



EIV - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

RIV - RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Loteamento Jardim Mirante

PROPRIETÁRIO

GANDINI PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA

AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO

RAQUEL DEI SANTI DE CARVALHO

ARQUITETA E URBANISTA / CAU: A35109-1

LOCAL

Rua Benedito De Paula Leite, Bairro Itaim

ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU – SP

JANEIRO 2018
REVISÃO 01

Piracicaba
e Região



SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	04
2. INFORMAÇÕES GERAIS	06
2.1. Identificação do Responsável Técnico pelo EIV/RIV	06
2.2. Identificação do Empreendedor	06
2.2. Identificação do Empreendimento	06
3. OBJETIVOS	07
4. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E ENTORNO	07
4.1. Geologia	07
4.2. Relevo e Topografia	09
4.3. Vegetação	10
4.4. Recursos Hídricos	11
4.5. Uso e Ocupação do Solo	13
4.6. Infraestrutura Urbana	15
4.6.1. Viária	15
4.6.2. Esgoto	17
4.6.3. Distribuição de Água	17
4.6.4. Energia Elétrica	17
4.6.5. Coleta de Lixo	17
4.6.6. Redes de ensino e Educação	17
4.6.7. Serviços de Saúde	18
4.6. Zoneamento	19
5. USO PROJETADO	21
6. IMPACTOS ASSOCIAVEIS A IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	23
6.1. Topografia e Relevo	23
6.1.1 Medida Mitigadora	23
6.2. Vegetação	25
6.2.1 Medida Mitigadora	25
6.3. Geração de Resíduos	26
6.3.1 Medida Mitigadora	26
6.4. Antrópicos	27
6.4.1 Medida Potencializadora	27
7. IMPACTOS ASSOCIAVEIS A OPERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	27

7.1. Adensamento Populacional	27
7.1.1 Medida Potencializadora	28
7.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários	28
7.2.1 Medida Potencializadora	29
7.3. Uso e Ocupação do Solo	29
7.3.1 Medida Potencializadora	29
7.4. Valorização Imobiliária	30
7.5. Geração de Tráfego e demanda por Transporte Público	30
7.5.1 Medida Mitigadora	33
7.6. Ventilação e Iluminação	34
7.7. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural	34
7.8. Nível de Ruídos, Qualidade do Ar e potencial de Risco ou Perigo para Saúde e Segurança	34
7.9. Vegetação e Arborização Urbana	34
7.10. Capacidade de Infraestrutura em Geral	35
7.10.1 Energia Elétrica	35
7.10.2 Drenagem de Águas Pluviais	35
7.10.3 Coleta de Resíduos Sólidos	35
7.11. Integração com Planos Existentes	36
7.12. Demanda no consumo de Água e Esgoto	36
8. Considerações Finais e Conclusão	37

LISTA DE IMAGENS

Imagen 01. Mapa geológico do Estado de São Paulo IPT/1981	08
Imagen 02. Mapa compartilhamento do relevo IBGE/2000	09
Imagen 04. Mapa Florestal do Município de Itu Inventário Florestal do Estado de São Paulo/2001	11
Imagen 05. Aquíferos da UGRHI e suas potencialidades DAEE/IG/IPT/CPRM 2005	12
Imagen 06. Vizinhança Imediata e mediata Google Earth/2017	14
Imagen 07. Vizinhança Imediata Google Earth/2017	15
Imagen 08. Vizinhança Mediata Google Earth/2017	16
Imagen 09. Principais vias do entorno Google Earth/2017	17
Imagen 10. Rua Benedito de Paula Leite Google Earth/2017	17
Imagen 11. Escolas próximas ao empreendimento Google Earth/2017	19

Imagen 12. Postos de Saúde próximos ao empreendimento Google Earth/2017	20
Imagen 13. Macrozoneamento Lei Complementar nº 28, de 30 de junho de 2017	21
Imagen 14. Zoneamento Lei Complementar nº 28, de 30 de junho de 2017	21

LISTA DE TABELAS

Tabela 01. Quadro de áreas do loteamento	23
---	----

LISTA DE ANEXOS

Matrícula 97.378 C.R.I. de Itu/SP	Anexo I
Registro de Responsabilidade Técnica RRT nº 6898881	Anexo II
Levantamento Planialtimétrico	Anexo III
Projeto Urbanístico	Anexo IV
Matriz de Impactos	Anexo V

1. INTRODUÇÃO

O EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento da política urbana instituído pelo Estatuto da Cidade – Lei Federal Nº 10.257 de 10 de julho de 2001 e deve contemplar os efeitos positivos e negativos da implantação do empreendimento ou atividade em relação à qualidade de vida da população residente na área e nas proximidades do local.

O Capítulo VI da Lei Complementar Nº 28 de 30 de junho de 2017, dispõe sobre o EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança e o RIV - Relatório de Impacto de Vizinhança na Estância Turística de Itu/SP como instrumento de análise para subsidiar o licenciamento de parcelamento, construção, ampliação e alvará de utilização, promovido por entidades públicas ou privadas, de significativa repercussão no ambiente ou na infraestrutura urbana.

De acordo com o artigo 114 da referida Lei Municipal, o EIV/RIV deverá ser elaborado de forma a permitir a avaliação dos impactos benéficos e dos adversos que um empreendimento ou atividade causará na sua vizinhança, incluindo análise no mínimo das seguintes questões:

- 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 de infraestrutura urbana em geral;
- Integração com planos existentes;
- Potencial de risco ou perigo para saúde e segurança;
- Demanda no consumo de água e esgoto.

O EIV - **Estudo de Impacto de Vizinhança** detecta as prováveis interferências causadas pelo empreendimento na sua vizinhança, com o intuito de promover a integração harmônica, garantindo um ambiente socialmente e ecologicamente equilibrado.

O RIV - **Relatório de Impacto de Vizinhança** apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas para avaliação das diferenças entre as condições existentes na atualidade e as que existirão após a implantação do empreendimento, propondo medidas mitigadoras para minimizar impactos negativos e potencializadoras para maximizar impactos positivos.

2. INFORMAÇÕES GERAIS

2.1. Identificação do Responsável Técnico pelo EIV/RIV

Responsável técnico: Raquel Dei Santi de Carvalho

Profissão: Arquiteta e Urbanista

CAU: A35109-1 - RRT nº 6898881, **ver Anexo II**

Endereço Comercial: Rua 30 de Julho, 656 - Americana/SP

CEP: 13465-500

Telefone: (19) 3475-8000

2.2. Identificação do Empreendedor

Proprietário: Gandini Participações e Representações LTDA

CNPJ: 55.850.705/0001-90

Endereço: Avenida Francisco Ernesto Favero, 662 - Sala 02 – Jardim Rancho Grande - Itu/SP

CEP: 13.309-290

Telefone: (11) 4024-8000

2.3. Identificação do Empreendimento

Nome Oficial: Jardim Mirante



Endereço: Rua Benedito de Paula Leite – Bairro Itaim – Itu/SP

CEP: 13.312-480

Uso: Misto (Residencial e Comercial)

Área Total: 185.309,52 m²

Matrícula: 97.378 C.R.I. de Itu/SP, ver **Anexo I**

3. OBJETIVOS

O objetivo deste estudo é levantar os possíveis impactos a vizinhança e apresentar medidas mitigadoras ou potencializadoras, associados à implantação de um loteamento misto que tem como intento, diminuir o déficit habitacional do município e contribuir para a melhoria da qualidade de vida da população além de oferecer oportunidades comerciais em locais onde há carência de iniciativas desta natureza.

4. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E ENTORNO

4.1. Geologia

O município de Itu está inserido nos domínios da Bacia Sedimentar do Paraná, mais especificamente na borda da bacia. Parte do município está sobre as rochas sedimentares do Grupo Tubarão/Carbonífero, representados localmente em subsuperfície por sedimentos da Formação Itararé e a porção leste do município está assentada diretamente sobre o Embasamento Cristalino Pré-Cambriano. Os

sedimentos mais comuns que ocorrem no entorno da cidade são arenitos, siltitos, ritmitos e diamictitos, pertencentes à Formação Itararé.

