

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Supermercado SEMAR – Suzano – SP

Maio /2019

Revisão 0

Lista de Tabelas e Figuras

Tabela 1. Linhas de ônibus que atendem a área de intervenção	19
Tabela 2. Matriz de Mitigações	24
Figura 1. Mapa de Localização do empreendimento.....	6
Figura 2. Localização dos loteamentos adjacentes.....	7
Figura 3. Mapa do Macrozoneamento - Plano Diretor de Suzano 2017-2028	9
Figura 4. Mapa de Zoneamento - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo	9
Figura 5. Mapa Área de Influência Direta e Indireta	11
Figura 6. Mapa Adensamento populacional e loteamentos adjacentes	12
Figura 7. Tessin Indústria e Comércio	14
Figura 8. Jardim Leblon	14
Figura 9. Vila Helena	15
Figura 10. Faixa de pedestre, vista sentido bairro.....	17
Figura 11. Faixa de pedestre, vista sentido centro.....	17
Figura 12. Faixa de pedestre, vista sentido próximo ao empreendimento.....	18
Figura 13. Mapa de Itinerário de ônibus metropolitano	19
Figura 14. Mapa Patrimônio Natural e Cultural	20
Figura 15. Rede de Energia aérea.....	22

Índice

1. Informações gerais do empreendimento, do proprietário e dos profissionais envolvidos na elaboração do EIV	4
2. Caracterização do Empreendimento.....	5
3. Análise dos Impactos e Proposição de Medidas Mitigadoras ou Compensatórias	12
4. Medidas Mitigadoras Propostas e Compensatórias	24
5. Referências Bibliográficas.....	27
6. Anexos	28
7. Encerramentos.....	29

1. Informações gerais do empreendimento, do proprietário e dos profissionais envolvidos na elaboração do EIV

1.1. Empreendimento

Nome: Construção de um Galpão Comercial - Supermercado

Endereço: Rodovia Índio Tibiriçá, nº 4.600, Suzano - SP

Número da matrícula: nº 6975

Área do terreno: 15.952,53 m²

Áreas da construção: 6.288,46 m²

1.2. Proprietário do empreendimento

Nome: George's Empreendimentos e Participações Ltda

Documento de identificação: CNPJ - 01.353.405/0001-76

Representante legal: Mirna Gerges Antoun

Documento de identificação: CPF – 196.176.718-08

Dados para contato: (11) 9 4754-4138

Assinatura do proprietário:

1.3. Responsáveis pelo estudo

Nome: Cristian Tairon Baccelli

Especialização profissional: Arquiteto e Urbanista

Documentos de identificação: Cau A-81653-4

Número do registro profissional no Conselho Regional: A-81653-4

RRT vinculada: 8260689

Dados para contato: 9 4733-2274

Assinatura do responsável técnico pelo estudo:

2. Caracterização do Empreendimento

O objeto de estudo do referido Estudo de Impacto de Vizinhança trata da construção de um Galpão Comercial para a implantação de um Supermercado. Localizado em uma importante conexão entre a cidade de Suzano e o ABC Paulista – Rodovia Índio Tibiriçá – SP 31, o empreendimento estará situado junto ao primeiro aglomerado residencial conhecido como “Bairro do Raffo”.

O empreendimento será implantado numa área de 15.952,53 m² (quinze mil, novecentos e cinquenta e dois metros e cinquenta e três centímetros quadrados), e ocupará 39,24% (trinta e nove por cento) da área do terreno, num total de 6.288,46 m² (seis mil, duzentos e oitenta e oito metros e quarenta e seis centímetros quadrados). Sua execução prevista para conclusão em 6 (seis) meses, será em estrutura pré-moldada de concreto, vedação em blocos de concreto e cobertura metálica com proteção térmico acústica, respeitando-se as Normas Técnicas de Construção Civil Brasileira.

O Supermercado deverá atender aos loteamentos adjacentes de forma plena disponibilizando um conjunto de produtos perecíveis e não perecíveis de qualidade, com uma grande diversidade de produtos alimentícios, limpeza, entre tantos outros.

Para a elaboração do Relatório de Impacto, foram determinadas áreas de influência que circunscrevam o empreendimento estudado. Devido à baixa densidade encontrada em seu entorno, adotamos o raio de 1km (um quilômetro) como Área de Influência, na intenção de obter melhor análise sobre os impactos e/ou benefícios com a implantação do Supermercado.

Segundo a bibliografia tradicional, recomenda-se que sejam considerados aspectos urbanísticos que auxiliem nas análises territoriais, mas também os impactos e/ou benefícios sociais e econômicos com a implantação deste empreendimento.

Neste sentido, entendemos que as Áreas de Influência poderão ser definidas da seguinte forma:

- 1) AID – Área de Influência Direta: área que recebe diretamente os impactos oriundos do empreendimento;
- 2) AI – Área de Influência Indireta: área que sofre influência indireta oriundo do empreendimento.

A Área de Influência Direta será determinada num raio de 1.000m (mil metros) a partir do empreendimento que terá como objetivo analisar os impactos e/ou benefícios em que o Supermercado causará com sua implantação.

A Área de Influência Indireta será determinada num raio de 1.500m (mil e quinhentos metros) a partir do empreendimento, num perímetro mais abrangente, analisando os impactos e/ou benefícios do empreendimento, mas também os equipamentos e mobiliários urbanos que influenciam no funcionamento do Supermercado.

Figura 1. Mapa de Localização do empreendimento

Fonte: Google Earth, 2019

Elaboração: Cristian Baccelli, 2019



2.1. Localização

O Supermercado será construído na Rodovia Índio Tibiriçá, nº 4.600 – Suzano – SP, no perímetro urbano da cidade, na Região Sul de Suzano. O empreendimento está localizado numa região de área industrial de pequeno e médio porte em função da Rodovia Estadual, de pequenas chácaras em função da transição entre as áreas urbanas e rural da cidade e, de loteamentos residências de baixa densidade urbana compostas essencialmente de residências unifamiliares.

Figura 2. Localização dos loteamentos adjacentes

Fonte: Google Earth, 2019

Elaboração: Cristian Baccelli, 2019



2.2. Descrição das atividades

O Supermercado se deterá essencialmente na venda de produtos alimentícios, limpeza, perfumaria e outros produtos afins, no varejo, expostos em gôndolas, geladeiras e freezers que garantam a validade e qualidade dos produtos à venda. Além da área de vendas expostos, o supermercado será provido de açougue e padaria, respeitando-se as Leis e Normas Técnicas Brasileiras da Vigilância Sanitária. Além do Supermercado, o empreendimento prevê a implantação de 11 (onze) lojas de áreas variadas e uma loja com previsão de instalação de uma farmácia, na intenção de ampliar os serviços prestados aos moradores e trabalhadores do entorno.

2.3. Descrição geral do empreendimento

O Supermercado terá como público alvos moradores e trabalhadores do seu entorno direto e indireto, com funcionamento em horário comercial durante a semana (das 7h às 21h de segunda a sexta-feira) e horários diferenciados durante os finais de semana (das 7h às 18h aos sábados e das 9h às 14h aos domingos). Nos feriados será prevista sua abertura conforme programação previa da gerência, com previsão de turnos de empregados em cada setor.

Com uma área de loja (supermercado) com 2.639,39 m², tendo entorno de 50% (cinquenta por cento) desta área prevista para ocupação de gôndolas, balcões, geladeiras e freezers, a área de vendas prevê corredores de circulação em conformidade as Normas Técnicas de Acessibilidade, garantindo conforto e segurança aos seus clientes. Neste sentido, entendemos que seja possível atender diariamente, considerando o número de vagas de automóveis (175 vagas, sendo 5 vagas PCD) e vagas de motocicletas (5 vagas), num rodízio de duas horas de permanência, em média, no supermercado, podemos concluir que o mesmo pode atender diariamente aproximadamente 960 (novecentos e sessenta) clientes.

Além do Supermercado o empreendimento contará com 11 (onze) lojas e uma farmácia, que deverá dar maiores alternativas de produtos a serem comercializados.

Os funcionários serão dimensionados em função de cada setor do supermercado, respeitando-se as Leis Trabalhistas. Neste sentido, considerando os horários de jornada, os turnos em cada setor, este empreendimento terá um total de 137 funcionários diretos para garantir a devida qualidade de atendimento aos seus clientes.

O pátio de manobras/vagas possui um total de 175 (cento e setenta e cinco) vagas de automóveis (5 vagas PCD), mais 5 (cinco) vagas destinadas as motocicletas, todas demarcadas conforme dimensões previstas na legislação municipal. Já o pátio de carga e descarga, de acesso independente, com capacidade de atender consecutivamente 4 (quatro) caminhões na doca coberta, sem interromper o funcionamento pleno do supermercado. Da mesma forma, foram previstos mais 30 (trinta) vagas, de acesso independente, sendo 1 (uma) vaga PCD, para os funcionários e representantes para garantir o atendimento aos clientes.

2.4. Implantação do empreendimento

O empreendimento está localizado em uma área de 15.952,53 m² (quinze mil, novecentos e cinquenta e dois metros e cinquenta e três centímetros quadrados), com uma área construída em um único piso de 6.288,46 m² (seis mil, duzentos e oitenta e oito metros e quarenta e seis centímetros quadrados).

O projeto arquitetônico em análise, segundo processo administrativo nº 024739/2018, protocolado em 30/11/2018, está sob análise na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação. Tal processo é acompanhado da Solicitação de Autorização para Movimentação de Terra, conforme processo administrativo nº 001473/2019, protocolado em 28/01/19 e sob análise da Secretaria Municipal de Meio Ambiente. Também compõe o processo de análise para a Construção de Galpão Comercial – Supermercado os Alvarás de Demolição nº 412/18 e Autorização para Intervenção de Vegetação – AIV nº 95/2018, conforme documentos em anexo.

2.5. Zoneamento e uso do solo

Conforme Certidão de Diretrizes nº 787/2018, expedida em 07/11/2018 pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, a área de intervenção está localizada

na MEU – Macrozona de Estruturação Urbana, conforme Lei Complementar 312/17 e em zona de uso classificada como ZUPI 1 – Zona de Uso Predominantemente Industrial, conforme Lei Complementar nº 277/15 e Lei Estadual nº 1817/78, em via classificada como “Expressa” em acordo com a Lei Complementar nº 025/96, que trata do uso, ocupação e parcelamento do solo do município, na qual admite-se a instalação a atividade “Supermercado”, classificada como Comercial C-1, conforme imagem abaixo.

