

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (E.I.V.)



INTERESSADO

ZANAGA ZEITLIN EMPREENDIMENTOS LTDA

Sumário

1. Apresentação.....	3
2. Objetivos e Características do Empreendimento	4
3. Detalhamento dos Lotes	6
3.1. Sistemas de Lazer	6
3.2. Áreas Permeável	6
3.3. Identificação, localização e descrição das principais vias de circulação adjacentes à atividade, em escala adequada.....	6
3.4. Zoneamento	7
3.5. Delimitação da área de vizinhança sob influência da atividade, com justificativa e descrição da mesma	8
3.5.1. Área de influência direta (AID)	8
3.5.2. Área de influência indireta (AII)	8
4. Diagnóstico da área de vizinhança	9
4.1. Adensamento populacional	9
4.2. Uso do Solo	9
4.3. Valorização imobiliária	9
4.4. Vegetação e arborização	10
4.5. Equipamentos públicos urbanos.....	10
4.6. Equipamentos públicos comunitários	11
4.6.1. Saúde	11
4.6.2. Educação	12
4.6.3. Cultura e Lazer	12
4.7. Sistema Viário e Transporte	13
4.8. Emissão de ruídos e vibrações.....	13
4.9. Impactos socioeconômicos.....	14
4.10. Matriz de Impactos Ambientais	14
5. Análise dos impactos positivos e negativos do empreendimento sobre a vizinhança	15
6. Conclusão.....	16
7. Identificação dos Responsáveis pelo Estudo	17
8. Anexos.....	18

1. Apresentação

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV apresenta os reflexos da implantação do loteamento residencial denominado “Jardim Barra do Cisne II” localizado à Avenida Padre Constantino Gardinali – GLEBA 1B, cadastro municipal sob n. 29.0550.0030.0000, Americana - SP, considerando seus impactos negativos e positivos e indicando medidas mitigadoras e compensatórias, que deverão ser aplicadas às expensas do empreendedor, conforme especificações tecnicamente fundamentadas pela administração municipal, bem como os procedimentos e medidas necessárias para a compatibilização dos interesses do ambiente do entorno, vizinhança e/ou localização do empreendimento.

O Estudo de Impacto de Vizinhança contempla, obrigatoriamente, em seus diagnósticos e prognósticos o impacto da atividade no meio físico, biológico e socioeconômico, considerando-se a situação do momento anterior à instalação da atividade e ainda as projeções para os períodos de implantação e operação.

2. Objetivos e Características do Empreendimento

No município de Americana, a lei Municipal nº 6.491, de 18 de dezembro de 2020, que “Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Americana – PDDI, e dá outras providências”, determina no Parágrafo único do Art. 63 que “A aprovação de projetos de empreendimentos de alto impacto dependerá da análise do Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV, para que seja autorizada a sua instalação”.

Assim, o Art. 63, em seu Inciso II, alínea a) determina que “condomínios horizontais, verticais e mistos – horizontais e verticais, com mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais, ou com área de terrenos igual ou superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados)” são considerados atividades de alto impacto.

Ainda, segundo o Art. 223, da lei nº 6.492, de 18 de dezembro de 2020, que “dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico do Município de Americana – PDFU, e dá outras providências”, o EIV deverá contemplar os efeitos negativos e positivos do empreendimento, analisando, no mínimo, os seguintes fatores:

- I. Adensamento populacional;
- II. Uso do solo;
- III. Valorização Imobiliária
- IV. Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V. Equipamentos públicos urbanos, incluindo-se o consumo de água e de energia elétrica, bem como a geração de resíduos sólidos, líquidos, gasosos e, ainda, as capacidades de vazão das redes de escoamento de águas pluviais e de esgoto sanitários, bem como das estações de tratamento de esgotos;
- VI. Equipamentos públicos comunitários;
- VII. Sistema viário e transportes, incluindo-se o tráfego gerado, a acessibilidade, as condições e vagas de carga, descarga, estacionamento, embarque e desembarque;
- VIII. Emissão de ruídos e sons;
- IX. Qualidade do ar;
- X. Ventilação e iluminação;
- XI. Vibração;
- XII. Periculosidade;
- XIII. Riscos ambientais;
- XIV. Impacto socioeconômico, dentro da área de planejamento do empreendimento, na população residente ou atuante no entorno, vizinhaça ou localização.

O quadro a seguir, demonstra os percentuais do loteamento em questão.

QUADRO DE ÁREAS		
DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)	%
TOTAL DE LOTES: 114 UNIDADES	85.503,20	42,67
ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	35.887,95	17,91
SISTEMA DE LAZER (APP)	20.133,93	10,04
SISTEMA DE LAZER	166,07	0,08
ÁREA INSTITUCIONAL	16.102,23	8,04
SISTEMA VIÁRIO	42.607,46	21,26
TOTAL GLEBA 1B	200.400,85	100,00



A dimensão “tempo” é de muita relevância na determinação dos impactos gerados pela incorporação do loteamento. A chamada “fase de implantação” ou “de obras” inclui apenas a infraestrutura interna (água, esgoto, galerias, pavimentos e rede elétrica). Estas obras demandam poucas máquinas e equipes relativamente pequenas e por consequência geram poucos resíduos, ruídos e demais incômodos.

