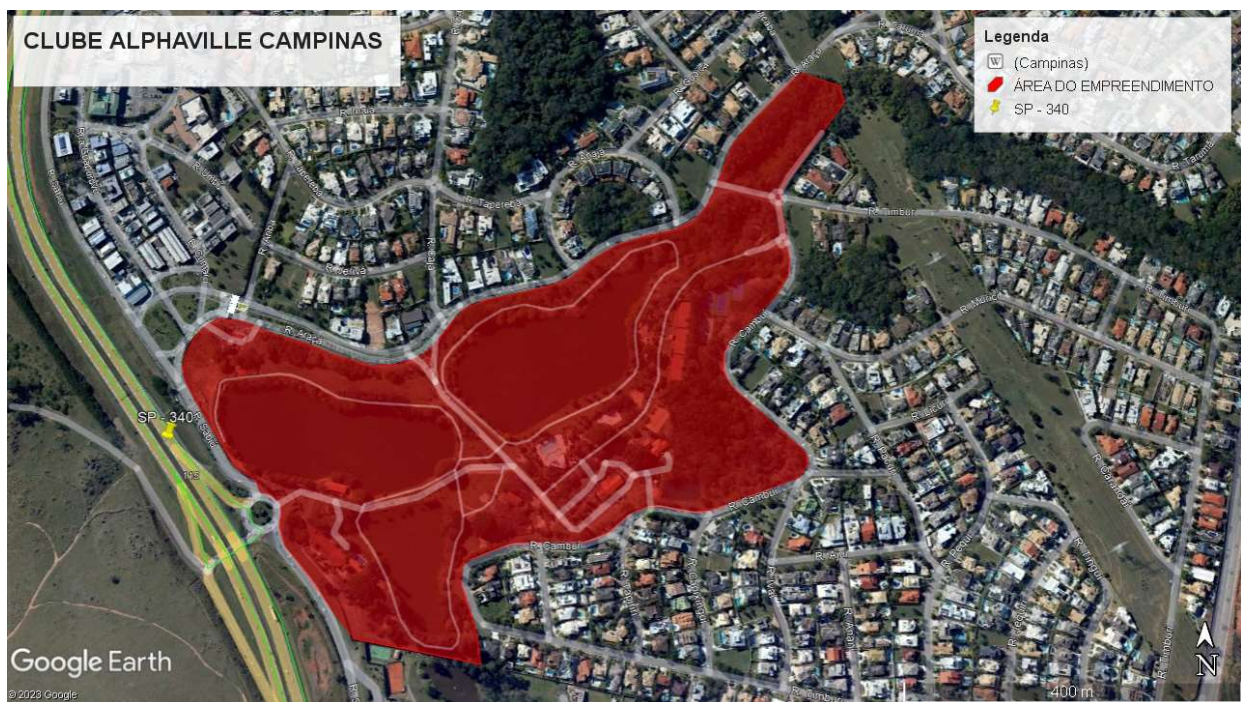




# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

REGULARIZAÇÃO E AMPLIAÇÃO INSTITUCIONAL – CSEI

CLUBE ALPHAVILLE CAMPINAS



Campinas - SP



## Sumário

1. INTRODUÇÃO .....	4
2. OBJETIVOS E JUSTIFICATIVAS .....	6
3. INFORMAÇÕES GERAIS.....	8
4. LEGISLAÇÃO VIGENTE.....	10
5. HISTÓRICO E CARACTERIZAÇÃO DO CLUBE .....	11
6. IDENTIFICAÇÃO DAS DIVISAS CONFRONTANTES COM O EMPREENDIMENTO .....	15
7. ÁREAS DE INFLUÊNCIA .....	16
7.1. ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA – AID .....	16
7.2. ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA – AII.....	17
8. ANÁLISE DOS TERMOS DO ART. 4º E 18º DO DECRETO 20.633/2019 .....	18
8.1. O ADENSAMENTO POPULACIONAL.....	18
8.2. AS DEMANDAS POR SERVIÇOS, EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS URBANAS E COMUNITÁRIAS.....	18
8.3. AS ALTERAÇÕES NO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E SEUS EFEITOS NA ESTRUTURA URBANA.....	18
8.4. OS EFEITOS DA VALORIZAÇÃO OU DESVALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DA VIZINHANÇA	19
8.5. A GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDAS POR MELHORIAS E COMPLEMENTAÇÕES NOS SISTEMAS DE TRANSPORTE COLETIVO.....	19
8.6. OS EFEITOS DA VOLUMETRIA DO EMPREENDIMENTO E DAS INTERVENÇÕES URBANÍSTICAS PROPOSTAS EM SUA RELAÇÃO COM AS VIAS E LOGRADOUROS PÚBLICOS..	19
8.7. PRESENÇA DE RISCO À SEGURANÇA PÚBLICA.....	19
8.8. INCOMODIDADE DECORRENTE DE EMISSÃO DE RUÍDOS, VIBRAÇÃO, ODORES E PARTICULADOS.....	20
9. MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS .....	21
10. CONCLUSÃO.....	22
ANEXO I – PROJETO APROVADO EM 1998.....	24



# LLC Engenharia

ANEXO II – PROTOCOLO DO PROJETO DE REGULARIZAÇÃO DE 2023 .....	25
ANEXO III – FICHA INFORMATIVA DO IMÓVEL.....	26
ANEXO IV – FICHA INFORMATIVA DO CONDEPACC.....	31



## 1. INTRODUÇÃO

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento de política urbana que possui como principal objetivo planejar a implantação dos empreendimentos e/ou atividades a fim de identificar os impactos gerados, sejam eles positivos ou negativos, com a finalidade de prever medidas mitigatórias e de compensação. Desta forma o EIV avalia o que os impactos provenientes do empreendimento e/ou atividade podem causar às suas vizinhanças.

O EIV é instituído pela Lei Federal Nº 10.257 de 2021 – Estatuto da cidade e, no município de Campinas pela Lei Complementar Nº 189 de 08 de janeiro de 2018. Também foi regulamentado pelo Decreto nº 20.633 de 16 de dezembro de 2019 e alterado pelo Decreto 20.864 de 07 de maio de 2020.

O art. 169 da Lei Complementar nº 208 de 20 de dezembro de 2018 determina as atividades que devem passar pela aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança.

*“Art. 169 A elaboração de EIV/RIV é obrigatória para o licenciamento dos empreendimentos e atividades abaixo relacionados:*

*(...) III - ampliação e regularização de qualquer tipologia, exceto HU:*

*a) na ZR, ZM1, ZM1-A-BG, ZM1-B-BG e ZM1-C-BG, com área maior ou igual a 1.500,00m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados) ou 50% (cinquenta por cento) da área construída aprovada originalmente, desde que o total geral seja maior ou igual a 1.500,00m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados); (...).”*

Assim sendo, segundo o Art. 169 Inciso III alínea “a”, é obrigatória a apresentação do EIV para regularização localizada no zoneamento de tipologia ZR com área maior que 1500m<sup>2</sup> (vide Anexo I – Ficha Informativa do Imóvel e Anexo II – Capa do Projeto de Regularização).