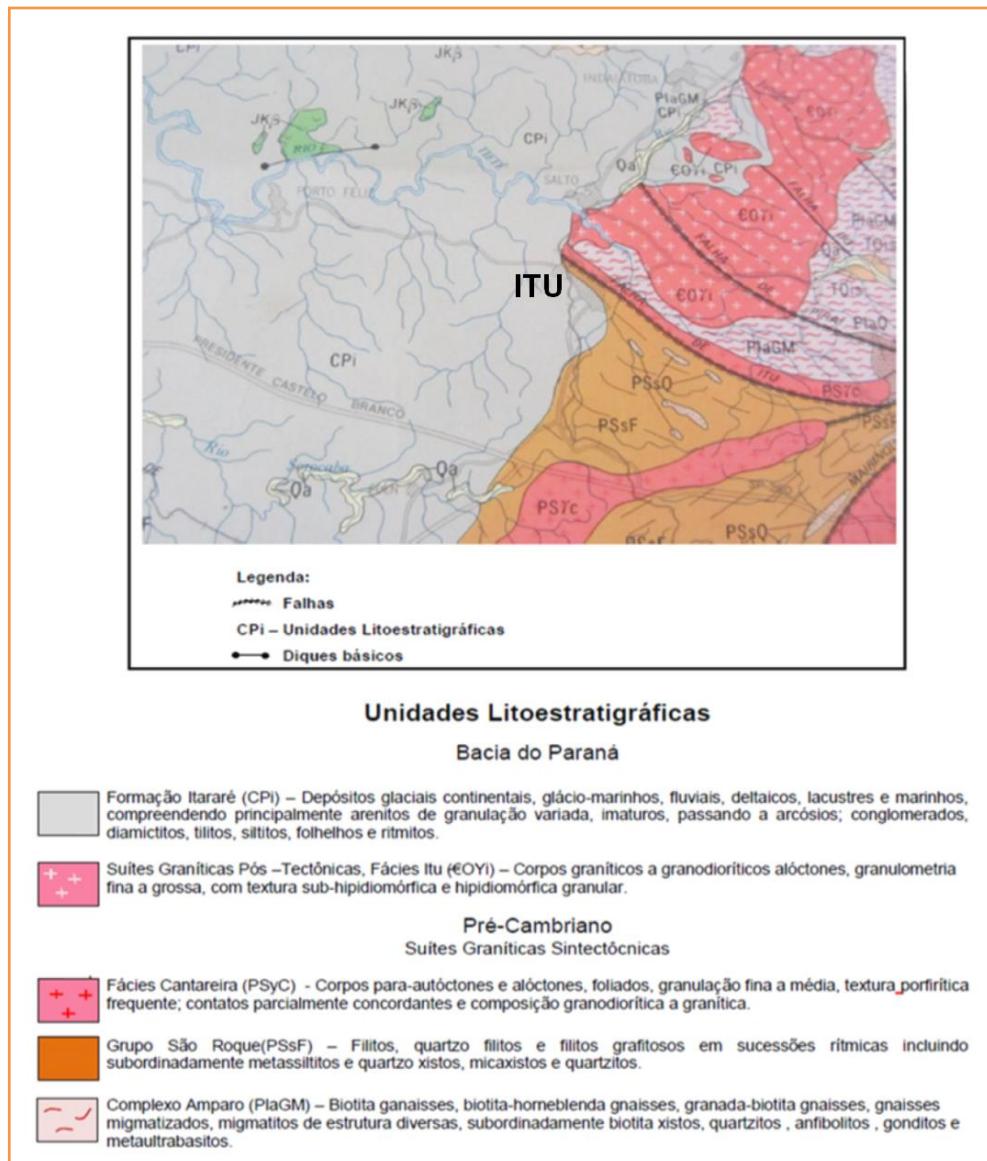


Imagen 01. Mapa geológico do Estado de São Paulo IPT/1981.

A área do empreendimento apresenta arenitos, siltitos e diamictitos, porém a formação superficial compõe-se predominantemente por solo arenoso fino, coloração avermelhada a acastanhada.

As características geológicas de superfície conferem a área uma resposta variável em relação à permeabilidade do solo e consequentemente à infiltração de água. Embora os solos da área sejam arenosos, devido à sua origem, apresentam também boa parcela de finos, argila e silte, que comprometem a permeabilidade e além disso, nos setores onde a espessura de solo é muito baixa ou nula, isto é, onde os siltitos estão mais rasos ou aflorantes, a permeabilidade na vertical pode ser praticamente zero.

4.2. Relevo e Topografia

A parte do município de Itu que se encontra sobre os sedimentos paleozóicos da Bacia do Paraná insere-se numa unidade com características geomorfológicas e geográficas próprias, denominada como Depressão Periférica.

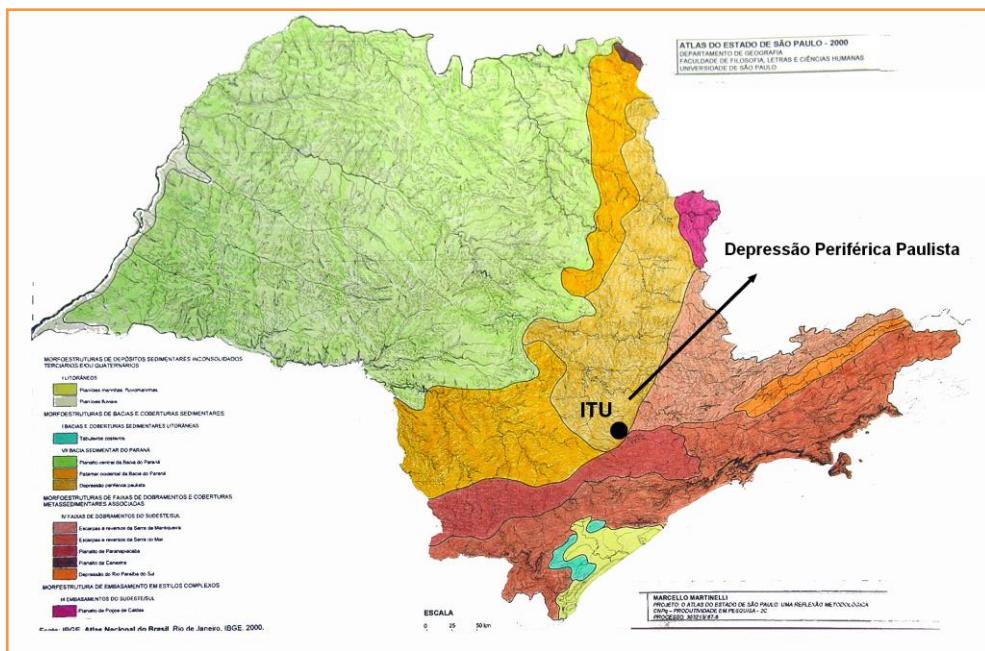


Imagen 02. Mapa compartimento do relevo IBGE/2000.

A região é caracterizada por Relevos de Degradação em planaltos dissecados, trata-se de relevo colinoso, onde predominam baixas declividades, até 15% e amplitudes locais inferiores a 100 metros.

A topografia apresenta baixa declividade, em torno de 10% em direção ao Ribeirão Itaim Guaçu, toda a água pluvial precipitada no terreno escoa através deste Ribeirão, ver **Levantamento Planialtimétrico - Anexo III**.

4.3. Vegetação

A região da área estudada apresenta predominância de vegetação secundária de domínio de Mata Atlântica pertencente à região fitoecológica da Floresta Estacional Semidecidual, apresentando-se em estágio pioneiro, estágio inicial e médio de regeneração, segundo a definição contida na Resolução Nº 01, de 31 de Janeiro de 1994 do Conselho Nacional do Meio Ambiente, Lei Federal 11.428 de 22 de dezembro de 2006 e Resolução SMA Nº 72, de 18 de Julho de 2017, resultado de antiga e marcante pressão antrópica causada pela urbanização da região.

As áreas em estágio pioneiro representam grande parte da propriedade, pois correspondem às áreas de pastagem, onde é possível verificar a presença de gramíneas exóticas, principalmente Brachiaria spp. e Capim-Gordura (Melinis minutiflora).

Além de alguns exemplares arbóreos isolados dispersos pela propriedade, na área da gleba incidem Áreas de Preservação Permanente, em virtude dos cursos d'água e áreas úmidas, que deverão ser demarcadas conforme a Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Muitos pontos encontram-se afetadas pela antropização. Essas

áreas deverão ser revegetadas através do plantio de mudas, conforme a Resolução SMA Nº 32 de 03/04/2014, ver **Levantamento Planialtimétrico - Anexo III.**

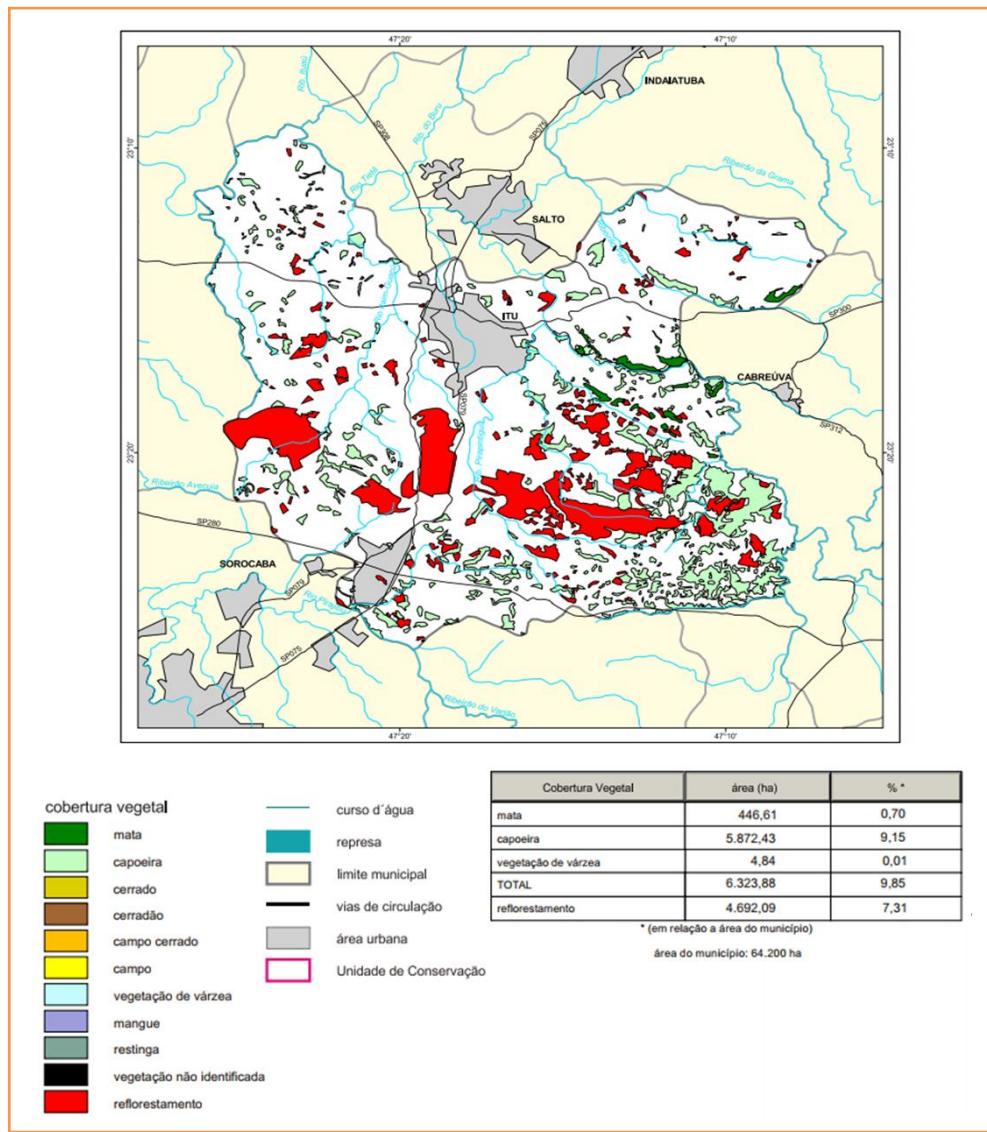


Imagen 04. Mapa Florestal do Município de Itu **Inventário Florestal do Estado de São Paulo/2001.**