Figura 3. Mapa do Macrozoneamento - Plano Diretor de Suzano 2017-2028

Fonte: Sistema de Informatização de Suzano – SIM, 2019

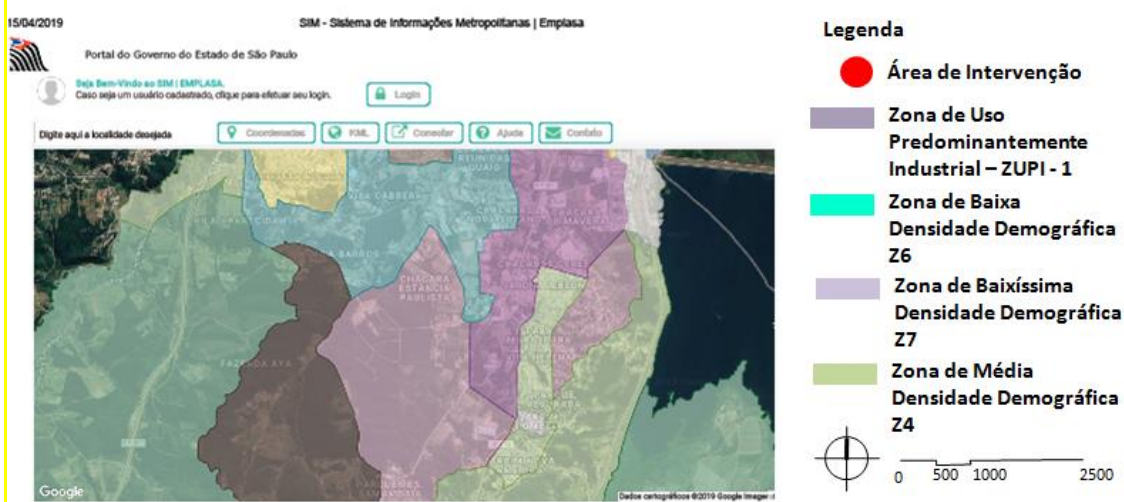
Elaboração: Cristian Baccelli, 2019



Figura 4. Mapa de Zoneamento - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Fonte: Sistema de Informatização de Suzano – SIM, 2019

Elaboração: Cristian Baccelli, 2019



2.6. Quadro de áreas

Conforme Certidão de Diretrizes nº 787/2018, expedida em 07/11/2018 pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, a área em questão admite o uso de

Supermercado, “desde que sejam admitidos os seguintes quesitos técnicos e urbanísticos da legislação citada e observado o dispositivo na legislação em relação ao uso definido”:

- Taxa de ocupação máxima de 70%;
- Coeficiente de Aproveitamento – básico 1,5, máximo 2,0.

Segue abaixo tabela de áreas e índices urbanísticos do empreendimento:

Tabela de Áreas	
Terreno	15.952,53 m ²
Áreas a Construir	
Supermercado	6.260,25 m ²
Cabine primária (não computável)	28,21 m ²
Total a construir	6.288,46 m ²
Coeficientes Urbanísticos	
Taxa de Ocupação	39,24 %
Coeficiente de Aproveitamento	0,39
Taxa de Permeabilidade	10,55 %

2.7. Cronograma de obras

Para a execução das obras de construção do Galpão Comercial para a instalação do Supermercado, está previsto sua execução após a expedição do alvará de construção. Por tratar-se de uma edificação composta por um único corpo edilício, as obras estão previstas para serem concluídas em no máximo 12 meses, em etapa única com execução das obras civis e instalação dos equipamentos necessários o seu perfeito funcionamento.

2.8. Área de influência

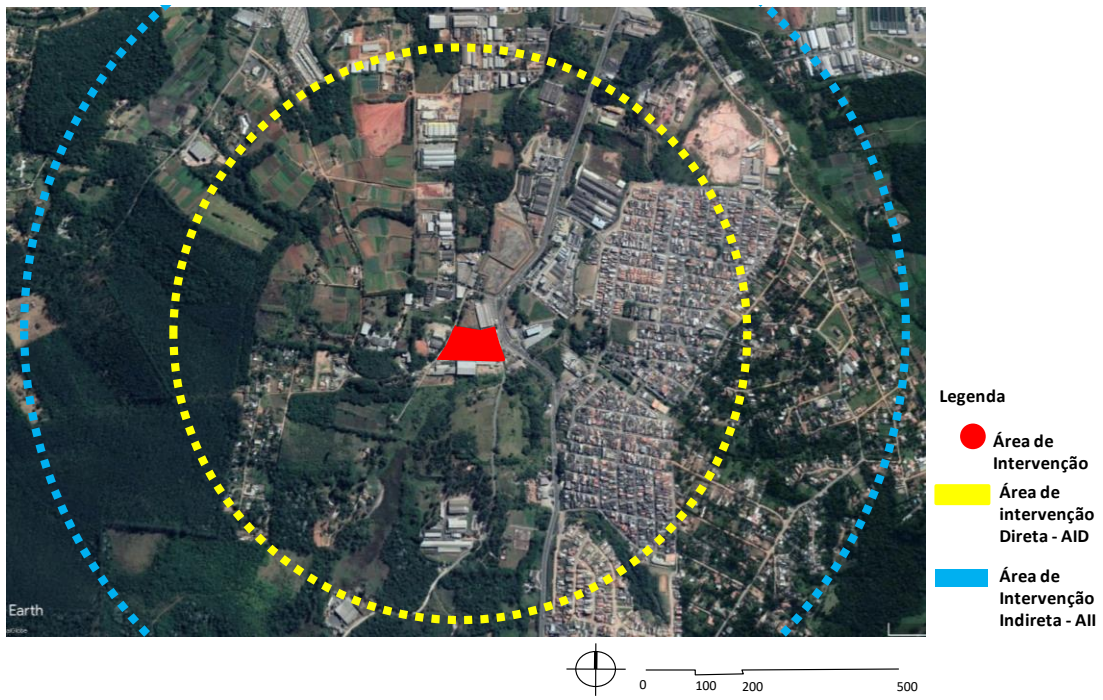
Considerando que o empreendimento proposto – Supermercado poderá causar impactos em determinados aspectos, mas que também poderá causar benefícios ao seu entorno direto e indireto, para o Estudo dos Impactos gerados com a implantação do empreendimento, adotamos os raios mínimos apontados no Termo de Referência nº 003/2019, emitido em 26 de fevereiro de 2019 pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, sendo:

1. Área de Influência Direta – raio de 1.000 m (mil metros) a partir do empreendimento;
2. Área de Influência Indireta - raio de 1.500 m (mil e quinhentos metros) a partir do empreendimento.

Figura 5. Mapa Área de Influência Direta e Indireta

Fonte: Google Earth, 2019

Elaboração: Cristian Baccelli, 2019



3. Análise dos Impactos e Proposição de Medidas Mitigadoras ou Compensatórias

Para os estudos dos impactos positivos e negativos, foram adotados dados e imagens de diversas fontes disponíveis em órgãos públicos e instituições de pesquisas, no intuito de garantir os dados necessários às devidas análises dos impactos positivos e negativos e as medidas mitigadoras ou compensatórias, quando necessário.

3.1. Adensamento populacional

O empreendimento está localizado na Rodovia Índio Tibiriçá – SP 31, junto ao “Bairro do Raffo”, configurado por um conjunto de loteamentos residenciais consolidados e algumas empresas em funcionamento, tanto na Área de Influência Direta como Indireta (AID e AI).

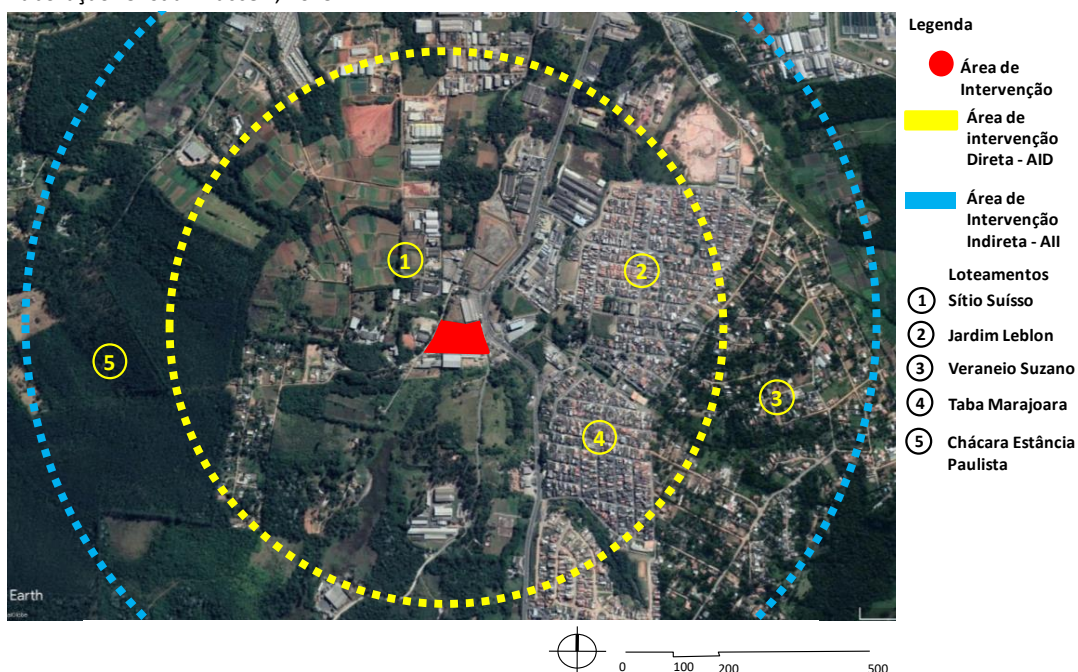
A Rodovia é um elemento divisor destes usos existentes, no qual a Oeste encontra-se um conjunto de Chácaras, como Estância Paulista, Nova Suzano e Sítio Suíço, apresentando uma baixa densidade fixa populacional, e junto a Rodovia algumas empresas de pequeno e médio porte. Já à Leste do empreendimento, os Loteamentos Residenciais de baixa e média densidade são mais presentes, como Jardim Leblon, Taba Marajoara, Veraneio Suzano, Vila Helena e Jardim do Bosque, em sua maioria já consolidados e compostos essencialmente por residências unifamiliares.

Em função do uso proposto – Supermercado, as pessoas que moram e trabalham no entorno serão, neste Estudo de Impacto, denominadas como clientes, e como tal, serão beneficiados pela construção e serviços prestados no Supermercado.

Figura 6. Mapa Adensamento populacional e loteamentos adjacentes

Fonte: Google Earth, 2019

Elaboração: Cristian Baccelli, 2019



3.2. Equipamentos urbanos e comunitários

Ainda que os Equipamentos Urbanos e Comunitários tenham um papel fundamental na dinâmica social da região, o uso proposto para o empreendimento não se relaciona com estas demandas, tendo em vista que trata de uma prestação de serviços e/ou comércio. Neste sentido, entendemos que este tema não se aplica a este Estudo de Impactos.