## LLC Engenharia

O estudo contemplará os aspectos delimitados pelo Decreto Nº 20.633 de 16 de dezembro de 2019 em seu artigo 18.

*“Art. 18. Para a tipologia de ocupação não habitacional o Estudo de Impacto de Vizinhança e o Relatório de Impacto de Vizinhança deverão contemplar o seguinte conteúdo específico mínimo:*

*I - caracterização do empreendimento, com:*

- a) área prevista de construção;*
- b) número de pavimentos;*
- c) número de unidades, quando previsto em condomínio edilício ou de lotes.*

*II - os efeitos positivos e negativos do novo empreendimento quanto à qualidade de vida da população, contemplando os seguintes aspectos:*

- a) demandas por serviços públicos, equipamentos comunitários e de infraestrutura urbana;*
- b) alterações na dinâmica do uso e ocupação do solo e seus efeitos na estrutura urbana;*
- c) valorização ou desvalorização imobiliária da vizinhança;*
- d) quantificação da geração de tráfego e identificação de demandas por melhorias e complementações nos sistemas viário e de transporte coletivo;*
- e) relação da volumetria e das intervenções urbanísticas propostas com as vias e logradouros públicos, especialmente quanto à ventilação, iluminação, sombreamento, paisagem urbana, recursos naturais e patrimônio histórico e cultural da vizinhança.*

*III - cronograma da obra e/ou marcos contratuais;*

*IV - avaliação do impacto do empreendimento no meio urbano, considerando os efeitos diretos e indiretos, temporários ou permanentes, durante a execução da obra e pós ocupação na área de influência.”*

Ao final dos estudos será apresentada a conclusão contendo os resultados de todos os fatores avaliados, seus impactos, e, sendo necessário, as medidas de prevenção, mitigação e compensação.



## 2. OBJETIVOS E JUSTIFICATIVAS

### OBJETIVO

O presente EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) visa avaliar o impacto, das ampliações de áreas construídas após a regularização de 24 de novembro de 1998 (Aprovação com Prot. 60.173/97 – Anexo I) até 19 de abril de 2023 (Regularização com Prot. 2023.11.04566 – Anexo II), além do impacto da futura construção da ampliação da nova academia no Clube Alphaville Campinas (Prot. 2023.11.04566 – Anexo II).

O processo de Regularização e Ampliação CSEI teve seu início em 19 de abril de 2023 sob número de Protocolo 2023.11.04566 e visa, em conjunto com o presente estudo, legalizar o cenário hoje implantado no Clube e obter o Certificado de Conclusão de Obras (CCO).

### JUSTIFICATIVAS

Vale observar que o Clube Alphaville Campinas é um clube de caráter privado e de uso exclusivo dos moradores do Residencial Alphaville Campinas, fazendo parte das instalações do primeiro empreendimento do Grupo Alphaville na cidade de Campinas no ano de 1996. Assim sendo, o público frequentador das áreas do clube se restringe exclusivamente aos moradores associados e aos funcionários.

É importante ressaltar que o entorno da Gleba 012 denominada Clube Alphaville Campinas possui a maior parte de suas confrontações com o interior do Residencial Alphaville Campinas. Também confronta com a marginal da Rodovia SP-340 e com o Loteamento Parque das Sapucaias. Sendo assim, a área no entorno do Clube Alphaville Campinas é urbanizada com maior predominância de residenciais de acesso restrito.



## LLC Engenharia

O acesso ao clube pelos moradores e funcionários é realizado através das portarias internas do Residencial, havendo apenas um único acesso externo pela marginal da SP-340 de uso esporádico para convidados de eventos dos moradores e acesso de serviços.

Desta forma, por suas características peculiares, mesmo com o acréscimo de área construída da presente regularização e ampliação, não há impacto no tipo de uso do clube, no número de frequentadores, e, muito menos, na vizinhança conforme será abordado no presente estudo.



### 3. INFORMAÇÕES GERAIS

Características Gerais do Empreendimento do Clube Alphaville Campinas:

Nome:	Clube Alphaville Campinas
Local:	Rua Sabiú
Número:	210
Loteamento:	Não Consta
Lote/Gleba:	12-GL
Quarteirão/Quadra:	30008-
Área do terreno:	206.930,22m <sup>2</sup>
Código Cartográfico:	3244.41.35.0001.01001
Zoneamento:	ZR – Zona Residencial
Macrozona:	Macrometropolitana; (APG): Imperador
Habite-se CCO:	Não encontrado na Ficha Informativa Completa
Matrícula:	73.530

#### Proprietário

Nome:	Alphaville Campinas Clube
CNPJ:	01.310.188/0001-37
Endereço:	Rod. Governador Doutor Adhemar Pereira de Barros SP340
CEP:	13.098-396
Contato:	(19) 3296-9502 / (19) 3296-9506

#### Projeto Aprovado em 24/11/1998

Protocolo Proj. Aprov.:	60.173/97
Área Construída:	4.291,52m <sup>2</sup>
Número de Pavimentos:	19 Edificações com 1 Pavimento 1 Edificação com 2 Pavimentos





## LLC Engenharia

### Regularização e Ampliação Institucional CSEI em 19/04/2023

Protocolo:	2023.11.04566
Área a Regularizar:	1525,02m <sup>2</sup>
Área a Construir:	289,83m <sup>2</sup>
Número de Pavimentos:	19 edificações com 1 pavimento.

### Autor da regularização e Ampliação 19/04/2023

Resp. Técnica:	Lívia Curzio Ferreira de Castro
ART:	28027230230492207
Contato:	(19) 99342-1887 / liviacfc@uol.com.br

### Autor do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Nome:	LLC Engenharia Ltda.
CNPJ:	42.447.141.0001-05
Resp. Técnica:	Lívia Curzio Ferreira de Castro – Engenheira Civil
ART:	28027230231840588
Contato:	(19) 99342-1887 / liviacfc@uol.com.br



## 4. LEGISLAÇÃO VIGENTE

A fim de garantir a regularidade e legalidade do empreendimento foram observadas as leis abaixo descritas:

### Legislação Urbanística:

- Lei Complementar nº 189 de 2018 – Plano Diretor Estratégico.
- Lei Complementar nº 207 de 2018 – Demarcação e ampliação do perímetro urbano.
- Lei Complementar nº 208 de 2018 – Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo.

### Legislação Específica:

- Decreto 20.633 de 2019 – Normas gerais e procedimentos para análise do Estudo de Impacto de Vizinhança e do Relatório de Impacto de Vizinhança EIV/RIV.
- Decreto 20.864/2020 – Altera o Decreto 20.633 de 2019.
- OS Nº 04/2020.
- OS Nº 04/2022.

### Legislação Ambiental:

- Lei Federal nº 12.651 de 2012 – Proteção da Vegetação Nativa (APP).
- Lei Complementar nº 49 de 2013 - Procedimentos para o licenciamento e controle ambiental de empreendimentos e atividades de impacto local.