4.4. Recursos Hídricos

O município de Itu está inserido na Unidade de Gerenciamento dos Recursos Hídricos 10 - UGRHI 10, denominada Bacia Hidrográfica dos Rios Sorocaba/Médio Tietê, dividida nas Sub-Bacias Médio Tiete Superior e Alto Sorocaba.

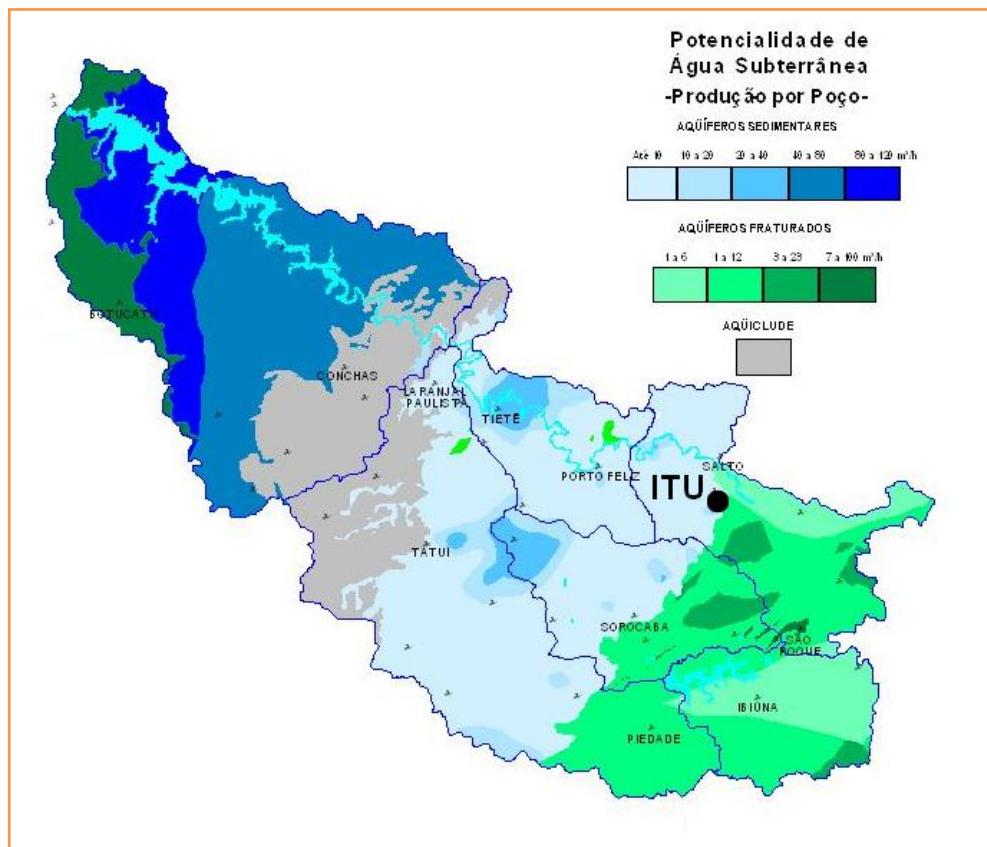


Imagen 05. Aquíferos da UGRHI e suas potencialidades DAE/IG/IPT/CPRM 2005.

O principal curso d'água do município é o Rio Tietê, sendo os principais afluentes em sua margem esquerda o Ribeirão Itaim Guaçu, e os córregos Guaraú e o Pirapitingui. Na margem direita desemboca o Córrego São José e o Ribeirão Piraí, afluente do Rio Jundiaí.

A área em questão está presente na Bacia do Itaim Guaçu, essa Bacia possui uma área de drenagem de 75,63km² e abriga a principal área de expansão de abastecimento municipal. O principal curso d'água é o Ribeirão Itaim Guaçu, com o Córrego Itaim-Mirim de afluente e foz no Rio Tietê. Nesta bacia já foram implantados alguns poços para captação de água subterrânea, visando o reforço do provimento de água para o município.

No que se refere às águas superficiais, a propriedade do empreendimento apresenta um canal principal de drenagem de água pluvial, que contribuem para o Ribeirão Itaim Guaçu, ver **Levantamento Planialtimétrico - Anexo III**.

4.5. Uso e Ocupação do Solo

São considerados neste estudo o entorno de natureza imediata, **Vizinhança Imediata** e o entorno de natureza mediata, **Vizinhança Mediata**. Como Vizinhança Imediata considera-se toda área localizada na quadra do empreendimento proposto. Já como Vizinhança Mediata, considera-se toda área inserida num raio de 750 metros a partir do empreendimento. O entorno da área de interesse apresenta características rurais em processo de urbanização.



Imagen 06. Vizinhança Imediata e mediata **Google Earth/2017.**

Na Vizinhança Imediata foram identificados:

- 01 - Propriedade rural;
- 02 – Indústria Kia;



Imagen 07. Vizinhança Imediata **Google Earth/2017.**

Na Vizinhança Mediata foram identificados:

- 01 - Propriedade Rural;
- 02 - Pista de Motocross;
- 03 - Propriedade rural;
- 04 - Chácaras Flórida;



Imagen 08. Vizinhança Mediata Google Earth/2017.

4.6. Infraestrutura Urbana

4.6.1. Viária

A gleba para implantação do empreendimento situa-se na Rua Benedito de Paula Leite, via com baixa circulação de veículos.



Imagen 09. Principais vias do entorno **Google Earth/2017.**



Rua Benedito de Paula Leite:

- Sem passeios;
- Uma faixa de rolamento para cada sentido fluxo;
- Sem faixas de estacionamento;
- Sem pavimentação de asfalto.

Imagen 10. Rua Benedito de Paula Leite **Google Earth/2017.**

A Rua Benedito de Paula Leite, não possui boas condições de infraestrutura, não é servida de iluminação pública, pavimentação asfáltica e sistema de drenagem de águas pluviais, além disso, apresenta construções e grandes taludes em toda sua extensão.

4.6.2. Esgoto

É viável a interligação do sistema de saneamento do empreendimento junto à rede pública de abastecimento de esgoto, operado pelo **CIS - Companhia Ituana de Saneamento**.

4.6.3. Distribuição de água

É viável a interligação do sistema de saneamento do empreendimento junto à rede pública de abastecimento de água potável, operado pelo **CIS - Companhia Ituana de Saneamento**.

4.6.4. Energia Elétrica

É viável a interligação da rede elétrica do empreendimento junto à rede pública de fornecimento de energia elétrica, operado pela **CPFL - Companhia Paulista de Força e Luz Piratininga**.

4.6.5. Coleta de Lixo

A coleta de resíduos domiciliares no entorno da área é feita regularmente pela Prefeitura Municipal da Estância Turística de Itu.

4.6.6. Redes de Ensino e Educação

O Município possuía em 2015, segundo Censo IBGE, 132 escolas de ensino infantil, fundamental e médio, divididas entre municipais, estaduais e privadas.

Próximas ao empreendimento estão às escolas E.E. João Antônio Motta Navarro, E.M.E.I. Rosa Gimenes Félix, ambas localizadas no Bairro Potiguara e a E.M.E.I. Abriza Demétrio Assaf, localizada no Bairro Progresso.



Imagen 11. Escolas próximas ao empreendimento **Google Earth/2017.**

4.6.7. Serviços de Saúde

Segundo Censo IBGE 2009, o município dispõe de 66 estabelecimentos destinados à saúde, divididos entre municipais e privados. Além dos postos de saúde dos bairros é possível encontrar outros serviços de saúde no centro urbano da cidade, como o Hospital São Camilo Santa Casa de Itu que dista aproximadamente 6,0 km do local do empreendimento.



Imagen 12. Postos de Saúde próximos ao empreendimento **Google Earth/2017.**

4.7. Zoneamento

Em 30 de junho de 2017, foi aprovada a Lei Complementar nº 28, que estabelece normas complementares ao Plano Diretor Participativo da Estância Turística de Itu, e dispõe sobre o parcelamento, disciplina o ordenamento do uso e ocupação do solo do Município. Neste documento, que visa orientar o crescimento da cidade, o território de Itu está dividido em 06 Macrozonas e em 17 Zonas de Uso, a área de estudo encontra-se na Macrozona de Urbanização I e na Zona de Uso ZER 2.