A não edificação das casas propriamente ditas pelo empreendedor reduz drasticamente o prazo das obras, o número de pessoas envolvidas e consequentemente a geração de resíduos, ruídos e impactos à vizinhança. Ao final das obras não se ocorre à ocupação imediata e simultânea dos futuros moradores, visto que as unidades habitacionais ainda não existem. Por serem aprovadas e edificadas pelos próprios adquirentes ao longo do tempo, sua ocupação tende a ser muito mais lenta. Essa distribuição do impacto de vizinhança no tempo atenua seus efeitos e permite à municipalidade maior oportunidade de ofertar os serviços e equipamentos demandados pela população adicional trazida à região pelo empreendimento.

3. Detalhamento dos Lotes

O projeto final resultou em 85.503,20m² de área total de lotes correspondentes a 42,67% da área da GLEBA, sendo 114 lotes com área mínima de 600,00 m².

3.1. Sistemas de Lazer

Os Sistemas de Lazer correspondem a 20.300,00m² ou 10,12% da área útil da GLEBA e foram distribuídos de forma a atender toda a área do empreendimento.

3.2. Áreas Permeável

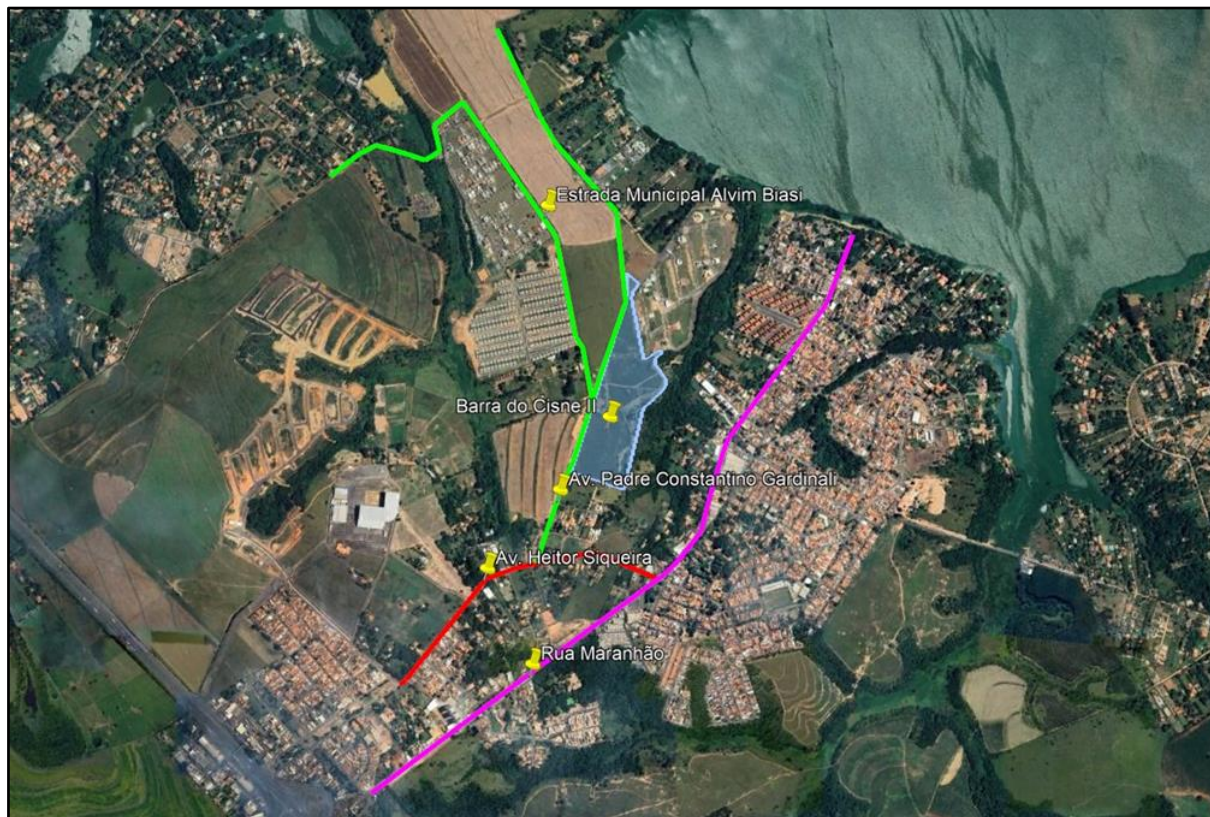
Num total de 56.021,88 m² ou 27,95% da área loteada.

3.3. Identificação, localização e descrição das principais vias de circulação adjacentes à atividade, em escala adequada

O empreendimento será incorporado na GLEBA 1B, cadastro municipal sob o N° 29.0550.0030.000 localizada à Avenida Padre Constantino Gardinali, com testada voltada para a mesma. A referida gleba situa-se no extremo Leste do município com relação à região central, próximo a represa do Salto Grande, sendo um dos últimos vazios urbanos do município. As principais vias de acesso local adjacentes ao empreendimento são a Avenida Padre Constantino Gardinali e a Estrada Municipal Alvim Biasi:



Os principais acessos do Loteamento Jardim Barra do Cisne II às demais regiões da cidade se dão pela Avenida Heitor Siqueira e Rua Maranhão:



