

5. ESTUDO DE ALTERNATIVAS

No que tange ao estudo de alternativas locais, este levou em consideração a compatibilidade do zoneamento urbanístico e ambiental do município, além da proposta e tipologia do empreendimento pretendido.

O estudo de alternativas teve como ponto de partida o Master Plan desenvolvido para o Loteamento Complexo Village, o mesmo que fora apresentado na proposta de Termo de Referência da CETESB, considerado como **Alternativa 01**. Este plano de ocupação possibilitou identificar as principais características urbanísticas pretendidas para o empreendimento, bem como sua articulação e harmonização com os empreendimentos existentes e previstos para as áreas vizinhas, além do ambiente natural (várzeas e vegetação nativa).

Conforme identificado, o Master Plan buscou a implantação de um empreendimento com baixa taxa de ocupação, contando com grandes áreas permeáveis, e ocupação prioritária de áreas já antropizadas compostas por pastagens, antigas edificações e monoculturas.

A partir destas premissas, já na fase de elaboração deste EIA/RIMA, foi dado início ao diagnóstico ambiental, visando a definição de restrições ambientais, urbanísticas e legais impostas a gleba e à concepção/proposta inicial (Master Plan) de ocupação.

Após o apontamento das restrições existentes na propriedade e em atenção a premissa de projeto, de execução de movimentação de terra limitada ao sistema viário (vias, calçadas, canteiros, rotatórias e vielas sanitária) e aos equipamentos públicos a serem instalados (EEE, ETE e para o abastecimento de água potável), caracterizando-se, desta forma, como de "greide colado", foram desenvolvidas **duas novas versões do projeto urbanístico** do Loteamento Complexo Village.

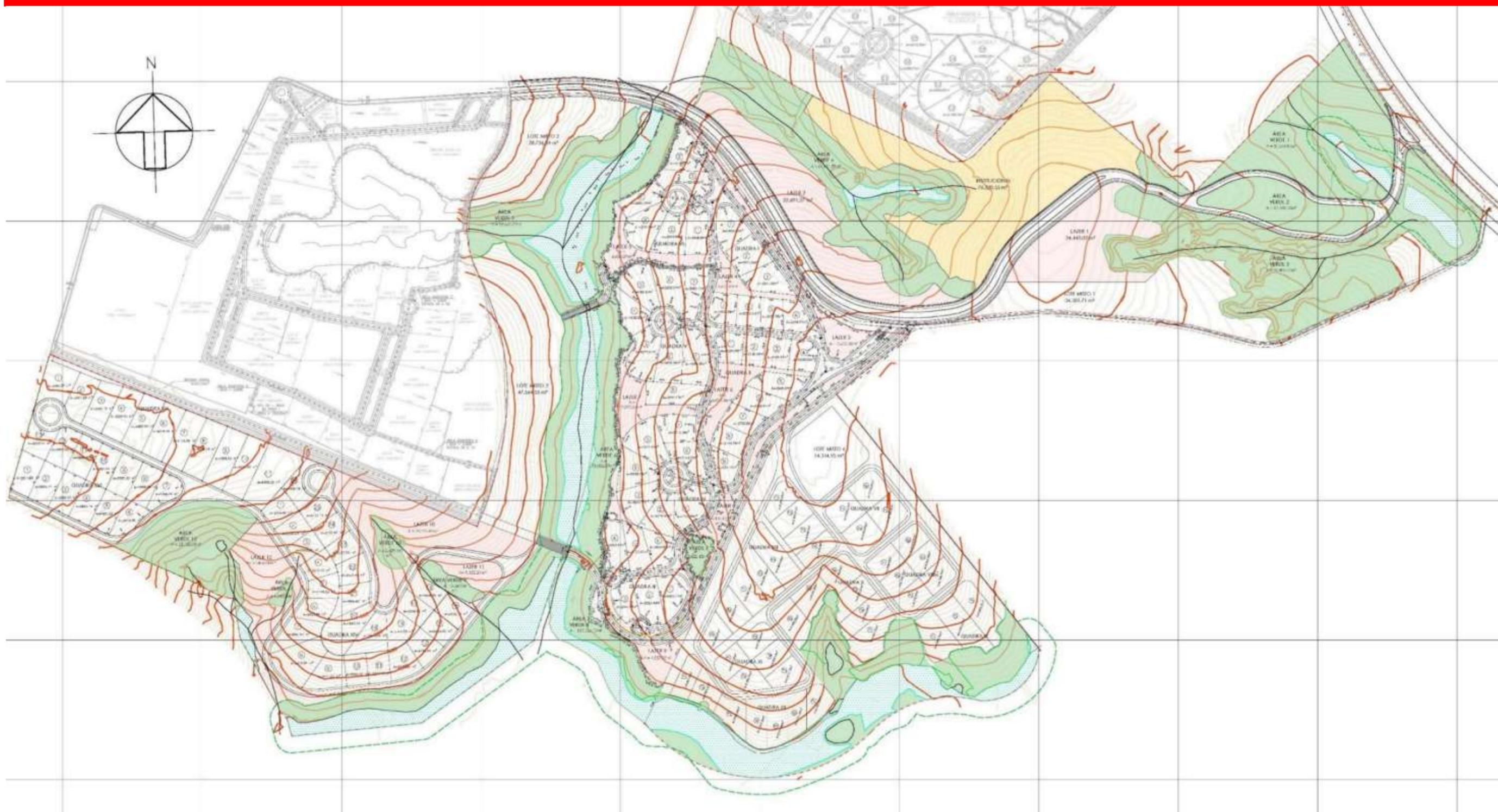
A **Alternativa 03** do projeto urbanístico foi considerada como a alternativa de menor impacto ambiental, melhor concepção urbanística e de maior viabilidade financeira, sendo iniciado um trabalho conjunto e multidisciplinar para permitir a viabilidade desta versão do projeto.

Nestas ações foram adotadas medidas como a redução ou eliminação de taludes de corte ou aterro com impacto direto em APPs e/ou vegetação nativa e sua substituição de muros de arrimo, adequação do traçado de redes de coleta de esgoto visando o aproveitamento da declividade natural do terreno, adequação do caminhamento do sistema de drenagem para proporcionar intervenções reduzidas em APP, entre outras.

Como resultado, em comparação com as primeiras propostas de projeto urbanístico, a alternativa escolhida compreende maior área verde, menor número de lotes, redução de intervenções em APPs pelos sistemas de drenagem e viário, além da eliminação do corte de vegetação nativa, contribuindo para a preservação dos recursos naturais existentes e melhor qualidade de vida dos futuros moradores e de seu entorno.

As imagens a seguir ilustram as alternativas urbanísticas estudadas para o empreendimento, acompanhadas de um breve resumo da ocupação pretendida e impactos em vegetação e APPs. Destaca-se que os as previsões apresentadas na fase de planejamento não consideram intervenções para a implantação de infraestrutura de saneamento (água potável, esgoto e drenagem).

ALTERNATIVA 01 – Masterplan (DESCARTADA)



Áreas Verdes previstas: 472.332,25 m²
 População estimada: 1.555 (residentes, funcionários e flutuante)
 Supressão de Vegetação Nativa: 2.448,01 m²
 Intervenção em APP: 50.775,44 m²

ALTERNATIVA 02 (DESCARTADA)



Área dos lotes: 537.278,58 m² / 89 lotes
Áreas Verdes previstas: 530.165,74 m²
População estimada: 1.765 (residentes, funcionários e flutuante)
Supressão de Vegetação Nativa: 4.011,90 m²
Intervenção em APP: 6.288,50 m²

ALTERNATIVA 03 (ESCOLHIDA)



Área dos lotes: 461.634,18 m² /95 lotes (80 Residenciais Unifamiliares e 15 Lotes Mistos)
 Áreas Verdes previstas: 551.529,61 m² (37,82%)
 População estimada: 3.552 habitantes
 Supressão de Vegetação Nativa: 0,292 ha (2.920 m²)
 Intervenção em APP: 1,1333 ha (11.333 m²)

6. ASPECTOS LEGAIS E INSTITUCIONAIS

Neste capítulo é apresentada a análise do contexto normativo, contemplando os aspectos legais urbanísticos e ambientais relacionados à implantação do empreendimento objeto deste EIA, bem como as implicações jurídicas sob a análise da legislação federal, estadual e municipal, incluindo enfoques específicos do ordenamento jurídico do município de Porto Feliz, notadamente as diretrizes de planejamento territorial contemplada no Plano Diretor e na Lei de Zoneamento Municipal.

São também apresentadas as legislações vigentes nas quais constam restrições relativas à implantação do empreendimento, levando-se em consideração as Áreas de Preservação Permanente; Unidades de Conservação; as restrições relativas à supressão de vegetação, incluindo a questão da vegetação caracterizada como de Mata Atlântica e porções de Cerrado, e diretrizes para o levantamento faunístico.

A compilação das principais leis e normas correlatas aplicáveis ao presente empreendimento, utilizadas para a elaboração deste estudo é organizada na forma de quadros temáticos.

Ressalta-se que o Uso e Ocupação da Área no entorno do empreendimento pretendido é composto por propriedades rurais e loteamentos residenciais, ou seja, o empreendimento a princípio idealizado se ajusta ao uso e ocupação do entorno.

A seguir é apresentada a síntese de toda a avaliação da legislação que se aplica sobre o projeto em fase de licenciamento.

6.1 Unidades de Conservação

Destaca-se que no **Capítulo 10.2.3**, relativo ao Diagnóstico do Meio Biótico, as Unidades de Conservação de interesse existentes na All são devidamente localizadas e ilustradas, razão pela qual, este item tentará restringir a amplitude dos estudos na avaliação da legislação incidente, demonstrando a obediência às restrições legais decorrentes deste aspecto.

A Lei Federal nº 9.985/00 que regulamentou o artigo 225, § 1º, I, II, III, e IV da Constituição Federal, instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC. Posteriormente, esta Lei foi regulamentada pelos Decretos Federais nº 4.340/02 e 5.746/06, e alterada pelas Leis 11.132/05 e 11.460/07 e pela Medida Provisória nº 366/07.

A Unidade de Conservação, por definição legal, é um: “espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituído pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, ao qual se aplicam garantias adequadas de proteção” (art. 2º, inciso I da Lei Federal nº 9.985/00). Em outras palavras, trata-se de ambientes naturais instituídos pelo Poder Público, de modo a restringir/permitir a utilização dos recursos naturais renováveis de forma sustentável, e a exploração dos recursos naturais não renováveis de maneira eficiente.

As Unidades de Conservação integrantes do SNUC foram divididas em 2 grupos conforme suas características e níveis de restrição: Unidades de Proteção Integral e Unidades de Uso Sustentável (art. 7º, incisos I e II da Lei Federal nº 9.985/00).