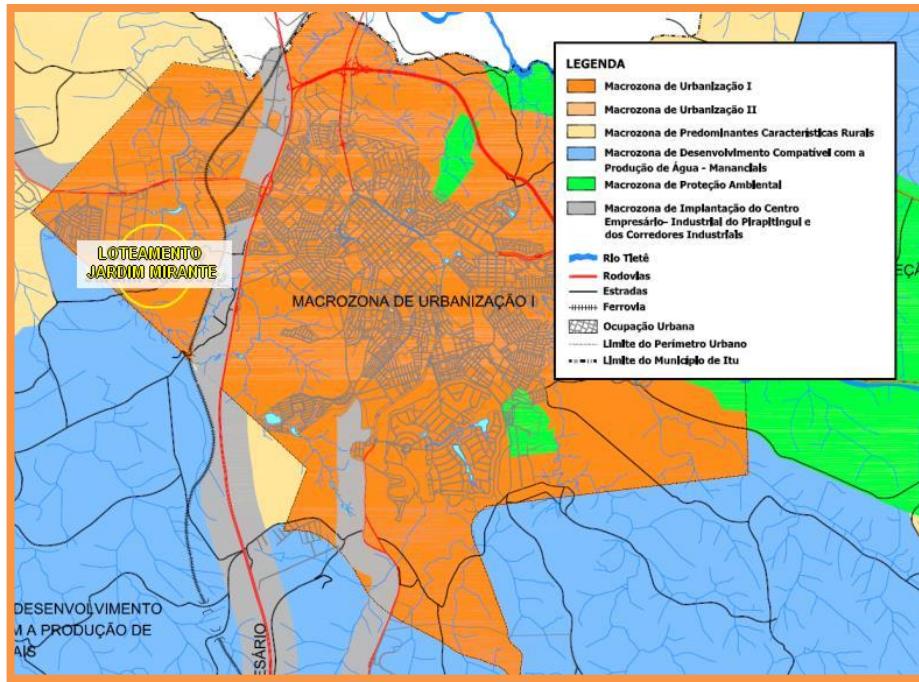


Imagen 13. Macrozoneamento Lei Complementar nº 28, de 30 de junho de 2017.

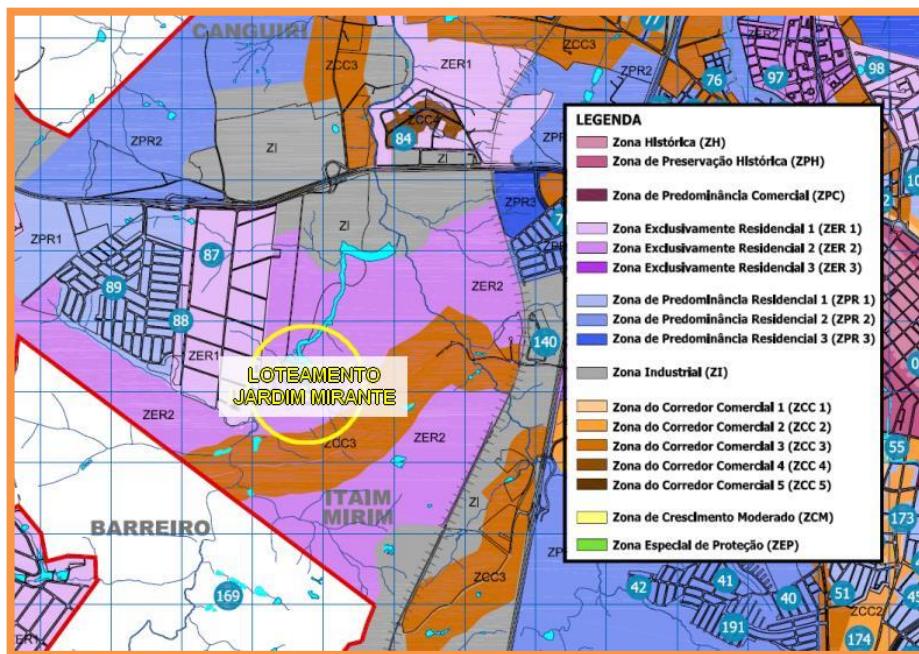


Imagen 14. Zoneamento Lei Complementar nº 28, de 30 de junho de 2017.

5. USO PROJETADO

O empreendimento foi projetado para fins misto - comércios e residências, sendo que as áreas confrontantes com a Rua Benedito de Paula Leite estão destinadas para áreas de uso comercial e público.

O empreendimento possui 198 unidades, não existem lotes menores que 250,00m² com testada mínima de 10,00 metros em meio de quadra e 5,00 metros em esquinas. Todos os coeficientes e índices urbanísticos legais estão respeitados de acordo com a Zona de Uso ZER 2, onde o loteamento esta inserido.

A área do loteamento em questão possui áreas alagadiças, com formação de charcos e nascentes, todos devidamente situados em Área de Preservação Permanente e fragmentos de vegetação que serão preservados em áreas verdes.

A área não é atravessada por rodovias, ferrovias, adutoras, interceptores, emissários ou linhas de transmissão, não tendo por tanto, nenhuma faixa de domínio, ver **Projeto Urbanístico - Anexo IV**.

Sendo de responsabilidade do loteador a implantação dos seguintes serviços de infraestrutura: abertura e demarcações dos lotes, rede de energia elétrica, Rede de águas pluviais, guias e sarjetas, pavimentação de ruas, rede de água potável, rede de coleta de esgoto, arborização do sistema viário e áreas verdes.

ESPECIFICAÇÃO	ÁREAS (m ²)	%
1 – Áreas de lotes (198 unidades)	53.820,11	29,64
2 – Áreas Públicas	127.786,93	70,36
2.1 – Sistema Viário	31.660,50	17,43
2.2 – Áreas Institucionais	9.209,57	5,07
2.2.1 – Equip. Públ. Urbano	671,09	0,37
2.2.2 – Equip. Públ. Comunitário	8.538,48	4,70
2.3 – Espaço Livre de Uso Público	86.916,86	47,86
2.3.1 – Sistema de Lazer	5.562,94	3,06
2.3.2 – Área Verde	21.445,83	11,81
2.3.3 – A.P.P.	59.908,09	32,99
3 – Outros	-	-
4 – Área Loteada	181.607,04	100,00
5 – Áreas Remanescentes	3.702,48	2,00
5.1 – Área Remanescente 01	974,57	0,53
5.2 – Área Remanescente 02	961,36	0,52

5.3 – Área Remanescente 03	1.766,55	0,95
6 – Área Total da Gleba	185.309,52	100,00

Tabela 01. Quadro de áreas do loteamento.

6. IMPACTOS ASSOCIAVEIS A IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

6.1 Topografia e relevo

Para implantação principalmente do sistema viário e dos acessos ao empreendimento será necessário realizar o acerto e nivelamento do terreno para garantir a fiel implantação de acordo com o projeto. O volume de terraplanagem corte e aterro será calculado por empresas especializadas e por profissionais credenciados em outra fase de licenciamento. Ressalta-se que caso haja necessidade, serão solicitadas as licenças ambientais cabíveis para a execução de tal atividade. Portanto, não deve ser objeto de aprovação por este Estudo de Impacto de Vizinhança, considerando-se que o licenciamento desta atividade deve ser feito eventualmente, por outro órgão e que na ocasião, deverão ser entregues documentações e detalhamentos com o intuito de garantir os cuidados ambientais a serem tomados.

6.1.1 Medida Mitigadora

Para mitigar os impactos na topografia do terreno deverão ser feitos serviços topográficos iniciados pelo levantamento planialtimétrico das áreas a serem

edificadas, de forma a se obter as seções transversais do local de implantação das obras. A partir dos marcos principais da área, deverão ser implantados os marcos básicos que servirão de referência para a locação definitiva.

Durante a execução das obras, as equipes de topografia e os equipamentos a sua disposição serão dimensionados e reavaliados periodicamente de modo a atender as necessidades impostas pelo ritmo da obra, bem como garantir a fiel implantação de todos os serviços de acordo com o projeto.

Após a definição dos marcos básicos e caso necessário à obtenção das licenças pertinentes, se dará início aos trabalhos de movimentação de terra, com as seguintes medidas mitigadoras:

- Preservar a proteção superficial do solo original pelo maior tempo possível até o efetivo início das atividades;
- Implantação de proteção vegetal definitiva imediatamente após o término da configuração final de corte e aterro, evitando processos erosivos e o carreamento de materiais particulados devido ao escoamento superficial;
- Caso necessário, devido a ocorrência de eventos pluviométricos intensos, serão implantados de forma temporária, barramentos com enrocamento ou sacarias nas áreas mais críticas e suscetíveis da Área de Preservação Permanente, reduzindo a erosão pela perda de gradiente de fluxo no canal e reduzindo a velocidade dos escoamentos torrenciais.
- Mobilização de máquinas em uma única etapa, evitando circulação de maquinários fora do perímetro do loteamento;

- Quando houver necessidade de trânsito de caminhões para recebimento de materiais, os acessos serão molhados, inibindo a ocorrência de poeira;
- Delimitar horários de acesso e de tonelagens para trânsito de caminhões, evitando que circulem em horários de tráfego intenso.

6.2. Vegetação

Para avaliação mais precisa dos impactos gerados na vegetação foi realizado um trabalho preliminar de campo com o intuito de caracterizar a vegetação presente no terreno onde se pretende implantar o loteamento.

