



Prefeitura do Município de Itapeçerica da Serra
Estado de São Paulo

Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente

CERTIDÃO DE CONFORMIDADE - GTLA

Nº 835/23

A SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE - SPMA CERTIFICA, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 4º, § 1º, da Deliberação CONSEMA Normativa, nº. 01, de 13 de Novembro de 2018, conforme publicação do DOESP - 129(37) - Seção I - Pág. 36, de 22 de Fevereiro de 2019 e, através do GTLA - GRUPO TÉCNICO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL constituído por meio da promulgação do Decreto Municipal nº. 2.468/2015 e nas legislações urbanísticas e edilícias vigentes no Município, em especial do Código de Edificações - Lei nº. 636/1990, do Plano Diretor Estratégico - Lei nº. 1771/2006, regulamentado pelas LEIS COMPLEMENTARES Nº. 46/2017 e Nº. 34/2015 que alteram a LEI COMPLEMENTAR Nº. 26/2012, sem prejuízo da obediência a Lei Estadual nº. 12.233/2006 e do Decreto Estadual nº. 51.686/2007, mediante a compatibilidade prevista no Decreto nº. 1984/2007, tendo em vista o requerimento PROTOCOLADO sob o nº 19773/2020 e PROCESSO nº 263/2019, CERTIFICA que o projeto de CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL nas áreas registrado sob as MATRÍCULA(s) nº(s) 126.927, 126.928 e 8.768, situado na RUA MIRANGABA, Nº 127 - JARDIM ITAPEÇERICA, Município de Itapeçerica da Serra - SP, que tem como requerente a COOPERATIVA HABITACIONAL BIOHOUSE, CNPJ 31.603.660/0001-90, registrada no endereço de AVENIDA JOÃO BATISTA MEDINA, Nº 2.213, CHÁCARAS ANA LÚCIA - EMBU DAS ARTES - SP, áreas registradas sob a(s) Inscrição(ões) Municipal(is) nº(s) 23433-22-14-0349-00-000, 23433-22-14-0390-00-000, 23433-22-14-0359-00-000, 23433-22-14-0380-00-000 e 23433-22-14-0370-00-000, localizado em MACROZONA URBANA, em ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL; ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL E ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL, com recuos mínimos estipulados no QUADRO 9 da Lei nº 34/2015 em complemento da Lei nº 26/2012, está DE ACORDO com as diretrizes municipais que fixam as normas que devem ser obedecidas em relação à destinação e implantação das áreas de uso privativo e de uso comum, para condomínios residenciais.

QUADRO DE ÁREAS DO EMPREENDIMENTO:

ÁREA DO TERRENO = 1.682,00m² (MATRÍCULA Nº 126.927), 7.266,00m² (MATRÍCULA Nº 126.928) e 1.200,00m² (MATRÍCULA Nº 8.768), totalizando 10.148,000 m²

NÚMERO DE UNIDADES - HIS = total 650 unidades:

TORRE 01: 8 apartamentos x 25 pavimentos = 200 unidades

TORRE 02: 6 apartamentos x 25 pavimentos = 150 unidades

TORRE 03: 6 apartamentos x 25 pavimentos = 150 unidades

TORRE 02: 6 apartamentos x 25 pavimentos = 150 unidades

• Sendo 25 unidades de habitação adaptada para PNE

GARAGEM (Subsolo G1, G2, G3 e térreo), SALÃO DE FESTAS - 1 unidade, SALA DE JOGOS - 1 unidade, ACADEMIA - 1 unidade, LOJAS DE CONVENIÊNCIA - 02 unidades,

hmm.