3.3. Uso e ocupação do solo

Ao analisar o zoneamento onde está inserido o empreendimento e ampliando para as Áreas de Influência Direta e Indireta (raio de 1.000 e 1.500 metros consecutivamente), percebemos que a área de intervenção (Supermercado) está em uma divisão de índices e usos urbanos permitidos, conforme Lei Complementar 025/96, no qual segue:

1. ZUPI 1 – Zona de Uso Predominantemente Industrial, no qual o empreendimento está localizado e permite o uso proposto – Supermercado;
2. Z4 – Zona de Média Densidade Demográfica, com permissão de usos residenciais, comerciais e serviços, onde estão localizados os bairros residenciais já consolidados;
3. Z7 – Zona de Baixíssima Densidade Demográfica, com permissão de uso residencial e que está localizado um loteamento residencial;
4. Z6 – Zona de Baixa Densidade Demográfica, com permissão de uso residencial, no qual há a presença das chácaras.

Entendemos que o empreendimento não deverá provocar grandes alterações nos usos existentes no seu entorno, visto que o mesmo cumprirá a função de apoio e suporte a quem ali reside ou trabalho nas Áreas de Influência Direta e Indireta.

Figura 7. Tessin Indústria e Comércio

Autoria: Cristian Baccelli



Figura 8. Jardim Leblon

Autoria: Cristian Baccelli



Figura 9. Vila Helena

Autoria: Cristian Baccelli



3.4. Valorização imobiliária

Ainda que a construção do empreendimento e a implantação do uso previsto – Supermercado, tenham o efeito de melhoria na qualidade de vida das pessoas que ali vivem e trabalham, não podemos precisar a valorização imobiliária de seu entorno, visto que o comportamento do mercado imobiliário pode variar em função das distâncias e conexões em relação ao empreendimento.

Ainda assim, numa rápida pesquisa em Portais Imobiliários da cidade, podemos verificar que o valor médio nos bairros adjacentes ao empreendimento, dentro da Área de Influência Direta se apresenta com R\$ 900,00/m² (novecentos Reais o metro quadrado) para terrenos, R\$ 3.000,00/m² (três mil Reais o metro quadrado) para construções residenciais e R\$ 1.900,00/m² (um mil e novecentos Reais o metro quadrado) para galpão comercial ou industrial (IMOVELWEB, 2019).

Entende-se que estes valores poderão sofrer algumas alterações em função da implantação do Supermercado, em particular nas áreas lindeiras ao empreendimento.

3.5. Geração de tráfego intenso e pesado

O Estatuto da Cidade estabelece entre outros conteúdos mínimos para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança, a análise da Geração de Tráfego, que trata especificamente da questão da mobilidade urbana, em seus diversos modais, acessos e acessibilidades ao empreendimento a ser implantado.

Neste contexto, o empreendimento buscará atender, primeiramente, o número de vagas de automóveis e motocicletas, de forma a possibilitar o máximo conforto e comodidade a seus clientes, atendendo a Legislação Urbanística (Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo - Lei Complementar 025/96) e o Código de Trânsito Brasileiro – CTB, mas também uma análise do impacto do trânsito local em função dos acessos projetados, tanto de veículos leves (automóveis e motocicletas) como pesados (caminhões de carga e descarga).

Ainda que nas Áreas de Influência Direta e Indireta, o acesso possa ser realizado a pé, visto que os deslocamentos são possíveis e muito próximos ao empreendimento, o número de vagas de veículos leves oferecidos garante seu funcionamento sem riscos de impacto sobre o viário de seu entorno imediato, garantindo em área reservada (Supermercado) o pátio de estacionamento, com 175 (cento e setenta e cinco) vagas de automóveis (5 vagas PCD), mais 5 (cinco) vagas destinadas as motocicletas.

Foram reservados 30 (trinta) vagas para atender aos funcionários e representantes, independentes das vagas previstas no pátio frontal ao Supermercado.

Para atender a carga e descarga do Supermercado, serão reservadas 04 (quatro) vagas de caminhões em doca coberta e com acesso independente ao acesso de veículos leves.

Quanto aos impactos gerados no sistema viário local, entendemos que a quantidade de veículos leves, e mesmo os veículos de carga e descarga não gerarão impacto direto sobre o viário, considerando que os acessos serão realizados de forma independente, em baía de desaceleração e aceleração interna a área de intervenção. Observamos também que a localização do empreendimento, próximo ao sistema de retornos de acesso da Rodovia Índio Tibiriçá e os bairros lindeiros, possibilita as manobras de forma harmônica com o sistema viário em funcionamento.

Já os acessos realizados a pé ou bicicleta, originados das empresas e loteamentos próximos do empreendimento, poderão ser realizados por travessias próximas, visto que há a existência de faixa de pedestres e caminhos exclusivos a pedestres e ciclistas no interior da área de intervenção.

Figura 10. Faixa de pedestre, vista sentido bairro

Autoria: Cristian Baccelli



Figura 11. Faixa de pedestre, vista sentido centro

Autoria: Cristian Baccelli



Figura 12. Faixa de pedestre, vista sentido próximo ao empreendimento

Autoria: Cristian Baccelli



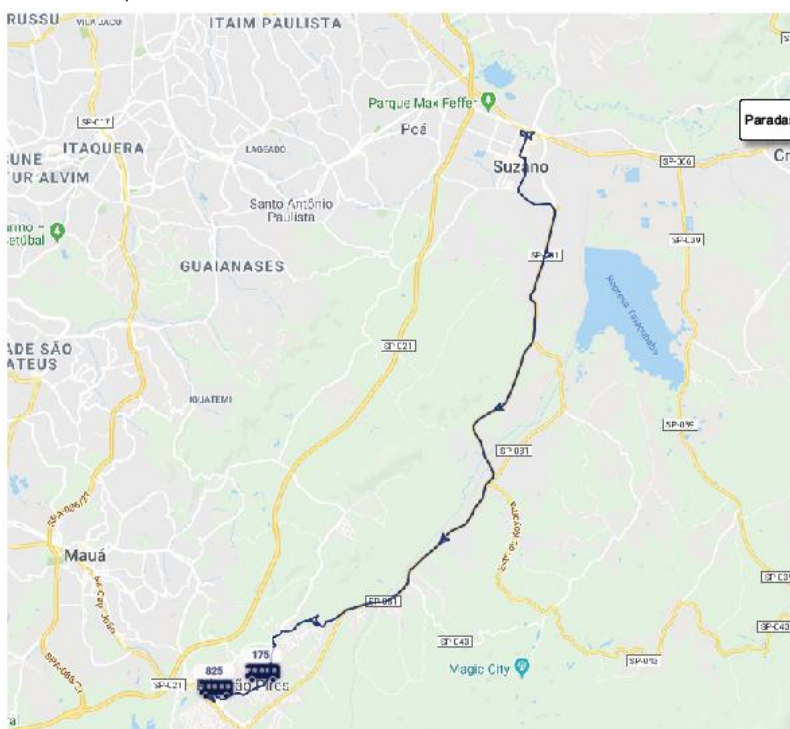
3.6. Demanda por transporte público

Considerando os dados disponíveis na Pesquisa Origem Destino 2007, realizada pela Companhia do Metropolitano de São Paulo – Metrô, 33,29% da população se utiliza do sistema de transportes coletivo na cidade de Suzano (2007).

O empreendimento está localizado na Rodovia Índio Tibiriçá – SP 31, importante conexão com o ABC Paulista, e que segundo dados da EMTU – Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos de São Paulo S.A., é atendida pela linha interurbana Suzano – Ribeirão Pires, sob responsabilidade da empresa RIGRAS.

Figura 13. Mapa de Itinerário de ônibus metropolitano

Fonte: EMTU, 2019



Segundo dados levantados no Website da empresa RADIAL Transporte, diversas linhas passam pela área do empreendimento, conectando os bairros ao centro e passando pelo Supermercado proposto:

Tabela 1. Linhas de ônibus que atendem a área de intervenção

Linha	Itinerário
10TR	Terminal / Vila Fátima
11 ^a	Terminal / Jardim Leblon
11TR	Terminal / Divisa de Ouro Fino
12TR	Terminal / Duchenvia Jd. Brasil
15TR	Terminal / Duchen Vila Ipelândia
16TR	CIA Suzano / Palmeiras (vila Cunha)

Percebemos que o grande número de linhas municipais e uma linha intermunicipal que passam pela área de intervenção, possibilita um gama de possibilidades e acessos por transportes coletivo, conectando os bairros ao centro e vice-versa.

3.7. Ventilação e iluminação

A edificação não possuirá grandes volumetrias, sendo composto por um paralelepípedo com altura de 06 metros, numa área que está em cota inferior em relação ao seu entorno direto. Neste sentido, entendemos que tanto a ventilação como a iluminação do entorno imediato não sofrerem impactos em função da nova construção - Supermercado.

3.8. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

O Plano Diretor de Suzano - Lei 312/17, estabelece no Capítulo III - Do Ordenamento Territorial, a definição das Macrozonas e Zonas Especiais no intuito de "equilibrar o parcelamento, uso e ocupação do solo com as funções territoriais e direitos fundamentais dos cidadãos" (PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO, 2017).

Segundo art. 30, da Seção II - Das Zonas Especiais, "as zonas especiais são porções do território com diferentes características ou com destinação específica, que requerem normas próprias de uso e ocupação, podendo estar situadas em qualquer Macrozona do Município".

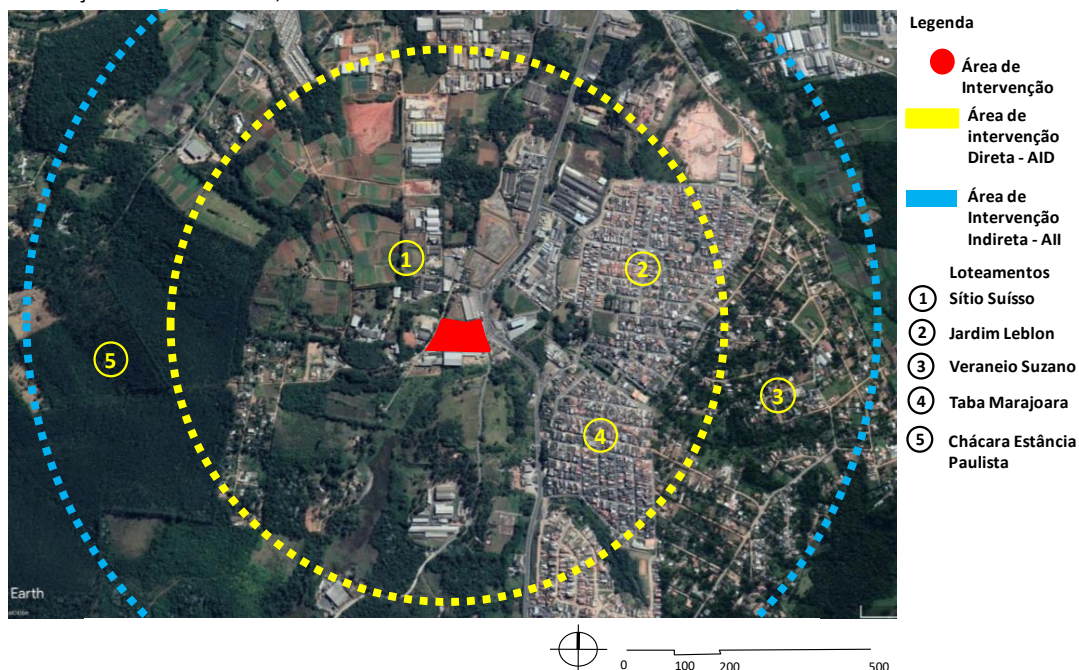
Sob esta ótica, foi criada a ZEPEC - Zona Especial de Preservação Cultural, que segundo art. 40, "têm por objetivo ampliar a proteção, articulação e dinamização de espaços culturais, afetivos e simbólicos, de grande importância para a memória, identidade e vida cultural dos munícipes".