Sabe-se que para implantação do empreendimento, até o presente momento não será necessário realizar supressões de fragmentos florestais, apenas o corte de algumas árvores isoladas presentes na área para abertura do sistema viário e implantação dos lotes, bem como intervenção em Áreas de Preservação Permanente - APPs para lançamento de águas pluviais, entre outros necessários.

6.2.1 Medida Mitigadora

Realizar a revegetação de toda área verde e áreas de preservação permanentes que estão degradadas, bem como solicitar as devidas autorizações junto aos órgãos ambientais para as intervenções e cortes, em conformidade com as legislações vigentes. A revegetação e arborização na referida área de estudo, irá proporcionar a melhoria ambiental dos bairros do entorno, bem como melhorar os aspectos

paisagísticos, que atualmente encontram-se extremamente degradados pela ausência de vegetação arbórea.

Como exemplo de compensação, em atendimento ao artigo 5º da Resolução SMA nº 07, de 18 de Janeiro de 2017, para a concessão de autorização de corte de árvore nativa isolada no município de Itu, deverá ser compensada na proporção de 15 para 01.

6.3. Geração de Resíduos

Na construção de loteamentos, os resíduos que geralmente são gerados durante a fase de implantação são solo oriundo de movimentação de terra e eventualmente blocos de concreto, telhas, manilhas, tijolos, azulejos, solo, metal, madeira, papel, plástico, matérias orgânicas, vidro, isopor, entre outros.

6.3.1 Medida Mitigadora

O material excedente das movimentações de terra será destinado para regularização de áreas públicas como sistemas de lazer e áreas verdes. Os resíduos oriundos de blocos de concreto, telhas, manilhas, tijolos, azulejos, solo, metal, madeira, papel, plástico, matérias orgânicas, vidro, isopor, entre outros serão destinados para execução de lastros para assentamento de tubulações.

6.4. Antrópicos

Geração de empregos temporários durante a fase de implantação do empreendimento.

6.4.1 Medida potencializadora

Priorizar a contratação de serviços disponíveis na região e a compra de materiais do comércio local.

7. IMPACTOS ASSOCIAVEIS A OPERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

7.1. Adensamento Populacional

O adensamento populacional de uma determinada região deve respeitar o meio ambiente e priorizar a qualidade de vida dos cidadãos, além de otimizar o uso da infraestrutura.

O planejamento de controle de adensamento populacional é realizado através das definições das zonas de uso dentro do município e dos índices urbanísticos definidos para cada zona, como Taxa de Ocupação, Coeficiente de Aproveitamento, entre outros.

O empreendimento proposto respeita todos os índices urbanísticos definidos pela Prefeitura Municipal da Estância Turística de Itu:

- Quantidade de lotes 198 unidades;
- Considerar, segundo IBGE, 03 pessoas por unidade habitacional;

- População estimada considerando ocupação total do empreendimento, 594 habitantes;
- Densidade demográfica após ocupação total do empreendimento 19,92 hab./Km².

7.1.1 Medida potencializadora

Informar aos futuros moradores a importância dos coeficientes urbanísticos exigidos e a importância da Lei de Zoneamento Municipal.

7.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários

As áreas institucionais são divididas por duas finalidades, Equipamento Público Urbano e Equipamento Público Comunitário:

- EPU: equipamentos para atender a infraestrutura de saneamento básico: estação elevatória de esgoto, estação de tratamento de esgoto, reservatório de água, entre outros. Estas áreas devem ficar localizadas conforme sua destinação em relação à topografia e declividade da gleba.
- EPC: destina-se a escolas, creches, postos de saúde, praça de esportes, posto policial, centro comunitário, espaço para feira livre, entre outros.

O empreendimento proposto esta de acordo com o Capítulo 124, da Lei Municipal Complementar nº28, de 14 de julho de 2010, onde descreve-se que 5% da área total da gleba devem ser destinados para Áreas Institucionais, ou seja, para Equipamentos Públicos Urbanos e Comunitários, ver **Projeto Urbanístico - Anexo IV**.



7.2.1 Medida potencializadora

Foram destinadas no projeto 02 áreas para Equipamentos Públicos Comunitários, localizadas nos extremos da gleba, para que haja equilíbrio de ocupação, de concentração de pessoas e de proximidade para os moradores. As áreas para Equipamentos Públicos Comunitários foram projetadas de forma a viabilizar a obtenção de verba pública, para implantação de escolas, creches, posto de saúde, entre outros, de acordo com os requisitos técnicos do Ministério das Cidades e programas do Governo Federal.

7.3. Uso e Ocupação do Solo

O Plano Diretor do Município ressalta que o processo de urbanização deve ser especialmente planejado e disciplinado, visando o direito a terra urbanizada, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e serviços públicos, ao transporte coletivo, ao trabalho, à cultura, ao lazer e ao meio ambiente preservado e sustentável.

O empreendimento está enquadrado nas exigências da legislação, sendo permitida a atividade exercida no local, por esta razão a operação do loteamento pretendido não causará impactos quanto ao uso e ocupação do solo da região.

7.3.1 Medida potencializadora

Informar aos futuros moradores a importância dos coeficientes urbanísticos exigidos e a importância da Lei de Zoneamento Municipal.

7.4. Valorização Imobiliária

A melhoria significativa na infraestrutura da gleba, inserindo-a na malha urbana municipal de forma planejada, ordenada e de acordo com as leis vigentes, qualificando os atributos do local e do entorno, resultará em impactos positivos na valorização imobiliária da região.

7.5. Geração de Tráfego e demanda por Transporte Público

Para estimar a características e número de viagens foram utilizados dados da Pesquisa Origem e Destino 2011 da Região Metropolitana de Campinas, elaborada pela Secretaria de Transportes Metropolitanos – STM, uma vez que, a região do Município da Estância Turística de Itu não possui dados para análise. Fatores considerados:

- Índice de mobilidade 1,69 viagens/pessoa/dia;
- Modo de transporte motorizado 72,6% e Modo de transporte não motorizado 27,5%;
- Modal coletivo: modo de transporte motorizado coletivo 39,8% considerando 40 pessoas por viagem;
- Modal individual: modo de transporte motorizado individual 60,2% considerando 02 pessoas por viagem.
- 42,9% das viagens são realizadas em horários de pico, entre às 6:00hrs e 8:00hrs e às 17:00hrs e 19:00hrs;

- Número médio de 3,00 habitantes por domicílio.

No empreendimento estão projetados 198 lotes mistos, de maneira conservadora consideraremos nos cálculos, os lotes mistos sendo utilizados como residencial, pois nesta tipologia de uso os impactos nas horas-picos são maiores do que no uso comercial que a demanda de tráfego se comporta de maneira diferente com fluxo de veículos distribuídos pelo dia.

Baseados nestes dados se podem calcular o número de viagens diárias de acordo com as expressões abaixo:

- Número de moradores: $N = (u \times h)$

Sendo:

N = número de habitantes

u = lotes (198 unidades)

h = moradores em u (3,00 hab./lote)

$$N = (198 \times 3,00) = 594 \text{ habitantes}$$

- Número de viagens: $V = N \times i$

Sendo:

V = número de viagens

N = número de habitantes (594 habitantes)

I = índice de mobilidade total (1,69 – OD-RMC 2011)

$$V = (594 \times 1,69) = \mathbf{1.003,86 \text{ viagens/dia}}$$

- Número de viagens Motorizadas: $Vm = Tv \times Im$

Sendo:

Vm = número de viagens motorizadas

Tv = número total de viagens (1.003,86 viagens/dia)

Im = índice de viagens motorizadas (0,726 – OD-RMC 2011)

$Vm = (1.003,86 \times 0,726) = \mathbf{728,80 \text{ viagens motorizadas/dia}}$

- Número de Viagens Transporte Coletivo: $Vtc = (Vm \times Itc)/Mc$

Sendo:

Vtc = Viagens transporte coletivo

Vm = Viagens motorizadas (728,80 viagens motorizadas/dia)

Itc = índice de viagens motorizadas transporte público (0,398 – OD-RMC 2011)

Mc = Modal coletivo (40 pessoas sentadas)

$Vtc = (728,80 \times 0,398)/40 = \mathbf{7,25 \text{ Viagens Transporte Coletivo/dia}}$

- Número de Viagens Transporte Individual: $Vti = (Vm \times Iti)/Mi$

Sendo:

Vti = Viagens transporte individual

Vm = Viagens motorizadas (728,80 viagens motorizadas/dia)

Iti = índice de viagens motorizadas transporte individual (0,602 – OD-RMC 2011)

Mi = Modal individual (02 pessoas sentadas)

$Vti = (728,80 \times 0,602)/2 = \mathbf{219,37 \text{ Viagens Transporte Individual/dia}}$

Podemos verificar ainda que 42,9% (OD-RMC 2011) das viagens são realizadas em horários considerados de pico, dessa forma considerando a ocupação total do empreendimento um período de 10 a 15 anos, transitarão no loteamento em média 03 ônibus e 94 carros ou motos nos horários de tráfego intenso. As vias projetadas atendem plenamente a demanda que será gerada.

7.5.1 Medida mitigadora

Comumente, o volume de geração de viagens, em função de loteamentos, sugere que sejam realizadas intervenções de modo a facilitar a mobilidade dos indivíduos rumo ao empreendimento e ao sair deste, além de evitar a deterioração da qualidade da operação do tráfego atual, importante que sejam tomadas também as seguintes medidas:

- Melhorias na sinalização vertical e horizontal do entorno;
- Implantação de sinalização indicando as possibilidades de acesso ao empreendimento;
- Elaboração de projeto específico de elementos e dispositivos de segurança viária no entorno do local.