As Unidades de Proteção Integral, na qual se inserem as: I - Estação Ecológica; II - Reserva Biológica; III - Parque Nacional; IV - Monumento Natural; e V - Refúgio de Vida Silvestre (art. 8º), têm como objetivo básico, a preservação da natureza, sendo admitido apenas o uso indireto dos seus recursos naturais (art. 7º, § 1º). Por outro lado, as Unidades de Uso Sustentável, composta pelas: I - Área de Proteção Ambiental; II - Área de Relevante Interesse Ecológico; III - Floresta Nacional; IV - Reserva Extrativista; V - Reserva de Fauna; VI - Reserva de Desenvolvimento Sustentável; e VII - Reserva Particular do Patrimônio Natural (art. 14), têm um nível de restrição mais ameno de maneira a compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável de parcela dos seus recursos naturais (art. 7º, § 2º).

Na All do empreendimento constam sete Unidades de Conservação, sendo 05 de Proteção Integral e 02 de Uso Sustentável. São elas:

Quadro 6.1-1: Unidades de conservação na All do empreendimento.

UC	SNUC	MUNICÍPIO	REGULAMENTAÇÃO	POSSUI PLANO DE MANEJO?
Área de Proteção Ambiental da Bacia Hidrográfica do Ribeirão Avecuia	Uso Sustentável	Porto Feliz	Lei 10.257/2001 - Art. 42B, alterada pela Lei 12.608/2012	Não
Floresta Nacional de Ipanema	Uso Sustentável	Iperó, Araçoiaba da Serra e Capela do Alto	Decreto Federal nº 530 de 20/05/1992	Sim
Parque Natural Municipal Corredores de Biodiversidade	Proteção Integral	Sorocaba	Decreto Municipal nº 19424 de 19/08/2011	Sim
Estação Ecológica Municipal Pirajibu	Proteção Integral	Sorocaba	Decreto Municipal nº 22023 de 29/10/2015	Sim
Estação Ecológica “Bráulio Guedes da Silva”	Proteção Integral	Sorocaba	Lei ordinária nº 11471 de 06/01/2017	Não
Estação Ecológica “Governador Mário Covas”	Proteção Integral	Sorocaba	Lei ordinária nº 11234 de 12/12/2015	Não
Parque Natural Municipal “Brigadeiro Tobias”	Proteção Integral	Sorocaba	Decreto nº 21618 de 09/01/2015	Não

Conforme pode ser constatado no **item 10.2.3**, a ADA do empreendimento não se encontra inserida em nenhuma destas Unidades de Conservação, tampouco nos 3 kms citados no §2º do art. 1º da Resolução CONAMA 428/2010. Entretanto, encontra-se dentro da Zona de Amortecimento da Floresta Nacional de Ipanema.

Desta forma, o empreendimento não causará qualquer impacto ambiental direto à Unidades de Conservação.

6.2 Áreas de Preservação Permanente - APPs

As Áreas de Preservação Permanente – APPs talvez seja um dos temas mais legislados na área ambiental, sendo detentora de inúmeros regulamentos.

Foi inicialmente trazida pelo antigo Código Florestal (Lei Federal nº 4.771/65), e regulamentado posteriormente pelas Resoluções CONAMA nº 302/02 e 303/02, bem como pela Resolução de nº 369/06, sendo que várias outras normas correlatas ainda fazem menção ao assunto. Em 2012 foi publicado o novo Código Florestal (Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012), que trata sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 3.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

A Lei Complementar nº 215, de 11 de julho de 2019, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Porto Feliz e dá outras providências, também estabelece faixas de preservação e proteção, inclusive mais restritivas que as estabelecidas pelo Código Florestal.

Assim, buscamos ordenar os diversos marcos regulatórios avaliando a incidência da legislação quanto ao empreendimento que se pretende implantar, e as restrições a que ele estará adstrito.

➤ **Definição e Características das APPs**

A definição de APP segundo o inciso II, do art. 3º do Código Florestal, com redação dada pela Lei 12.651/2012 compreende uma: “área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas”.

São consideradas APPs, em zonas rurais ou urbanas, as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, dos reservatórios artificiais decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, das nascentes e olhos

d'água perenes, as encostas, as restingas como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues, os manguezais, as bordas dos tabuleiros ou chapadas, os topos de morros, as áreas em altitude superior a 1.800 m e as veredas (art. 4º, Lei nº 12.651/12).

O Estado de São Paulo, através do artigo 197 de sua Constituição Estadual de 1989, dispôs dentre as modalidades de APPs, as áreas estuarinas e as cavidades subterrânea, além dos manguezais, nascentes, mananciais e matas ciliares, as áreas que abriguem exemplares raros, ameaçados de extinção ou insuficientemente conhecidos da flora e da fauna, bem como aqueles que sirvam como local de pouso, abrigo ou reprodução de espécies animais; a cobertura vegetal que contribua para a estabilização das encostas sujeitas à erosão e deslizamento; e as paisagens notáveis. Concentraremos nos itens abaixo as características de APP eventualmente aplicáveis ao empreendimento objeto deste estudo, pois a existência de uma Área de Preservação Permanente implica em restrições quanto à possibilidade de supressão total ou parcial da vegetação, sendo só admitida em determinados casos, e mediante autorização do órgão ambiental competente.

Por sua vez, o Município de Porto Feliz, através do Artigo 78, inciso XVII, de seu Plano Diretor (Lei Complementar nº 215/2019) define como APP a área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

Conforme detalhado adiante, o Artigo 81 do mesmo Plano Diretor estabelece faixas de preservação e proteção distintas das apresentadas no artigo 4º do Código Florestal.

A seguir, concentraremos nos itens abaixo as características de APP aplicáveis ao empreendimento objeto deste estudo, pois a existência de Áreas de Preservação Permanente implica em restrições quanto à possibilidade de intervenção e supressão total ou parcial da vegetação, sendo só admitida em determinados casos, e mediante autorização do órgão ambiental competente.

APP de Cursos d'água

No caso de áreas de preservação permanente, em zonas rurais ou urbanas, estão previstos no artigo 4º do Código Florestal (Lei nº 12.651/2012), os limites mínimos a serem observados para fins de proteção das "faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular".

No município de Porto Feliz define mesma faixa de preservação para cursos d'água de menos de 10 metros de largura, 30 metros de APP, aplicável mesmo para os cursos d'água intermitentes (item "g" do art. 81 da Lei Complementar nº 215/2019).

Desta forma, considerando as legislações federal municipal, bem como a região em que se insere o empreendimento para os casos de cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura é prevista a preservação de uma faixa de APP de 30 (trinta) metros.

Com efeito, no item 10.2.1.3.3 do presente estudo serão abordadas as áreas de preservação permanente de curso d'água presentes na área do empreendimento.

APP de Nascentes

Conforme previsto no inciso IV, do art. 4º da Lei Federal nº 12.651/2012, "as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica", devem observar um raio mínimo de 50 (cinquenta) metros.

A mesma faixa de preservação é prevista na alínea h, do inciso III, do artigo 81 da Lei Complementar nº 215/2019.

Dessa forma, o item 10.2.1.3.3 do presente estudo, apresentará um detalhamento das áreas de preservação permanente de nascentes presentes na área do empreendimento.

APP de Lagos e Lagoas Artificiais

Os § 1º e 4º do artigo 4º do Código Florestal dispensa a projeção de APP no entorno de reservatórios artificiais de água que não decorram de barramento ou represamento de cursos d'água naturais e nas acumulações naturais ou artificiais de água com superfície inferior a 1 hectare.

Todavia, a alínea g, do inciso III, do artigo 81 da Lei Complementar nº 215/2019, estabelece a faixa de preservação de 30 m no entorno de lagos e lagoas artificiais e águas dormentes existentes no município.

Devido a existência de açudes formados na gleba em estudo, no desenvolvimento deste EIA foi prevista a projeção das APPs conforme estabelecido pela legislação municipal acima descrita.

Dessa forma, o item 10.2.1.3.3 do presente estudo, apresentará um detalhamento das áreas de preservação permanente de lagos e lagoas artificiais presentes na área do empreendimento.

APP de Várzea

O Código Florestal não prevê a projeção de áreas de preservação permanente de várzeas e banhados, sendo tal situação contemplada pela legislação municipal, que define a faixa de preservação de 30 m no entorno de várzeas e banhados existentes no município (alínea g, inciso III, art. 81 da Lei Complementar nº 215/2019).

Dessa forma, o item 10.2.1.3.3 do presente estudo, apresentará um detalhamento das áreas de preservação permanente de várzeas presentes na área do empreendimento.

6.3 Zoneamento Municipal

No que diz respeito à legislação urbanística incidente, utilizou-se as informações presentes no *site* da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano¹. Lá constam os dados do Plano Diretor, conforme Lei Municipal Complementar nº 215 de 11/07/2019 (e sua regulamentação via Decreto Municipal nº 8221/2021), detalhando o zoneamento urbano municipal.

A gleba onde se pretende implantar o empreendimento se encontra inserida em "**ZTR-Zona Turística e Recreativa**". Conforme o Anexo III do Plano Diretor em análise, define-se a ZTR-Zona Turística e Recreativa: "são áreas fora dos limites da zona urbana e de expansão urbana, consideradas de interesse para fins de recreação, lazer e preservação natural e consideradas como de usos urbanos restritos". A chamada *Zona Turística e Recreativa (ZTR)* é definida pela LC 215/2019, por meio de seu art. 47, inciso VII, como sendo "*áreas não consolidadas, fora do núcleo urbano, destinadas ao uso recreacional, lazer e de preservação natural, de baixíssima densidade e usos urbanos restritos, formando aglomeração satélite, caracterizada por urbanizações de chácaras, residências de recreio ou condomínios residenciais. Compreende a região da Fazenda Boa Vista (20 a 40 hab./ha) com lotes mínimos de 1000 m² e frente mínima de 20,00 metros*".

Além da Lei Municipal Complementar nº 215 de 11/07/2019 (e sua regulamentação via Decreto Municipal nº 8221/2021), deve-se considerar o que estabeleceu a Lei 5.097/2012, de 08/08/2012, posteriormente alterada pelo atual Plano Diretor do Município (LC 215/2019), a qual dispõe sobre declaração de área de expansão urbana do município.

Corroborando com tal informação, segue a **Certidão de Conformidade nº 001/2022, emitida em 08/04/2022** (válida até outubro de 2022), indicando a correta destinação do empreendimento em consonância à normativa de uso e ocupação do solo (inclusive em atendimento ao regramento municipal vigente - LC 215/2019).

¹ Conforme o link < <https://leismunicipais.com.br/a1/plano-diretor-porto-feliz-sp>>. Acesso em 30/08/2021.

No referido documento, cita-se ainda que a gleba se encontra inserida em **ZTR – Zona Turística e Recreativa**, conforme Plano Diretor do município.

