 27 – Recreação infantil (externa) (Fonte: Tobias Soares Bádue).

2.6. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

A zona em que o empreendimento se situa, é uma Zona de Desenvolvimento Urbano 3. Observamos no entorno analisado os seguintes outros zoneamentos, além deste, Zona Especial 8 (relativas a áreas institucionais e áreas verdes), Z15R1 e Z15M4. Os zoneamentos são compatíveis.

Quanto ao número de pavimentos de acordo com o anexo IV do Código de Urbanismo, para o zoneamento em questão, é permitido o número de 4 pavimentos. Sendo que para essa consideração, leva se em conta o alinhamento do meio fio do ponto mais alto do terreno. Porém conforme, cláusulas restritivas (item 15) nenhuma edificação no loteamento poderá ter mais do que 2 pavimentos (exceções para lotes com declividade igual ou superior a 15%, onde será permitida a construção de pavimento inferior; ou ainda, para construções com estilo arquitetônico que induza a existência de sótãos). Dessa forma, as edificações existentes no imóvel aqui analisado atendem a tal exigência. Uma vez que possuem no máximo 2 pavimentos.



FIGURA 24 – Zoneamento do imóvel e do entorno investigado (Parcial do Anexo I – Mapa 2 – Zoneamento) (FONTE: Plano Diretor – Lei Complementar nº893 de 03/01/2020).

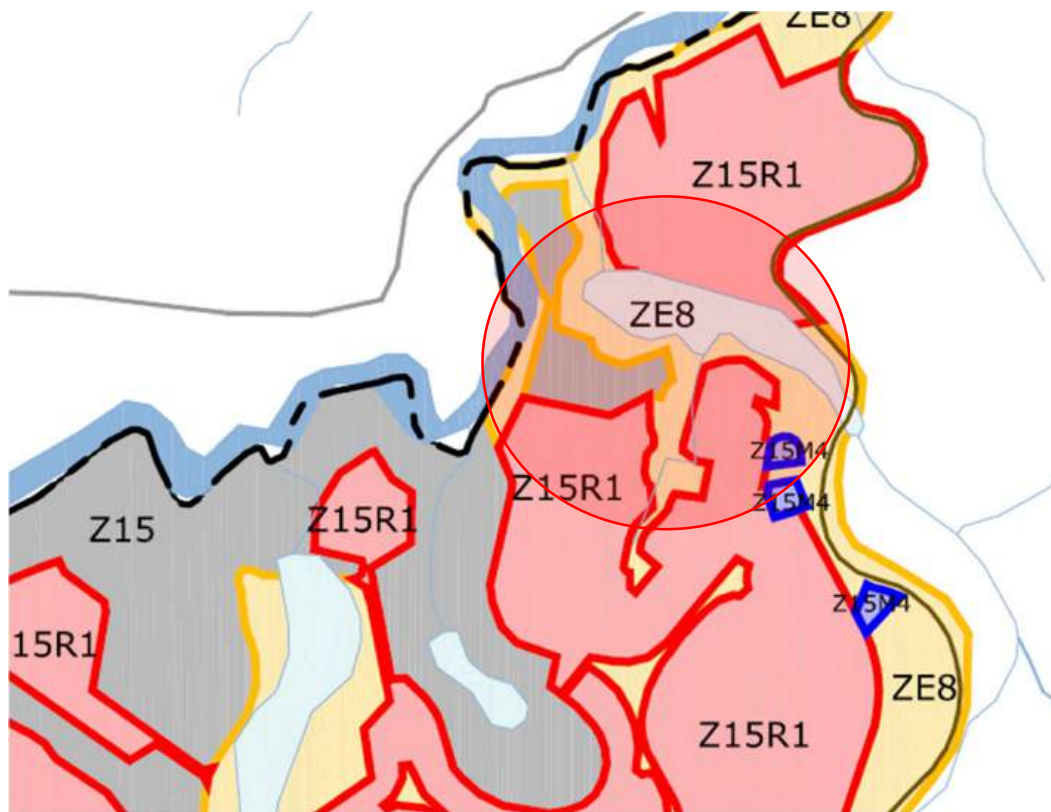


FIGURA 25 – Zoneamento do entorno investigado (Parcial do Anexo V-1 – Zoneamento)
(FONTE: Código de Urbanismo – Lei Complementar nº556 de 20/07/2007).

3. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS NA ÁREA DE VIZINHANÇA

Em relação as obras de ampliação do empreendimento os impactos principais como geração de entulhos e ruído, bem como, serão devidamente controlados, atendendo as exigências do Código de Obras do Município. A seguir segue a avaliação dos possíveis impactos em relação as obras de ampliação.

3.1 ATIVIDADE: AMPLIAÇÃO DE EDIFÍCIO (ACADEMIA E SPA)		
TIPOS DE IMPACTO: POSSÍVEL CONTAMINAÇÃO DA ÁGUA E SOLO.		
Geração de resíduos sólidos:		
1. Construção Civil: Entulhos e embalagens de produtos.		
MEIO FÍSICO	(X) SIM () NÃO	(X) ÁGUA () AR (X) SOLO
MEIO BIÓTICO	() SIM (X) NÃO	() FAUNA () FLORA
MEIO ANTRÓPICO	() SIM (X) NÃO	
CLASSIFICAÇÃO	() POSITIVO	(X) NEGATIVO

3.2 ATIVIDADE: AMPLIAÇÃO DE EDIFÍCIO (ACADEMIA E SPA)		
TIPOS DE IMPACTO: POSSÍVEL POLUIÇÃO DO AR.		
Movimentação de materiais com partículas em suspensão, tais como areia, entulho, etc.		
MEIO FÍSICO	(X) SIM () NÃO	() ÁGUA (X) AR () SOLO
MEIO BIÓTICO	() SIM (X) NÃO	() FAUNA () FLORA
MEIO ANTRÓPICO	(X) SIM () NÃO	
CLASSIFICAÇÃO	() POSITIVO	(X) NEGATIVO

3.3 ATIVIDADE: AMPLIAÇÃO DE EDIFÍCIO (ACADEMIA E SPA)		
TIPOS DE IMPACTO: GERAÇÃO DE RUÍDO.		
Utilização de equipamentos que podem gerar níveis de ruído consideráveis.		
MEIO FÍSICO	(X) SIM () NÃO	() ÁGUA (X) AR () SOLO
MEIO BIÓTICO	() SIM (X) NÃO	() FAUNA () FLORA
MEIO ANTRÓPICO	(X) SIM () NÃO	
CLASSIFICAÇÃO	() POSITIVO	(X) NEGATIVO

3.4 ATIVIDADE: AMPLIAÇÃO DE EDIFÍCIO (ACADEMIA E SPA)		
TIPOS DE IMPACTO: POSSÍVEL CONTRIBUIÇÃO PARA ENCHENTES.		
Aumento do fluxo natural das águas pluviais, devido impermeabilização de área.		
MEIO FÍSICO	(X) SIM () NÃO	(X) ÁGUA () AR (X) SOLO
MEIO BIÓTICO	() SIM (X) NÃO	() FAUNA () FLORA
MEIO ANTRÓPICO	() SIM (X) NÃO	
CLASSIFICAÇÃO	() POSITIVO	(X) NEGATIVO

3.5 ATIVIDADE: AMPLIAÇÃO DE EDIFÍCIO (ACADEMIA E SPA)		
TIPOS DE IMPACTO: DESENVOLVIMENTO SÓCIO-ECONÔMICO		
Geração de empregos diretos e indiretos, aumento da receita do município, aumento do desenvolvimento local.		
MEIO FÍSICO	() SIM (X) NÃO	() ÁGUA () AR () SOLO
MEIO BIÓTICO	() SIM (X) NÃO	() FAUNA () FLORA
MEIO ANTRÓPICO	(X) SIM () NÃO	
CLASSIFICAÇÃO	(X) POSITIVO	() NEGATIVO

3.6	ATIVIDADE: AMPLIAÇÃO DE EDIFÍCIO (ACADEMIA E SPA)		
TIPOS DE IMPACTO: VISUAL			
Execução de novas edificações, revitalizando o imóvel.			
MEIO FÍSICO	() SIM	(X) NÃO	() ÁGUA () AR () SOLO
MEIO BIÓTICO	() SIM	(X) NÃO	() FAUNA () FLORA
MEIO ANTRÓPICO	(X) SIM	() NÃO	
CLASSIFICAÇÃO	(X) POSITIVO		() NEGATIVO