## 5. HISTÓRICO E CARACTERIZAÇÃO DO CLUBE

O Clube Alphaville Campinas, objeto do presente estudo, é uma gleba com 206.930,22m<sup>2</sup> e está localizado na marginal da Rodovia Governador Adhemar Pereira de Barros SP-340 denominada Rua Sabiú, número 210, como pode ser identificado na Imagem I a seguir.

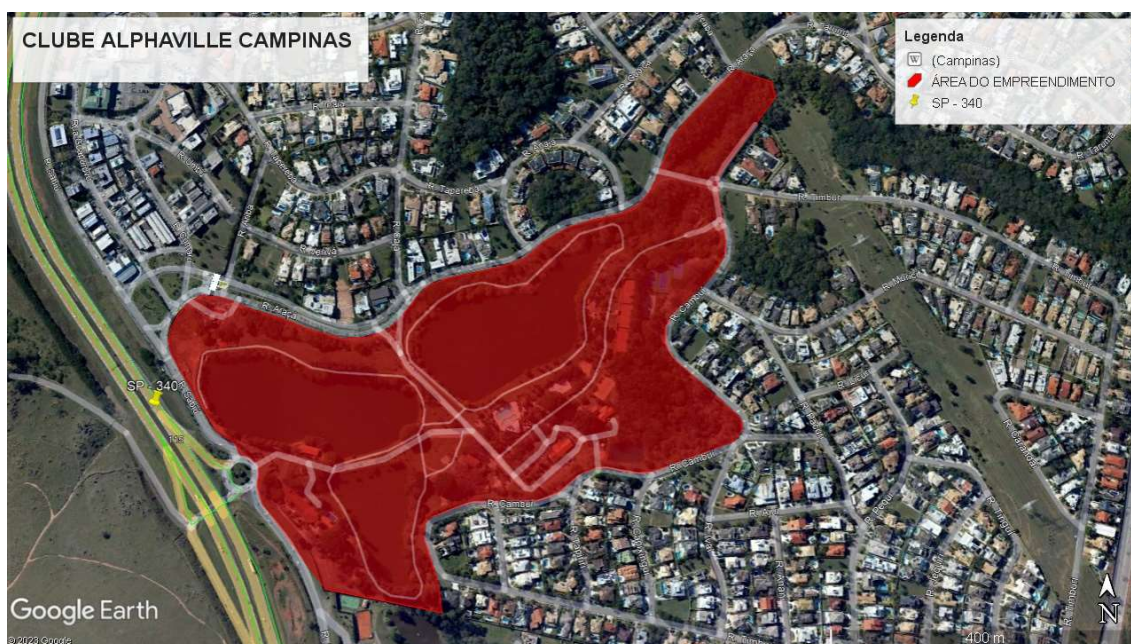


Imagem 1 – Localização do Clube e da SP-340 – Fonte: Google Earth com edição do autor.

É uma associação privada sem fins lucrativos, políticos e religiosos designada simplesmente Clube em seu Estatuto Social. Possui personalidade jurídica e patrimônio próprio distinto de seus associados. Tem por finalidade proporcionar a seus associados a prática de educação física e de esporte amador além de atividades sociais, culturais, recreativas e cívicas.

O Clube Alphaville Campinas foi inaugurado pouco depois do Residencial Alphaville Campinas no ano de 1996. As construções existentes na época da inauguração faziam parte da antiga fazenda. Antes da formação do clube estas construções abrigaram os recursos da Obra do Residencial Alphaville e após o fim das obras constituíram o que hoje é o Clube Alphaville Campinas. É importante destacar que estas construções



remanescentes da fazenda que deram início ao que hoje é o clube foram Regularizadas no Projeto com Protocolo número 60.173/97 (Anexo I) e aprovadas em 24 /11/1998.

Em visita técnica ao Clube realizada em 05/12/2022 foi possível identificar que atualmente algumas das construções aprovadas sofreram acréscimos de áreas e/ou demolições. Notou-se Também a existência de novas construções.

Depois de promover a pesquisa da documentação e histórico do Clube foi possível notar que após esta regularização aprovada em 24/11/1998 não foram encontrados outros projetos aprovados e/ou regularizados do clube. Assim sendo, a atual Regularização (Protocolo-2023.11.04566 – Anexo II) e Ampliação que motivaram o presente estudo têm como objetivo reproduzir a real e atual situação do Clube Alphaville Campinas para promover a aprovação e regularização das alterações já realizadas e/ou pretendidas e finalmente a obtenção do Certificado de Conclusão de obras (CCO / Habite-se).

A implantação do Projeto FL 01/14 contendo todas as 39 edificações pode ser observada na imagem 2 a seguir.

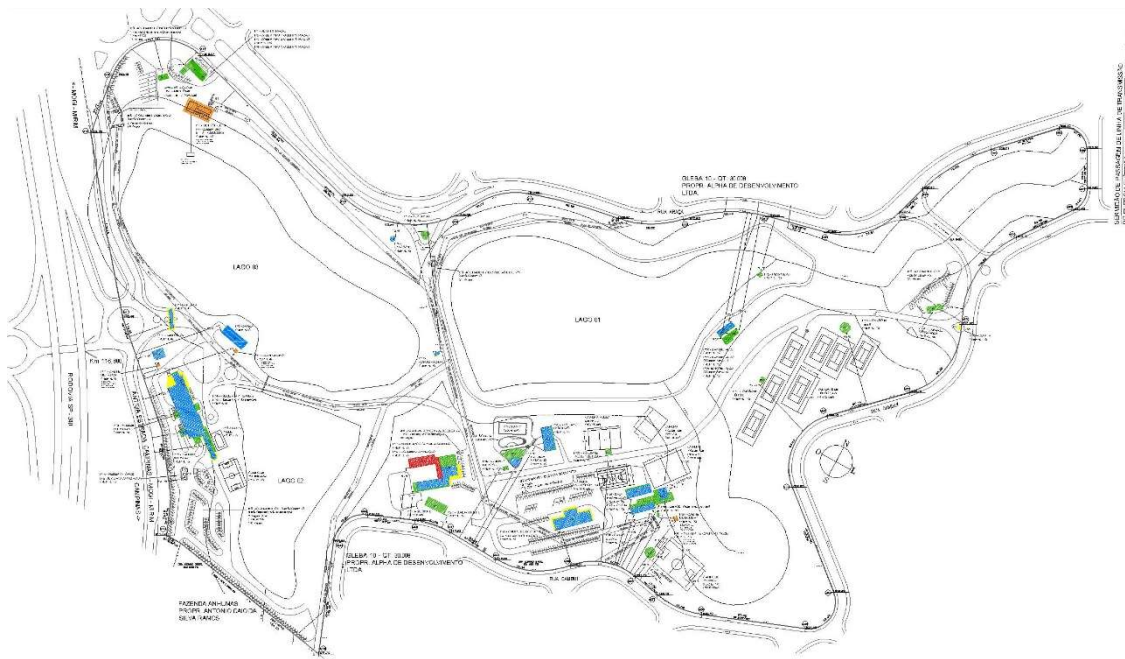


Imagem 2 – Localização das construções do Clube – Fonte: FL 01/14 Projeto de Regularização e Ampliação do autor.