Cita-se também que:

- a gleba não foi utilizada para depósito de lixo ou de produtos que possam trazer riscos à saúde dos futuros moradores;
- a gleba não está localizada em região alagadiça ou sujeita a inundações;
- não está localizada em região que tenha sido aterrada com material nocivo à saúde pública;
- não está localizada em região com declividade igual ou superior a 30%;
- não está localizada em áreas de preservação ecológica;
- não se situa em áreas potencialmente suscetíveis a problemas geotécnicos, tais como erosão, instabilidade de encostas;
- que há coleta regular do lixo pela municipalidade com frequência de 3 dias por semana;
- que as APPs dos cursos d'água são constituídas por faixas marginais de 30 m de largura e de 15 m de cada lado das faixas de domínio das rodovias e ferrovias;
- que o empreendimento é considerado Loteamento Aberto de acordo com a Lei 6.766/79 e Lei Complementar 215/19 (que constitui o Plano Diretor do município).

A seguir apresentamos a **Certidão de Conformidade nº 001/2022**, emitida em 08/04/2022 (válida até outubro de 2022).



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ
ESTADO DE SÃO PAULO

Ref.: Processo nº 6090/2021

Certidão de Conformidade nº 001/2022

A Prefeitura do Município de Porto Feliz, representada pelo Sr. Homero Ambrosio Antunes, Secretário de Planejamento Urbano e Habitação, a requerimento de **JHSF EMPREENDIMENTOS VILLAGE 03 LTDA, CNPJ Nº 35.132.002/0001-19**, com sede na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3 27º andar(parte), Cidade Jardim, São Paulo/SP proprietária das glebas no bairro Indaiatuba, objeto das matrículas **8521, 66.005, 56096, 56.095, 65.923, 10.557, 10.558, 10.559, 50.391, 571**, do CRI Porto Feliz, com área total de **1.499.004,17 m²**, certifica que:

Está de acordo com as diretrizes municipais que fixam as normas que devem ser obedecidas em relação a destinação e implantação das áreas de uso particular (lotes) e uso público (sistema viários, áreas verdes, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos – áreas institucionais) em loteamentos mistos e possui acesso (s) para via (s) oficial (ais).

Certifica ainda que:

- a) As áreas encontram-se em **Zona Urbana**;
- b) **A gleba se enquadra na ZTR – Zona Turística e Recreativa**, conforme legislação municipal (Lei Complementar nº 215 de 11/07/2019).
- c) As glebas **não foram utilizadas** para depósito de lixo ou de produtos que possam trazer riscos à saúde dos futuros moradores;
- d) Não está localizado em região alagadiça ou sujeita a inundação;
- e) Não está localizado em região que tenha sítio aterrada com material nocivo a saúde pública;
- f) Não está localizado em região atendida por transporte público;
- g) Não está localizado em região com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- h) Não está localizado em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- i) **Não se situa** em área potencialmente suscetível a problemas geotécnicos, tais como erosão, instabilidade de encosta etc;
- j) **O local possui** coleta regular de lixo com frequência de 3 (três) dias por semana;
- k) Isola áreas de proteção permanente;
- l) As vias devem ser pavimentadas, atendendo os requisitos da Lei Complementar nº 215 de 11/07/2019;
- m) Caso o projeto contemple qualquer intervenção em APP ou remoção de alguma vegetação existente, a mesma deve ter trato legal;
- n) Os resíduos gerados no local deverão ter destinação adequada conforme a legislação para que não aça nenhum tipo de contaminação dos corpos d'água;
- o) **Há Lei Municipal de Plano Diretor** aprovado após a edição da Lei Federal nº 9785/99 (Lei Complementar nº 215 de 11/07/2019) que estabelece os requisitos urbanísticos para loteamento;
- p) **Há Lei Municipal aprovada** (Lei Complementar nº 215 11/07/2019) **que exige faixa non aedificandi de 30 metros** de cada lado, ao longo das águas correntes e dormentes; e de 15 metros de cada lado das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias.

1

Rua Adhemar de Barros – Centro – Porto Feliz – SP – CEP: 18540-000 - CNPJ. 46.634.481/0001-98

<http://www.portofeliz.sp.gov.br>



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ
ESTADO DE SÃO PAULO**

- q) **Não há lei municipal aprovada que exige faixa non aedificandi ao longo das autovias** (art. 4º/Inciso III da Lei Federal nº 10.932/04, que alterou a Lei Federal 6.766/79).
- r) As vias projetadas do empreendimento (denominação de rua) que não se articulam com vias oficiais (Existentes ou projetadas) e que não são dotadas de balões de retorno, são necessárias para implemento das diretrizes viárias municipais.
- s) O Empreendimento é considerado Loteamento Aberto de Acordo com a Lei 6.766/79 e Lei Complementar 215/2019

Alvará sujeito às disposições que regem o caso, não implicando com isso no reconhecimento do direito de propriedade do imóvel por parte da Prefeitura.

Está certidão é válida por 06 meses a contar da data de sua expedição

Porto Feliz, 08 de abril de 2022

Prefeitura do Município de Porto Feliz

Homero Antônio Assunção

Além desta Certidão de Conformidade nº 001/2022, o empreendimento também recebeu da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação da Prefeitura de Porto Feliz a **Certidão de Diretrizes nº 002/2022**, emitida em 04/03/2022, válida até julho/2022. No documento, é corroborada a informação de que a gleba se encontra inserida em **ZTR – Zona Turística e Recreativa**, conforme Plano Diretor do município.

A seguir apresentamos a Certidão de Diretrizes nº 002/2022, emitida em 04/03/2022.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ

Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação

Rua: Adhemar de Barros nº. 340 Centro

Fone: (15) 3261 9000

Certidão de Diretrizes nº 002/2022

Loteamento de Uso Misto

Processo: **2021/6090** – Matrículas nº **8521, 66.005, 56.096, 56.095, 65.923, 10.557, 10.558, 10.559, 50.391 e 571.**

A Prefeitura do Município de Porto Feliz, a requerimento de **JHSF Empreendimentos Village 03 LTDA**, CNPJ 35.132.002/0001-19, estabelecida na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, torre 3, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120 em São Paulo/SP proprietária dos terrenos objeto das Matrículas **8521, 66.005, 56.096, 56.095, 65.923, 10.557, 10.558, 10.559, 50.391 e 571**– CRI Porto Feliz, localizados na Estrada Municipal PFZ – 373 B, Bairro Indaiatuba/Caguassu, com área de 48.678,64 m², que solicita a Certidão de Diretrizes para **Loteamento de Uso Misto**, certifica que:

1. A área encontra-se em **Zona Urbana**;
2. A área encontra-se em **ZTR – Zona Turística e Recreativa**, em conforme com a **Lei Complementar nº 215/2019**, com as seguintes características de ocupação do solo:
 - 2.1 Lote mínimo de 1.000,00m²;
 - 2.2 Testada mínima de 20,00m.
3. Deverão ser observados os requisitos mínimos para **Loteamento** da Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações, bem como a Lei Complementar nº 215/2019 e Lei complementar nº 123/2011, Lei Estadual nº 10.083/1998 e demais legislações estaduais e municipais pertinentes, em especial:
 - 3.1. Seção III, da Lei Complementar nº 004/15 – no que se refere às exigências de infraestrutura de loteamento.
4. Deverão ser observadas em relação às **Áreas Verdes e Institucionais**: (**Ver Lei Complementar nº 215/2019**):
 - 4.1. Reserva de 20% (vinte por cento) no mínimo, para áreas de uso público, sendo 10% (dez por cento) destinados ao sistema de lazer (Áreas Verdes poderão ser computadas em até 50% (cinquenta por cento) da área necessária ao "Sistema de Lazer", respeitadas as restrições de intervenções de Áreas Verdes);
 - 4.2. Reserva de 5% (cinco por cento), no mínimo, para uso institucional, destinado a equipamentos urbanos e comunitários;
5. A localização da área institucional deverá ser fixada pela Prefeitura devendo atender às seguintes exigências:
 - 5.1 Fazer frente para o Sistema Viário e estar contida em um único perímetro quando a Área Institucional for igual ou inferior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados).
6. Em relação ao **Sistema Viário** será observado:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ

Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação

Rua: Adhemar de Barros nº. 340 Centro

Fone: (15) 3261 9000

- 6.1 As Vias do projeto de loteamento deverão articular-se com vias adjacentes oficiais, existentes ou aprovadas, salvo quando a presente Diretriz permitir ou exigir outra solução, devendo harmonizar-se com a topografia local;
 - 6.2 O Sistema Viário interno deverá ser composto de vias de no mínimo 14,00m de largura e declividade longitudinal de até 10%, de acordo com a Lei Complementar nº215/19;
 - 6.3 Adotar "FAIXA NON AEDIFICANDI" para previsão de ampliação da Estrada Vicinal PFZ 373 B com 9,00 m (nove metros) a partir do eixo viário existente (gabarito mínimo da via coletora do tipo V2- V2.1);
 - 6.4 Atender ao Art. 81 da Lei Complementar 215/2019 quanto a abertura de Vias Parques ao longo das áreas de Áreas Verdes e Áreas de Preservação Permanente - APPs, destinadas a separação de usos privados e a preservação de áreas públicas;
 - 6.5 Apresentar projeto de sinalização de trânsito horizontal, vertical e nomenclatura das vias, com acessibilidade de calçadas e hierarquia de vias atendendo às exigências das Diretrizes Viárias;
 - 6.6 O projeto deverá ter aprovação da DER e/ou Concessionária: Os acessos às propriedades lindeiras às rodovias estaduais deverão prever dispositivos de segurança, regulamentação e aprovação do DER ou da concessionária da rodovia.
7. Com relação às questões **Ambientais** o empreendimento deverá atender:
- 7.1 O projeto contém travessias (intervenções em APP), os quais devem ser motivo de autorização prévia do órgão ambiental competente;
 - 7.2 Projeto Urbanístico com a demarcação dos Corpos d'Água e APPs existentes na gleba e no entorno;
 - 7.3 Deverá promover a recuperação da Vegetação na APP local de acordo com o art. 7º da Lei Federal 12.651/12;
 - 7.4 As emissões das Licenças Ambientais e autorizações de intervenção deverá ser via Estado;
 - 7.5 Deverá ser observada a faixa de preservação permanente de 30,00m (trinta metros) das margens dos corpos d'água, devendo o mesmo ser demarcado no levantamento planialtimétrico cadastral da área;
 - 7.6 O esgotamento sanitário será doado ao órgão responsável pelo abastecimento e tratamento Municipal (SAAE), nos termos da Lei 11.445/2007. Seja a solução de esgoto por meio de estações existentes ou futuras, estas deverão ser compatíveis às normativas técnicas e Legislação Ambientais relacionadas ao Saneamento, onde tais projetos deverão ser aprovados pelos respectivos órgãos reguladores e licenciadores;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ

Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação

Rua: Adhemar de Barros nº. 340 Centro

Fone: (15) 3261 9000

- 7.7 Nos memoriais não especifica a origem da água utilizada no Empreendimento. Alertamos que, em caso de utilização de recursos hídricos naturais, seu uso deverá ser precedido da respectiva OUTORGA emitida pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica – DAEE;
- 7.8 Todo e qualquer corte de árvore ou supressão de vegetação deverá ser precedido da respectiva autorização ambiental.
8. Atender Diretrizes do SAAE.