Durante o funcionamento do estabelecimento são identificados os seguintes impactos:

3.1	ATIVIDADE: FUNCIONAMENTO DO ESTABELECIMENTO		
TIPOS DE IMPACTO: DESENVOLVIMENTO SÓCIO-ECONÔMICO			
Geração de emprego, entre outros.			
MEIO FÍSICO	() SIM (X) NÃO	() ÁGUA () AR () SOLO	
MEIO BIÓTICO	() SIM (X) NÃO	() FAUNA () FLORA	
MEIO ANTRÓPICO	(X) SIM () NÃO		
CLASSIFICAÇÃO	(X) POSITIVO	() NEGATIVO	

3.2	ATIVIDADE: FUNCIONAMENTO DO ESTABELECIMENTO		
TIPOS DE IMPACTO: POSSÍVEL CONTAMINAÇÃO DO SOLO E ÁGUA			
Geração de resíduos sólidos comuns (embalagens, doméstico e óleo de cozinha utilizado).			
MEIO FÍSICO	(X) SIM () NÃO	(X) ÁGUA () AR (X) SOLO	
MEIO BIÓTICO	() SIM (X) NÃO	() FAUNA () FLORA	
MEIO ANTRÓPICO	() SIM (X) NÃO		
CLASSIFICAÇÃO	() POSITIVO	(X) NEGATIVO	

3.3	ATIVIDADE: FUNCIONAMENTO DO ESTABELECIMENTO		
TIPOS DE IMPACTO: REDUÇÃO DE RECURSOS NATURAIS			
Consumo de recursos naturais (energia e água potável)			
MEIO FÍSICO	(X) SIM () NÃO	(X) ÁGUA () AR () SOLO	
MEIO BIÓTICO	() SIM (X) NÃO	() FAUNA () FLORA	
MEIO ANTRÓPICO	() SIM (X) NÃO		
CLASSIFICAÇÃO	() POSITIVO	(X) NEGATIVO	

As medidas de controle frente aos impactos apontados na matriz acima são dispostas no Relatório de Impacto de Vizinhança.

No reconhecimento e classificação dos impactos foram utilizados como parâmetros para consideração das atividades a magnitude e abrangência dos impactos gerados pelas mesmas. As medidas para controle dos impactos acima são dispostas no relatório de Impacto de Vizinhança.

Observamos que a destinação dos resíduos da construção civil, obedecerão ao contido no Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, que foi cadastro no SIGOR (Sistema de Gerenciamento de Resíduos) da Cetesb, por meio do cadastro da obra. Toda a destinação de resíduos será realizada conforme disposto no PGRCC, que atende o previsto em legislação específica (Lei Municipal nº4008 de 03/10/2008 e Lei Federal nº12.305 de 02/08/2010).

Quanto as questões antrópicas e de inclusão social, é notável que o empreendimento proporciona inúmeros benefícios ao município. Uma vez que contribui para geração de empregos diretos e indiretos (a Sociedade Residencial Quinta da Baroneza promove a geração de aproximadamente 150 postos de trabalho); além de aumento na geração de impostos diretamente e indiretamente, recolhidos a favor do município de Bragança Paulista.

É previsto o atendimento a legislação de acessibilidade, que estabelece os critérios técnicos através da NBR 9050/2015, que tem como título, Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. E o Decreto Municipal 2929 de 29/03/2019.

Verificaremos no Relatório de Impacto de Vizinhança o possível impacto gerado no tráfego local.

4. CONCLUSÕES E COMENTÁRIOS DE ORDEM GERAL

Através do presente Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança apresentado, percebemos que a operação do empreendimento, não irá gerar incômodo e nem causar danos a população do entorno, desde que tomadas medidas para controle, eliminação e/ou neutralização dos impactos negativos.

É notório que o Clube Hípico propicia diversos atrativos e benefícios aos seus usuários. A sua ampliação, modernização e funcionamento, são de fundamentais importância para o conforto e bem estar dos moradores da Quinta da Baroneza, bem como, para contribuição na manutenção contínua da valorização do loteamento. E além disso, traz diversos benefícios ao município e conseqüentemente a população de Bragança Paulista, conforme descrito neste estudo.