Vale observar que embora o clube contenha 39 edificações a maior parte delas é de pequeno porte e sua função é voltada para fornecer cobertura e abrigo para os praticantes de esporte.

Atualmente o Clube possui aproximadamente 3900 sócios e 118 funcionários.

O acesso ao clube é realizado por meio de 2 cancelas com controle de acesso para veículos e 3 torniquetes com controle e acesso para pedestres. São eles:

- 1- Torniquete Clube – Acesso de pedestres.
- 2- Torniquete CCO – Acesso de pedestres.
- 3- Torniquete Playground - Acesso de pedestres.
- 4- Cancela Rodovia – Acesso de veículos
- 5- Cancela Clube – Acesso de veículos.

Os acessos acima listados podem ser identificados na Imagem III a seguir.



Imagem 3 – Acessos de Veículos e Acessos de Pedestres – Fonte: Google Earth com edição do autor.



## LLC Engenharia

O Torniquete Clube (acesso de pedestres) e a Cancela Clube (acesso veículos) encontram-se na Rua Araçá. O Torniquete CCO (acesso de pedestres) e o Torniquete Playground (acesso de pedestres) localizam-se na Rua Cambuí. A Cancela Rodovia (acesso veículos) encontra-se na marginal da rodovia SP – 340.

Vale destacar que a Cancela Rodovia (acesso de veículos) é a portaria que fornece o único acesso ao Clube fora do Residencial Alphaville. Este acesso fica predominantemente fechado sendo utilizado apenas para eventos esporádicos de convidados dos associados ou acesso de cargas.

É importante destacar que, tendo em vista que o Residencial Alphaville circunda mais da metade da divisa do Clube Alphaville, existe uma grande parte dos sócios frequentadores que acessa o clube através das entradas de pedestres em virtude da proximidade de suas residências. Este fator impacta na redução dos veículos que acessam o Clube diariamente.



## 6. IDENTIFICAÇÃO DAS DIVISAS CONFRONTANTES COM O EMPREENDIMENTO

As divisas do Clube Alphaville Campinas confrontam, além da rodovia SP-340, com o Residencial Alphaville Campinas e com o Residencial Parque das Sapucaias. Na imagem III apresentada a seguir foram destacados o Clube Alphaville Campinas em vermelho, o Residencial Alphaville Campinas em azul e o Residencial Parque das Sapucaias em verde. Também foi indicada a Rodovia SP-340 em amarelo.

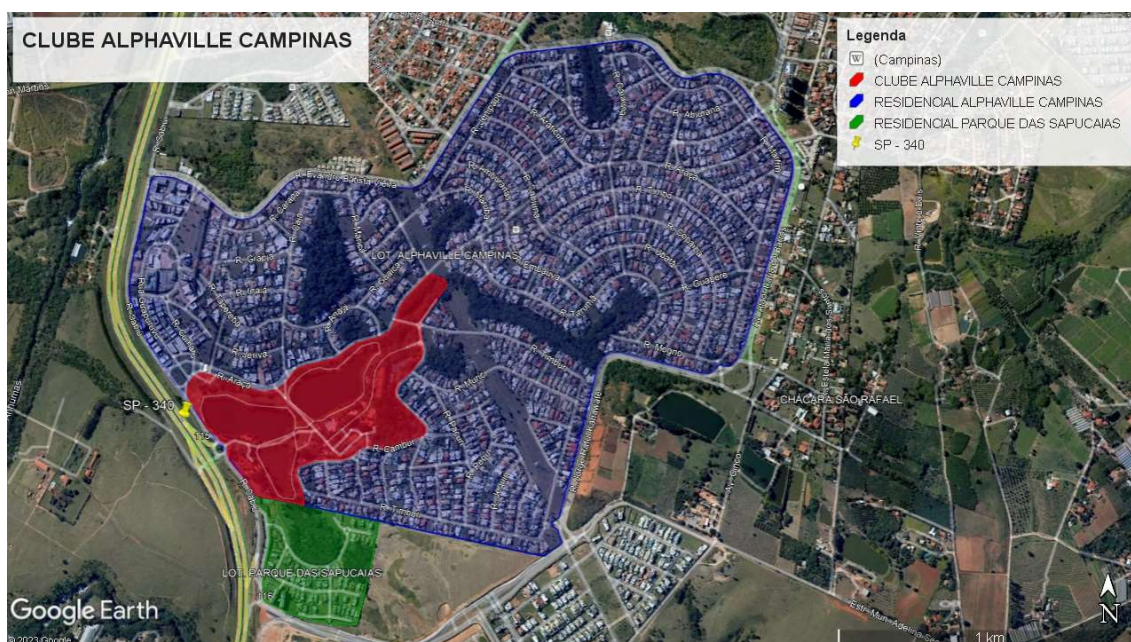


Imagem 4 – Identificação das Divisas Confrontantes com o Clube Alphaville Campinas – Fonte: Google Earth com edição do autor.

Vale destacar que além da divisa com a Rodovia SP-340 o Clube Alphaville Campinas somente faz divisa com dois residenciais de acesso restrito, o Residencial Alphaville Campinas e o Loteamento Parque das Sapucaias.





## 7. ÁREAS DE INFLUÊNCIA

A área de influência de um empreendimento é o espaço suscetível a alterações como consequência da implantação, operação e manutenção do empreendimento ao longo sua vida. Estas alterações podem afetar os meios físico, biótico e socioeconômico.

No presente estudo as áreas de influência serão delimitadas em Área de Influência Direta (AID) e Área de Influência Indireta (AII).

### 7.1. ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA – AID

A área de Influência Direta (AID) adotada para o presente estudo foi a área da Gleba que abriga o Clube contendo 206.930,22m<sup>2</sup> de extensão, uma vez que, por sua grande extensão, a referida Gleba abriga a os impactos diretos das ampliações das instalações do Clube.

Na imagem 5 abaixo podemos observar a AID destacada em Laranja.