3.4. Zoneamento

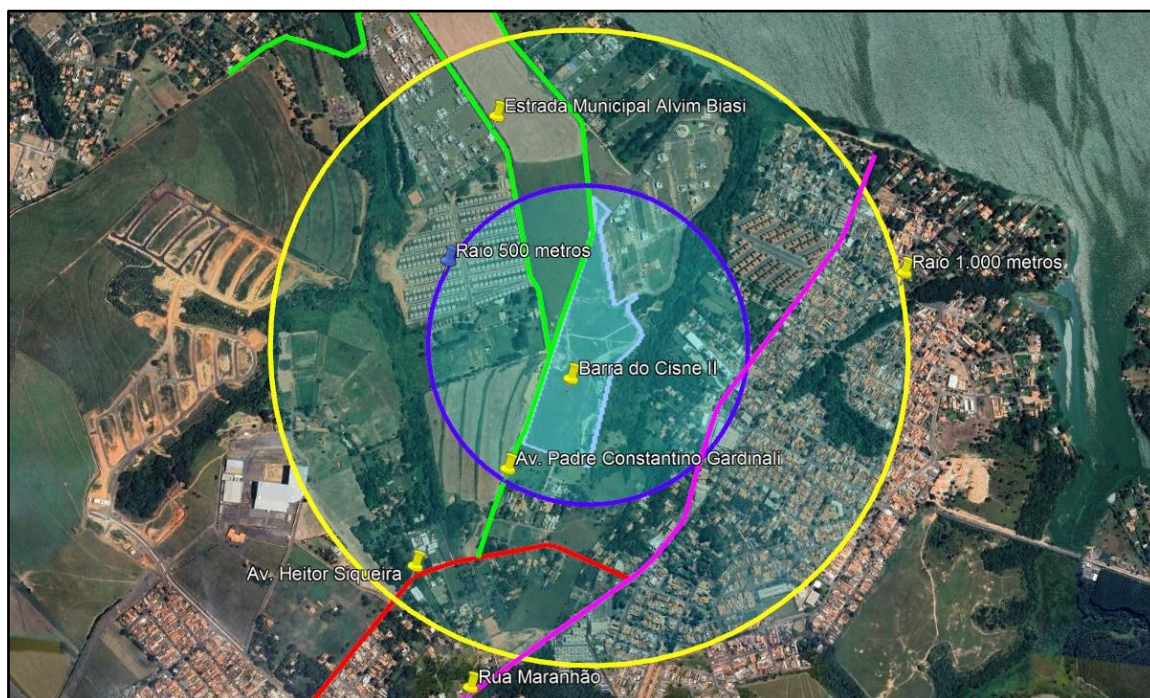
A gleba encontra-se na Zona Residencial 01 (ZR1) que se caracteriza pela admissão de residência multifamiliares, uso institucional, de comércio e serviços, com lotes de área mínima de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) para projeto de loteamento.



3.5. Delimitação da área de vizinhança sob influência da atividade, com justificativa e descrição da mesma

A área de vizinhança do empreendimento pode ser caracterizada como aquela em que os impactos positivos e negativos do mesmo poderão ser percebidos, seja durante o período de implantação ou após sua conclusão e ocupação.

Para efeito do presente estudo foram delimitadas uma Área de Influência Direta com raio de 500m a partir do empreendimento e uma Área de Influência Indireta com raio de 1km a partir do empreendimento.



3.5.1. Área de influência direta (AID)

Com raio de 500m a partir do empreendimento, a AID abrange alguns lotes dos bairros mais próximos, sendo eles, o Jardim Barra do Cisne I e Residencial Nova Aliança. Esta região sente com maior intensidade os impactos decorrentes dos ruídos das obras durante a fase de implantação, bem como do aumento no volume de veículos circulantes nas ruas adjacentes na fase de ocupação. Também é mais afetada pelo impacto do empreendimento sobre a valoração dos imóveis contíguos.

3.5.2. Área de influência indireta (AI)

Com raio de 1.000m a partir do empreendimento, a AI abrange a totalidade dos bairros Jardim Barra do Cisne I e Residencial Nova Aliança, além de parte do Condomínio Fazenda Santa Lúcia e Residencial Praia Azul, bem como as áreas ainda não urbanizadas lindeiras a estes bairros. Esta região sente com maior intensidade os impactos decorrentes da demanda por serviços e equipamentos públicos, além do aumento do volume de veículos nas vias coletoras de acesso à região.

4. Diagnóstico da área de vizinhança

O presente estudo aborda os principais impactos positivos e negativos gerados sobre a área do entorno pelo empreendimento, desde a fase de obras de implantação e projetando para o período de ocupação. Foram analisados os impactos gerados sobre as dimensões a seguir apresentadas.

4.1. Adensamento populacional

O empreendimento ofertará 114 lotes individuais unifamiliares acrescentando aproximadamente 354 pessoas à região, tendo por base a média de 3,1 habitantes por domicílio conforme a última média disponível para o município. (IBGE, Censo 2010). Todos os memoriais de cálculos relativos à infraestrutura do condomínio adotam, porém, uma média de 4 habitantes por unidade condominial, oferecendo cerca de 30% de margem de segurança em relação à ocupação efetiva esperada.

O loteamento em questão se caracteriza por unifamiliares horizontais, resultando em um empreendimento naturalmente de baixa densidade demográfica quando comparados aos empreendimentos verticalizados.