Com a intenção de promover melhorias quanto ao aspecto da mobilidade dos indivíduos, tanto dos que acessarão o empreendimento quanto da população em geral, esta projetado dispositivo de trânsito junto a Rua Benedito de Paula Leite e a Rua 08, visando ordenar o tráfego de acesso ao loteamento.

7.6. Ventilação e Iluminação

A metragem dos lotes favorecem construções predominantemente unifamiliar, não impactando a ventilação e a iluminação do entorno.

7.7. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

Devido à construção do loteamento e as intervenção que se pretende promover na área, a paisagem atual do local sofrerá alterações e deverá ser descaracterizada, porém a paisagem urbana será beneficiada.

O patrimônio natural e cultural do município não será afetado pela implantação do empreendimento, pois a área em questão e o entorno não apresenta nenhuma característica desta natureza.

7.8. Nível de Ruídos, Qualidade do Ar e Potencial de Risco ou Perigo para Saúde e Segurança

Devido às características de Uso do Solo definidas no Zoneamento do Município, os itens acima mencionados não sofrerão impactos.

7.9. Vegetação e Arborização Urbana

Conforme citado anteriormente, as Áreas Verdes e Áreas de Preservação Permanente serão revegetadas. Todas as vias do empreendimento serão arborizadas

de acordo com orientações técnicas e diretrizes impostas pela Prefeitura Municipal da Estância Turística de Itu.

7.10. Capacidade de Infraestrutura em Geral

Tendo em vista a ocupação no local, haverá futuramente na região o aumento da demanda por energia elétrica, aumento da geração de resíduos domésticos e necessidade de Rede de drenagem de Águas Pluviais.

7.10.1 Energia elétrica

Para a utilização e ligação da energia elétrica serão atendidas todas as orientações técnicas e diretrizes impostas pela concessionaria de fornecimento do serviço CPFL - Companhia Paulista de Força e Luz Piratininga.

7.10.2 Drenagem de Águas Pluviais

Para implantação da rede de drenagem de águas pluviais será atendida todas as orientações técnicas e diretrizes impostas pela Prefeitura Municipal da Estância Turística de Itu.

7.10.3 Coleta de Resíduos Sólidos

Os possíveis resíduos gerados, considerando o loteamento ocupado, serão constituídos principalmente de resíduos orgânicos, resíduos recicláveis: papel e

papelão, plástico, ossos e sebos, metais, vidros, óleos de cozinha e são basicamente os mesmos gerados pela ocupação residencial do município.

Estes resíduos não são considerados perigosos e serão destinados através do serviço público de coleta de lixo comum. Como o município possui programa de coleta seletiva, deve ser fomentada no loteamento a segregação dos resíduos recicláveis.

7.11. Integração com Planos Existentes

Não existe urbanização consolidada no entorno, dessa forma, não há necessidade de integração com plano existente.

7.12. Demanda no Consumo de Água e Esgoto

Tendo em vista a ocupação no local, haverá futuramente na região o aumento da demanda por água e aumento da geração de esgoto.

Para não ocorrer sobrecarga na utilização do serviço, as redes de água e esgoto atenderão orientações técnicas e diretrizes impostas pela CIS – Companhia Ituana de Saneamento.

12. Considerações Finais e Conclusão

Após análise dos dados coletados no campo, conclui-se que a implantação do loteamento poderá ser aprovada em função da magnitude dos impactos gerados e dos benefícios sociais ao local.

Entretanto, vale ressaltar a importância de se realizar atividades, ainda que simples, de esclarecimentos e informações à população local acerca dos prazos e horários das obras e dos possíveis incômodos que elas poderão causar, além dos benefícios permanentes, por meio do Programa de Comunicação Ambiental.

A construção do empreendimento melhora a paisagem urbana e equilibra a volumetria do local. A presença de novos moradores revitalizará a área, fortalecendo o comércio local e dinamizando novos fluxos de pedestres entre o local e as ruas do bairro.

Como normalmente vemos com a chegada de loteamentos desta natureza, a implantação trará contribuições para o quadro social sobre alguns aspectos: planejamento territorial, melhorias na infraestrutura local com provisão de implantação de equipamentos e serviços públicos de qualidade e implantação de infraestrutura tais como sistema viário, rede de esgoto, coleta de águas pluviais, abastecimento de água, contribuindo desta maneira com a diminuição da desigualdade social e fazendo com que todos convivam lado a lado no espaço urbano, mas em condição semelhantes de habitabilidade.

Na execução das obras não foram identificados maiores impactos sobre a vizinhança, além daqueles tradicionais resultantes de construções em áreas urbanas residenciais. São impactos que hoje, a boa técnica construtiva e as normas a serem

obedecidas podem perfeitamente mitigar ou anular por completo, o que é o caso do empreendimento em estudo, cuja empresa responsável pela execução detém os melhores profissionais da área, e aplicará técnicas e procedimentos que mitigam os incômodos à vizinhança.

Recomenda-se que seja realizado controle efetivo das máquinas e equipamentos na fase de instalação e manutenção frequente com a finalidade de se evitar vazamentos de óleo ou combustível no solo e destinação correta dos materiais e resíduos gerados na obra.

A retirada de vegetação ocorrerá somente nas áreas estritamente necessárias, obedecendo-se, entretanto o cronograma de implantação da obra, evitando-se assim a exposição prolongada e desnecessária da superfície do solo.

Em relação aos impactos a patrimônios naturais e culturais, estes não serão afetados, uma vez que a área de influência não possui tais características. Não foram verificados conflitos entre serviços de telefonia e os serviços de água, esgoto, energia e transporte público.

Para compensar a eventual perda da cobertura vegetal presente, recomenda-se a recuperação de faixas de APP, que hoje se encontram com médio grau de degradação, sem cobertura vegetal arbórea expressiva, colonizada quase que completamente por gramíneas invasoras.

Desta forma, as medidas mitigadoras propostas, vão ter por objetivo a recuperação da permeabilidade desta área e de suas funções ecológicas, recompondo sua cobertura vegetal através do plantio direto de espécies arbóreas nativas da flora regional aumentando a biodiversidade local.

Adotar um Plano de Contratação de Mão-de-Obra local, para que pessoas com residência comprovada na área de influência possam pleitear vagas na construção do projeto, em serviços diversos, participando assim, dos benefícios econômicos do empreendimento. Este programa deverá ser implementado pelas empreiteiras responsáveis pelas obras.

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

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

Estância turística de Itu, 25 de abril de 2018.

Autor e responsável técnico
 RAQUEL DEI SANTI DE CARVALHO
 Arquiteta e Urbanista / CAU A35109-1
 RRT nº 6898881

Proprietário
 GANDINI PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA
 CNPJ: 55.850.705/0001-90



Anexo I

Matrícula Nº 97.378

C.R.I. de Itu/SP



Anexo II

RRT Nº 6898881





Anexo III

Levantamento Planialtimétrico



Anexo IV

Projeto

Urbanístico



Anexo V

Matriz de Impactos



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO N° 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

097378

ficha

001

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DA COMARCA DE ITU - SP

Código Nacional da Serventia (CNS) N° 12.099-8

ITU, 22 de Março de 2018

Um imóvel urbano denominado Gleba BC-2 da Chácara São Miguel, situado no Bairro Itaim, nesta cidade, iniciando-se a descrição do imóvel no ponto 96 localizado na Rua Benedito de Paula Leite, confrontando com a Gleba BC-1 da Chácara São Miguel, distante 351,26m do ponto 1 no canto formado pela confluência da Rua Benedito de Paula Leite, o Acesso de Retorno da Avenida Primo Schincariol e a Gleba BC-1 da Chácara São Miguel (matrícula n° 97.377), deste ponto a divisa segue até o ponto 68, confrontando com a Gleba BC-1 da Chácara São Miguel, pelos seguintes pontos, azimutes e distâncias: 96-95 - 113°32'39" - 36,02m, 95-94 - 151°44'02" - 13,30m, 94-93 - 56°39'07" - 5,83m, 93-92 - 162°12'03" - 19,24m, 92-91 - 170°11'38" - 10,39m, 91-90 - 78°30'20" - 18,95m, 90-89 - 175°26'28" - 4,58m, 89-88 - 213°47'40" - 13,48m, 88-87 - 138°48'49" - 4,18m, 87-86 - 102°37'34" - 12,87m, 86-85 - 140°51'58" - 25,01m, 85-84 - 137°49'07" - 25,96m, 84-83 - 138°07'25" - 24,18m, 83-82 - 160°54'56" - 23,81m, 82-81 - 111°41'18" - 24,41m, 81-80 - 100°28'29" - 16,41m, 80-79 - 160°09'31" - 24,28m, 79-78 - 145°19'27" - 3,18m, 78-77 - 08°42'54" - 15,13m, 77-76 - 127°04'46" - 9,75m, 76-75 - 89°09'56" - 16,15m, 75-74 - 104°40'25" - 15,77m, 74-73 - 78°09'09" - 19,21m, 73-72 - 92°55'25" - 19,38m, 72-71 - 24°17'38" - 20,25m, 71-70 - 54°03'27" - 13,41m, 70-69 - 12°53'13" - 25,30m, 69-68 - 82°25'31" - 20,32m, deste ponto a divisa faz canto, deflete à direita e segue pelo Ribeirão Itaim Guaçu acima com o azimute de 171°56'05" e distância de 3,32m até o ponto 69C, confrontando com a Rua 03 do loteamento denominado Estância Bom Viver - 2ª Etapa, deste ponto a divisa faz canto, segue ainda pelo Ribeirão Itaim Guaçu acima com o azimute de 171°56'05" e distância de 30,64m até o ponto 70C, daí deflete à direita e segue com o azimute de 188°02'31" e distância de 20,56m até o ponto 71C, confrontando do ponto 69C até o ponto 71C com o Lote 31 da Quadra A (matrícula n° 84.616), deste ponto a divisa faz canto, segue ainda pelo Ribeirão Itaim Guaçu acima com o azimute de 188°02'31" e distância de 13,00m até o ponto 72C, confrontando com o Lote 30 da Quadra A (matrícula n° 82.903), deste ponto a divisa faz canto, segue ainda pelo Ribeirão Itaim Guaçu acima com o azimute de 188°02'31" e distância de 4,09m até o ponto 73C, daí deflete à esquerda e