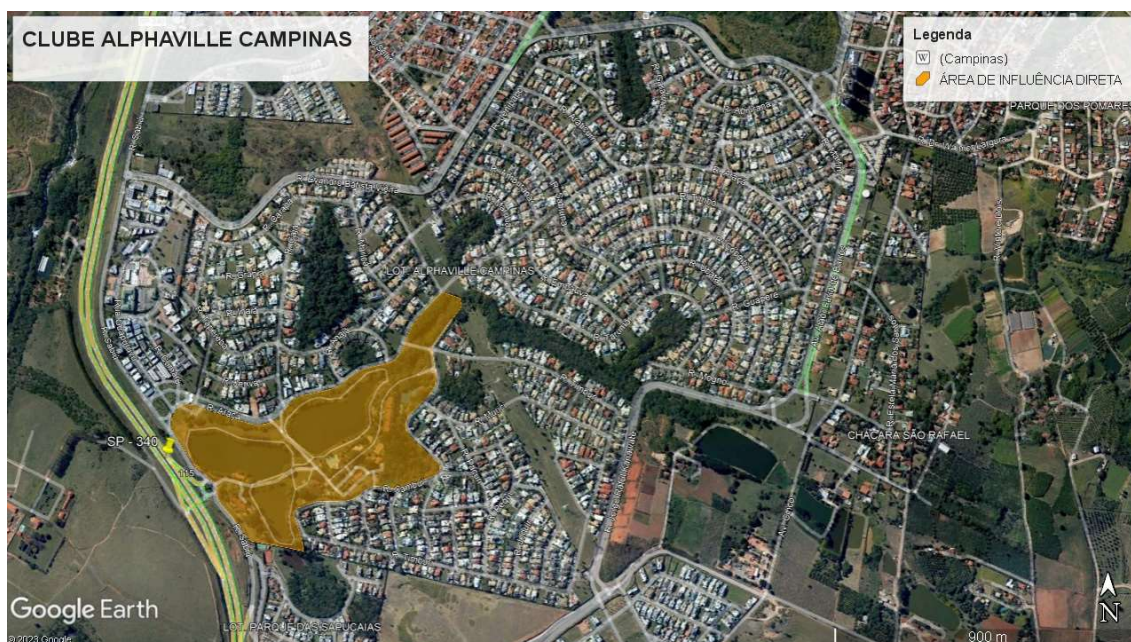


Imagem 5 – Identificação da Área de Influência Direta – Fonte: Google Earth com edição do autor.

Importante ressaltar que em virtude de o Clube ter se instalado na Gleba 12 em 1996 a referida área possui todos os requisitos que caracterizam uma área urbanizada sendo eles o





abastecimento de água, a coleta e afastamento dos resíduos sólidos, coleta de lixo, fornecimento de energia elétrica, ruas, calças, iluminação pública e transporte público. Esta infraestrutura urbana é suficiente para atender as ampliações objeto da regularização que já utilizam estes recursos.

## 7.2. ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA – AII

A área de Influência Indireta (AII) adotada para o presente estudo foi a área do Residencial Alphaville Campinas que abriga todos os sócios usuários do clube, circunda a maior parte das suas divisas, sendo que os seus principais acessos são internos ao residencial, estando disponíveis apenas a pessoas autorizadas pelas portarias do Residencial. Portanto, por conta do duplo controle de acesso apenas habitantes do residencial podem perceber os eventuais impactos das ampliações a regularizar e por executar, sendo estas imperceptíveis ao público externo ao Residencial.

Na imagem 6 abaixo podemos observar a AII destacada em Laranja.

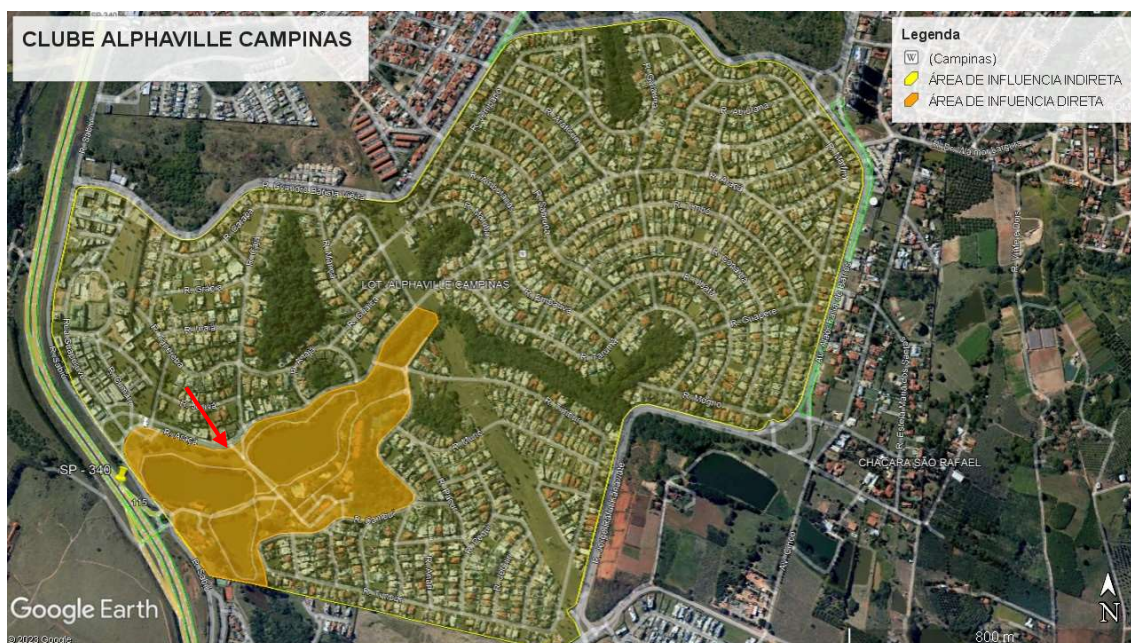


Imagem 6 – Identificação da Área de Influência Indireta – Fonte: Google Earth com edição do autor.



Vale destacar que os proprietários sócios somente acessam o clube utilizando veículos através da cancela do clube interna ao residencial indicada pela seta vermelha. O acesso de pedestres é muito utilizado uma vez que os usuários possuem suas moradias muito próximas ao clube.

### 8. ANÁLISE DOS TERMOS DO ART. 4º E 18º DO DECRETO 20.633/2019

A fim de possibilitar a análise dos efeitos positivos e negativos nos termos da Lei Complementar Municipal nº 189 de 2018 e do Decreto 20.633 de 2019 em seus artigos 4º e 18º serão feitas, a seguir, as análises quanto à qualidade de vida da população.

#### 8.1.O ADENSAMENTO POPULACIONAL

O Clube Alphaville Campinas, objeto do presente estudo, não influencia no adensamento populacional visto que não é uma ocupação de uso habitacional e é de uso exclusivo dos moradores do Residencial, já há muito consolidado.

#### 8.2.AS DEMANDAS POR SERVIÇOS, EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS URBANAS E COMUNITÁRIAS

As demandas oriundas das ampliações do Clube por serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas e comunitárias é neutra, visto que já são supridas pelos recursos e instalações já existentes. São exemplos das referidas demandas: água, esgoto, energia, coleta de lixo, transporte público, dentre outras, cuja demanda não é impactada pelas ampliações.

#### 8.3.AS ALTERAÇÕES NO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E SEUS EFEITOS NA ESTRUTURA URBANA

O Clube Alphaville Campinas faz parte da área de lazer do Residencial Alphaville e possui baixa incomodidade, estando em conformidade com o zoneamento ZR onde está inserido conforme a Lei Complementar 208 em seu artigo 65 abaixo reproduzido.