Em análise ao Mapa 4: Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC), Anexo V, desta Lei Complementar, observamos que nas Áreas de Influência Direta e Indireta não possui elementos arquitetônicos ou paisagísticos demarcados como Preservação Cultural. Identificamos apenas três objetos arquitetônicos demarcados no Mapa 4 - Anexo V, nos quais são: 1) ACEAS Nikkey - Fukuhaku; 2) Pedra do Estudante e 3) Memorial Baruel, no qual todos estão num raio acima de 3km (três quilômetros). Neste sentido, entendemos que o empreendimento não possui qualquer interferência quanto a este tema relacionado à paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Figura 14. Mapa Patrimônio Natural e Cultural

Fonte: Google Earth, 2019 e Sistema de Informatização de Suzano – SIM, 2019

Elaboração: Cristian Baccelli, 2019



3.9. Nível de ruídos

Para a análise do nível de ruído do entorno, classificamos este tema em dois momentos, que segue:

- 1) Durante o período da execução das obras, alguns serviços como terraplenagem e fundação profunda (estacas) podem gerar incômodos. No entanto, tais serviços serão realizados em horário comercial e entendemos que não gerará impacto, visto que o empreendimento está localizado em área isolada, junto a Rodovia Índio Tibiriçá e os bairros residenciais estão relativamente afastados da área de intervenção;
- 2) Após a conclusão das obras, o uso proposto para o empreendimento - Supermercado, não possui a execução de serviços que causem ruídos excessivos que venham a impactar no entorno próximo.

3.10. Qualidade do ar

O uso proposto para o empreendimento - Supermercado, em nossa concepção não possui fonte poluidora do ar, visto que trata da venda de produtos alimentícios, limpeza, higiene e outros afins, sem a manipulação ou transformação dos mesmos. Neste sentido, entendemos que este tema não se aplica a este Estudo de Impacto.

3.11. Vegetação e arborização urbana

Para a implantação do empreendimento - Supermercado, o projeto arquitetônico está sob análise da Secretaria de Planejamento e Habitação - processo administrativo nº024739/2018. Está previsto para a implantação da edificação, a execução de movimentação de terra, conforme processo administrativo nº 001473/2019, protocolado em 28/01/19 e a intervenção na massa arbórea existente, no qual esta autorizada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente através da Autorização para Intervenção de Vegetação – AIV nº 95/2018, conforme documentos em anexo.

3.12. Capacidade de suporte da infraestrutura urbana instalada

Em relação as infraestruturas instaladas e sua capacidade de suporte e atendimento ao empreendimento, considerando que o uso previsto possui uma baixa demanda em atendimento de água potável, energia e o lançamento de esgoto. Utilizamos da metodologia de análise *"in loco"*.

Sob a ótica da capacidade de captação das drenagens urbanas, todas águas pluviais advindas da cobertura serão captadas através de calhas e dutos e direcionadas a uma rede interna de águas pluviais ligadas a rede pública de drenagem urbana. Na área não construída, foi reservada uma parcela do terreno em grama, equivalente a 10,55% da área do terreno (1.682,96 m²), como garantia da captação das águas pluviais de forma direta e natural.

Também foi proposto à implantação de piso intertravado em concreto no pátio frontal de estacionamentos de veículos leves, tendo uma área de 772,19 m². Em pesquisa realizada em Decreto nº 8119/16 que “*regulamenta a compensação ambiental pelo não cumprimento da taxa de permeabilidade mínima dos lotes urbanos, prevista no artigo 44 da lei complementar nº 95, de 24 de junho de 2008*” (PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA, 2016), segundo inciso III, art. 2º, “*piso intertravado em base de areia sem rejunte, 10% (dez por cento) de permeabilidade*”. Neste sentido, a área permeabilidade do pátio de estacionamento pode ser considerada de 77,22 m² de contribuição com a microdrenagem urbana.

Quanto às redes de abastecimento de água e energia, como captação de esgoto, entendemos que as mesmas atendam a demanda, visto que o empreendimento não possui necessita de grandes cargas de abastecimento e captação. Em vistoria realizada “*in loco*”, observamos a presença de redes de água potável e captação de esgoto – SABESP, e redes de energia elétrica, no qual a responsabilidade está com a EDP Bandeirante.

Figura 15. Rede de Energia aérea

Autoria: Cristian Baccelli



3.13. Geração e destinação dos resíduos sólidos

O empreendimento proposto – Supermercado, em função dos produtos a serem comercializados, deverá produzir resíduos sólidos relacionados em duas categorias:

1. Resíduos característicos do descarte de alimentos perecíveis, que deverão ser descartados de forma correta, através de coleta seletiva e destinação;

2. Resíduos fruto de produtos recebidos embalados (caixas de papelão e plásticos), no qual deverão ser reservados em lugar seco e seguro e direcionados a Associações de Coleta Seletiva.

Neste sentido, será desenvolvido um Plano de Gerenciamento dos Resíduos Sólidos visando à redução no impacto ambiental e o tratamento e o descarte correto para todas as classes de resíduos.

3.14. Geração de emprego e renda

A obra em si deverá gerar um número considerável de mão-de-obra direta e indireta durante sua execução. Está prevista a conclusão das obras num período máximo de 12 (doze) meses. Considerando o porte médio da obra, podemos verificar que a execução do empreendimento irá gerar 120 empregos diretos, desde as primeiras etapas da obra (terraplenagem, fundações etc) até a execução dos acabamentos, no entanto, a obra também irá gerar um número considerável de empregos indiretos através de seus fornecedores de produtos civil e industrializados.

Após sua execução, o Supermercado será responsável pela contratação de 147 empregos diretos, separados em turnos e equipes em cada setor do empreendimento, em atenção às Leis Trabalhistas Brasileira.

3.15. Resíduos líquidos

“Resíduos líquidos são geralmente provenientes de atividades industriais ou domésticas e muitas vezes contêm elementos tóxicos que acabam sendo lançados no meio ambiente” (Dinâmica Ambiental, 2013).

No que trata do gerenciamento dos resíduos líquidos gerados pelo empreendimento – Supermercado, a princípio o mesmo irá gerar apenas esgoto, no qual deverá ser lançado na rede interna (caixas de passagens e de distribuição) e na rede pública de esgoto (SABESP).

3.16. Vibração

Considerando que o uso previsto – Supermercado irá se deter essencialmente a venda de produtos alimentícios, limpeza, beleza entre outros afins, o empreendimento não possuirá equipamentos que produzam choque ou vibração perceptível além dos limites da propriedade em suas operações.

4. Medidas Mitigadoras Propostas e Compensatórias

Após a exposição dos temas apontados no Termo de Referência nº 003/2019, expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação em 26 de fevereiro de 2019, em pedido formulado no Processo Administrativo nº 1468/2019 pelo requerente George's Empreendimentos e Participações Ltda, para a implantação de Supermercado localizado na Rodovia Índio Tibiriçá, nº 4.600, em Suzano, apresentamos a seguir uma síntese do que foi apresentado no Relatório de Impacto de Vizinhança como Matriz de Mitigações:

Tabela 2. Matriz de Mitigações

Item	Tema	Situação	Impacto	Conclusão
3.1	Adensamento populacional	Neutro	Neutro, uma vez que o empreendimento não causará adensamento	Sem necessidade de mitigação
3.2	Equipamentos urbanos e comunitários	Neutro	O uso proposto não necessita ou causará impacto nos equipamentos existentes na AID e AII	Sem necessidade de mitigação
3.3	Uso e ocupação do solo	Neutro	Positivo, considerando que ampliará a dinâmica de diversidade de uso da área e seu entorno	Sem necessidade de mitigação
3.4	Valorização Imobiliária	Neutro	Positivo, considerando a valorização do entorno em função do uso proposto	Sem necessidade de mitigação
3.5	Geração de tráfego intenso e pesado	Necessidade de intervenção pontual para pedestres	Devido ao número de usuários, e a localização de bairros residências na AID, o impacto se torna	Possibilidade de ajustes em sinalização horizontal e vertical de trânsito

			negativo em função da segurança em travessias em nível	
3.6	Demanda por transporte público	Satisfatória	Neutro	Sem necessidade de mitigação
3.7	Ventilação e Iluminação	Sem alteração no entorno	Neutro	Sem necessidade de mitigação
3.8	Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural	Não há patrimônio natural e cultural na AID e AII	Neutro	Sem necessidade de mitigação
3.9	Nível de ruídos	Sem alteração no entorno	Neutro	Sem necessidade de mitigação
3.10	Qualidade do ar	Sem alteração no entorno	Neutro	Sem necessidade de mitigação
3.11	Vegetação e arborização urbana	Remoção de espécies arbóreas isoladas	Neutro, por tratar de indivíduos arbóreas isolados	Autorizado pela SMA
3.12	Capacidade de suporte da infraestrutura urbana instalada	Entorno possui redes de infraestrutura urbana instaladas	Neutro em função dos baixos índices de atendimento e captação	Sem necessidade de mitigação
3.13	Geração e destinação dos resíduos sólidos	Baixo índice de produção de resíduos sólidos	Baixo	Será atendido através de plano de gerenciamento de resíduos sólidos
3.14	Geração de emprego e renda	Geração de empregos direto e indireto durante a execução das	Positivo	Sem necessidade de mitigação

obras e com o
funcionamento
do
empreendimento

3.15	Resíduos líquidos	Sem alteração no entorno	Neutro	Sem necessidade de mitigação
3.16	Vibração	Sem alteração no entorno	Neutro	Sem necessidade de mitigação

5. Referências Bibliográficas

Dinâmica Ambiental. (2 de setembro de 2013). *Gerenciamento e descarte de resíduos líquidos*. Acesso em 10 de abril de 2019, disponível em <https://www.dinamicambiental.com.br/blog/reciclagem/gerenciamento-descarte-residuos-liquidos/>

EMTU – Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos de São Paulo S.A. (2019). Acesso em 08 de abril de 2019, disponível em <http://www.emtu.sp.gov.br>

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO - Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ. (2007). Pesquisa Origem Destino . São Paulo, São Paulo.