→

CONTINUA NO VERSO

1/3

matrícula

097378

ficha

001
verso

segue com o azimute de $174^{\circ}44'53''$ e distância de 17,41m até o ponto 74C, confrontando do ponto 72C até o ponto 74C com o Lote 29 da Quadra A (matrícula nº 84.615), deste ponto a divisa faz canto, segue ainda pelo Ribeirão Itaim Guaçu acima com o azimute de $174^{\circ}44'53''$ e distância de 9,14m até o ponto 75C, daí deflete à direita e segue com o azimute de $182^{\circ}52'23''$ e distância de 13,86m até o ponto 76C, confrontando do ponto 74C até o ponto 76C com o Lote 28 da Quadra A (matrícula nº 84.614), deste ponto a divisa faz canto, segue ainda pelo Ribeirão Itaim Guaçu acima com o azimute de $182^{\circ}52'23''$ e distância de 20,40m até o ponto 77C, confrontando com o Lote 27 da Quadra A (matrícula nº 84.613), deste ponto a divisa faz canto, segue ainda pelo Ribeirão Itaim Guaçu acima com o azimute de $182^{\circ}52'23''$ e distância de 20,40m até o ponto 78C, confrontando com o Lote 26 da Quadra A (matrícula nº 84.612), deste ponto a divisa faz canto, segue ainda pelo Ribeirão Itaim Guaçu acima com o azimute de $182^{\circ}52'23''$ e distância de 20,00m até o ponto 79C, confrontando com o Lote 25 da Quadra A (matrícula nº 84.611), deste ponto a divisa faz canto, segue ainda pelo Ribeirão Itaim Guaçu acima com o azimute de $182^{\circ}52'23''$ e distância de 20,00m até o ponto 80C, confrontando com o Lote 24 da Quadra A (matrícula nº 84.610), deste ponto a divisa faz canto, segue ainda pelo Ribeirão Itaim Guaçu acima com o azimute de $182^{\circ}52'23''$ e distância de 8,66m até o ponto 81C, daí deflete à direita e segue com o azimute de $210^{\circ}59'56''$ e distância de 11,54m até o ponto 82C, confrontando do ponto 80C até o ponto 82C com o Lote 23 da Quadra A (matrícula nº 84.609), deste ponto a divisa faz canto, segue ainda pelo Ribeirão Itaim Guaçu acima com o azimute de $210^{\circ}59'56''$ e distância de 20,00m até o ponto 83C, confrontando com o Lote 22 da Quadra A (matrícula nº 84.608), deste ponto a divisa faz canto, segue ainda pelo Ribeirão Itaim Guaçu acima com o azimute de $210^{\circ}59'56''$ e distância de 20,00m até o ponto 84C, confrontando com o Lote 21 da Quadra A (matrícula nº 84.607), deste ponto a divisa faz canto, segue ainda pelo Ribeirão Itaim Guaçu acima com o azimute de $210^{\circ}59'56''$ e distância de 20,80m até o ponto 85C, confrontando com o Lote 20 da Quadra A (matrícula nº 84.606), deste ponto a divisa faz canto, segue ainda pelo Ribeirão Itaim Guaçu acima com o azimute de

—>

CONTINUA NA FICHA 002



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO N° 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

097378

ficha

002

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DA COMARCA DE ITU - SP

Código Nacional da Serventia (CNS) Nº 12.099-8

ITU, 22 de Março de 2018

210°59'56" e distância de 21,50m até o ponto 86C, confrontando com o Lote 19 da Quadra A (matrícula nº 84.605), deste ponto a divisa faz canto, deflete à esquerda e segue ainda pelo Ribeirão Itaim Guaçu acima com o azimute de 197°30'37" e distância de 22,00m até o ponto 87C, confrontando com o Lote 18 da Quadra A (matrícula nº 84.604), deste ponto a divisa faz canto, segue ainda pelo Ribeirão Itaim Guaçu acima com o azimute de 197°30'37" e distância de 20,50m até o ponto 88C, confrontando com o Lote 17 da Quadra A (matrícula nº 84.603), deste ponto a divisa faz canto, segue ainda pelo Ribeirão Itaim Guaçu acima com o azimute de 197°30'37" e distância de 10,00m até o ponto 89C, daí deflete à esquerda e segue com o azimute de 189°11'16" e distância de 35,00m até o ponto 90C, confrontando do ponto 88C até o ponto 90C com o Lote 16 da Quadra A (matrícula nº 84.602), deste ponto a divisa faz canto, deflete à direita e segue ainda pelo Ribeirão Itaim Guaçu acima até o ponto 93C, confrontando com o Lote 08 da Quadra A (matrícula nº 82.899), pelos seguintes pontos, azimutes e distâncias: 90C-91C - 210°45'18" - 39,52m, 91C-92C - 239°53'14" - 14,72m, 92C-93C - 215°34'17" - 13,76m, deste ponto a divisa faz canto, segue ainda pelo Ribeirão Itaim Guaçu acima com o azimute de 215°34'17" e distância de 25,50m até o ponto 94C, confrontando com o Lote 07 da Quadra A (matrícula nº 84.597), deste ponto a divisa faz canto, segue ainda pelo Ribeirão Itaim Guaçu acima com o azimute de 215°34'17" e distância de 26,00m até o ponto 95C, confrontando com o Lote 06 da Quadra A (matrícula nº 84.596), deste ponto a divisa faz canto, segue ainda pelo Ribeirão Itaim Guaçu acima com o azimute de 215°34'17" e distância de 15,38m até o ponto 96C, daí deflete à direita e segue com o azimute de 227°45'27" e distância de 12,62m até o ponto 97C, confrontando do ponto 95C até o ponto 97C com o Lote 05 da Quadra A (matrícula nº 84.595), deste ponto a divisa faz canto, segue ainda pelo Ribeirão Itaim Guaçu acima com o azimute de 227°45'27" e distância de 30,50m até o ponto 6, confrontando com o Lote 04 da Quadra A (matrícula nº 84.594), deste ponto a divisa faz canto, deflete à direita e segue ainda pelo Ribeirão Itaim Guaçu acima até o ponto 11, confrontando com o Lote 03 da Quadra A (matrícula nº 82.898), pelos seguintes pontos, azimutes e distâncias: 6-7 -

CONTINUA NO VERSO

2/3

matrícula

097378

ficha

002

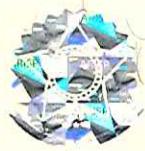
verso

232°04'16" - 31,47m, 7-8 - 300°48'13" - 7,69m, 8-9 -
257°41'58" - 10,38m, 9-10 - 189°09'59" - 13,50m, 10-11 -
172°06'09" - 6,61m, deste ponto a divisa faz canto, deflete à
direita e segue ainda pelo Ribeirão Itaim Guaçu acima até o
ponto 14, confrontando com o Lote 02 da Quadra A (matrícula
nº 82.897), pelos seguintes pontos, azimutes e distâncias:-
11-12 - 252°17'16" - 32,11m, 12-13 - 279°20'47" - 16,18m, 13
-14 - 247°40'04" - 58,27m, deste ponto a divisa faz canto,
deflete à esquerda e segue ainda pelo Ribeirão Itaim Guaçu
acima até o ponto 18, confrontando com o Lote 03 da Quadra A
(matrícula nº 81.540), todos os lotes confrontantes desde o
ponto 44 ao ponto 18, localizam-se no loteamento denominado
Estância Bom Viver - 2ª Etapa, pelos seguintes pontos,
azimutes e distâncias: 14-15 - 195°08'49" - 23,92m, 15-16 -
178°29'43" - 39,47m, 16-17 - 170°09'10" - 48,50m, 17-18 -
137°43'38" - 56,21m, deste ponto a divisa faz canto, deflete
à direita e segue ainda pelo Ribeirão Itaim Guaçu acima até o
ponto 27, confrontando com a propriedade de Sidney
Schincariol (matrícula nº 6.358), pelos seguintes pontos,
azimutes e distâncias: 18-19 - 197°33'16" - 41,79m, 19-20 -
235°25'43" - 31,33m, 20-21 - 224°04'12" - 21,35m, 21-22 -
300°48'05" - 11,43m, 22-23 - 224°17'04" - 5,79m, 23-24 -
162°28'46" - 9,34m, 24-25 - 207°05'00" - 41,75m, 25-26 -
261°06'42" - 37,47m, 26-27 - 279°57'18" - 24,68m, deste ponto
a divisa faz canto e deixa de seguir pelo referido ribeirão,
deflete à direita e segue com o azimute de 06°41'05" e
distância 155,50m até o ponto 28, confrontando com a área de
propriedade de Gilberto Garibaldi e sua mulher Marli Campos
Garibaldi (matrícula nº 4.293), deste ponto a divisa faz
canto, deflete à direita e segue pela Rua Benedito de Paula
Leite em curva com raio de 23,00m e distância de 35,98m até o
ponto 29, e com o azimute de 06°22'21" e distância de 791,74m
até o ponto 96, início desta descrição, fechando o perímetro
e encerrando a área de 185.309,52m².