## LLC Engenharia

*“(...) I - Zona Residencial - ZR: zona predominantemente residencial de baixa densidade habitacional, admitindo-se usos não residenciais de baixa incomodidade e de referência fiscal (...)”*

### 8.4.OS EFEITOS DA VALORIZAÇÃO OU DESVALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DA VIZINHANÇA

O Clube foi inaugurado em 1996 e é cercado por residenciais de acesso restrito e pela rodovia, tem seu uso restrito aos moradores do Residencial. Sua regularização com ampliação, objeto do presente EIV, não causará efeitos futuros nem de valorização nem desvalorização imobiliária.

### 8.5.A GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDAS POR MELHORIAS E COMPLEMENTAÇÕES NOS SISTEMAS DE TRANSPORTE COLETIVO

Não haverá demanda por incrementos e melhorias no transporte coletivo posto que as pretendidas ampliações não geram aumento de passageiros, já que o quadro de sócios e funcionários não se alterou com as ampliações. Ressaltamos ainda que a oferta de ônibus, já existente na região, atende perfeitamente à demanda atual.

### 8.6.OS EFEITOS DA VOLUMETRIA DO EMPREENDIMENTO E DAS INTERVENÇÕES URBANÍSTICAS PROPOSTAS EM SUA RELAÇÃO COM AS VIAS E LOGRADOUROS PÚBLICOS

Ao analisarmos a extensão da gleba, a abundante presença da área verde que abriga o clube e de seus três lagos pode-se afirmar que a presença das edificações, todas térreas (com exceção da Sede com 2 pavimentos), não impactam na ventilação, na iluminação e a paisagem urbana.

### 8.7.PRESENÇA DE RISCO À SEGURANÇA PÚBLICA

O Clube Alphaville Campinas possui acesso controlado e segurança particular não apresentando incremento no risco à segurança pública.



### 8.8. INCOMODIDADE DECORRENTE DE EMISSÃO DE RUÍDOS, VIBRAÇÃO, ODORES E PARTICULADOS.

Não há emissão de vibrações e ruídos que causam incomodidade à vizinhança visto que a maior parte das atividades do clube são realizadas no período diurno e que as construções do clube possuem um distanciamento considerável até as residências vizinhas.

As atividades de lazer e prática de esportes realizadas no clube não emitem partículas potencialmente poluidoras e nem odores no meio ambiente.



### 9. MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS

Após ser realizada a análise do clube, de suas características peculiares, das áreas de influência direta, das áreas de influência indireta e dos efeitos positivos e negativos gerados pelas áreas objeto da regularização com ampliação e do presente EIV, pôde-se concluir que não houve geração de qualquer impacto negativo de tal forma que nas ampliações, estes se demonstraram neutros, com relação aos perímetros afetados. Desta forma não se faz necessária a tomada de medidas mitigatórias e/ou compensatórias de qualquer natureza, o que dispensa por consequência medidas de controle a elas relacionadas.



## 10. CONCLUSÃO

Diante de todo o acima exposto e tendo em conta as peculiaridades do Clube Alphaville Campinas, e do Residencial Alphaville onde este está inserido, foram feitas as análises técnicas abaixo no Estudo de Impacto de Vizinhança da presente Regularização e Ampliação CSEI:

- a. O impacto da Área de Influência Direta na Gleba foi classificado como neutro visto que as melhorias implementadas nas instalações do clube apenas resultaram em maior conforto e funcionalidade aos usuários e funcionários do Clube sem causar influências positivas ou negativas para a vizinhança. Tais melhorias não implicaram no aumento do número de frequentadores e colaboradores. Por se tratar de clube privativo de acesso restrito e de uso exclusivo dos proprietários do Residencial Alphaville, o número de lotes/proprietários, que definem a população apta a frequentar o clube, permanece inalterado.
- b. O impacto da Área de Influência Indireta no Residencial Alphaville foi classificado como neutro posto que o número de frequentadores, e a forma de acesso permanecem os mesmos, sem qualquer alteração significativa, nem impacto perceptível, no trânsito local e na vizinhança.

Importante salientar que os acessos ao clube ocorrem pelo interior do Residencial Alphaville estando sujeitos a dois bloqueios de portaria, do residencial e do clube, de tal forma que as ampliações objeto da regularização e do presente EIV são imperceptíveis à população externa aos muros.

Portanto concluímos que as presentes Regularização e Ampliação CSEI, que motivaram o presente Estudo de Impacto de Vizinhança, possuem impacto de vizinhança neutro



## LLC Engenharia

não sendo necessárias implementações de instalações públicas ou quaisquer medidas mitigatórias ou compensatórias nos termos da legislação vigente.

*Lívia C. F. de Castro*

Lívia Curzio Ferreira de Castro

Engenheira Civil

CREA 5070551123

ART 28027230231840588






## ANEXO I – PROJETO APROVADO EM 1998

OBRA / TIPO OCUP.		PROJETO SIMPLIFICADO (107)		folha
REGULARIZAÇÃO E AMPLIAÇÃO DE CONSTRUÇÃO INSTITUCIONAL (CLUBE ASSOCIATIVO)				01/04
EL				
LOCALIZAÇÃO / ZONEAMENTO		RUA: RODOVA SP 340 - (CAMPINAS - MOGI-MIRIM) Km 116,88		#:
LOTE: (GLEBA) 12		QUADRA:	QUARTERÃO: 30.008	
BARRIO:		ZONA: Z14/Z3		
N° DORMITÓRIOS/UNIDADES:		TOTAL UNIDADES:	TOTAL DORMITÓRIOS:	CÓDIGO DO CONTRIBUINTE:
		19		050.082.880-03
ÁREAS (m <sup>2</sup> )  VER QUADRO ACIMA  DEPARTAMENTO DE URBANISMO DOCUMENTO SEM RASURAS		DECLARAÇÃO		
		DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO PELA PREFEITURA NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO  <i>[Assinatura]</i> proprietário ALPHAVILLE URBANISMO S.A.		
		DECLARO PARA OS DEVIDOS FINS DE DIREITO, INCLUSIVE NA ESFERA PENAL, QUE O PROJETO APRESENTADO COM TOTAL OBSERVANCIA A LEGISLAÇÃO EDILICIA VIGENTE EM ESPECIAL AS LEIS Nº.031/88, 7.413/92 E 9.199/96.  <i>[Assinatura]</i> autor do projeto PRATEC PROJ. GERENC. DE OBRAS S/C LTDA. crea 0257050 ENG. MARCELO VINHOLES FERREIRA crea 69903/D A.R.T.		
SITUAÇÃO SEM ESCALA		RESPONSÁVEL TÉCNICO		
		DECLARO QUE: 1) A OBRA SERÁ EXECUTADA DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO PELA P.M.C. E SOMENTE APOS A APROVAÇÃO DOS PROJETOS COMPLEMENTARES JUNTO COM AS EMPRESAS CONCESSIONARIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS, QUANDO NECESSÁRIO. 2) QUALQUER ALTERAÇÃO DO PROJETO SERÁ IMEDIATAMENTE COMUNICADA A P.M.C.  <i>[Assinatura]</i> responsável técnico e pela regularização CONSTRUTORA ALBUQUERQUE TAKAOKA S.A. crea 015372 ENG. RENATO DE ALBUQUERQUE A.R.T.		
RESERVADO A P.M.C. OBS: VAGAS E ACESSOS CONFORME PGT. APROVADO PELA SEPLAN.		(-Prot. 01.788/96) PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS DEPARTAMENTO DE URBANISMO APROVADO Em 24/11/98 Prot. 60.173/97 <i>[Assinatura]</i> Engº Waldemar Rodrigues de Souza CREA 82801/D AUTORIZADO PELA SMA em 18/01/98		