Bragança Paulista, 30 de Agosto de 2025.

Tobias Soares Bádue
Eng. Civil – CREA: 5063282264

Mariana Morato

Assinado digitalmente via ZapSign por
Mariana Morato
Data 06/10/2025 15:46:48.261 (UTC-0300)

Mariana Morato – Representante Legal
Sociedade Residencial Quinta da Baroneza

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Objetivo: prever como os impactos gerados pelo empreendimento agirão sob a vizinhança, bem como, determinar medidas para que os mesmos sejam controlados ou eliminados, ficando estes a níveis e condições aceitáveis, toleráveis, de forma que não gere incômodo a comunidade e atenda as exigências legais.

1. SÍNTESE DOS RESULTADOS DE DIAGNÓSTICO DE IMPACTO SOBRE A VIZINHANÇA

1.1. GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO:

(A) Localização, principais rotas de acesso ao empreendimento, conexões com o sistema viário principal do município e caracterização das seções viárias críticas:

Pela Alameda das Imburanas, acessando à direita a Alameda das Castanheiras, seguindo em frente e acessando à esquerda a mesma via, até chegar à Alameda dos Jacarandás pela direita, prosseguindo até o acesso ao empreendimento pela esquerda.

Pela Alameda das Pitombas, acessando a segunda saída da rotatória para a Alameda das Castanheiras, seguindo em frente pela mesma via, até chegar à Alameda dos Jacarandás pela direita, prosseguindo até o acesso ao empreendimento pela esquerda.

Pela Alameda das Braúnas, acessando à esquerda a Alameda das Quaresmeiras e, em seguida, a Alameda das Imburanas, acessando à direita a Alameda das Castanheiras, seguindo pela esquerda pela via até chegar à Alameda dos Jacarandás pela direita, continuando até o acesso ao empreendimento pela esquerda.

Pela Alameda das Embaúbas, acessando à esquerda a Alameda das Itaúbas e, em seguida, à direita a Alameda das Pitombas, prosseguindo até a rotatória e acessando a segunda saída para a Alameda das Castanheiras, seguindo em frente pela via até chegar à Alameda dos Jacarandás pela direita, continuando até o acesso ao empreendimento pela esquerda.

Pela Alameda das Grevíleas, acessando a primeira saída da rotatória para a Alameda das Paineiras, até chegar à Alameda dos Jacarandás pela direita, continuando até o acesso ao empreendimento pela direita.

O controle do fluxo nas vias é predominantemente realizado por meio de redutores de velocidade (lombadas) e rotatórias, proporcionando segurança no controle e garantindo um fluxo contínuo e seguro.

Observamos que não há ponto crítico em relação a segurança e congestionamento, nos pontos descritos acima na maioria das vias. Exceto na Alameda das Mutambas, onde no horário de pico (saída dos trabalhadores), é formada fila de veículos para saída do loteamento, o que acaba gerando um pequeno congestionamento.

(B) Descrição quanto ao tipo e condições da pavimentação na área de influência imediata do empreendimento e suas principais rotas de acesso:

A via pública mencionada, assim como as vias do entorno, possuem guias, sarjetas, captadores e condutores de águas pluviais. Todas essas vias são pavimentadas com asfalto.

(C) Descrição quanto ao tipo e condições da sinalização existente na área de influência

As vias são dotadas de sinalização vertical e horizontal, e também redutores de velocidade (lombadas), que se encontram em perfeitas condições.

(D) Caracterização de congestionamento na área de análise e rotas de acesso ao empreendimento, e seus fatores causais:

Conforme descrito no item A, devido a inexistência de pontos críticos em relação a segurança e congestionamentos, nas principais vias, segue a Classificação Viária:

Nível A – Caracterizada pela FFS (velocidade de tráfego livre). Incidentes ou quebras do ritmo da corrente de tráfego são facilmente absorvidos.

Conforme níveis de serviços estabelecidos pelo HCM (Highway Capacity Manual, TRB – 2000).