A baixa densidade populacional é o vetor determinante para a maioria dos impactos sobre a infraestrutura urbana e os equipamentos públicos do entorno do empreendimento, de forma que o impacto negativo de demanda pode ser considerado muito baixo em relação a outras alternativas de ocupação.

4.2. Uso do Solo

A incorporação pretendida segue o previsto no projeto de parcelamento do solo aprovado, visto tratar-se de loteamento já aprovado. Como pode-se notar, a metragem mínima de um lote individual no projeto é de 600 m² (seiscentos metros quadrados), enquanto o zoneamento permite 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados). O empreendimento está, portanto, em perfeita consonância com o zoneamento da região (ZR1) e com as diretrizes de ocupação e aproveitamento determinados pela administração municipal.

Conforme já explicitado o loteamento residencial unifamiliar horizontal reduz a densidade demográfica em relação a possível projeto vertical, minimizando os impactos negativos sobre a vizinhança, foco do presente estudo.

4.3. Valorização imobiliária

O loteamento Jardim Barra do Cisne II representa a incorporação de um loteamento de vanguarda em termos de ocupação urbana na região. A metragem mínima de 600 m² (seiscentos metros quadrados) e sua arquitetura unem os aspectos já consagrados como segurança, lazer com a menor densidade demográfica e a liberdade de projetar a residência conforme as necessidades particulares de cada família.

O projeto prevê toda a execução das redes de drenagem de água pluviais, rede de água potável, coleta e afastamento de esgoto sanitário, guias e sarjeta, pavimentação

asfáltica, rede elétrica, sinalização de solo e arborização urbana, transferindo ao entorno a valorização própria do empreendimento.

Evidencia-se que o empreendimento causará impacto positivo sobre a valorização dos imóveis adjacentes da vizinhança.

4.4. Vegetação e arborização

A GLEBA em questão, a qual irá ser implantado o loteamento Residencial Jardim Barra do Cisne II, apresenta recobrimento vegetal predominante de capim braquiária, além da ocorrência de algumas árvores isoladas dispersas. O solo apresenta características de silte argilosas e silte arenosas, além de se encontrar na bacia do Rio Piracicaba. Por se tratar de um loteamento aprovado pelo poder municipal, as áreas verdes, sistemas de lazer e calçadas públicas atendem às exigências legais referentes a preservação vegetal e arborização, superando em quase 200% o mínimo de 10% exigido pela legislação municipal.

Independente do nível de impacto sobre a vegetação e arborização, por determinação do PDFU o empreendimento, por afetar área superior a 15.000m², recolherá contribuição à Sec. Municipal de Meio Ambiente como medida compensatória pela alteração da paisagem atual.

Fica, portanto, evidenciado que o impacto do empreendimento em termos de arborização será positivo.

4.5. Equipamentos públicos urbanos

Os equipamentos públicos urbanos conforme definidos pelo inciso V do artigo 223 do Plano Diretor Físico e Urbanístico do município compreendem “o consumo de água e de energia elétrica, bem como a geração de resíduos sólidos, líquidos, gasosos e, ainda, as capacidades de vazão das redes de escoamento de águas pluviais e de esgotos sanitários, bem como das estações de tratamento de esgotos.”

Toda a vizinhança do empreendimento, a qual já se caracteriza como ocupação urbana, é servida de água tratada, coleta e afastamento de esgoto, rede de drenagem pluvial, energia elétrica, coleta de resíduos sólidos e de sistema de transporte coletivo público.

No tocante ao impacto sobre os sistemas de águas e esgotos, vale ressaltar que a aprovação do empreendimento já obriga o loteador a executar “novas” redes de drenagem, água potável, coleta e afastamento de esgoto, sem nenhum custo nem prejuízo aos moradores do entorno.

Referente à geração de resíduos sólidos urbanos (lixo doméstico) pelos futuros ocupantes do empreendimento, o mesmo é dotado de lixeira própria com espaço suficiente para caçambas destinadas a segregação de resíduos recicláveis e não recicláveis.

As citadas redes de infraestrutura internas ao loteamento têm dimensões relativamente pequenas para o que é típico destes sistemas. Sua implantação demanda uma equipe média (uma máquina Escavadeira e 5 a 6 pessoas tipicamente). Estas características tornam os impactos gerados durante a fase de implantação do empreendimento bastante discreta.

Evidencia-se que o empreendimento não trará impactos negativos significativos sobre os equipamentos públicos urbanos, além daqueles já previstos quando de seu dimensionamento e implantação.

4.6. Equipamentos públicos comunitários

O presente estudo analisa a oferta de serviços de educação, saúde e lazer na região do entorno do empreendimento. Por se tratar de uma localização que a vizinhança já está urbanizada, é fácil identificar os serviços oferecidos.

Importante ressaltar que a natureza do empreendimento enquanto loteamento residencial unifamiliar, tendo suas unidades entregues não edificadas, distribui no tempo a efetiva mudança dos futuros proprietários para o empreendimento, automaticamente diluindo a demanda por estes equipamentos e serviços.

4.6.1. Saúde

A região do entorno do empreendimento apresenta infraestrutura de saúde diversificada, contando com Unidades Básicas de Saúde, Assistência Social, Farmácia Regional, além de centro odontológico.