IMOVELWEB. (2019). Acesso em 08 de abril de 2019, disponível em <https://www.imovelweb.com.br>

PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA. (8 de janeiro de 2016). Decreto nº 8119. Cotia, São Paulo.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO. (1996). Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo - Lei Complementar 025/96. Suzano, São Paulo.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO. (2017). Plano Diretor - Lei 312/17. Suzano , São Paulo .

VIVA REAL. (2019). Acesso em 08 de abril de 2019, disponível em <https://www.vivareal.com.br>

6. Anexos

- 6.1. Projeto Arquitetônico para Construção de um Galpão Comercial – Supermercado;
- 6.2. Registro de Responsabilidade Técnica do profissional;
- 6.3. Certidão de Matrícula do Imóvel atualizada;
- 6.4. Espelho do IPTU do imóvel;
- 6.5. Certidão de Diretrizes emitida pela SMPUH;
- 6.6. Via em mídia digital do Estudo de Impacto de Vizinhança e anexos.

07. ENCERRAMENTO

O presente documento é assinado abaixo pelo responsável técnico deste relatório e contratante, a fim de ter suas informações validadas.

Cristian Tairon Baccelli de Oliveira
Arquiteto e Urbanista
CAU: A-81643-4

George's Empreendimentos e Participações Ltda

CNPJ - 01.353.405/0001-76

Mirna Gerges Antoun

Representante legal

CPF: 196.176.718-08



Documento válido somente se acompanhado do comprovante de pagamento

Lei Nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010:

Art. 47. O RRT será efetuado pelo profissional ou pela pessoa jurídica responsável, por intermédio de seu profissional habilitado legalmente no CAU. Art. 48. Não será efetuado RRT sem o prévio recolhimento da Taxa de RRT pela pessoa física do profissional ou pela pessoa jurídica responsável. Art. 50. A falta do RRT sujeitará o profissional ou a empresa responsável, sem prejuízo da responsabilização pessoal pela violação ética e da obrigatoriedade da paralisação do trabalho até a regularização da situação, à multa de 300% (trezentos por cento) sobre o valor da Taxa de RRT não paga corrigida, a partir da autuação, com base na variação da Taxa Referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC, acumulada mensalmente, até o último dia do mês anterior ao da devolução dos recursos, acrescido este montante de 1% (um por cento) no mês de efetivação do pagamento. * O documento definitivo (RRT) sem a necessidade de apresentação do comprovante de pagamento, poderá ser obtido após a identificação do pagamento pela compensação bancária.

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: CRISTIAN TAIRON BACCELLI DE OLIVEIRA

Registro Nacional: A81643-4

Título do Profissional: Arquiteto e Urbanista

2. DADOS DO CONTRATO

Contratante: George's Empreendimento e Partições Ltda

CNPJ: 01.353.405/0001-76

Contrato: 01

Valor Contrato/Honorários: R\$ 0,00

Tipo de Contratante: Pessoa jurídica de direito privado

Celebrado em: 16/05/2019

Data de Início: 16/05/2019

Previsão de término: 30/08/2019

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

3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO

Endereço: RODOVIA ÍNDIO TIBIRIÇA

Nº: 4600

Complemento:

Bairro: RAFFO

UF: SP CEP: 08666000 Cidade: SUZANO

Coordenadas Geográficas: Latitude: 0

Longitude: 0

4. ATIVIDADE TÉCNICA

Grupo de Atividade: 4 - MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO

Subgrupo de Atividade: 4.2 - MEIO AMBIENTE

Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Quantidade: 6.288,46

Unidade: m²

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015

5. DESCRIÇÃO

Estudo de Impacto de Vizinhança.

6. VALOR

Total Pago: R\$ 0,00

Atenção: Este Item 6 será preenchido automaticamente pelo SICCAU após a identificação do pagamento pela compensação bancária. Para comprovação deste documento é necessária a apresentação do respectivo comprovante de pagamento



RRT SIMPLES
Nº 0000008260689
INICIAL
INDIVIDUAL



7. ASSINATURAS

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

_____, ____ de _____ de _____
Local Dia Mês Ano

George's Empreendimento e Partições Ltda
CNPJ: 01.353.405/0001-76

CRISTIAN TAIRON BACCELLI DE OLIVEIRA
CPF: 270.098.048-42



Conselho de Arquitetura e Urbanismo

Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010

Recibo do Pagador



001 - 9

00190.00009 03032.386009 10406.196179 3 78980000009476

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço

CRISTIAN TAIRON BACCELLI DE OLIVEIRA / 270.098.048-42 / RUA FLORIANO PEIXOTO, 00715, , JARDIM SÃO LUIZ, Ferraz de Vasconcelos, SP, CEP:08528-330

--

Sacador/Avalista

Nosso Número

30323860010406196-6

Nr. Documento

10406196

Data de Vencimento

23/05/2019

Valor do Documento

94,76

(=) Valor Cobrado

94,76

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço

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

1897-X / 60487-9

Agência/Código do Beneficiário

Autenticação Mecânica

CAU-SP-TAXA-RRT - Exercício 2019 - R\$ 94,76
CRISTIAN TAIRON BACCELLI DE OLIVEIRA - CAU nº A81643-4
RRT Nº 8260689 - REFERENTE A 1 (UMA) ATIVIDADE(S)
Contratante: George's Empreendimento e Partições Ltda CPF/CNPJ: 01.353.405/0001-76

ATENÇÃO: NÃO EXCLUIR O RRT DURANTE O PERÍODO DE PROCESSAMENTO DO PAGAMENTO (DE 2 A 4 DIAS).

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO. NÃO REALIZAR O PAGAMENTO POR TRANSFERÊNCIA BANCÁRIA.



001 - 9

00190.00009 03032.386009 10406.196179 3 78980000009476

Local de Pagamento

Pagável em qualquer Banco até o vencimento

Data de Vencimento

23/05/2019

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ

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

Agência/Código do Beneficiário

1897-X / 60487-9

Data do Documento

16/05/2019

Nr. Documento

10406196

Espécie DOC

DM

Aceite

N

Data do Processamento

16/05/2019

Nosso-Número

30323860010406196-6

Uso do Banco

Carteira

17

Espécie

R\$

Quantidade

xValor

(=) Valor do Documento

94,76

Informações de Responsabilidade do Beneficiário

(-) Desconto/Abatimento

CAU-SP-TAXA-RRT - Exercício 2019 - R\$ 94,76
CRISTIAN TAIRON BACCELLI DE OLIVEIRA - CAU nº A81643-4
RRT Nº 8260689 - REFERENTE A 1 (UMA) ATIVIDADE(S)
Contratante: George's Empreendimento e Partições Ltda CPF/CNPJ: 01.353.405/0001-76

(+) Juros/Multa

(=) Valor Cobrado

94,76

ATENÇÃO: NÃO EXCLUIR O RRT DURANTE O PERÍODO DE PROCESSAMENTO DO PAGAMENTO (DE 2 A 4 DIAS).

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO. NÃO REALIZAR O PAGAMENTO POR TRANSFERÊNCIA BANCÁRIA.

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço

CRISTIAN TAIRON BACCELLI DE OLIVEIRA / 270.098.048-42 / RUA FLORIANO PEIXOTO, 00715, , JARDIM SÃO LUIZ, Ferraz de Vasconcelos, SP, CEP:08528-330
CAU A81643-4

Código de Baixa

Sacador/Avalista

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação



**30**
horas**Comprovante de pagamento de boleto****Dados da conta debitada**Agência/conta: **7428/28000-7**CNPJ: **24.753.557/0001-61**Empresa: **BACCELLI ARQUITETURA U
LTDA ME**

Pagador final:

Agência / Conta: **7428/28000-7**

CPF/CNPJ:

Razão Social: **BACCELLI ARQUITETURA U LTDA ME****24.753.557/0001-61** **BANCO DO BRASIL****00190.00009 03032.386009 10406.196179 3 78980000009476**

Beneficiário:	CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE SAO PA	CPF/CNPJ do beneficiário:	Data de vencimento:
Razão Social:	CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE SAO PAULO .	15.131.560/0001-52	23/05/2019
Valor do documento (R\$):			94,76
(-) Desconto (R\$):			0,00
(+ Juros / mora / multa (R\$):			0,00
Pagador:	CRISTIAN TAIRON BACCELLI DE OLIVEIRA	CPF/CNPJ do pagador:	(=) Valor do pagamento (R\$):
		270.098.048-42	94,76
Data de pagamento:			16/05/2019
Autenticação mecânica:			Pagamento realizado em espécie:
B6530404839C4FD61AA711CE4F88CF77DAB499C2			Não

Operação efetuada em 16/05/2019 às 13:48:08 via bankline, CTRL 40973.



Registro de Imóveis
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

CERTIFICA, a pedido verbal da parte interessada que revendo os livros de Registro a seu cargo, deles, verificou constar a matrícula do seguinte teor:

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis

Matrícula
69.675

Ficha
01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 07 de novembro de 2013

IMÓVEL: UM TERRENO, com frente para a Rodovia Índio Tibiriçá, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Inicia-se no ponto 1 definido pelas coordenadas N=7.390.936,241ms e E=366.595,355ms, onde segue no alinhamento da Rodovia Índio Tibiriçá, SP-31, até o ponto 2 definido pelas coordenadas N=7.390.927,302ms e E=366.596,645ms, com Az=171°47'15" e distância de 9,03ms, deste segue até o ponto 3, definido pelas coordenadas N=7.390.869,678ms e E=366.604,961ms, com azimute de Az=171°47'15" e distância de 58,22ms, deste segue até o ponto 4, definido pelas coordenadas N=7.390.820,422ms e E=366.612,070ms, com azimute de Az=171°47'15" e distância de 49,77ms, deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel de propriedade de REGINA OLGA ALIANO RAFFO, JOÃO BAPTISTA RAFFO NETO, MARISA RENZI RAFFO, LILIANA EMA RAFFO MELLO E SERGIO BENEDITO JUNGERS MELLO, até o ponto 10 definido pelas coordenadas N=7.390.822,587ms e E=366.454,533m, com azimute de Az=270°47'14" e distância de 157,55ms, deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel de posse de WILSON ROBERTO MUNIZ, origem matrícula 53.609, deste Cartório de Registro de Imóveis, até o ponto 11 definido pelas coordenadas N=7.390.926,893ms e E=366.454,169ms, com azimute de Az=359°48'00" e distância de 104,31ms, deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel de propriedade de HBS PARTICIPAÇÕES LTDA, matrícula 19.313, deste Cartório de Registro de Imóveis, até o ponto 12 definido pelas coordenadas N=7.390.926,731ms e E=366.526,934ms, com azimute Az=90°07'39" e distância de 72,77ms, deste segue, até o ponto 13 definido pelas coordenadas N=7.390.926,337m e E=366.537,326ms, com azimute de Az=92°10'06" e distância de 10,40ms, deste segue até o ponto 14, definido pelas coordenadas N=7.390.923,992ms e E=366.544,345ms, com azimute Az=108°28'45" e distância de 7,40ms, deste segue, ate o ponto 1 definido pelas coordenadas N=7.390.936,241ms e E=366.595,355ms, com az=76°29'51" e distância de 52,46ms, o perímetro acima descrito encerra uma área de 15.952,53m2.