Esta Certidão é válida por 4 anos a contar da data de sua expedição.

Porto Feliz, 04 de março de 2022.

Homero Ambrosio Antunes

Secretário Interino de Planejamento Urbano e Habitação

Prefeitura do Município de Porto Feliz



Homero Ambrosio Antunes

6.4 Restrições para Supressão de Vegetação

O objetivo deste capítulo é complementar a análise da legislação incidente quanto às restrições de supressão de vegetação, já debatidas na seara das Áreas de Preservação Permanente nas suas diferentes categorias.

Serão abordadas no decorrer deste capítulo as restrições para supressão de vegetação de espécies em extinção e de mata atlântica.

Espécies em Extinção

A lista oficial das espécies da flora do Estado de São Paulo ameaçadas de extinção foi publicada por meio da Resolução SMA nº 57/2016, seguindo recomendação do Instituto de Botânica de São Paulo. Já em escala nacional, a Portaria MMA nº 443/2014 dispõe da Lista Nacional Oficial de Espécies da Flora Ameaçadas de Extinção.

Os critérios e parâmetros para compensação ambiental de áreas objeto de pedido de autorização para corte de árvores isoladas são definidos pela Resolução SMA nº 07/2017 e suas alterações.

O inciso IV do Artigo 5º da Resolução SMA nº 07/2017 define que o corte de árvores nativas isoladas ameaçadas de extinção deverá ser compensado na proporção de 30 para 1 qualquer que seja a sua localização.

A Lei Federal nº 11.428/06, por exemplo, em seu art. 11 veda o corte e a supressão de vegetação primária ou nos estágios avançado e médio de regeneração do Bioma Mata Atlântica quando a vegetação abrigar espécies da flora e da fauna silvestres ameaçadas de extinção, em território nacional ou em âmbito estadual, assim declarada pela União ou pelos Estados, e a intervenção ou o parcelamento puserem em risco a sobrevivência dessas espécies (art. 11, I, "a").

Conforme será visto à frente, para implantação do empreendimento em estudo é prevista a supressão de 30 exemplares de árvores isoladas constantes das listas oficiais das espécies da flora ameaçadas de extinção.

Mata Atlântica

A Constituição Federal erigiu a Mata Atlântica à categoria de patrimônio nacional, estabelecendo que sua utilização será feita, na forma da lei, dentro de condições que assegurem a preservação do meio ambiente, inclusive quanto ao uso dos recursos naturais (art. 225, §4º).

A proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica foi integrada com a promulgação da Lei Federal nº 11.428/06, através da qual o corte e a supressão de vegetação primária ou nos estágios avançado e médio de regeneração do Bioma Mata Atlântica ficam vedados quando a vegetação:

- a) abrigar espécies da flora e da fauna silvestres ameaçadas de extinção, em território nacional ou em âmbito estadual, assim declaradas pela União ou pelos Estados, e a intervenção ou o parcelamento puserem em risco a sobrevivência dessas espécies;*
- b) exercer a função de proteção de mananciais ou de prevenção e controle de erosão;*
- c) formar corredores entre remanescentes de vegetação primária ou secundária em estágio avançado de regeneração;*
- d) proteger o entorno das unidades de conservação; ou*
- e) possuir excepcional valor paisagístico, reconhecido pelos órgãos executivos competentes do Sistema Nacional do Meio Ambiente – SISNAMA.*

No que tange ao corte, a supressão e a exploração da vegetação secundária em estágio inicial de regeneração inexistem grandes impedimentos, estando, todavia, sujeito à autorização do órgão estadual competente.

No Estado de São Paulo os procedimentos para a análise dos pedidos de supressão de vegetação nativa para parcelamento do solo em área urbana são regulamentados pela Resolução SIMA nº 80, de 16 de outubro de 2020, mais restritiva que a Lei Federal nº 11.428/06, que estabelece em seu art. 4º que a autorização para supressão de vegetação nativa para parcelamento do solo ou qualquer edificação

na área urbana poderá ser fornecida mediante o atendimento das seguintes condicionantes:

I - Somente poderá ser concedida autorização para supressão de vegetação quando garantida a preservação da vegetação nativa em área correspondente a, no mínimo, 20% da área total do empreendimento;

II - Respeitado o disposto no inciso I, deverá também ser garantida a preservação de, no mínimo, 30% da área total do fragmento de vegetação nativa existente no empreendimento, no caso de estágio inicial de regeneração;

III- Respeitado o disposto no inciso I, deverá também ser garantida a preservação de no mínimo, 50% da área total do fragmento de vegetação nativa existente no empreendimento, no caso de estágio médio de regeneração;

IV- Respeitado o disposto no inciso I, em se tratando de propriedade localizada em perímetro urbano definido antes da edição da Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006, deverá também ser garantida a preservação de, no mínimo, 70% da área total do fragmento de vegetação nativa existente no empreendimento, no caso de estágio avançado de regeneração;

V - Não será admitida a supressão de vegetação nativa de Mata Atlântica em estágio avançado de regeneração em lotes e/ou imóveis que passaram a fazer parte do perímetro urbano após a edição da Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006;

VI - Não será admitida a supressão de vegetação nativa de cerrado ou cerradão em estágio avançado de regeneração, conforme determina a Lei Estadual nº 13.550, de 02 de junho de 2009;

VII - A vegetação cuja preservação for exigida para o atendimento às disposições deste artigo deverá ser averbada como Área Verde Urbana à margem da matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis,

sendo dispensada a averbação para os lotes com área menor que 1.000 m² e para as situações de posse

§1º - Não se aplicam as disposições desse artigo para os licenciamentos de parcelamento de solo, condomínios ou qualquer edificação em área urbana que implicarem a supressão apenas de exemplares arbóreos nativos isolados, seguindo-se, nesse caso, as disposições específicas.

§3º - Poderão ser averbadas como Áreas Verdes Urbanas as áreas de preservação permanente, obedecendo-se as disposições da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

Já o artigo 6º estabelece que para empreendimentos sem previsão de supressão vegetação nativa e sem prejuízo das demais medidas mitigadoras pertinentes, deverá ser exigida a manutenção das características naturais de permeabilidade do solo em, no mínimo, 20% da área total do empreendimento objeto do pedido de licença ou autorização. E detalha:

§1º - A área total do empreendimento a que se refere o caput compreende a área total parcelada ou do condomínio e não abrange eventuais áreas remanescentes.

§2º - As Áreas Verdes inseridas na área total do empreendimento objeto do pedido de licença ou autorização são consideradas áreas permeáveis

§3º - Serão também computadas como áreas permeáveis, as áreas ajardinadas do sistema de lazer, equipamentos esportivos com superfície permeável, lagos e espelhos d'água, áreas de servidão administrativa, referentes às linhas de transmissão, gasodutos, oleodutos, e as porções de áreas institucionais destinadas a instalação de equipamentos públicos urbanos exclusivamente para captação de águas pluviais (bacias de retenção), desde que seja garantida sua permeabilidade, respeitadas as condições estabelecidas a seguir.

§4º - Os dispositivos mencionados no §3º poderão compor até 50% do total da área permeável exigida, ou seja, 10% da área total do empreendimento. Caso o empreendimento possua mais do que 20% de área permeável, não existe qualquer restrição para a implantação dos dispositivos previstos no §3º na área permeável excedente.

§5º - Será admitida a ocupação de até 5% do total das áreas permeáveis referidas no §4º (correspondente a 0,5 % da área total do empreendimento) para a instalação de equipamentos compatíveis com seu uso tais como pista de caminhada com acessibilidade, quiosques para lazer, bancos, escadas hidráulicas, ou ainda outro dispositivo compatível com o uso da área permeável, ainda que a instalação desses dispositivos altere a condição de permeabilidade do solo.

§6º - Não serão considerados para fins da composição das áreas permeáveis: as calçadas, áreas com pisos drenantes, rotatórias e canteiros centrais quando partes integrantes do sistema viário e os taludes.

§7º - As áreas verdes desprovidas de cobertura vegetal e as áreas do sistema de lazer destinadas a compor os 20% de área permeável exigidos, que não estejam ocupadas com algum dos dispositivos relacionados no §3º, deverão ser revegetadas, devendo ser firmado o Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental para o plantio de espécies nativas ou plantio consorciado de espécies nativas e exóticas, preferencialmente frutíferas, excetuando-se espécies exóticas consideradas invasoras;

§8º - Caso exista área permeável superior a 20% da área total do empreendimento, esse excedente poderá servir como área para a compensação por supressão de árvores isoladas, ou por intervenção em áreas de preservação permanente, podendo ser utilizadas para a mesma finalidade as áreas ajardinadas referidas no §3º.

Conforme será visto a diante, a supressão de vegetação nativa se limitará apenas para a passagem de redes de saneamento, passível de aprovação com base no artigo 4º, § 7º da Resolução SIMA 80/2020, mesmo quando a área total ocupada com vegetação nativa na área do empreendimento for inferior a 20%.

Destaca-se, ainda, que as áreas permeáveis do Loteamento Complexo Village, formadas pelas Áreas Verdes e Sistemas de Lazer, **totalizam 48,19%**, atendendo as exigências legais estabelecidas pela legislação ambiental aplicável à matéria.

6.5 Fauna Silvestre

Em relação à fauna o empreendimento, em suas fases de planejamento, implantação e operação, deverá respeitar as normativas trazidas a seguir.

A Lei Federal nº 5.197, de 3 de janeiro de 1967, dispõe sobre a proteção à fauna e dá outras providências. Em seu artigo 1º, essa lei estabelece que “os animais de quaisquer espécies, em qualquer fase do seu desenvolvimento e que vivem naturalmente fora do cativeiro, constituindo a fauna silvestre, bem como seus ninhos, abrigos e criadouros naturais são propriedades do Estado, sendo proibida a sua utilização, perseguição, destruição, caça ou apanha”.

A Lei Federal nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências. Seu Capítulo V, Seção I, trata dos Crimes contra a Fauna. Dentre os artigos que compõem essa seção, destacam-se os de número 29, 32 e 33.

O artigo 29 define como crime “matar, perseguir, caçar, apanhar, utilizar espécimes da fauna silvestre, nativos ou em rota migratória, sem a devida permissão, licença ou autorização da autoridade competente, ou em desacordo com a obtida”.

O artigo 32 define como crime “praticar ato de abuso, maus-tratos, ferir ou mutilar animais silvestres, domésticos ou domesticados, nativos ou exóticos”.