ESF PRAIA AZUL

Rua Maranhão, 1213

PSF PRAIA AZUL FAMILIA SAUDAVEL

Rua Maranhão, 1213

FARMACIA PRAIA AZUL

Rua Maranhão, 1213

POSTINHO DE SAUDE PRAIA AZUL

Rua Maranhão, 1213

CONTRO ODONTOLOGICO DA FAMILIA

Rua Maranhão, 1213

CRAS PRAIA AZUL

Rua Maranhão, 1595

4.6.2. Educação

A região do entorno do empreendimento apresenta oferta de 04 escolas e creches municipais e 2 escolas estaduais a seguir relacionadas.

- Escolas e Creches Municipais:

CASA DA CRIANÇA PANAMBY

Rua Maranhão, 1610

PITANGA CASA DA CRIANÇA

Rua Iolanda Leite de Camargo, 40

EMEI CURUMIN

Rua Agostinho Pilotto, 52

CENTRO INTEGRADO EDUCACIONAL PUBLICO “PROFESSOR MILTON SANTOS”

Rua Felício Zamperlín, 200

- Escolas Estaduais:

E.E. MARTINHO RUBENS BELLUCO

Rua Aristódemo Ardito, 55

E.E. PROFESSORA SINÉSIA MARTINI

Rua Gerônimo Santon, 33

4.6.3. Cultura e Lazer

A região do entorno do empreendimento é caracterizada por condomínios fechados e chácaras de lazer. Como resultado, os espaços públicos para cultura e lazer, já estão em sua maioria, implantados.

Distando aproximadamente de 1.200 metros do empreendimento, existe a praça Maria Cândida de Barros, com coreto e uma pista para a prática de bicicross.

A região possui como diferencial de espaço de lazer a Represa do Salto Grande, a qual é formada pelo represamento das águas do Rio Atibaia, em virtude da construção da barragem do Salto Grande. Consiste num importante local de recreação e lazer da cidade,

por possuir um paisagismo característico. Contando ainda com uma estrutura para atender as famílias e visitantes que buscam, a prática de pesca esportiva, área para camping e serviços de alimentação.

Ainda quanto aos impactos sobre os Equipamentos Públicos Comunitários, vale ressaltar que a aprovação do empreendimento já obriga nos termos do PDFU os interessados a recolherem contribuição ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano como forma de financiar eventuais medidas mitigatórias de impactos gerados sobre estes equipamentos.

Por último cabe reafirmar que o impacto gerado pela demanda dos futuros moradores sobre os equipamentos públicos comunitários dilui-se no tempo, e de forma muito mais branda do que ocorre nos condomínios edificadas, em que praticamente a totalidade dos moradores ocupa o empreendimento simultaneamente, demandando imediatamente vagas em escolas e creches, consultas e exames na rede pública de saúde, praças bem mantidas, além de água, energia, coleta de lixo, transporte, segurança e coleta de resíduos e esgotos.

4.7. Sistema Viário e Transporte

Em termos de serviço de transporte coletivo, a vizinhança conta com sete linhas municipais, as quais transitam por itinerários diferentes para que a população seja mais bem servida. Segundo informações do portal SOU Americana, a vizinhança é servida pelas seguintes linhas de ônibus:

- LINHA 200 – Brasília x Praia Recanto
- LINHA 201 – Brasília x Praia Azul
- LINHA 212 – Jardim da Paz x Praia Azul
- LINHA 220 – Mario Covas x Praia Recanto
- LINHA 221 – Nova Aliança x Terminal
- LINHA 222 – Praia Recanto x Terminal
- LINHA 225 – Mathiensen x Praia Recanto

Neste contexto, é possível concluir que o cenário para implantação do empreendimento é extremamente favorável. Além disso, o empreendimento receberá todo o preparo para receber a nova demanda por serviços públicos, através de contrapartida do empreendedor, o que irá trazer mais um benefício para toda a vizinhança do local.

O número de unidades do empreendimento dispensa a elaboração de projeto enquanto Polo Gerador de Tráfego ainda que demande o recolhimento de contribuição enquanto medida mitigatória e compensatória dos eventuais efeitos negativos gerados sobre o sistema viário.

4.8. Emissão de ruídos e vibrações

As obras de implantação do empreendimento necessariamente produzem ruídos e sons que impactam a vizinhança adjacente, a despeito de seu porte relativamente pequeno

e rápida execução. São, porém, de fácil mitigação através da manutenção adequada das máquinas empregadas e, em especial, o respeito a execução dos trabalhos exclusivamente em horário comercial (2ª a 6ª feira das 7:30h às 17:00h, sábados da 7:30h às 12:30h).

O maior impacto potencial aos vizinhos adjacentes advém do uso de rolo compactador vibratório durante a pavimentação das vias internas. O uso da função vibratória em trechos diretamente adjacentes a construções vizinhas tem potencial para provocar fissuras e rachaduras nestas, a depender de fatores como duração do emprego do equipamento, umidade do solo, qualidade estrutural da construção, dentre outras. A medida mitigatória que se impõe é o não emprego da função vibratória do rolo compactador nos trechos diretamente adjacentes às construções vizinhas.

4.9. Impactos socioeconômicos

A incorporação do presente empreendimento apresenta uma série de impactos positivos do ponto de vista socioeconômico para a região de sua vizinhança, dentre os quais destacamos:

1. Consumo de materiais e serviços de construção civil, muitos destes oriundos do comércio e prestadores de serviço da região do entorno;
2. Aumento da ocupação da microrregião com benefícios a segurança, organização social etc.
3. Oferta de moradias de alta qualidade, com baixa densidade, segurança e conforto, dimensionadas de acordo com as necessidades e capacidades de cada adquirente.