CONTRIBUINTE: 60.042.005-A/B/C/D/E/F/G.

PROPRIETÁRIOS: 1) REGINA OLGA ALLIANO RAFFO, brasileira, viúva, RG 3.078.073-SP, CPF 365.728.178-90, residente e domiciliada na Estrada Suzano-Ribeirão Pires, 4.600,

" Continua no Verso "

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

12362-0-AA 290782



Matrícula
69.675

Ficha
01
Verso

Suzano-SP, proprietária de 50% do imóvel, 2) JOÃO BAPTISTA RAFFO NETO, brasileiro, engenheiro, RG 10.282.487-SSP/SP, CPF 537.126.178-87, casado aos 23/03/1979, sob o regime da comunhão universal de bens, conforme verifica-se pela escritura de pacto antenupcial lavrada aos 15/03/1979, no Livro 69, às fls. 26/27 do 2º Tabelião de Notas da Comarca de Suzano-SP, devidamente registrada sob nº 2.635 no Livro 3 - Registro Auxiliar desta Serventia, com MARISA RENZI RAFFO, brasileira, empresária, RG 7.560.688-SSP/SP, CPF 156.442.108-20, residentes e domiciliados à Rua Washington Luiz, 89, apto. 131, Centro, Suzano-SP, proprietários de 25% do imóvel, e 3) LILIANA EMA RAFFO MELLO, brasileira, professora, RG 4.555.902-SSP/SP, CPF 027.231.578-81, casada aos 11/06/1976, sob o regime da comunhão universal de bens com SERGIO BENEDITO JUNGERS MELLO, brasileiro, engenheiro, RG 4.433.797-8-SSP/SP, CPF 605.891.168-00, residentes e domiciliados à Alameda das Bétulas, 21, Alphaville 5, Santana do Parnaíba, São Paulo-SP, proprietários de 25% do imóvel.

REGISTRO ANTERIOR: R.08/M.42.436, datado de 17/02/2009, deste Registro Imobiliário.

SUBSTITUTO:

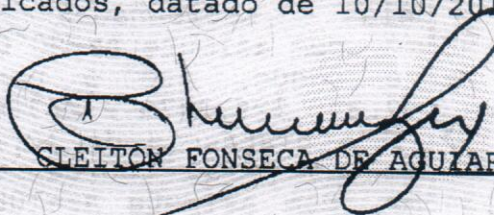


CLEITON FONSECA DE AGUIAR TDCS

Av.01/em 07 de novembro de 2013. (Abertura de Matrícula)

A presente matrícula foi aberta atendendo requerimento dos proprietários 1) REGINA OLGA ALIANO RAFFO, 2) JOÃO BAPTISTA RAFFO NETO, e sua mulher MARISA RENZI RAFFO e 3) LILIANA EMA RAFFO MELLO, e seu marido SÉRGIO BENEDITO JUNGERS MELLO, todos já qualificados, datado de 10/10/2013.

SUBSTITUTO:



P.161.154-mic.1015

CLEITON FONSECA DE AGUIAR TDCS

CONTINUA NA FICHA 02

EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis

Matrícula 69.675 Folia 02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO 14 novembro 2013 Suzano, de de

Av.02/em 14 de novembro de 2013. (Erro Evidente)

Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei Federal n.º 6.015/73, procedo a presente averbação para corrigir erro evidente, uma vez que, o imóvel objeto da presente está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n.º 60.042.005-A/B/C/D/E/F/G; 60.042.007-A/B/C/D/E/F/G; e 60.042.008, todos em maior área, sanando assim a omissão quando da abertura da presente matrícula.

SUBSTITUTO:

P.161.516-mic.1017 CLEITON FONSECA DE AGUIAR KCAM

Av.03/em 22 de novembro de 2017. (Contribuinte)

Pela escritura pública de inventário e partilha lavrada aos 31/10/2017, Livro 100, Págs. 149/154, no Tabelião de Notas do Distrito de Jundiapéba, Comarca de Mogi das Cruzes-SP, complementada pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2017, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n.º 60.042.020-A/B/C/D/E/F/G.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.191.444 SIMONE CASARINI FAGS

Av.04/em 22 de novembro de 2017. (Óbito)

Pela mesma escritura mencionada na Av.03 desta matrícula e conforme Certidão de Óbito n.º 214.518, fls. 188, Livro C-365, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito da Liberdade, Comarca de São Paulo-SP, mencionada na citada escritura, procedo a presente averbação para constar o óbito de REGINA OLGA ALIANO RAFFO,

" Continua no Verso "

EM BRANCO EM BRANCO EM BRANCO EM BRANCO

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

12362-0-AA 290783



Matrícula

69.675

Ficha

02
Verso

ocorrido aos 14/09/2015.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.191.444


SIMONE CASARINI

FAGS

R.05/em 22 de novembro de 2017. (Partilha)

Pela mesma escritura mencionada na Av.03 desta matrícula, procedo o presente registro para constar que em virtude do falecimento de REGINA OLGA ALIANO RAFFO, CPF 365.728.178-90, 50% do imóvel objeto desta, estimado no título em R\$ 976.614,47 (V.V. R\$ 748.600,20 proporcional), foi PARTILHADO da seguinte forma: 25% do imóvel para cada um dos 02 herdeiros filhos à saber: 1) JOÃO BAPTISTA RAFFO NETO, RG 10.282.487-3-SSP/SP e sua mulher MARISA RENZI RAFFO e 2) LILIANA EMA RAFFO MELLO e seu marido SÉRGIO BENEDITO JUNGERS MELLO, todos já qualificados. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 10/11/2017, às 10:43 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.191.444


SIMONE CASARINI

FAGS

R.06/em 15 de janeiro de 2018. (Venda)

Pela escritura pública de venda e compra, com cláusula de condição suspensiva resolutiva, lavrada aos 05/01/2018, Livro 607, fls. 235 à 238, no 2º Tabelião de Notas da Comarca de Suzano-SP, os proprietários 1) JOÃO BAPTISTA RAFFO NETO e sua mulher MARISA RENZI RAFFO, do lar, residentes e domiciliados na Rua Marechal Deodoro, 410, Apto. 63, Centro, Suzano-SP e 2) LILIANA EMA RAFFO MELLO, empresária e seu marido SÉRGIO BENEDITO JUNGERS MELLO, empresário, todos já qualificados, VENDERAM à GEORGES -

" Continua na Ficha Nº 03 "

EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

CNS 12362-0

Matrícula 69.675 Ficha 03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 15 de janeiro de 2018

EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na Rua Portugal Freixo, 242, Sala 106, Centro, Suzano-SP, CNPJ 01.353.405/0001-76, o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 2.350.000,00, a ser pago da seguinte forma: R\$ 350.000,00 através de TED - transferência eletrônica disponível, em contas correntes tituladas pelos vendedores, servindo o comprovante da transferência como prova do pagamento e conseqüente recibo de quitação desse valor; O restante do preço, no valor de R\$ 2.000.000,00, através de 04 parcelas fixas, cada uma no valor de R\$ 500.000,00, mediante TED - transferência eletrônica disponível nas contas acima indicadas, vencendo-se a primeira no dia 05/02/2018 e às demais no mesmo dia dos meses imediatamente subsequentes (V.V. R\$ 1.497.200,40). Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 10/01/2018, às 10:10 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

SUBSTITUTO:

[Handwritten signature]

P.192.645 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS Av.07/em 15 de janeiro de 2018. (Cláusula Resolutiva)

Pela mesma escritura mencionada no R.06 desta matrícula, procedo a presente averbação para constar que a venda, foi gravada com **cláusula resolutiva suspensiva**, estando subordinada à condição resolutória expressa e prevista nos artigos 474 e 475, do Código Civil em vigor, de modo que, verificada a inadimplência da outorgada compradora no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste instrumento, os outorgantes vendedores poderão pedir a resolução desta venda, desde que notificado a compradora para quitação do débito em aberto no prazo de 10 dias, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

SUBSTITUTO:

[Handwritten signature]

P.192.645 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

"continua no verso"

EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO

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

12362-0-AA 290784



12362-0-289001-294000-0718



Matrícula 69.675
Ficha 03
Verso

Av.08/em 06 de setembro de 2018. (Cancelamento)

Atendendo requerimento datado de 24/08/2018, acompanhado do termo de quitação datado de 07/05/2018, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da cláusula resolutiva suspensiva, objeto da Av.07 nesta matrícula, ficando totalmente cumprido o pagamento correspondente a venda e compra mencionada no R.06 desta.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.197.489


SIMONE CASARINI

VVE

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 69675 está conforme original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73 nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançado na aludida matrícula inclusive com referência a alienações e ônus reais e pessoais. Dou fé, Suzano, data e hora abaixo indicadas.


Júlyo César Ferreira - Escrevente

EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO
EM BRANCO

Ao Oficial.. R\$ *30,69
Ao Estado.. R\$ *8,72
Ao IPESP.. R\$ *5,97
Ao Reg. Civil R\$ *1,62
Ao Trib. Just R\$ *2,11
Ao FEDMP.. R\$ *1,47
Total..... R\$ 50,58
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 11:16:55 horas do dia 11/09/2018
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Código de controle de certidão:
Prenotação Nº 197489



06967511092018



Prefeitura Municipal de Suzano

02-04-2019 09:57:06

Prefeitura Municipal de Suzano 02-04-2019 09:57:06					ÁREA CONST(m²) 500,59	TELHEIRO(m²) 0,00	OUTRAS ÁREAS (m²) 0,00	ÁREA TOT EDIF.(m²) 500,59
EXERCÍCIO 2019	IMÓVEL 141402	INSCRIÇÃO CADASTRAL 60.042.020.A	QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO(m²) 15.952,53	FRAÇÃO IDEAL 0,2455	TESTADA(m²) 117,02	PADRÃO POPULAR
PROPRIETÁRIO 280399 - GEORGE S EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$) 512.867,82	VLR VEN. CONST. (R\$) 322.399,98	VALOR VENAL (R\$) 835.267,80
COMPROMISSÁRIO					TERRITORIAL - R\$ 0,00			
					PREDIAL - R\$ 2.926,97			
					TOTAL - R\$ 2.926,97			
ENDEREÇO DO IMÓVEL ROD - INDIO TIBIRICA,4600 RAFFO SUZANO-SP 08.666-000								
ENDEREÇO ENTREGA RUA PORTUGAL FREIXO, 242, AP 106 CENTRO SUZANO - SP 00.000-000								
					PARCELAS	VENCIMENTO	VALORES EM R\$	
					ÚNICA	15-03-2019	2.780,63	
					1	15-03-2019	292,69	
					2	15-04-2019	292,69	
					3	15-05-2019	292,69	
					4	15-06-2019	292,69	
					5	15-07-2019	292,69	
					6	15-08-2019	292,69	
					7	15-09-2019	292,69	
					8	15-10-2019	292,69	
					9	15-11-2019	292,69	
					10	15-12-2019	292,76	