QUADRA DE ESPORTE - 1 unidade, VESTIÁRIO - 1 unidade e PORTARIA - 1 unidade.
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DO EMPREENDIMENTO = 82.335,68m²
PISCINA - 1 unidade (área: 125,00m²)

CERTIFICAMOS, ainda que:

- a) A área se encontra em **MACROZONA URBANA**;
- b) A área não foi utilizada para depósito de lixo ou de produtos que possam trazer riscos à saúde dos futuros moradores;
- c) Há viabilidade de coleta regular de lixo com frequência de **03 DIAS POR SEMANA**;
- d) Situa-se em área potencialmente suscetível a problemas geotécnicos, tais como erosão, instabilidade de encosta etc.;
- e) O município dispõe de Lei Municipal e Plano Diretor aprovado **PLANO DIRETOR Nº 1771/2006 DE 26/12/2006 e LEI COMPLEMENTARE Nº. 46/2017 que altera as Leis Complementares Nº. 34/2015 e Nº. 26/2012**), que exige faixa *non aedificandi* de **15,00 (quinze) METROS** de cada lado, ao longo das águas correntes, dormentes e nas faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, salvo maiores exigências da legislação específica (Art. 4º Inciso III da Lei Federal nº. 10.932/2004, que alterou a Lei Federal nº. 6.766/1979).
- f) A **ÁREA** se enquadra na **ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL; ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL E ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL**, conforme Legislação Municipal (LCRU nº 26 de 2012, nº 34/2015 e 46/2017).
- g) A área possui acesso para a via oficial, **RUA MIRANGABA**, não estando, portanto, encravada;
- h) **HÁ** Lei Municipal e Plano Diretor aprovado após a edição da Lei Federal nº 9.785/1999 (**PLANO DIRETOR Nº. 1771/2006 DE 26/12/2006 e LEIS COMPLEMENTARES Nº. 46/2017, que altera as Leis Complementares Nº. 34/2015 e Nº. 26/2012**), que estabelece os requisitos urbanísticos para **APROVAÇÃO DE PROJETOS DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL**;
- i) A **ÁREA** encontra-se inserida em **ÁREA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO DOS MANANCIAIS DA BACIA HIDROGRÁFICA DO GUARAPIRANGA** regida pela Lei Estadual nº 12.233/2006 e Decreto nº 51686/2007. Parte da área está inserida em **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)**, protegida pela Lei Federal nº12.651/2012.
- j) O projeto trata-se de **CONDOMÍNIO MULTIFAMILIAR para HIS (Habitação de Interesse Social)**.

PROPOSTA DE COMPENSAÇÃO AMBIENTAL PELO MÓDULO EXCEDIDO:

Informa-se que foi apresentada pelo requerente proposta de Compensação Ambiental devido ao módulo mínimo excedido indicadas a seguir e que as mesmas foram apreciadas e que estão de acordo com o que é estabelecido no inciso II e III do Artigo 67 da Lei Estadual nº12.233/06 com forma de abatimento de carga poluidoras e de recuperação ambiental:

1. Retirar pessoas em área de ocupação irregular (invadida) e em área de risco, conforme relatório de 2006, atualmente locadas em área particular do empreendimento e em área adjacente pública de 4.540,00m² (Área de Parque do Loteamento Itapecerica II) através da realocação das pessoas para outro

empreendimento a ser construído para conjunto habitacional, contendo 78 unidades habitacionais, em área pública próxima a área de remoção no município de Itapeçerica da Serra;

2. Recuperação Ambiental da área pública adjacente ao empreendimento de 4.540,00m² (Área de Parque do Loteamento Itapeçerica II) para mitigação da área de risco, remoção das construções irregulares para local licenciado e projeto de recomposição da vegetação do terreno para plantio de espécies nativas do bioma da Mata Atlântica de forma a melhorar a proteção ao solo e recursos hídricos no local a partir de firmamento de TCRA com os custos pelo próprio requerente.