4.10. Matriz de Impactos Ambientais

A tabela a seguir apresenta relação dos principais impactos ambientais ocasionados pela implantação do empreendimento, descritos de acordo com sua localização, fase de ocorrência, natureza, prazo de duração, espacialidade, temporalidade, possibilidade de reversão, magnitude e relevância, bem como as principais medidas mitigadoras a serem adotadas para cada impacto relacionado, visando prevenir, minimizar e quando possível evitar a ocorrência dos impactos relacionados a implantação do empreendimento.

QUADRO 1: Matriz de Impactos Ambientais

Impactos	Localização		Fase		Natureza	Prazo (Temporário/ Permanente)	Espacialidade (Localizado/ Difuso)	Temporalidade (Curto, Médio, Longo)	Reversibilidade (Reversível, Irreversível)	Magnitude (Pequeno, Médio, Grande)	Relevância (Baixa, Média, Alta)	Medidas Mitigadoras
	ADA	AID	Implant.	Ocup.								
Alteração da paisagem	X		X	X	(-)	Perm.	L	L	Ir	Grande	Alta	Utilização de gradil na faces voltadas a via pública. Implantação de paisagismo. Revitalização da arborização dos passeios públicos adjacentes.
Ocorrência de processos erosivos	X		X		(-)	Temp.	L	C	R	Pequeno	Média	Manutenção da cobertura vegetal nas áreas de lotes (64%).
Geração de poeira	X	X	X		(-)	Temp.	L	C	R	Pequeno	Baixa	Umectação do solo nas operações de preparo das vias internas em caso de clima extremamente seco.
Geração de ruídos e vibração	X	X	X		(-)	Temp.	L	C	R	Pequeno	Baixa	Limitação do horário de trabalho aos dias úteis e ao horário comercial. Evitar uso da função vibratória do rolo compactador de massa asfáltica na proximidade de edificações vizinhas
Aumento do fluxo de caminhões e máquinas		X	X		(-)	Temp.	L	C	R	Pequeno	Baixa	Limitar número de máquinas trabalhando simultaneamente no empreendimento.
Geração de resíduos	X	X	X	X	(-)	Perm.	D	L	Ir	Pequeno	Média	Planejamento para redução de desperdício. Uso de caçambas para materiais descartados. Implantação de lixeira com caçambas para resíduos recicláveis e não recicláveis.

5. Análise dos impactos positivos e negativos do empreendimento sobre a vizinhança

Através deste estudo, foi analisada e verificada a existência de aspectos e impactos positivos e negativos, que podem incidir na vizinhança do empreendimento, tanto na fase de implantação, quanto na fase de operação.

Após avaliação dos impactos, nota-se que os impactos negativos são reversíveis, locais e temporários e que são fases do processo natural de urbanização, como aumento do tráfego, adensamento populacional, geração de resíduos etc.

Vale lembrar que, com o prévio planejamento e monitoramento dos aspectos, é possível minimizar tais impactos, e até mesmo, eliminá-los. Já os impactos positivos oferecerão grandes benefícios à região, como o próprio desenvolvimento do entorno, contratação de mão e obra local, melhorias na infraestrutura do bairro, sendo esses benefícios permanentes.

A ocupação paulatina do Loteamento, em que os adquirentes são responsáveis pela aprovação e construção de suas próprias casas, segue um ritmo de ocupação relativamente lenta. Ao contrário dos condomínios edificadas, a ocupação, não ocorre de maneira imediata após seu término, o que proporciona impactos mais suaves e pontuais na região.

6. Conclusão

Por meio da análise de documentos, projetos, pesquisas bibliográficas e realizações de visitas técnicas “in loco” para o desenvolvimento deste EIV, elaborado por profissionais habilitados e capacitados, é possível afirmar que este empreendimento não causará impactos negativos significativos e proporcionará fatores positivos no âmbito socioeconômico, gerando empregos diretos e indiretos ao município.

Além disso, a atividade de parcelamento do solo requer investimentos, fator que também movimentará a economia local com uma grande injeção de capital no empreendimento e consequentemente em seu entorno.

Através da realização das medidas mitigatórias o empreendimento atenuará, e até mesmo, eliminará os impactos negativos da vizinhança. Sendo possível manter a ordem pública e o interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo da segurança e do conforto dos cidadãos.

É fundamental acrescentar que que fornece moradia de qualidade para a população auxilia na obtenção do bem estra social da população como um todo, o baixo adensamento do empreendimento é questão-chave para essa qualidade.

Considerando que o empreendimento já está sujeito ao recolhimento de taxas de mitigação e compensação de seus impactos para os setores de água e esgoto, viário e transportes, meio ambiente e desenvolvimento urbano em geral, o presente estudo conclui ser viável a implantação do mesmo.