**DEMONSTRATIVO
DE PARCELAS**



Prefeitura Municipal de Suzano

02-04-2019 09:57:52

					ÁREA CONST(m²)	TELHEIRO(m²)	OUTRAS ÁREAS (m²)	ÁREA TOT EDIF.(m²)
					538,00	0,00	0,00	538,00
EXERCÍCIO 2019	IMÓVEL 141406	INSCRIÇÃO CADASTRAL 60.042.020.B	QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO(m²)	FRAÇÃO IDEAL	TESTADA(m²)	PADRÃO POPULAR
					15.952,53	0,2638	117,02	
PROPRIETÁRIO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$)	VLR VEN. CONST. (R\$)	VALOR VENAL (R\$)
280399 - GEORGE S EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA						551.197,48	346.493,52	897.691,00
COMPROMISSÁRIO					TERRITORIAL - R\$ 0,00			
					PREDIAL - R\$ 3.145,68			
					TOTAL - R\$ 3.145,68			
ENDEREÇO DO IMÓVEL								
ROD - INDIO TIBIRICA,4604								
RAFFO SUZANO-SP 08.666-000								
ENDEREÇO ENTREGA								
RUA PORTUGAL FREIXO, 242, AP 106								
CENTRO SUZANO - SP 00.000-000								
					PARCELAS	VENCIMENTO	VALORES EM R\$	
					ÚNICA	15-03-2019	2.988,40	
					1	15-03-2019	314,56	
					2	15-04-2019	314,56	
					3	15-05-2019	314,56	
					4	15-06-2019	314,56	
					5	15-07-2019	314,56	
					6	15-08-2019	314,56	
					7	15-09-2019	314,56	
					8	15-10-2019	314,56	
					9	15-11-2019	314,56	
					10	15-12-2019	314,64	
DEMONSTRATIVO DE PARCELAS								



Prefeitura Municipal de Suzano

02-04-2019 09:58:18


Prefeitura Municipal de Suzano 02-04-2019 09:58:18					ÁREA CONST(m²)	TELHEIRO(m²)	OUTRAS ÁREAS (m²)	ÁREA TOT EDIF.(m²)
EXERCÍCIO	IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO(m²)	FRAÇÃO IDEAL	TESTADA(m²)	PADRÃO
2019	141407	60.042.020.C			15.952,53	0,0260	117,02	POPULAR
PROPRIETÁRIO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$)	VLR VEN. CONST. (R\$)	VALOR VENAL (R\$)
280399 - GEORGE S EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA						54.299,13	34.134,12	88.433,25
COMPROMISSÁRIO					TERRITORIAL - R\$			
					PREDIAL - R\$			
					TOTAL - R\$			
					0,00			
					276,46			
					276,46			
ENDEREÇO DO IMÓVEL								
ROD - INDIO TIBIRICA,4612								
RAFFO SUZANO-SP 08.666-000								
ENDEREÇO ENTREGA								
RUA PORTUGAL FREIXO, 242, AP 106								
CENTRO SUZANO - SP 00.000-000								
					PARCELAS	VENCIMENTO	VALORES EM R\$	
					ÚNICA	15-03-2019	262,64	
					1	15-03-2019	27,64	
					2	15-04-2019	27,64	
					3	15-05-2019	27,64	
					4	15-06-2019	27,64	
					5	15-07-2019	27,64	
					6	15-08-2019	27,64	
					7	15-09-2019	27,64	
					8	15-10-2019	27,64	
					9	15-11-2019	27,64	
					10	15-12-2019	27,70	
					DEMONSTRATIVO DE PARCELAS			



Prefeitura Municipal de Suzano

02-04-2019 09:58:44

Prefeitura Municipal de Suzano 02-04-2019 09:58:44					ÁREA CONST(m²)	TELHEIRO(m²)	OUTRAS ÁREAS (m²)	ÁREA TOT EDIF.(m²)
EXERCÍCIO	IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO(m²)	FRAÇÃO IDEAL	TESTADA(m²)	PADRÃO
2019	141408	60.042.020.D			15.952,53	0,0260	117,02	POPULAR
PROPRIETÁRIO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$)	VLR VEN. CONST. (R\$)	VALOR VENAL (R\$)
280399 - GEORGE S EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA						54.299,13	34.134,12	88.433,25
COMPROMISSÁRIO					TERRITORIAL - R\$			
					PREDIAL - R\$			
					TOTAL - R\$			
					0,00			
					276,46			
					276,46			
ENDEREÇO DO IMÓVEL								
ROD - INDIO TIBIRICA,4616								
RAFFO SUZANO-SP 08.666-000								
ENDEREÇO ENTREGA								
RUA PORTUGAL FREIXO, 242, AP 106								
CENTRO SUZANO - SP 00.000-000								
					PARCELAS	VENCIMENTO	VALORES EM R\$	
					ÚNICA	15-03-2019	262,64	
					1	15-03-2019	27,64	
					2	15-04-2019	27,64	
					3	15-05-2019	27,64	
					4	15-06-2019	27,64	
					5	15-07-2019	27,64	
					6	15-08-2019	27,64	
					7	15-09-2019	27,64	
					8	15-10-2019	27,64	
					9	15-11-2019	27,64	
					10	15-12-2019	27,70	
DEMONSTRATIVO DE PARCELAS								

 Prefeitura Municipal de Suzano 02-04-2019 09:59:17					ÁREA CONST(m²) 367,54	TELHEIRO(m²) 0,00	OUTRAS ÁREAS (m²) 0,00	ÁREA TOT EDIF.(m²) 367,54
EXERCÍCIO 2019	IMÓVEL 141409	INSCRIÇÃO CADASTRAL 60.042.020.E	QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO(m²) 15.952,53	FRAÇÃO IDEAL 0,1802	TESTADA(m²) 117,02	PADRÃO POPULAR
PROPRIETÁRIO 280399 - GEORGE S EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$) 376.554,88	VLR VEN. CONST. (R\$) 236.710,46	VALOR VENAL (R\$) 613.265,34
COMPROMISSÁRIO					TERRITORIAL - R\$ 0,00 PREDIAL - R\$ 2.148,82 TOTAL - R\$ 2.148,82			
ENDEREÇO DO IMÓVEL ROD - INDIO TIBIRICA,4622 RAFFO SUZANO-SP 08.666-000					PARCELAS ÚNICA 15-03-2019 2.041,38 15-03-2019 214,88 15-04-2019 214,88 15-05-2019 214,88 15-06-2019 214,88 15-07-2019 214,88 15-08-2019 214,88 15-09-2019 214,88 15-10-2019 214,88 15-11-2019 214,88 15-12-2019 214,90			
ENDEREÇO ENTREGA RUA PORTUGAL FREIXO, 242, AP 106 CENTRO SUZANO - SP 00.000-000					DEMONSTRATIVO DE PARCELAS			



Prefeitura Municipal de Suzano

02-04-2019 09:59:45

Prefeitura Municipal de Suzano 02-04-2019 09:59:45					ÁREA CONST(m²)	TELHEIRO(m²)	OUTRAS ÁREAS (m²)	ÁREA TOT EDIF.(m²)
EXERCÍCIO	IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO(m²)	FRAÇÃO IDEAL	TESTADA(m²)	PADRÃO
2019	141411	60.042.020.F			15.952,53	0,1000	117,02	POPULAR
PROPRIETÁRIO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$)	VLR VEN. CONST. (R\$)	VALOR VENAL (R\$)
280399 - GEORGE S EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA						209.002,87	131.384,16	340.387,03
COMPROMISSÁRIO					TERRITORIAL - R\$			
					0,00			
					PREDIAL - R\$			
					1.192,72			
					TOTAL - R\$			
					1.192,72			
ENDEREÇO DO IMÓVEL								
ROD - INDIO TIBIRICA,4676								
RAFFO SUZANO-SP 08.666-000								
ENDEREÇO ENTREGA								
RUA PORTUGAL FREIXO, 242, AP 106								
CENTRO SUZANO - SP 00.000-000								
					PARCELAS	VENCIMENTO	VALORES EM R\$	
					ÚNICA	15-03-2019	1.133,09	
					1	15-03-2019	119,27	
					2	15-04-2019	119,27	
					3	15-05-2019	119,27	
					4	15-06-2019	119,27	
					5	15-07-2019	119,27	
					6	15-08-2019	119,27	
					7	15-09-2019	119,27	
					8	15-10-2019	119,27	
					9	15-11-2019	119,27	
					10	15-12-2019	119,29	
DEMONSTRATIVO DE PARCELAS								

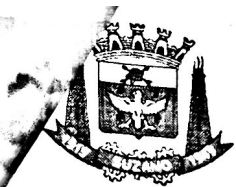


Prefeitura Municipal de Suzano

02-04-2019 10:00:12

Prefeitura Municipal de Suzano					ÁREA CONST(m²)	TELHEIRO(m²)	OUTRAS ÁREAS (m²)	ÁREA TOT EDIF.(m²)
EXERCÍCIO 2019	IMÓVEL 141412	INSCRIÇÃO CADASTRAL 60.042.020.G	QUADRA	LOTE	323,00	0,00	0,00	323,00
					ÁREA TERRENO(m²)	FRAÇÃO IDEAL	TESTADA(m²)	PADRÃO
					15.952,53	0,1584	117,02	POPULAR
PROPRIETÁRIO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$)	VLR VEN. CONST. (R\$)	VALOR VENAL (R\$)
280399 - GEORGE S EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA						330.921,55	208.024,92	538.946,47
COMPROMISSÁRIO					TERRITORIAL - R\$			0,00
					PREDIAL - R\$			1.888,41
					TOTAL - R\$			1.888,41
ENDEREÇO DO IMÓVEL								
ROD - INDIO TIBIRICA,0								
RAFFO SUZANO-SP 08.666-000								
ENDEREÇO ENTREGA								
RUA PORTUGAL FREIXO, 242, AP 106								
CENTRO SUZANO - SP 00.000-000								
					PARCELAS	VENCIMENTO	VALORES EM R\$	
					ÚNICA	15-03-2019	1.793,99	
					1	15-03-2019	188,84	
					2	15-04-2019	188,84	
					3	15-05-2019	188,84	
					4	15-06-2019	188,84	
					5	15-07-2019	188,84	
					6	15-08-2019	188,84	
					7	15-09-2019	188,84	
					8	15-10-2019	188,84	
					9	15-11-2019	188,84	
					10	15-12-2019	188,85	