EXIGÊNCIAS TÉCNICAS:

A partir da análise do projeto, memorial descritivo, proposta de Compensação Ambiental e EIV apresentados, foram elencadas as seguintes **EXIGÊNCIAS TÉCNICAS:**

1. Para **APROVAÇÃO DE LICENCIAMENTO** junto à **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA** é necessária a **ANTERIOR CERTIFICAÇÃO** junto a **GRAPROHAB** e **CETESB**;

2. A análise realizada pela Prefeitura, através do **GRUPO TÉCNICO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL (GTLA)** se fez única e exclusivamente em função do **PROJETO ARQUITETÔNICO**, cabendo o respectivo licenciamento ambiental pelo **ORGÃO ESTADUAL** competente;

3. Esta **CERTIDÃO DE CONFORMIDADE** está condicionada ao **TERMO DE COMPROMISSO N° n° 827/23**;

Com relação especificamente à proposta de compensação ambiental foram elencadas os seguintes itens 4 ao 10 de exigências técnicas:

4. Para a emissão de **ALVARÁ MUNICIPAL** as propostas deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes (**Graprohab/Cetesb - Subcomité da Bacia do Guarapiranga**);

5. Os custos para execução das propostas ficarão à cargo do requerente e deverão atender à comprovação através da elaboração de planilha orçamentária dos custos totais das intervenções de acordo com o Artigo 49 do Decreto Estadual n°51.686/2007 no qual é estabelecido que para os fins do inciso VI do artigo 67 da Lei estadual n° 12.233, de 16 de janeiro de 2006, os valores monetários, vinculados às ações previstas nos incisos I a III do referido dispositivo, serão calculados em conformidade:

II - visando à execução de intervenções destinadas ao abatimento de cargas poluidoras na APRM-G, conforme disposto no inciso III do referido artigo, o valor corresponderá ao custo total da intervenção comprovado através planilha orçamentária;

nm.

III - visando à execução de intervenções destinadas à recuperação ambiental, conforme disposto no inciso III do referido artigo, o valor corresponderá ao custo total da recuperação do dano causado comprovado através de planilha orçamentária;

6. A proposta relacionada à remoção de pessoas em área invadida e a realocação para empreendimento a ser construído de conjunto habitacional deverá ser submetido ao Conselho Municipal de Habitação e devendo também atender às diretrizes expedidas pela **SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE**;

7. Todos os ritos legais, com relação à constituição de Contrato de Parceria Público Privada (PPP), deverão atender ao Decreto Municipal nº 2672/2017 e à Lei Municipal nº 2.435/2015;

8. A responsabilidade técnica e financeira das obras e recuperação ambiental propostas ficarão de RESPONSABILIDADE do **COMPROMISSÁRIO (COOPERATIVA HABITACIONAL BIOHOUSE)**;

9. Caberá ao **COMPROMISSÁRIO** apresentar cronograma de execução das propostas de compensação ambiental, com as fases de intervenção e sua respectiva duração. Esse cronograma será apresentado à **PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECERICA DA SERRA** e aos órgãos responsáveis para a devida análise e aprovações;

10. A inviabilidade da proposta de compensação apresentada implicará em nova apresentação de forma de compensação prevista da Lei Estadual nº 12.233/2006 mediante prévia análise pelo **GRUPO TÉCNICO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL (GTLA)** e aprovação do **GRAPROHAB e CETESB**;

11. Para a emissão de **ALVARÁ MUNICIPAL** (após aprovação no **GRAPROHAB**) deverá firmar **TCRA** para execução de projeto de Recuperação Ambiental da Área de Preservação Permanente (APP) na área particular do empreendimento para plantio de espécies nativas do bioma da Mata Atlântica de forma a melhorar a proteção ao solo e recursos hídricos no local, bem como propiciar melhorias nas funções ecológicas. O plantio das mudas deverá ser comprovado mediante apresentação de relatório de execução de projeto de enriquecimento, devidamente assinado por técnico habilitado;

12. Complementar Projeto de Arquitetura indicando as soluções previstas para Contenção de terra de modo que esteja implantado somente na área particular do terreno, assinados pelo(s) respectivo(s) responsável(eis) técnico(s);

13. Apresentar ART do responsável técnico pela contenção;

14. Apresentar revisão do Projeto de Movimentação de Terra, compatibilizando plantas, cortes e volumes de terra indicados, representar nos cortes as formas de contenção de terra e as linhas de divisas, garantindo que será realizada somente na parte interna do terreno;

n.m.