O artigo 33 considera crime “provocar, pela emissão de efluentes ou carreamento de materiais, o perecimento de espécimes da fauna aquática existentes em rios, lagos, açudes, lagoas, baías ou águas jurisdicionais brasileiras”.

A Portaria do Ministério do Meio Ambiente nº 444, de 17 de dezembro 2014, publica a Lista Nacional Oficial de Espécies da Fauna Ameaçadas de Extinção, as quais, segundo o artigo 2º dessa portaria, são protegidas de modo integral, incluindo, entre outras medidas, a proibição de captura, transporte, armazenamento, guarda, manejo, beneficiamento e comercialização.

Para realização de levantamentos de campo ou monitoramento de fauna que dependam da captura, coleta ou transporte de animais silvestres será necessária a obtenção de autorização específica, conforme Instrução Normativa IBAMA nº 146, de 10 de janeiro de 2007, que estabelece critérios e procedimentos relativos à fauna no âmbito do licenciamento ambiental de empreendimentos e atividades que causam impactos sobre a fauna silvestre.

No âmbito estadual o Decreto nº 63.853, de 27 de novembro de 2018, “declara as espécies da fauna silvestre no Estado de São Paulo regionalmente extintas, as ameaçadas de extinção, as quase ameaçadas e as com dados insuficientes para avaliação, e dá providências correlatas”. Em seu artigo 4º, estabelece que as espécies consideradas regionalmente extintas e as ameaçadas de extinção, deverão ser preservadas.

O artigo 5º do Decreto Estadual nº 63.853/2018, estabelece que “no âmbito do licenciamento ambiental que envolve supressão de vegetação nativa de empreendimentos ou atividades sujeitas ou não à avaliação de impacto ambiental, deverão ser identificados os ambientes a serem impactados na área de influência direta ou de interferência do empreendimento, os quais servem de abrigo, alimento, nidificação ou sítio reprodutivo, rota e local para descanso das espécies ameaçadas de extinção, constantes do Anexo I deste decreto, visando subsidiar ações de mitigação de modo a evitar a extinção de sua população local”.

Ainda para o Estado de São Paulo, os procedimentos relativos à Fauna Silvestre para instrução de processos de licenciamento ambiental e/ou autorização de supressão de vegetação seguem o disposto na Decisão de Diretoria nº 167/2015/C.

Cabe destacar que os levantamentos de Fauna desenvolvidos para este EIA observaram as normas aplicáveis, com destaque para o que dispõe a Decisão de Diretoria nº 167/2015/C.

6.6 Contextualização do Patrimônio Histórico Cultural

A Constituição Federal de 1988 declara os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico como patrimônio cultural brasileiro (art. 216, V), além de ser considerado bem da União (art. 20, X).

A proteção jurídica ao patrimônio nacional de cunho arqueológico e histórico, contudo, ganhou força ainda na década de 60 quando da promulgação da Lei Federal nº 3.924 de 26 de julho de 1961, que na época já fixava a guarda e proteção pelo Poder Público dos elementos que constituíssem monumentos arqueológicos ou pré-históricos, seguindo obviamente os ditames da norma fundamental da época.

Diante do aparato jurídico e institucional criado, a Secretaria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – SPHAN, e posteriormente o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, estabeleceram procedimentos específicos regulamentando os pedidos de permissão, autorização e comunicação prévia de desenvolvimento de pesquisas e escavações arqueológicas (Portaria SPHAN nº 007/1988), bem como a compatibilização das fases do licenciamento ambiental com os empreendimentos potencialmente capazes de afetar o patrimônio arqueológico (Portaria IPHAN nº 230/2002 e, atualmente, Instrução Normativa IPHAN nº 01/2015).

Cumprir destacar que, em 26/03/2015, foi publicada no Diário Oficial da União a Instrução Normativa IPHAN nº 01/2015, que estabelece procedimentos administrativos a serem observados pelo IPHAN nos processos de licenciamento ambiental dos quais participe.

No Estado de São Paulo, a Secretaria Estadual do Meio Ambiente emitiu, em 27 de agosto de 2003, a Resolução SMA nº 34 dispondo sobre as medidas necessárias à proteção do patrimônio arqueológico e pré-histórico quando do licenciamento ambiental no Estado. Esta Resolução SMA foi revogada pela Resolução SMA nº 54, de 04 de julho de 2013.

É importante salientar, todavia, que qualquer avaliação da potencialidade de impactos decorrentes deste empreendimento sobre os eventuais recursos arqueológicos e históricos de áreas urbanas consolidadas está diretamente vinculada às condições de preservação do solo, ou seja, o nível de alteração antrópica da área de estudo.

As margens de rios, ribeirões e córregos são sempre caracterizadas como áreas de grande significância para compreensão da ocupação humana, entretanto, em áreas urbanizadas, este território já foi objeto de inúmeras intervenções que alteram quaisquer vestígios eventualmente existentes.

Portanto, quando do licenciamento ambiental de atividades e empreendimentos potencialmente causadores de impacto ambiental, é necessária a adoção de medidas que visem proteger o patrimônio arqueológico e pré-histórico da área.

O entorno de bens tombados é a área de projeção localizada na vizinhança dos imóveis com importância artística, cultural ou arqueológica, que é delimitada com objetivo de preservar a sua ambiência e impedir que novos elementos obstruam ou reduzam sua visibilidade. Compete ao órgão que efetuou o tombamento estabelecer os limites e as diretrizes para as intervenções nas áreas de entorno de bens tombados.

A ampla pesquisa e compilação de dados, bem como a análise cartográfica, permite asseverar, assim como no caso de Porto Feliz, que o limite da AID que adentra o município de Sorocaba não possui nenhum bem cultural material ou imaterial tombado. No interior da ADA do empreendimento não foram observados imóveis tombados pelos poderes públicos Federal, Estadual e Municipal.

Em relação aos procedimentos estabelecidos pela Instrução Normativa IPHAN nº 01/2015, está em andamento as atividades necessárias à obtenção de manifestação conclusiva do IPHAN quanto a emissão das licenças ambientais do empreendimento.

6.7 Recursos Hídricos

Protegem os Recursos Hídricos: Decreto nº 24.643, de 10 de julho de 1934, que institui o Código de Águas; Decreto nº 94.076, de 05 de março de 1987, que institui o Programa Nacional de Microbacias Hidrográficas, e dá outras providências; Constituição Federal e Constituição do Estado de São Paulo; e a Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997, que institui a Política Nacional de Recursos Hídricos, cria o Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos, regulamenta o inciso XIX do art. 21 da Constituição Federal, e altera o art. 1º da Lei nº 8.001, de 13 de março de 1990, que modificou a Lei nº 7.990, de 28 de dezembro de 1989.

A Lei nº 7.663, 30 de dezembro de 1991, estabelece normas de orientação à Política Estadual de Recursos Hídricos bem como ao Sistema Integrado de Gerenciamento de Recursos Hídricos e cria o Fundo Estadual de Recursos Hídricos - FEHIDRO, criado para suporte financeiro da Política Estadual de Recursos Hídricos e das ações correspondentes, reger-se-á pelas normas estabelecidas nesta lei e em seu regulamento.

No Estado de São Paulo, o DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica trata das questões relativas às outorgas necessárias às obras que envolvam alterações com a drenagem. A Portaria DAEE nº 1.630, de 30 de maio de 2017, reatificada em 21/03/2018, dispõe sobre procedimentos de natureza técnica e administrativa para obtenção de manifestação e outorga de direito de uso e de interferência em recursos hídricos de domínio do Estado de São Paulo. Observe-se ainda a Resolução SIMA nº 86/2020, de 22 de outubro de 2020, que regulamenta os procedimentos para a integração das autorizações, alvarás de licenças e licenças ambientais com as outorgas, declarações e cadastros de uso e interferências em recursos hídricos.

No que se refere à qualidade dos corpos hídricos a Resolução CONAMA nº 357/2005, alterada pelas Resoluções nº 370/2006, nº 397/2008, nº 410/2009, e nº 430/2011 e complementada pela Resolução nº 393/2009, tratam sobre a classificação dos corpos de água e diretrizes ambientais para o seu enquadramento, bem como estabelece as condições e padrões de lançamento de efluentes, e dá outras providências. No âmbito estadual aplicam-se: A Lei nº 997, de 31 de maio de

1976, que dispõe sobre o controle da poluição do meio ambiente; O Decreto nº 8.468, de 8 de setembro de 1976 que aprova o Regulamento da Lei nº 997/76, que dispõe sobre a Prevenção e o Controle da Poluição do Meio Ambiente; e o Decreto nº 10.755, de 22 de novembro de 1977 que dispõe sobre o enquadramento dos corpos de água receptores na classificação prevista no Decreto nº 8.468/76, e dá providências correlatas.

6.8 Resíduos Sólidos

Durante a execução das obras de implantação do Loteamento Complexo Village será necessário observar a Resolução CONAMA nº 307, de 05 de julho de 2002, que estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil, bem como das alterações dadas pelas Resoluções CONAMA 348/2004, 431/2011, 448/2012 e 469/2015.

A Lei nº 12.305, de 2 de agosto de 2010, institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos; altera a Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998; e dá outras providências.

O Decreto nº. 7.404, de 23 de dezembro de 2010, regulamenta a Lei 12.305/2010, cria o Comitê Interministerial da Política Nacional de Resíduos Sólidos e o Comitê Orientador para a Implantação dos Sistemas de Logística Reversa, e dá outras providências.

A Política Nacional de Resíduos Sólidos (PNRS) prevê a prevenção e a redução na geração de resíduos, tendo como proposta a prática de hábitos de consumo sustentável e um conjunto de instrumentos para propiciar o aumento da reciclagem e da reutilização dos resíduos sólidos e a destinação ambientalmente adequada dos rejeitos (MMA, 2015).

A PNRS tem como um de seus instrumentos os planos de resíduos sólidos que, conforme artigo 14º da Lei 12.305/2010, são:

- ✓ o Plano Nacional de Resíduos Sólidos;
- ✓ os planos estaduais de resíduos sólidos;
- ✓ os planos microrregionais de resíduos sólidos e os planos de resíduos sólidos de regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas;

- ✓ os planos intermunicipais de resíduos sólidos;
- ✓ os planos municipais de gestão integrada de resíduos sólidos;
- ✓ os planos de gerenciamento de resíduos sólidos.

A Política Estadual de Resíduos Sólidos de São Paulo (PERS) é anterior à PNRS, tendo sido instituída pela Lei Estadual nº 12.300, de 16 de março de 2006, e regulamentada pelo Decreto Estadual no 54.645, de 5 de agosto de 2009, alterado pelo Decreto nº 62.229, de 24/10/2016. A PERS categoriza os resíduos sólidos conforme a origem e define gestão integrada e compartilhada, sendo uma política de proteção à saúde pública e aos ecossistemas, de inclusão social e desenvolvimento (SMA, 2014).