**DEMONSTRATIVO
DE PARCELAS**



PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação

competentes; **13)** ao longo das águas correntes e dormentes deverá ser reservada, de cada lado, faixa "non aedificandi" de 30,00m e faixa com um raio mínimo de 50,00m das nascentes, salvo maiores exigências de legislações pertinentes; **14)** ao longo da faixa de dutos e redes de alta tensão, será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15,00m de cada lado, salvo maiores exigências da legislação pertinente; **15)** a implantação do empreendimento não poderá prejudicar o escoamento natural de águas, nas respectivas bacias hidrográficas e as obras necessárias obrigatoriamente serão feitas nas faixas "non aedificandi" reservadas para este fim, às expensas do empreendedor; **16)** deverão ser observadas as demais exigências da legislação em vigor; **17)** deverão ser cumpridas as demais exigências legais da administração municipal, em especial quanto a regularização da atividade junto às receitas municipais; **18) Caso a atividade ou empreendimento à ser desenvolvida no local enquadre-se como empreendimento ou atividade de impacto, nos termos dos Arts. 57 e 58 da Lei Complementar nº 312/17, o mesmo deverá ser objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), contemplando os aspectos definidos no Art. 112 - § 3º, da citada Lei. Esta Certidão não tem validade como Licença, Alvará e não exime o interessado ou portador da necessidade de licenciamento nos âmbitos municipal, estadual e federal. Esta Certidão tem validade de 180 (cento e oitenta) dias. O referido é verdade e dá fé. Suzano, 07 de Novembro de 2018.**

Marcelo Becker
Arquiteto - Matr. 21390

VISTO E DE ACORDO:

Eliene Correa Rodrigues Coelho
Diretora Municipal de Planejamento Territorial



PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação
CERTIDÃO Nº 787/2018

A Prefeitura Municipal de Suzano, Estado de São Paulo, através das atribuições legais conferidas à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação;

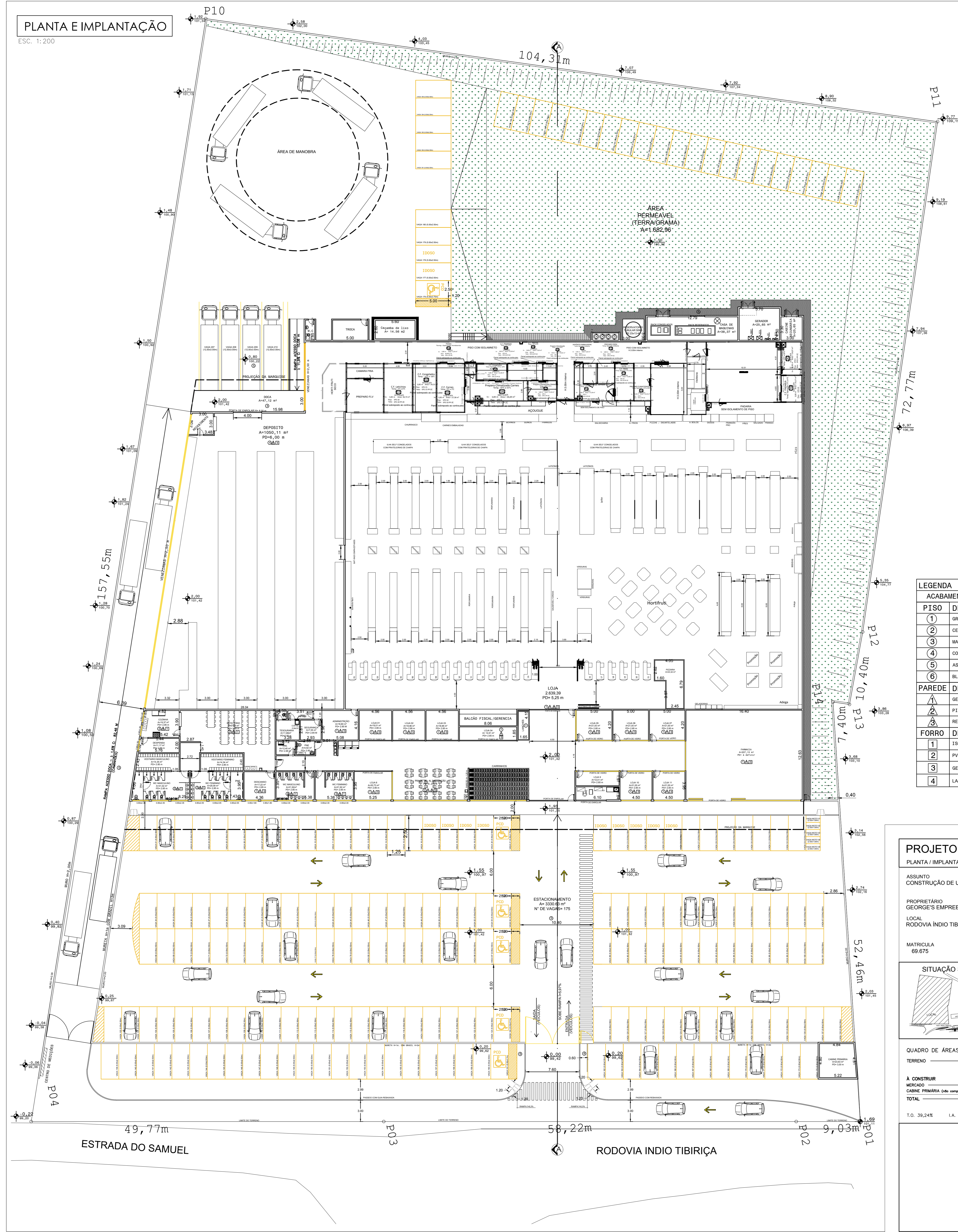
CERTIFICA;

a pedido formulado no Processo Administrativo nº 22307/2018, em que é requerente **MIRNA GERGES ANTOUN**, que conforme despacho exarado no mesmo, o imóvel objeto da matrícula nº 69.675 do Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Suzano, inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 60.042.020A/B/C/D/E/F/G, com área de 15.952,53m² e área construída de 500,59m², 538,00m², 53,00m², 53,00, 367,54m², 204,00m² e 323,00m², localizado à Rodovia Índio Tibiriçá, situa-se na “MEU” (Macrozona de Estruturação Urbana), conforme Lei Complementar nº 312/17 e em zona de uso classificada como “ZUPI-1” (zona de uso predominantemente industrial), conforme Lei Complementar nº 277/15 e Lei Estadual nº 1817/78, em via classificada como “Expressa” em acordo com a Lei Complementar nº 025/96, que trata do uso, ocupação e parcelamento do solo do Município, na qual admite-se a instalação da atividade “Supermercado”, classificada como Comercial “C-1”, desde que sejam obedecidos os seguintes quesitos técnicos e urbanísticos da legislação citada e observado o disposto na legislação em relação ao uso definido:

- 1) taxa de ocupação máxima de 70%;
- 2) coeficiente de aproveitamento: a) básico= 1,5 b) máximo= 2,0;
- 3) no que couber, seja obtida anuência junto a CETESB e respectivas licenças ambientais;
- 4) recuos no mínimo de:
a) frente para a Rodovia Índio Tibiriçá: de 27,50m em relação ao eixo da via, observados ainda 5,00m em relação ao alinhamento para a implantação de edificação ou quaisquer equipamentos permanentes;
- b) demais divisas, de H/10+1,50; onde “H” é a distância vertical entre o piso do primeiro pavimento (térreo) e o teto da última laje, excluídos os telhados;
- c) as edificações com a altura máxima de 10,00m (dez metros), excluídos os telhados - cuja única finalidade seja a de cobertura -, poderão encostar nas duas divisas laterais e na de fundos, obedecidas as demais normas vigentes de insolação, ventilação, taxa de ocupação e índice de aproveitamento;
- 5) o acesso de veículos e de pessoas não poderá ocasionar prejuízo a circulação viária ou ao fluxo de pedestres, sendo que a entrada e saída de veículos deverá atender a **aprovação/anuência do DER**;
- 6) deverão ser observadas vagas de estacionamento com dimensões de 2,30m X 4,50m, em acordo com o art. 160 da citada lei complementar, considerando o uso pretendido e a demanda gerada pela atividade, visando não acarretar prejuízo ao viário local;
- 7) deverá ser observada área específica para as operações de carga e descarga, bem como o acesso de veículos pesados, visando minimizar possíveis impactos ao viário local;
- 8) deverá ser obtida aprovação junto ao Corpo de Bombeiros e respectivo AVCB;
- 9) no que couber, deverá ser obtida aprovação junto à Vigilância Sanitária – VISA;
- 10) deverão ser observadas as exigências do Decreto Estadual nº 12.342/78, as disposições da Lei Federal nº 10.098/00 e NBR 9050/15;
- 11) deverá ser obtida aprovação prévia do projeto junto a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, devendo o projeto estar em conformidade com as exigências da legislação municipal, estadual e federal;
- 12) o corte ou supressão de vegetação, bem como os serviços de terraplenagem deverão ser objeto de aprovação junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e demais órgãos estaduais e federais

PLANTA E IMPLANTAÇÃO

ESC. 1:200



LEGENDA

ACABAMENTOS (SÍMBOLOS NO AMBIENTE EM PLANTA)

PISO	DESCRIÇÃO
1	GRANITO
2	CERÂMICO
3	MARCO PISO
4	CONCRETO ACABADO
5	ASFALTO
6	BLOQUETE

PAREDE

DESCRIÇÃO	
1	GESSO LISO
2	PINTURA
3	REVESTIMENTO CERÂMICO

FORRO

DESCRIÇÃO	
1	ISOPOR (EPS)
2	PVC
3	GESSO ACARTONADO
4	LAJE APARENTE

PROJETO ARQUITETÔNICO

PLANTA / IMPLANTAÇÃO

FOLHA: 01/03
ESCALA: 1/200

ASSUNTO: CONSTRUÇÃO DE UM GALPÃO COMERCIAL - SUPERMERCADO

PROPRIETÁRIO: GEORGE'S EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA CAT. USO: C1

LOCAL: RODOVIA INDIO TIBIRIÇA, nº 4.600 - SUZANO - SP ZONEAMENTO: ZUP-1

MATRICULA: 69.875 INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 60.042.020 A - B - C - D - E - F - G

SITUAÇÃO SEM ESCALA

QUADRO DE ÁREAS (m²)

TERRENO	15.952,53 m²
A CONSTRUIR	6.266,25 m²
MERCADO	28,21 m²
CANAL PRIMÁRIA (de compartilh.)	6.288,46 m²
TOTAL	6.288,46 m²

T.O. 39,24% I.A. 0,39 T.P. 10,55%

PROFESSOR: TÉCNICO PELA OBRA: ENGR. ROBERTO LINO SATURNINO
FUNDAÇÃO: 01/03/2010 PROJ. MUNICIPAL: 2003/2010
DET. OBRA Nº: 2003/2010/0004