15. Apresentar ART de responsabilidade técnica pela movimentação de terra;
16. Para evitar ocorrências de assoreamento durante a implantação do empreendimento, em especial na etapa da movimentação de terra e execução da fundação, deverá apresentar medidas preventivas e projeto de drenagem provisório a serem executados durante a obra;
17. Complementar Projeto Arquitetônico com o projeto de drenagem (captação e escoamento das águas pluviais);
18. Complementar Projeto Arquitetônico com o projeto do Sistema de alimentação e distribuição de água e o Sistema de rede de águas servidas (esgoto);
19. Completar Estudo de Impacto de Vizinhança de modo que contemple:
 - A. Estudo elaborado da demanda prevista de vagas que supram a necessidade da população que ocupará o empreendimento nos equipamentos comunitários (creche, escola, hospital, posto de saúde etc). Apresentando também a localização e a distância dos equipamentos comunitários existentes na proximidade do empreendimento;
 - B. Estudo elaborado com a previsão da geração de tráfego de impacto local e regional. De forma que, se necessário, deverá apresentar projeto de tráfego para mitigação e, se necessário, com proposta de alteração do traçado e sentido das vias de acesso, implantação de sinalização, lombadas, faixa de pedestre, semáforos e ponto de ônibus etc;
 - C. Rever Figuras 10, 11, 12, 13, 14, 15, 22, 23, 24, 25, Ítem 4.6, 4.7, 4.8, 5.3.3, 5.4, 6,1, 6.5 e demais informações necessárias constantes no EIV de forma que o compatibilize com os estudos e revisões de projetos a serem elaborados;
 - D. Apresentar EIV com assinaturas originais pelo(s) responsável(eis) técnicos habilitados e compromissário.
20. Assegurar atendimento às Normas correlatas à Estação de Tratamento de Esgoto e ao Biodigestor;
21. O empreendimento deverá atender à população da faixa de renda prevista uma vez que o projeto informa ser de interesse social, devendo dar prioridade para cadastro social existente na PREFEITURA;
22. Caso haja necessidade de supressão de vegetação, deverá solicitar previamente, pois deve ser objeto de autorização específica junto ao órgão ambiental competente

OBSERVAÇÕES FINAIS:

- Diante do atendimento às complementações exigidas do Estudo de Impacto de Vizinhança e dos projetos, poderão ser solicitadas contrapartidas pelo

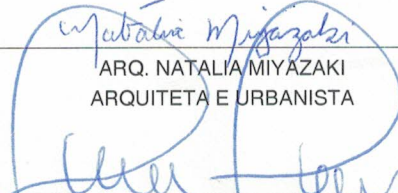


n.m.

município ao empreendedor para mitigar o impacto da implantação do empreendimento.

- O **EIV** e as propostas de mitigação serão analisados pelas **SECRETARIAS MUNICIPAIS COMPETENTES**.
- ACOMPANHA essa CERTIDÃO a **DECLARAÇÃO DA SECRETARIA DE HABITAÇÃO**.
- **DEVERÁ** ser dada a publicidade do **EIV** após atendimento das complementações exigidas.
- **NÃO PODERÁ** apresentar para emissão de **ALVARÁ MUNICIPAL**, débitos tributários inscritos em **DÍVIDA ATIVA**.

Itapecerica da Serra, 25 de julho de 2023


ARQ. NATALIA MIYAZAKI
ARQUITETA E URBANISTA


ARQ. INACIO PEREIRA DOS SANTOS NETO
ARQUITETO E URBANISTA


RICARDO NEGRAO RAMOS
ASSESSOR TÉCNICO

O PRESENTE DOCUMENTO, ASSIM COMO, QUALQUER ATO ADMINISTRATIVO PODERÁ SER REVISTO A QUALQUER TEMPO, OSBSEVADAS AS PRESCRIÇÕES LEGAIS QUE LHE DERAM ORIGEM. NÃO SERÁ VÁLIDO SE CONTIVER RASURAS OU EMENDAS.

cx.: 07/23

Emitido em: 25/07/2023 11:19

Operador: Silmara De Jesus Nascimento Coelho