O Plano Estadual de Resíduos Sólidos do Estado de São Paulo, conforme previsto na Política Nacional de Resíduos Sólidos, foi publicado em 2014 e é, segundo SMA (2014), composto por quatro partes:

- ✓ Panorama dos Resíduos, que retrata a situação da gestão e gerenciamento dos resíduos sólidos no Estado;
- ✓ Estudo de Regionalização e Proposição de Arranjos Intermunicipais;
- ✓ Proposição de Cenários, que busca a visualização de possíveis configurações futuras para os resíduos sólidos, a partir de projeções de geração;
- ✓ Diretrizes, Metas e Ações, que tratam de estratégias a serem adotadas ao longo de dez anos para assegurar a implementação do Plano Estadual, norteadas pela obrigatoriedade de adoção da hierarquização na gestão e gerenciamento de resíduos sólidos – não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento e disposição final adequada dos rejeitos.

6.9 Ruído

A Resolução CONAMA nº 01, de 08 de março de 1990, determina que a emissão de ruídos, em decorrência de quaisquer atividades industriais, comerciais, sociais ou recreativas, inclusive as de propaganda política, deverão obedecer ao interesse da saúde, ao sossego público, aos padrões, critérios e diretrizes

estabelecidos na Resolução. Estipula como aceitáveis os níveis determinados pela norma NBR 10.152. Determina ainda que as medições deverão ser efetuadas de acordo com a NBR 10.151 ("Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade"), da ABNT.

O Quadro a seguir tem como fonte a NBR 10.151 - Avaliação do Ruído em Áreas Habitadas visando o conforto da comunidade.

Quadro 2.3.9-1: Limites dos Níveis de Ruído por Tipos de áreas e Períodos

Tipo de Área	Níveis de Ruído – dB (A)	
	Período Diurno	Período Noturno
Áreas de sítios e fazendas	40	35
Área estritamente residencial ou de hospitais e escolas	50	45
Área mista, predominantemente residencial	55	50
Área mista, com vocação comercial e administrativa	60	55
Área mista, com vocação recreacional	65	55
Área predominantemente industrial	70	60

Obs.: Caso o nível de ruído preexistente no local seja superior aos relacionados nesta tabela, então este será o limite.

Esses padrões legais referem-se a ruído ambiental, ou seja, aquele que ocorre fora dos limites do empreendimento. Desta forma, os estudos devem ser realizados de forma a apontar os níveis de ruído em pontos receptores localizados na área de influência do empreendimento.

De acordo com disposição da NBR 10.151, a classificação do tipo de uso e ocupação do solo nos pontos receptores medidos deve ser realizada por observação local imediata, realizada durante as medições dos níveis de ruído. Assim, a classificação de uso e ocupação nos pontos receptores não necessariamente representa o zoneamento oficial do Município, visto que muitas vezes a ocupação real não corresponde ao zoneamento oficial.

Em relação aos padrões de ruído, estes são estabelecidos em função da sensibilidade dos agentes receptores, que são intimamente relacionados com o tipo de ocupação existente.

6.10 Relação das Principais Legislações Aplicáveis

Os quadros a seguir trazem a relação das principais legislações e instrumentos normativos consultados:

FEDERAL	
ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE	
Lei nº 12.651/2012	Institui o Novo Código Florestal.
Lei nº 9.433/97	Institui a Política Nacional de Recursos Hídricos, cria o Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos, regulamenta o inciso XIX do artigo 21 da Constituição Federal, e altera o artigo 1º da Lei nº 8.001/90, que modificou a Lei nº 7.990/89.
Medida Provisória 571/2012	Altera a Lei nº 12.651/2012
Lei nº 12.727/2012	Altera a Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; e revoga as Leis nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001, o item 22 do inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e o § 2º do art. 4º da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.
Lei nº 6.938/81	Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismo de formulação e aplicação, e dá outras providências.
UNIDADES DE CONSERVAÇÃO	
Lei nº 9.985/00	Regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências.
Decreto nº 4.340/02	Regulamenta artigos da Lei nº 9985/00, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC, e dá outras providências.
Decreto nº 6.902/81	Dispõe sobre a criação de Estações Ecológicas, Áreas de Proteção Ambiental e dá outras providências.
Decreto nº 99.274/90	Regulamenta a Lei nº 6.902/81, e a Lei nº 6.938/81, que dispõem, respectivamente, sobre a criação de Estações Ecológicas e Áreas de Proteção Ambiental e sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, e dá outras providências.
Resolução CONAMA nº 428/10	Dispõe, no âmbito do licenciamento ambiental sobre a autorização do órgão responsável pela administração da Unidade de Conservação (UC), de que trata o § 3º do artigo 36 da Lei nº 9.985 de 18 de julho de 2000, bem como sobre a ciência do órgão responsável pela administração da UC no caso de licenciamento ambiental de empreendimentos não sujeitos a EIA-RIMA e dá outras providências.
Resolução CONAMA nº 473/15	Prorroga os prazos previstos no §2º do art. 1º e inciso III do art. 5º da Resolução nº 428, de 17 de dezembro de 2010.
MATA ATLÂNTICA	
Resolução Conjunta SMA-IBAMA nº 01/94	Define vegetação primária e secundária nos estágios pioneiro, inicial, médio e avançado de regeneração de Mata Atlântica em cumprimento ao disposto no Artigo 6º do Decreto 750/93, na Resolução CONAMA 10/93 e a fim de orientar os procedimentos de

FEDERAL	
	licenciamento de exploração da vegetação nativa no Estado de São Paulo.
Resolução CONAMA nº 01/94	Regulamenta o art. 6º do Decreto nº 750/93 para o Estado de SP.
Resolução Conjunta SMA-IBAMA nº 02/94	Regulamenta o art. 4º do Decreto Federal nº 750/93, que dispõe sobre o corte, a exploração e a supressão de vegetação secundária no estágio inicial de regeneração da Mata Atlântica no Estado de SP.
Resolução Conjunta SMA-IBAMA nº 05/96	Acrescenta dispositivos à Resolução Conjunta 2, de 12-5-94, que regulamenta o artigo 4º do Decreto Federal 750/93 dispondo sobre o corte, a exploração e a supressão de vegetação secundária no estágio inicial de regeneração de Mata Atlântica no Estado de São Paulo
Lei nº 11.428/06	Dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do bioma Mata Atlântica, e dá outras providências.
Decreto nº 6.660/08	Regulamenta dispositivos da Lei no 11.428, de 22 de dezembro de 2006, que dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica.
Resolução CONAMA nº 10/93	Estabelece os parâmetros básicos para análise dos estágios de sucessão de Mata Atlântica.
COMPENSAÇÃO AMBIENTAL	
Decreto 6.848, de 14/05/2009	Altera e acrescenta dispositivos ao Decreto 4.340, de 22/08/2002, para regulamentar a compensação ambiental.
FAUNA	
Lei nº 5.197/67	Dispõe sobre a proteção a fauna e dá outras providências.
Portaria MMA nº 444/14	Publica a Lista Nacional Oficial de Espécies da Fauna Ameaçadas de Extinção.
Instrução Normativa IBAMA nº 146/2007	Estabelece critérios e procedimentos relativos à fauna no âmbito do licenciamento ambiental de empreendimentos e atividades que causam impactos sobre a fauna silvestre.
FLORA	
Portaria MMA nº 443/14	Publica a Lista Nacional Oficial de Espécies da Flora Ameaçadas de Extinção.
LEI DE CRIMES AMBIENTAIS	
Lei nº 9.605/98	Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências.
PARCELAMENTO DE SOLO	
Lei nº 6.766/79	Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.
POLÍTICA URBANA	
Lei nº 10.257/01	Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana, e dá outras providências. (Estatuto da Cidade)
PATRIMÔNIO CULTURAL E ARQUEOLOGIA	
Instrução Normativa IPHAN nº 01/15	Estabelece procedimentos administrativos a serem observados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional nos processos de licenciamento ambiental dos quais participe.
Lei nº 3.924/61	Dispõe sobre os monumentos Arqueológicos e pré-históricos.
RECURSOS HÍDRICOS	
Decreto nº 24.643/34	Decreta o Código de Águas.
Decreto nº 94.076/87	Institui o Programa Nacional de Microbacias Hidrográficas e dá outras providências.

FEDERAL	
Lei nº 9.433/97	Institui a Política Nacional de Recursos Hídricos, cria o Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos, regulamenta o inciso XIX do art. 21 da Constituição Federal, e altera o art. 1º da Lei nº 8.001, de 13 de março de 1990, que modificou a Lei nº 7.990, de 28 de dezembro de 1989.
Resolução CONAMA nº 357/2005 Alterada pelas Resoluções 370/06, 397/08, 410/09, e 430/11. Complementada pela Resolução nº 393/09.	Dispõe sobre a classificação dos corpos de água e diretrizes ambientais para o seu enquadramento, bem como estabelece as condições e padrões de lançamento de efluentes. Revoga a Resolução CONAMA nº 20/96.
RESÍDUOS SÓLIDOS	
Lei nº 12.305/10	Institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos; altera a Lei n.º 9.605, de 12 de fevereiro de 1998; e dá outras providências.
Decreto nº 7.404/10	Regulamenta a Lei nº 12.305, de 2 de agosto de 2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos, cria o Comitê Interministerial da Política Nacional de Resíduos Sólidos e o Comitê Orientador para a Implantação dos Sistemas de Logística Reversa, e dá outras providências.
Decreto nº 9.177/17	Regulamenta o artigo 33 da Lei nº 12.305, de 2 de agosto de 2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos, e complementa os artigos 16 e 17 do decreto nº 7.404, de 23 de dezembro de 2010, e dá outras providências.
RUÍDO	
Resolução CONAMA nº 01/90	Dispõe sobre critérios de padrões de emissão de ruídos decorrentes de quaisquer atividades industriais, comerciais, sociais ou recreativas, inclusive as de propaganda política.

ESTADUAL	
PARCELAMENTO DO SOLO E SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO	
Resolução SIMA 80, de 16/10/2020	Dispõe sobre os procedimentos para análise dos pedidos de supressão de vegetação nativa para parcelamento do solo, condomínios ou qualquer edificação em área urbana, e o estabelecimento de área permeável na área urbana para os casos que especifica.
Decreto Estadual 49.566, de 25/04/2005	Dispõe sobre a intervenção de baixo impacto ambiental em áreas consideradas de Preservação Permanente pelo Código Florestal.
COMPENSAÇÃO AMBIENTAL	
Resolução SMA 7/2017	Dispõe sobre os critérios e parâmetros para compensação ambiental de áreas objeto de pedido de autorização para supressão de vegetação nativa, corte de árvores isoladas e para intervenções em Áreas de Preservação Permanente no Estado de São Paulo.
UNIDADES DE CONSERVAÇÃO	
Decreto nº 48149/03	Dispõe sobre a criação e funcionamento dos Conselhos Gestores das Áreas de Proteção Ambiental - APAs no Estado de São Paulo e dá providências correlatas.
Decreto nº 25341/86	Aprova o Regulamento dos Parques Estaduais Paulistas.