 **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS**  
**SERVIÇO DE PROTOCOLO GERAL**

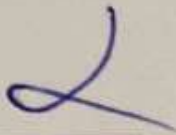
Seu requerimento foi registrado neste serviço sob:

Nº: 23/11/04566 PDU

Em: 19 ABR 2023

Assunto: APROVAÇÃO DE  
PROJETO

Requerente: ALPHAVILLE  
CAMPINAS CLUB

Eduardo Krepski da Silva  
Agente administrativo  
Mat: 128933-0 SEPLURB 

Assinatura do(a) Atendente



## ANEXO III – FICHA INFORMATIVA DO IMÓVEL



### PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo  
Departamento de Informação Documentação e Cadastro  
Coordenadoria Departamental de Atendimento ao Cliente  
FICHA INFORMATIVA DO CADASTRO FÍSICO DO IMÓVEL

**216620**

Data Emissão:  
28/04/2023

Página 1/5

Válida por 6 meses para glebas e 1 ano para lotes, contados da data de sua expedição, salvo alterações da legislação vigente.

"É de responsabilidade civil do proprietário a conferência de medidas e área do lote ou gleba constantes no cadastro da Prefeitura em relação aos dados contidos na matrícula. Havendo divergências, estas deverão ser retificadas em cartório, para posterior atualização cadastral."

#### Nome do Requerente

LIVIA CURZIO FERREIRA DE CASTRO

#### Endereço

RUA SABIÚ

#### Loteamento

NÃO CONSTA

#### Tipo 1 (habite-se/CCO)

Lote/Gleba  
012-GL

#### Quarteirão/Quadra

30008

#### Tipo 2 (habite-se/CCO)

#### Telefone

(19) 99342-1887

#### Número

210

#### Área(M²)

206930,22

#### MP

#### Responsável Técnico

#### Proprietário

#### Protocolo

#### Requerimento

#### Preenchido por

#### Matrícula

BRUNO CARVALHO DE MOURA LOPES

#### Cód. Cartográfico

3244,41,35,0001,01001

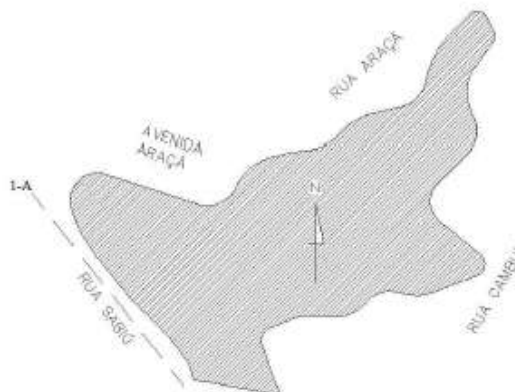
#### Faixa Embratel

#### Faixa Telefônica

#### Sem Escala

JUNTO DESTA FICHA INFORMATIVA DEVERÁ SER CONSULTADO O LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO APROVADO, PROT. 49214/96, PLANTA Nº 3244.4135.1 + CERTIDÃO GRÁFICA A2-454, PROT. 2009/11/14238, ONDE DEVERÃO SER VERIFICADAS AS MEDIDAS, ÁREAS, DIRETRIZES E VALIDADES.

DIRETRIZ VIÁRIA DO PLANO DIRETOR DE 2018, Nº 1-A, SUBMISSÃO COMPULSÓRIA PARA ANÁLISE À PMC/SEPLUR/DEPLAN PARA APROVAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.



#### OBSERVAÇÕES:

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CONFORME PROT.49214/96, PLANTA Nº 3244,4135,1 + CERTIDÃO GRÁFICA A2-454, PROT. 2009/11/14238.

PLANTA     LEVANTAMENTO     SUBDIVISÃO     ANEXAÇÃO     MODIFICAÇÃO     RETIFICAÇÃO     QUARTEIRÃO     CROANAFLEX



## LEGISLAÇÃO AERONÁUTICA

DECEA/AGA Departamento de Controle do Espaço Aéreo | SRPV - Serviço Regional de Proteção ao Voo, Embasamento legal e demais informações consultar: <https://restricoes-aeroportuarias.campinas.sp.gov.br>

Nº Requerimento:

**216620**

Data Emissão:

28/04/2023

Página 2/5

### LEGISLAÇÃO AEROPORTUÁRIA:

O imóvel se encontra FORA DOS L[IMITES LATERA]S do plano de proteção.

- Deve ser submetido à autorização do Órgão Regional do DECEA, novo objeto, ou extensão de objeto, de qualquer natureza, temporária ou permanente, fixa ou móvel, localizado fora dos limites laterais de um plano de zona de proteção quando possuir altura igual ou superior à 150 metros acima da superfície do terreno, 9,1.1.c.



### INFRA-ESTRUTURA

Rede de Distribuição de Água:  Sim  Não

### LOCALIZAÇÃO:

Terço favorável  Terço oposto  Passeio

Rede coletora de esgoto:  Sim  Não

### LOCALIZAÇÃO:

Terço favorável  Terço oposto  Passeio  Viela Sanitária

Faixa de Viela Sanitária:  Sim  Não (Vide posição no lote em escala)

Antes de construir consultar o regulamento dos serviços da SANASA

Os imóveis que se enquadrarem na resolução SAN. T. IN. NT 30 informada no site da SANASA e agências de atendimento, deverão consultar a SANASA para verificar as condições de abastecimento de água, esgotamento sanitário e necessidade de tratamento de esgoto interno.  
Residências unifamiliares estão isentas da respectiva consulta.



## INFORMAÇÕES ZONEAMENTO

**Cód. Cartográfico**

3244,41,35,0001,01001

**Matricula**

**Responsável Zoneamento**

ROSSIMARI IZIDIA OLIVEIRA LIMA

Nº Requerimento:

**216620**

Data Emissão:

28/04/2023

Página 3/5

**Macrozona**

Macrometropolitana; (APG): Imperador

**Zoneamento**

Zona ZR - Zona Residencial, Resolução CONAMA 004/95, Portaria COMAER 249/GC5/2011.

Verificar a aplicabilidade da norma de transição prevista na Lei Compl. 208/2018 - art 197 - § 1º.

Zoneamento anterior, para efeito de Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA bas), nos termos do Parágrafo único artigo 67 da LC 208/18: zona 03-três.

Conforme O.S. Conjunta SEPLURB/CONDEPACC 08/2019, deverá ser providenciada "ficha informativa" na CSPC para verificar a situação atualizada do imóvel, a Resolução de Tombamento que deverá ser aplicada e a necessidade de prévia autorização do CONDEPACC, CONDEPHAAT e IPHAN.