7. Identificação dos Responsáveis pelo Estudo

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART N.º 2620241186115

Profissional: Jayme Feola Neto ENGENHEIRO CIVIL

CREA N.º 5062540266

P.M.A. N.º 2.839

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART N.º 2620241199916

Profissional: Luan Francisco Siviero ENGENHEIRO AMBIENTAL

CREA N.º 5069671589

REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – RRT N.º 14513408

Profissional: Larissa Agostini Fujihara ARQUITETA E URBANISTA

CAU N.º A1754033

8. Anexos

Anexo 1: Matrícula 101.759;

Anexo 2: ARTs e RRT

Anexo 3: Projeto urbanístico;

Anexo 4: Projeto drenagem pluvial;

Anexo 5: Rede distribuição de água;

Anexo 6: Rede coleta de esgotos;

Americana, 01 de julho de 2024.

PROPRIETÁRIO

ZANAGA ZEITLIN EMPREENDIMENTOS LTDA

CNPJ: 35.493.301/0001-89

RESPONSÁVEL TÉCNICO

JAYME FEOLA NETO – ENGENHEIRO CIVIL

CREA Nº 5062540266

P.M.A. Nº 2.839



MATRÍCULA Nº**101759**

VERSO DA FOLHA Nº1 - MATRÍCULA

IMÓVEL

da sob nº 26.0730.0130.000 e Henrique Leite De Camargo cadastrada sob nº 26.0730.0120.000, até o ponto 3; daí segue em reta com, azimute de 31°36'33" numa distância de 165,13 metros, confrontando com as glebas de propriedade de Mario Motta cadastrada sob nº 26.0730.0115.000 e cadastrada sob nº 26.0730.0110.000; Nilton Pinto Duarte cadastrada sob nº 26.0730.0090.000 e Paulo Ivan cadastrada sob nº 26.0730.0080.000, até o ponto 4; daí, segue em linha reta, com azimute de 32°17'24" e distância de 85,00 metros, confrontando com as glebas de propriedade de Alvaro Leite De Campos cadastrada sob nº 26.0730.0070.000; Antonio Marques Dos Santos cadastrada sob nº 26.0730.0050.000, até o ponto 21; daí deflete à esquerda e segue em reta, com azimute de 321°27'23" numa distância de 111,80 metros, até o ponto 20; daí deflete à esquerda e segue em reta com azimute de 237°23'16" numa distância de 216,42 metros, até o ponto 19; daí deflete à direita e segue em reta com azimute de 349°34'42" numa distância de 242,23 metros, até o ponto 18; daí deflete à direita e segue em reta com azimute de 37°28'43" numa distância de 74,63 metros, até o ponto 17; daí deflete à esquerda e segue em reta com azimute de

(continua na folha número dois)

AQUISIÇÕES**EM BRANCO****ÔNUS****EM BRANCO**MANOEL GOMES
OFICIAL**REGISTRO DE IMÓVEIS**
REGISTRO-GERALCOMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE AMERICANA

Carlos Roberto Buriti
Oficial Delegado

MATRÍCULA Nº 101759

MATRÍCULA Nº 101759

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

MANOEL GOMES
OFICIAL

MATRÍCULA Nº

101759

Folha Nº

Dois

IMÓVEL

Oficial

IMÓVEL

(continuação de fls.01 - verso da Matrícula nº.101.759).

317°08'15" numa distância de 101,92 metros, até o ponto 16, confrontando do ponto 21 ao ponto 16, com a Gleba 1-A; daí deflete à esquerda e segue em linha reta, com azimute de 173°19'44" numa distância de 13,04 metros, até o ponto 10; daí deflete à direita e segue em curva de raio 200,00 metros numa distância de 92,15 metros, até o ponto 11; daí deflete à direita e segue em linha reta, com azimute de 199°43'44" numa distância de 738,14 metros, até o ponto 0 inicial, confrontando do ponto 16 ao ponto 0 com a Estrada Municipal da Fazenda Santa Lúcia, perfazendo uma área superficial de 200.400,85 metros quadrados.

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula nº101759, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei Federal 6.015/73, e que eventuais alienações e ônus reais existentes sobre o imóvel objeto da mesma matrícula acham-se nela noticiados.

ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DE SUA EXPEDIÇÃO.

Para Imóvel situado na comarca de Nova Odessa, a completa informação da situação registral depende da consulta do Oficial de Registro Imobiliário daquela comarca, instalado desde 24/11/2009.

Americana-SP, 10/07/2012, às 14:55 h.

Marcelo Rodrigo Mendes
Escrevente Autorizado

Valor cobrado pela Certidão - Protocolo nº235.994

Oficial
22,01

Estado
6,26

Carteira
4,64

Reg. Civil
1,16

Trib. Just.
1,16

TOTAL
35,23

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Marcelo Rodrigo Mendes
ESCREVENTE AUTORIZADO

AMERICANA - SP

EM BRANCO

EM BRANCO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Americana - SP

3998 - AA 167716





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620241186115

1. Responsável Técnico

JAYME FEOLA NETO

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2601572019

Registro: 5062540266-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: ZANAGA ZEITLIN EMPREENDIMENTOS LTDA

Endereço: Rua DOUTOR VIEIRA BUENO

Complemento: ANEXO COMERCIO 08 ANDAR SUPERIOR

Cidade: Americana

Contrato:

Valor: R\$ 1.000,00

Ação Institucional:

Celebrado em: 01/07/2024

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Bairro: CENTRO

UF: SP

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: 35.493.301/0001-89

Nº: 53

CEP: 13465-270

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Avenida PADRE CONSTANTINO GARDINALI