ESTADUAL	
Decreto nº 51.150/06	Dispõe sobre o reconhecimento das Reservas Particulares do Patrimônio Natural, no âmbito do Estado de São Paulo, institui o Programa Estadual de Apoio às Reservas Particulares do Patrimônio Natural e dá providências correlatas.
Decreto nº 51453/06	Cria o Sistema Estadual de Florestas – SIEFLOR e dá providências correlatas.
Resolução SMA nº 16/07	Dispõe sobre a organização do Sistema Estadual de Florestas - SIEFLOR no âmbito da Secretaria do Meio Ambiente e dá outras providências.
ESPÉCIES DA FLORA AMEAÇADAS DE EXTINÇÃO	
Resolução SMA nº 57/16	Publica a segunda lista oficial das espécies da flora ameaçadas de extinção no Estado de São Paulo.
FAUNA	
Decreto nº 63.853/18	Declara as espécies da fauna silvestre no Estado de São Paulo regionalmente extintas, as ameaçadas de extinção, as quase ameaçadas e as com dados insuficientes para avaliação, e dá providências correlatas
Decisão de Diretoria CETESB nº 167/2015/C	Estabelece "Procedimento para Elaboração dos Laudos de Fauna Silvestre para Fins de Licenciamento Ambiental e/ou Autorização para Supressão de Vegetação Nativa", e dá outras providências.
CONTROLE DE DOENÇAS INFECCIOSAS	
Resolução Conjunta SMA/SUCEN nº 01/2016	Dispõe sobre a aprovação das "Diretrizes técnicas para a vigilância e controle da Febre Maculosa Brasileira no Estado de São Paulo - classificação de áreas e medidas preconizadas", e dá outras providências.
RECURSOS HÍDRICOS	
Lei nº 7.663/91	Estabelece normas de orientação à Política Estadual de Recursos Hídricos bem como ao Sistema Integrado de Gerenciamento de Recursos Hídricos
Lei 16.337/16	Dispõe sobre o Plano Estadual de Recursos Hídricos - PERH e dá providências correlatas
Portaria DAEE nº 1630/2017	Dispõe sobre procedimentos de natureza técnica e administrativa para obtenção de manifestação e outorga de direito de uso e de interferência em recursos hídricos de domínio do Estado de São Paulo.
Resolução SIMA nº 086/2020	Regulamenta os procedimentos para a integração das autorizações, alvarás de licenças e licenças ambientais com as outorgas, declarações e cadastros de uso e interferências em recursos hídricos.
Portaria DAEE 3280/20	Altera a Portaria DAEE no 1.630, de 30 de maio de 2017. Os parágrafos 1º, 2º e 3º do art. 10 apresentam nova redação.
RESÍDUOS SÓLIDOS	
Lei nº 12.300/06	Institui a Política Estadual de Resíduos Sólidos e define princípios e diretrizes.
Decreto nº 54.645/09	Regulamenta dispositivos da Lei nº 12.300 de 16 de março de 2006, que institui a Política Estadual de Resíduos Sólidos, e altera o inciso I do artigo 74 do Regulamento da Lei nº 997, de 31 de maio de 1976, aprovado pelo Decreto nº 8.468, de 8 de setembro de 1976.

MUNICIPAL	
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO / ZONEAMENTO MUNICIPAL / MEIO AMBIENTE	
Lei 5.097/2012 de 08/08/2012	Dispõe sobre declaração de área de expansão urbana, conforme específica, e dá outras providências.
Lei Complementar nº 215 de 11 de julho de 2019	Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Porto Feliz e dá outras providências.
Lei orgânica	Lei Orgânica do Município de Porto Feliz.
ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	
Lei complementar nº 215/2019 (Lei nº 3.671/1988 revogada)	Dispõe sobre a criação da Área de Proteção Ambiental da Bacia Hidrográfica do Ribeirão AVECUIA e da Área de Proteção Ambiental da Bacia Hidrográfica do Ribeirão ENGENHO D'ÁGUA.
CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES	
Lei Complementar 123/2011	Institui as normas técnicas e administrativas referentes ao Código de Obras e Edificações no município de Porto Feliz.
CERTIDÃO DO USO DE USO DO SOLO	
Decreto 7.845/2018	Dispõe sobre regulamentação dos Pedidos de Emissão de Certidão do Uso do Solo, Alvará de Viabilidade/Diretrizes, Alvará de Construção, Alvará de desdobro ou unificação de lotes e Alvará de Loteamento, parcelamento e Condomínio Edifício, conforme específica e dá outras providências.
MUNICIPALIZAÇÃO DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL	
Lei Ordinária 4.870/2010	Dispõe sobre a municipalização do Licenciamento Ambiental, conforme específica e dá outras providências.
IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO	
Lei Ordinária 4.448/2007	Dispõe sobre a consideração de área urbanizável para fins de implantação de loteamento destinado à atividade urbana, conforme específica, e dá outras providências.
Lei Ordinária 4.634/2008	Dá nova redação ao artigo 1º da Lei nº 4.448/2007
Lei Ordinária 4.717/2009	Dá nova redação ao artigo 4º da Lei nº 4.448/2007

7. COMPATIBILIDADE COM PLANOS, PROGRAMAS E PROJETOS COLOCALIZADOS

Neste item são identificados, descritos, mapeados e avaliada a compatibilidade do Loteamento Complexo Village com outros empreendimentos colocalizados, bem como com as políticas setoriais, planos e programas governamentais.

➤ **Projetos colocalizados e infraestrutura urbana**

Como apontado nas considerações sobre a All, Porto Feliz está inserida na Sub-região 2 da Região Metropolitana de Sorocaba (RMS), apresentando peso econômico e territoriais do entorno. Com este pano de fundo, a presente seção identifica e discute os investimentos realizados e que estão por se realizar no município, os quais guardam algum tipo de relação com o Loteamento Complexo Village, sejam aqueles de lançamento de loteamentos/condomínios, sejam aqueles de infraestrutura.

Para o empreendimento em análise, é fundamental compreender a dinâmica imobiliária da qual faz parte. A expansão ou inércia da produção de moradias numa cidade se desdobra em impactos positivos e/ou negativos à sua população. Pressões sobre a infraestrutura urbana e de equipamentos sociais, possibilidade de atrair mão de obra qualificada para uma atividade econômica nascente, ampliação da oferta de água tratada ou energia elétrica, são alguns dos exemplos de impactos que circundam a dinâmica imobiliária. Frisa-se, portanto, a importância da análise do efeito cumulativo, gerado a partir da soma dos vários loteamentos/empreendimentos: sejam aqueles apenas aprovados e ainda não construídos, sejam aqueles já terminados e constantes do estoque de imóveis disponíveis para venda.

Na análise dos empreendimentos colocalizados foram utilizadas fontes públicas de informações. Para as aprovações de loteamentos e condomínios, utilizou-se aquelas disponibilizadas pelo Graprohab² (Grupo de Análise e Aprovação de

² O Graprohab, segundo a Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo: "foi reestruturado por meio do Decreto Estadual nº. 52.053, de 13 de agosto de 2007, e tem por objetivo centralizar e agilizar os procedimentos administrativos de aprovação do Estado, para implantação de empreendimentos de parcelamentos do solo para fins residenciais, conjuntos e condomínios habitacionais, públicos ou privados". Consulta em 01/10/2019.

Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo) - através de consulta *on-line*, englobando a série histórica de 2011 a 2021. Para o diagnóstico das unidades residenciais lançadas, utilizou-se os indicadores do Secovi-SP, especificamente aqueles constantes no Relatório do Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo (2º trimestre de 2021).

No caso das informações ligadas aos investimentos de infraestrutura urbana, fez-se criterioso levantamento nos sites dos órgãos públicos executivos municipais, estaduais e federais, bem como da imprensa local e nacional.

➤ **Dinâmica imobiliária: indicadores Secovi e Graprohab**

Secovi

O Sindicato da Habitação do Estado de São Paulo – Secovi SP oferece relatório para a Região Administrativa de Sorocaba, dando conta dos principais indicadores do mercado imobiliário. Nesse estudo, a RA Sorocaba é composta pelos municípios de Boituva, Itapetininga, Itu, Salto, Sorocaba, Tatuí e São Manuel. Sendo que Boituva, Itu e Sorocaba são lindeiros ao município de Porto Feliz. Para o primeiro trimestre de 2021, houve na referida região 580 lotes lançados, englobando 55 milhões de reais em VGL (Valor Global Lançado). Foram efetivamente negociados 857 lotes, totalizando 73 milhões de reais em VGV (Valor Geral de Venda). É de se supor, dado o peso econômico do município em estudo, bem como os demais indicadores apresentados a seguir que a região administrativa de Sorocaba passa por um momento de expansão imobiliária.

Graprohab

Partindo dos dados do Graprohab, sabe-se que entre 2011 e 2021 (este último ano ainda com o valor parcial) houve 21 aprovações (4 condomínios e 17 loteamentos) para o município de Porto Feliz, totalizando 4.631 lotes e/ou unidades, em 5,1 milhões de metros quadrados de terreno. No ano de 2018 e 2021 foram os anos com maior quantidade de lotes por m². Entretanto, observa-se queda significativa entre os anos de 2019 e 2021, possivelmente devido ao período de pandemia decorrente da Covid-19.

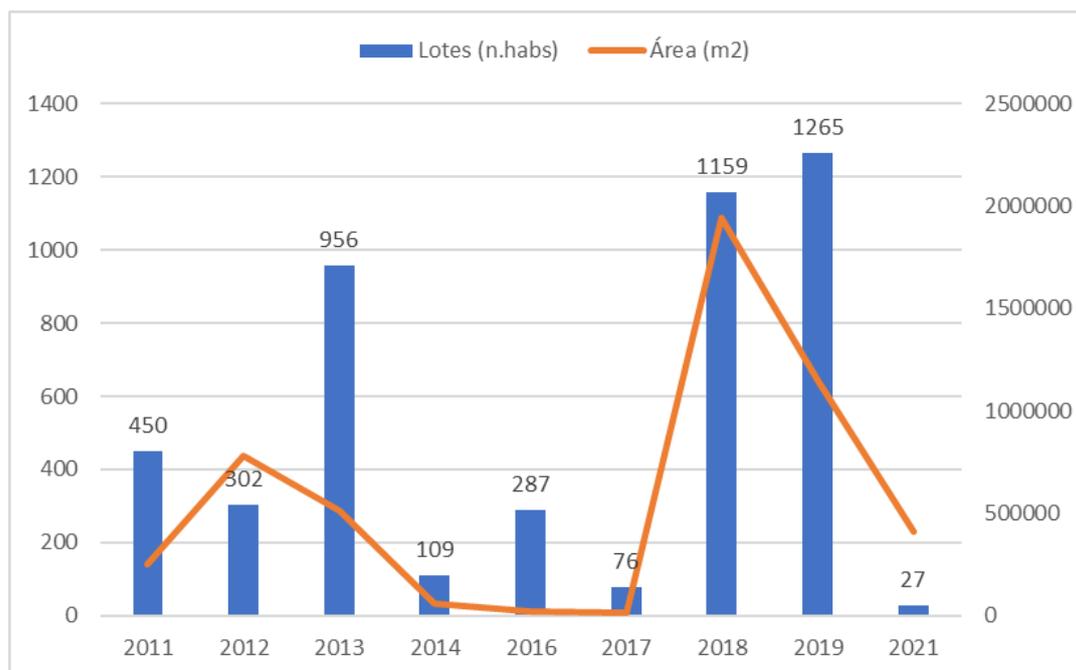


Gráfico 7-1: Aprovações por ano, segundo número de unidades e área de gleba – Porto Feliz (2011-2021).