Área de Influência da Linha de Conectividade - Resolução SVDS nº 02 de 27 de julho de 2022.

**Imagem**

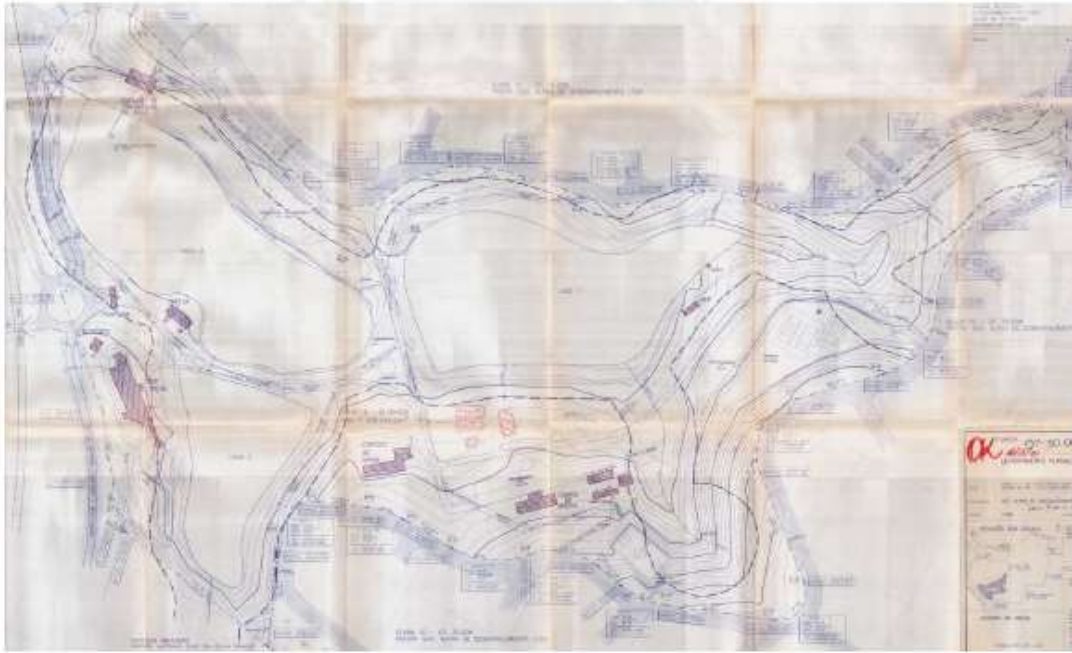


## ANEXOS

Nº Requerimento:  
**216620**  
Página 4/5

Anexo: 1\_216620\_LEV.PNG

LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO - PARCIAL

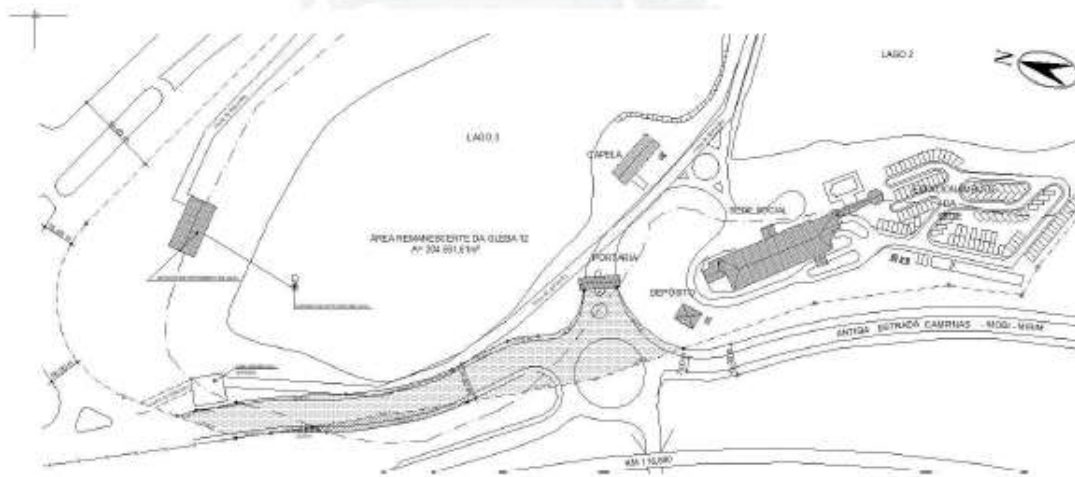




ANEXOS

Nº Requerimento:  
**216620**  
Página 5/5

Anexo: 2\_216620\_CG\_A2\_454.PNG  
CERTIDÃO GRÁFICA - PARCIAL







## ANEXO IV – FICHA INFORMATIVA DO CONDEPACC



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS  
Av Anchieta, 200 - Bairro Centro - CEP 13015-904 - Campinas - SP - www.campinas.sp.gov.br  
Paço Municipal

PMC/PMC-SECULT-GAB/PMC-SECULT-CDPC

### FICHA INFORMATIVA - CONDEPACC

Campinas, 18 de setembro de 2023.

SEI Nº: PMC.2023.00093890-35

Requerente: Livia Curzio Ferreira de Castro

Código Cartográfico: 3244.41.35.0001.01001

Finalidade da consulta: Regularização de área construída

#### SITUAÇÃO ATUAL DO IMÓVEL CONFORME LEGISLAÇÃO DO CONDEPACC

**Situação do Imóvel: Área Envolvente -**

**Processo:** Nº 04/03 - Conjunto de áreas verdes naturais - fragmentos de matas remanescentes, incluídos os parques e bosques, que contêm áreas de vegetação nativa, de floresta estacional semidecidual, de floresta paludosa e cerrado, no município de Campinas. Item 39- Fazenda Santa Terezinha-Alphaville Campinas.

**Resolução:** Nº 157/18

**Informações:** O gabarito de altura para novas construções deverá ser calculado de acordo com a expressão:  $H = (0,839 * D) + 2$ , onde, H= gabarito de altura em metros, 0,839 é tangente de 40° e D= distância em metros do limite do fragmento de mata até a projeção no solo do ponto mais alto da edificação, em linha horizontal, acrescido em 2 metros.

Para o caso da gleba em questão, deverá respeitar  $H \leq 119m$  considerado o ponto de maior aproximação com o bem tombado ( $D \approx 139m$ ), podendo ser maior conforme posição dentro da gleba e respeitada a fórmula acima.

É necessária a prévia aprovação de projeto de intervenção no CONDEPACC?      ( ) SIM      (x) NÃO



Documento assinado eletronicamente por **PEDRO FRANCISCO ROSSETTO, Arquiteto(a)**, em 03/10/2023, às 17:10, conforme art. 10 do Decreto 18.702 de 13 de abril de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **MOACIR JOSE MENEGALDO MARTINS, Coordenador(a) Departamental**, em 04/10/2023, às 16:03, conforme art. 10 do Decreto 18.702 de 13 de abril de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.campinas.sp.gov.br/verifica> informando o código verificador **9090566** e o código CRC **521F3F3C**.