Complemento: GLEBA 1B

Cidade: Americana

Data de Início: 01/07/2024

Previsão de Término: 31/07/2024

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Residencial

Proprietário: ZANAGA ZEITLIN EMPREENDIMENTOS LTDA

Nº:

Bairro: FAZENDA SANTA LÚCIA

UF: SP

CEP: 13476-202

Código:

CPF/CNPJ: 35.493.301/0001-89

4. Atividade Técnica

Elaboração**1****Estudo****de estudo de impacto de
vizinhança**

Quantidade

Unidade

200400,85000

metro quadrado

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

5. Observações

ART referente a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do Loteamento Residencial "Jardim Barra do Cisne II", Cadastro Municipal nº 29.0550.0030.0000 na prefeitura municipal de Americana.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ de _____
data

JAYME FEOLA NETO - CPF: 321.472.468-16

ZANAGA ZEITLIN EMPREENDIMENTOS LTDA - CPF/CNPJ: 35.493.301/0001
-89

9. Informações

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

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

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

www.creasp.org.br

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

**CREA-SP**
Conselho Regional de Engenharia e Agrimensura
do Estado de São Paulo

Valor ART R\$ 99,64

Registrada em: 10/07/2024

Valor Pago R\$ 99,64

Nosso Número: 2620241186115

Versão do sistema

Impresso em: 10/07/2024 15:14:37

8



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620241199916

1. Responsável Técnico**LUAN FRANCISCO SIVIERO**

Título Profissional: Engenheiro Ambiental, Tecnólogo em Saneamento Ambiental

Empresa Contratada:

RNP: 2614937398

Registro: 5069671589-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: ZANAGA ZEITLIN EMPREENDIMENTOS LTDA

Endereço: Rua DOUTOR VIEIRA BUENO

Complemento: ANEXO COMERCIO 08 ANDAR SUPERIOR

Cidade: Americana

Contrato:

Valor: R\$ 1000,00

Ação Institucional:

Celebrado em: 11/07/2024

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Bairro: CENTRO

UF: SP

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: 35.493.301/0001-89

Nº: 53

CEP: 13465-270

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Avenida PADRE CONSTANTINO GARDINALI

Complemento: GLEBA 1B

Cidade: Americana

Data de Início: 11/07/2024

Previsão de Término: 31/12/2026

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Residencial

Proprietário: ZANAGA ZEITLIN EMPREENDIMENTOS LTDA

Nº:

Bairro: FAZENDA SANTA LÚCIA

UF: SP

CEP: 13476-202

Código:

CPF/CNPJ: 35.493.301/0001-89

4. Atividade Técnica**Elaboração**

			Quantidade	Unidade
1	Estudo	de estudo de impacto de vizinhança	200400,85000	metro quadrado

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

5. Observações

ART referente a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do Loteamento Residencial "Jardim Barra do Cisne II". Cadastro Municipal nº 29.0550.0030.0000 na Prefeitura Municipal de Americana.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas



Documento assinado digitalmente

LUAN FRANCISCO SIVIERO

Data: 12/07/2024 18:19:34-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

____ de ____

LUAN FRANCISCO SIVIERO - CPF: 381.440.288-05

ZANAGA ZEITLIN EMPREENDIMENTOS LTDA - CPF/CNPJ: 35.493.301/0001-89

9. Informações

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

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

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

www.creasp.org.br

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 99,64

Registrada em: 12/07/2024

Valor Pago R\$ 99,64

Nosso Número: 2620241199916

Versão do sistema

Impresso em: 12/07/2024 17:21:58

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil**RRT 14513408**

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

1. RESPONSÁVEL TÉCNICONome Civil/Social: LARISSA AGOSTINI FUJIHARA
Título Profissional: Arquiteto(a) e UrbanistaCPF: 388.XXX.XXX-96
Nº do Registro: 00A1754033**2. DETALHES DO RRT**Nº do RRT: SI14513408I00CT001
Data de Cadastro: 15/07/2024
Data de Registro: 16/07/2024Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL**2.1 Valor do RRT**

Valor do RRT: R\$119,61 Boleto nº 20610903 Pago em: 15/07/2024

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE**3.1 Serviço 001**Contratante: ZANAGA ZEITLIN EMPREENDIMENTOS LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$1.000,00CPF/CNPJ: 35.XXX.XXX/0001-89
Data de Início: 01/07/2024
Data de Previsão de Término: 31/07/2024**3.1.1 Endereço da Obra/Serviço**País: Brasil
Tipo Logradouro: AVENIDA
Logradouro: PADRE CONSTANTINO GARDINALI
Bairro: FAZENDA SANTA LÚCIACEP: 13476202
Nº: 0
Complemento: GLEBA 1B
Cidade/UF: AMERICANA/SP**3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)**Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO
Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhaça - EIVQuantidade: 200.400,85
Unidade: metro quadrado**3.1.3 Tipologia**

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Estudo de impacto de vizinhança

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
-----------	-------------	-------------------	------------------

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil**RRT 14513408**

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

SI14513408I00CT001**ZANAGA ZEITLIN EMPREENDIMENTOS LTDA INICIAL****15/07/2024****5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE**

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

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista LARISSA AGOSTINI FUJIHARA, registro CAU nº 00A1754033, na data e hora: 15/07/2024 22:59:36, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).



A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.cau.br.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 16/07/2024 às 10:42:45 por: siccau, ip 10.244.11.28.