PROPRIETÁRIA: GANDINI PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA
(CNPJ/MF nº 55.850.705/0001-90), com sede à Avenida Francisco
Ernesto Fávero nº 662, sala 02, Jardim Rancho Grande, nesta
cidade.



CONTINUA NA FICHA 003



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

097378

ficha

003

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DA COMARCA DE ITU - SP

Código Nacional da Serventia (CNS) Nº 12.099-8

ITU, 22 de Março de 2018

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 97.376 em 22.03.2018, neste Registro.

CONTRIBUINTE:

A Oficial,

If Fioravanti

(Ilza Persona Fioravanti).

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E
TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
Rua Marechal Deodoro, 570 - Itu - São Paulo

3/3

PROTOCOLO : 226651

Certidão expedida nos termos do artigo 19 parag. 1º da Lei 6.015/73, em atendimento ao prenulado em referência. A presente certidão não supre as demais certidões exigidas por lei.

Itu, 22 de março de 2018

as 09:14:31 hs ESCRVENTE : JHONATTAN GENOVA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITU

Rua Marechal Deodoro, 570 - Centro

Ao SERVENTUÁRIO	30,69
Ao ESTADO	8,72
Ao I.P.E.S.P.	5,97
Ao SINOREG	1,62
Ao TRIBUNAL	2,11
Ao ISSQN	0,61
Ao MINISTÉRIO PÚBLICO	1,47
TOTAL	51,19

GUIA
55

EM BRANCO

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

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES
Nº 0000006898881
INICIAL
INDIVIDUAL**1. RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Nome: RAQUEL DEI SANTI DE CARVALHO

Registro Nacional: A35109-1

Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista

2. DADOS DO CONTRATO

Contratante: GANDINI PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA.

CNPJ: 55.850.705/0001-90

Contrato:

Valor Contrato/Honorários: R\$ 2.500,00

Tipo de Contratante: Pessoa jurídica de direito privado

Celebrado em: 15/01/2018 Data de Início: 15/01/2018 Previsão de término: 15/12/2018

Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) neste RRT não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO

RUA BENEDITO DE PAULA LEITE

Nº: S/Nº

Complemento:

Bairro: ITAIM

UF: SP CEP: 13312480 Cidade: ITU

Coordenadas Geográficas: Latitude: 0

Longitude: 0

4. ATIVIDADE TÉCNICA

Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Quantidade: 1,00

Unidade: un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa deste RRT

5. DESCRIÇÃO

Refere-se a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de vizinhança EIV/RIV de loteamento denominado denominado Jardim Mirante.

6. VALOR

Valor do RRT:

R\$ 91,50

Pago em: 27/04/2018

Total Pago:

R\$ 91,50

7. ASSINATURAS

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

_____, _____ de _____ de _____
Local Dia Mês Ano

GANDINI PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES
LTDA.

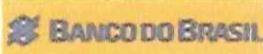
CNPJ: 55.850.705/0001-90

RAQUEL DEI SANTI DE CARVALHO
CPF: 196.875.878-06



Conselho de Arquitetura e Urbanismo

Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010



001 - 9

00190.00009 03032.386009 08608.767177 1 7511000009150

Recibo do Pagador

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço
RAQUEL DEI SANTI DE CARVALHO / 196.875.878-06 / RUA PADRE EPIFANIO ESTEVAN, 55, APTO 61, CENTRO, Americana, SP, CEP:13465-250

Sacador/Avallista

Nosso Número

30323860008608767-9

Nr. Documento

8608767

Data de Vencimento

01/05/2018

Valor do Documento

91,50

(=) Valor Cobrado

91,50

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço

CAU/SP / 15.131.560/0001-52 / FORMOSA 367 CENTRO 23 ANDAR SÃO PAULO SP 01049000

1897-X / 60487-9

Agência/Código do Beneficiário

Autenticação Mecânica

CAU-SP-TAXA-RRT - Exercício 2018 - R\$ 91,50
RAQUEL DEI SANTI DE CARVALHO - CAU nº A35109-1
RRT Nº 6898881 - REFERENTE A 1 (UMA) ATIVIDADE(S)

ATENÇÃO: NÃO EXCLUIR O RRT DURANTE O PERÍODO DE PROCESSAMENTO DO PAGAMENTO (DE 2 A 4 DIAS).
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO. NÃO REALIZAR O PAGAMENTO POR TRANSFERÊNCIA BANCÁRIA.

BRADESCO

Comprovante de Pagamento

Boleto de Cobrança

Data: 27/04/2018 Hora: 13:15:41
Agencia: 0215 Terminal: 105 Aut: 812 Trx: CB05
Código de barras: 00190.000099 03032.
38608769 08608.767177 1 7511000009150
Banco Destinatário: 001 - BANCO DO BRASIL S.A.

RZ Social Beneficiário:

CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE S
Nome do Beneficiário:
CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE S
CPF/CNPJ do Beneficiário: 015.131.560/0001-52

Instituição Recebedora: 237 BANCO BRADESCO S.A.

Nome Pagador: RAQUEL DEI SANTI DE CARVALHO
CPF/CNPJ do Pagador: 196.875.878-06

Data de Vencimento: 01/05/2018

Valor	91,50
Desconto	
Abatimento	
Bonificação	
Multa	
Juros	

Valor Cobrado: 91,50

Pagamento realizado em espécie: S

Este documento servia como comprovante de pagamento. Portanto, deverá ser guardado para apresentação ao beneficiário, quando requisitado.

Alo Bradesco
SAC - Serviço de Apoio ao Cliente
Cancelamentos, Reclamações e Informações
0800 704 8383
Deficiente Auditivo ou de Fala - 0800 722 0899
Atendimento 24 horas, 7 dias por semana





MATRIZ DE IMPACTOS			
FASE DE IMPLANTAÇÃO			
Atuação	Impacto	Medida	Ação
Topografia e Relevo	Movimentação de Terra	Mitigadora	Manter o solo com vegetação Sacarias para barragem de água pluvial se necessário Planejamento para mobilização de máquinas e caminhões
Vegetação	Corte de árvores isoladas Intervenção em A.P.P. para lançamento de águas pluviais	Mitigadora	Plantio de mudas para compensação de corte de árvores isoladas Revegetação de áreas verdes e A.P.P.s
Geração de Resíduos	Solo oriundo da movimentação de terra Restos de construções	Mitigadora	Solo para regularização de áreas públicas, Sistemas de Lazer e Áreas Verdes Lastros para assentamento de tubulações
Antrópico	Geração de empregos temporários	Potencializadora	Contratação de serviços da região Compra de materiais do comércio local
FASE DE OPERAÇÃO			
Adensamento Populacional	Aumento da densidade demográfica, após consolidação do loteamento, em média de 10 a 15 anos	Potencializadora	Planejado de acordo com as leis municipais Conscientizar futuros moradores sobre a importância dos coeficientes urbanísticos, como recuos, taxa de ocupação, entre outros
Equipamentos Urbanos e Comunitários	Aumento na demanda, após consolidação do loteamento, em média de 10 a 15 anos	Potencializadora	Planejado de acordo com as leis municipais Distribuídos na empreendimento visando proximidade com todos os moradores Áreas projetadas visando facilidade na obtenção de verba pública para implantação de escolas, creches, entre outros
Uso e ocupação do Solo	Sem impacto	Potencializadora	Conscientizar futuros moradores sobre a importância dos coeficientes urbanísticos, como recuos, taxa de ocupação, entre outros Conscientizar futuros moradores sobre a importância da Lei de Zoneamento Municipal
Valorização Imobiliária	Aumento na valorização imobiliária da região	Potencializadora	Implantação de infraestrutura Qualificação da área e do entorno Facilidade de acesso
Geração de Tráfego e Transporte Público	Aumento na demanda, após consolidação do loteamento, em média de 10 a 15 anos	Mitigadora	Melhoria na sinalização do entorno Dispositivo de trânsito para ordenar o tráfego de acesso ao loteamento Alargamento da Estrada Municipal Itu-060
Ventilação e Iluminação	Sem impacto	N/A	Metragem dos lotes favorecem construções predominantemente unifamiliar
Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural	Modificação da paisagem atual	N/A	Melhoria na paisagem urbana através do uso planejado de uma área obsoleta Patrimônio Natural e Cultural não sofrerão impactos
Nível de Ruídos, Qualidade do Ar e Potencial de Risco ou Perigo para Saúde e Segurança	Sem impacto	N/A	Metragem dos lotes favorecem construções predominantemente unifamiliar
Vegetação e Arborização Urbana	Corte de árvores isoladas Intervenção em A.P.P. para lançamento de águas pluviais	Mitigadora	Plantio de mudas para compensação de corte de árvores isoladas Revegetação de áreas verdes e A.P.P.s Arborização das vias do empreendimento
Capacidade de Infraestrutura em Geral	Aumento na demanda, após consolidação do loteamento, em média de 10 a 15 anos	N/A	É viável a interligação do loteamento a Redes de Energia Elétrica, Drenagem de Águas Pluviais e Coleta de Resíduos Sólidos existentes, seguindo instruções técnicas e diretrizes dos órgãos competentes.
Integração com Planos Existentes	Sem Impacto	N/A	Sem urbanização consolidada no entorno
Demandas no Consumo de Água e Esgoto	Aumento na demanda, após consolidação do loteamento, em média de 10 a 15 anos	N/A	É viável a interligação do loteamento a Redes de Água e Esgoto existentes, seguindo instruções técnicas e diretrizes da CIS