A **Tabela 7-1** e a **Figura 7-1**, expostas a seguir, apresentam os projetos de parcelamento do solo aprovados pelo GRAPROHAB entre os anos de 2011 e 2021 inseridos na AID do empreendimento.

Quadro 7-1: Projetos de parcelamento do solo aprovados pelo GraprohAB em Porto Feliz (2011-2021). Em tipo: LOT – Loteamento; COND – Condomínio.

Empreendimento	Tipo	Data de aprovação	GRAPROHAB		Nº de Unidades	Localização/Endereço	Área total da Gleba (m²)
			Nº do Protocolo	Nº Certificado			
Jardim Santa Terezinha	Lot	07/06/2011	10441	217	248	Avenida Governador Mario Covas, S/Nº, Esquina com a Rua Cardoso Pimentel	121.513,49
Convívio do Santo	Lot	22/11/2011	10675	427	116	Rua Vilma Maria Boscolo Rodrigues D'avila – Bairro Água Branca	79.578,21
Residencial Madalena	Lot	22/11/2011	10509	420	86	Bairro da Ponte Grande	48.400,00
Residencial Porto São Pedro	Lot	16/10/2012	11138	494	202	Bairro do Jacu Ou Bom Retiro	677.794,00
Residencial Solar das Monções	Lot	18/12/2012	10544	94	100	Rua Aquiles Jorge de Oliveira	105.323,98
Portal Ville Ipê	Lot	23/04/2013	11806	203	146	Rua Cardoso Pimente – Bairro Bepim	64.179,03
Residencial São Francisco	Lot	22/10/2013	11750	522	315	Av. Gov. Mario Covas Esq. Cardoso Pimentel	140.542,02
Portal Ville Flamboyant	Lot	22/10/2013	10895	520	495	Rod. Sp-97 (Rod. Dr. Antônio Pires De Almeida) Km 22-23	307.495,69
Portal Vale Do Sol – Fase 03	Lot	14/01/2014	11465	41	54	Rua Roque Vieira Da Cruz – S/Nº	38.299,05
Jardim Ivone	Lot	21/10/2014	12606	507	55	Rua Anita Garibaldi – Centro	18.261,00
Construtora Mingardi & Elias Ltda.	Cond.	22/03/2016	203	Dispensa	252	Av. Governador Mário Covas, Parque Residencial Rafael Alcalá, Bairro Avecuia	9.726,77

Empreendimento	Tipo	Data de aprovação	GRAPROHAB		Nº de Unidades	Localização/Endereço	Área total da Gleba (m²)
			Nº do Protocolo	Nº Certificado			
Residencial "Esplanada".	Cond.	29/11/2016	1103	Dispensa	35	Av. Governador Mário Covas, S/Nº, Bairro Cachoeira	7.549,84
Residencial "Bonanova"	Cond.	14/11/2017	1017	Dispensa	46	Rua Roque Plínio de Carvalho, Vila Progresso	6.203,08
Residencial "Vila das Gardêneas"	Cond.	19/12/2017	1275	Dispensa	30	Rua Professor Júlio Soares Dihel, S/Nº, Vila Martelli	4.952,90
Altos do Jequitibá	Lot	29/05/2018	11375	379	408	Av. Governador Mário Covas	367.451,98
Jardim Vale Verde	Lot	07/08/2018	14632	280	632	Estrada Municipal – Bairro Avecuia	291.820,24
Canárias	Lot	16/10/2018	14562	356	119	Estrada Municipal PHZ 373b – Bairro Boa Vista	1.282.938,50
Residencial Terras do Porto	Lot	26/03/2019	16002	123	854	Estrada Municipal PFZ-345, Chácara Brugnaro Gleba "B", Bairro Avecuia	355.458,90
São Sebastião	Lot	04/06/2019	11548	218	64	Estrada Municipal PFZ 373-C - S/Nº	641.402,84
Portal Ville Cambuí	Lot	03/12/2019	16544	491	347	Avenida Mario Covas - Bairro Avecuia	153.526,28
Boa Vista Village	Lot	17/08/2021	16933	248	27	Estrada Municipal PFZ 373B – Bairro Caguassu	412.761,27

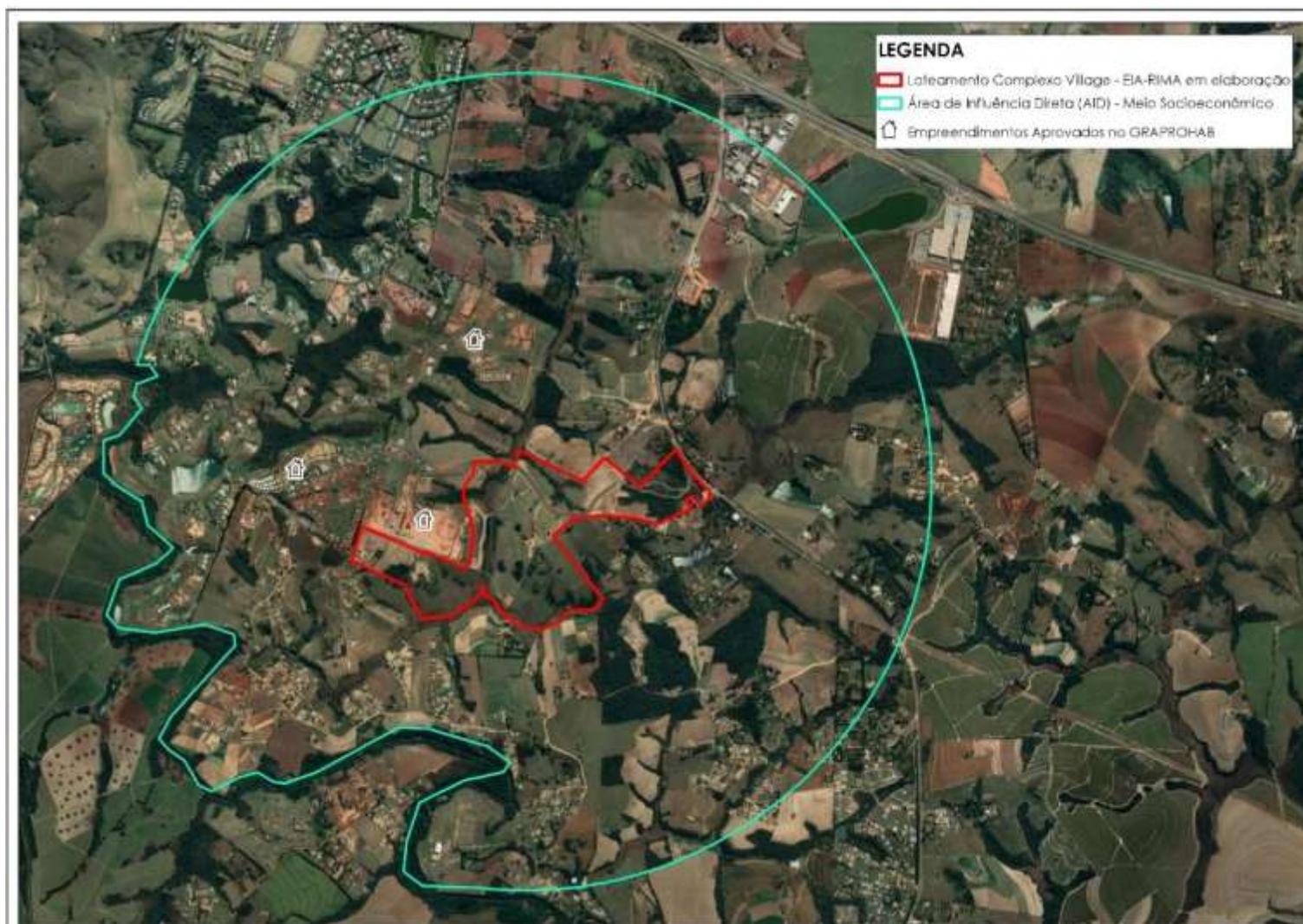


Figura 7-1: Abrangência da AID do empreendimento para identificação de projetos de parcelamento do solo aprovados pelo GRAPROHAB (2011-2021).

➤ **Investimentos de infraestrutura urbana**

Para além da dinâmica imobiliária direta ou indiretamente relacionada ao Loteamento Complexo Village, é fundamental compreender os projetos públicos e privados de infraestrutura que estão no horizonte ou em implantação, sejam nas áreas adjacentes do empreendimento, sejam aqueles no município e que poderão beneficiar os novos moradores de maneira geral.

Por se tratar de área de expansão, o empreendedor responsável pelo Loteamento Complexo Village informa que serão instalados 04 poços profundos no empreendimento, que abastecerá ambos os loteamentos, conforme detalha o Capítulo 8 – Caracterização do Empreendimento.

Segundo a base de investimentos da PIESP-SEADE, em 2015 a empresa Gás Natural Fenosa investiu, 8 milhões de reais na ampliação da rede de gás para imóveis residenciais, comerciais, indústrias e postos de GNV no município.

Segundo o realise³ de 24 de junho de 2021, publicado no site oficial do Governo do Estado de São Paulo, o Vice-Governador e Secretário de Governo, Rodrigo Garcia, anunciou a liberação de R\$ 5,9 milhões para início da urbanização de 197 casas do Programa Nossa Casa – CDHU. Essa seria a primeira etapa da construção do conjunto habitacional, a fase seguinte seria a realização da edificação.

Além disso, o Vice-Governador também autorizou a implantação de um Poupatempo em Porto Feliz, capaz de realizar 130 atendimentos por dia. Seu custo será de R\$ 160 mil.

³ Para maiores informações, acessar <https://www.saopaulo.sp.gov.br/sala-de-imprensa/release/governo-de-sp-destina-r-67-milhoes-para-porto-feliz-iperovotorantim-e-sao-roque/>. Acesso em 23/09/2021.