Observação: Não consideramos nessa avaliação a situação da Alameda das Mutambas, por se tratar de situação pontual e em horário específico, e em decorrência da necessidade do controle de entrada e saída dos trabalhadores.

(E) Ocorrências de pontos críticos de segurança para veículos e pedestres na área de influência imediata ao empreendimento e rotas de acesso:

Devido ao sistema de trânsito existente que prioriza a segurança de motoristas e pedestres, não é observada ocorrência de pontos críticos de segurança.

(F) Caracterização das calçadas e acessibilidade universal no entorno do empreendimento:

As calçadas do entorno apresentam-se em perfeitas condições. O imóvel analisado atende ao disposto na NBR 9050 Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

(G) Descrição dos tipos de vagas de estacionamento, áreas de embarque e desembarque, carga e descarga, existente nas vias públicas no entorno do empreendimento:

O imóvel analisado oferta vagas exclusivas para PNE e idosos, na proporção correta e devidamente sinalizadas. Possui área de embarque e desembarque, além de área de carga/descarga.

1.2. SISTEMA VIÁRIO:

A Alameda dos Jacarandás é via local, A largura total da via (leito carroçável + calçadas) com essa classificação é 15,00 metros.

É previsto o atendimento ao número mínimo de vagas previstos na legislação municipal, conforme determinações da Secretaria de Mobilidade Urbana, da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista.

De acordo com o anexo II – Quadro 3 – Requisitos de Estacionamento para Novas Edificações, do Plano Diretor, para SERVIÇOS NÃO DEFINIDOS (CLUBE), localizados em DEMAIS ÁREAS URBANAS, temos exigência é de 1 vaga para cada 50 m² de área construída, portanto são exigidas 79 vagas, sendo considerada a área de 3.933,70 m². Esclarecemos que o empreendimento possui área de estacionamento e disponibiliza ao todo 94 vagas, incluindo duas vagas para PNE e cinco para idosos. Dessa forma, atendendo plenamente a exigência prevista no Plano Diretor. As vagas são dispostas conforme projeto em anexo.

1.3. INFRA-ESTRUTURA URBANA:

As demandas de utilização da infraestrutura urbana em geral gerada pelo empreendimento, são supridas pelas concessionárias responsáveis. A demanda de fornecimento de energia elétrica, é atendida pela concessionária responsável (Energisa). Quanto ao fornecimento de água, o loteamento possui outorga e licenciamento ambiental para captação de água do Rio Atibaia, bem como, tratamento para fornecimento aos usuários, por meio de rede própria. Quanto ao esgoto, é captado por rede coletora própria destinado a ETE (Estação de Tratamento de Esgoto) própria, devidamente licenciada na Cetesb, possuindo outorga e licenciamento ambiental, para descarte do efluente tratado no Rio Atibaia. A demanda da coleta de resíduos comuns é atendida pela empresa responsável (Embralixo).

2. PROPOSTA DE MEDIDAS MITIGATÓRIAS EM RELAÇÃO AOS IMPACTOS NEGATIVOS

Para as atividades da ampliação, seguem as medidas a serem adotadas, frente aos impactos.

2.1. Para impacto item 3.1 – O controle e tratativa de resíduos será conforme disposto no PGRCC (Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil).

2.2. Para impacto item 3.2 – O depósito de material pulverulento será coberto por lona, e ainda, em qualquer tipo de atividade que possa gerar poeira, será realizado processo de umectação.

2.3. Para impacto item 3.3 – Informamos que como medida de controle será realizada manutenção periódica nos equipamentos utilizados na obra, a fim de evitar que equipamentos desgastados causem ruído excessivo. Atividades com nível de ruído elevado deverão ser enclausuradas, quando possível, e serão realizados em horários diurnos.

2.4. Para impacto item 3.4 – Observamos ainda o atendimento a Lei Municipal nº4265, de 26/09/2011, que 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, dessa forma, a destinação das águas pluviais proveniente das áreas impermeabilizadas, provenientes da ampliação, serão conectados ao sistema de captação de águas pluviais (Conforme previsto no Código de Obras, Lei Municipal nº1146 de 13/07/1971, artigos nº33-A, 33-B E 33-C).

Informamos que serão obedecidas todas as normas relativas a segurança do trabalho, e também as contidas no Código de Obras do Município de Bragança Paulista, inclusive quanto a instalação de Equipamentos de Proteção Coletiva, e também o fechamento da obra com tapume, a fim de evitar a entrada de pessoas estranhas. A fim de evitar acidentes tanto com os trabalhadores como com terceiros.

Durante o funcionamento do estabelecimento, seguem as medidas a serem adotadas, frente aos impactos.

3.5. Para impactos itens 3.7 – Observamos que o empreendimento possui abrigo temporário de resíduos (separado em compartimento seco e úmido). Informamos que é realizada coleta seletiva, conforme PGRS (Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos), bem como, campanhas de educação ambiental.

3. CONCLUSÃO E COMENTÁRIOS DE ORDEM GERAL

Não existem impedimentos legais para operação do empreendimento, observando a adoção das medidas dispostas no presente relatório. Concluímos que a ampliação do empreendimento trará benefícios ao entorno analisado e ao Município.

4. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- NBR 10.151:2019 Acústica – Avaliação de ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade.
- NBR 10004:2004 Classificação de Resíduos.
- NBR 9050/2015 Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.
- Lei Federal nº12.305 de 02 de Agosto de 2010 – Política de Tratamento de Resíduos.
- Lei Complementar nº561 de 26 de setembro de 2007 e Decreto nº339 de 01 de outubro de 2007 – Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança.
- Lei Complementar nº893 de 03 de Janeiro de 2020 – Plano Diretor.
- Lei Complementar nº556 de 20 de Junho de 2007 – Código de Urbanismo.
- Lei Municipal nº1146 de 13 de Julho de 1971 – Código de Obras.
- Lei Complementar nº4265 de 26 de Setembro de 2011 – Recursos Hídricos.
- Decreto Municipal nº2162 de 11 de Setembro de 2015 – Arborização.
- Lei Municipal nº4008 de 03 de Outubro de 2010 – PGRCC.
- Decreto Municipal 2929 de 29/03/2019 – Acessibilidade

5. ANEXOS

- ART Atestado de Responsabilidade Técnica.
- Projeto.
- Croqui do entorno.
- Matrícula do Imóvel (atualizada).
- IPTU.
- AVCB.

Bragança Paulista, 30 de Agosto de 2025.

Tobias Soares Bádue
Eng. Civil – CREA: 5063282264

Mariana Morato

Assinado digitalmente via ZapSign por
Mariana Morato
Data 06/10/2025 15:46:48.261 (UTC-0300)

Mariana Morato– Representante Legal
Sociedade Residencial Quinta da Baroneza

GS

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)

Última atualização em 06 Outubro 2025, 15:46:49

Status: Assinado

Documento: SRQB_CH_eivRiv_comCroqui_para Assinatura-Compactado.Pdf

Número: 86ae1f9c-0d4e-4b86-ac09-14dacf2c59f2

Data da criação: 02 Outubro 2025, 10:39:01

Hash do documento original (SHA256): 439f5e60af34de350271a192550962dc1400d9398963e424793af6a32cce202e



Assinaturas

2 de 2 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora MARIANA MORATO Data e hora da assinatura: 06/10/2025 15:46:48 Token: 5a92d1a5-9b54-409a-b4e8-134e07343b50		Assinatura  Mariana Morato
Pontos de autenticação: Telefone: + 5511975331001 E-mail: mariana@quintadabaroneza.com.br Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail		Localização aproximada: -22.976922, -46.546944 IP: 181.220.177.209 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/140.0.0.0 Safari/537.36
Assinado  via ZapSign by Truora GABRIEL SANCHES Data e hora da assinatura: 02/10/2025 19:23:34 Token: b24c8413-faa5-4ff0-83d4-4bdc3e2fbc71		Assinatura  Gabriel Sanches
Pontos de autenticação: Telefone: + 5511973517077 E-mail: gabriel@quintadabaroneza.com.br Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail		Localização aproximada: -22.957013, -46.541714 IP: 187.74.213.182 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/140.0.0.0 Safari/537.36

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 86ae1f9c-0d4e-4b86-ac09-14dacf2c59f2, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 86ae1f9c-0d4e-4b86-ac09-14dacf2c59f2. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.