

Relatório de Estudo de Impacto de Vizinhança

Condomínio Residencial Horizontal – Residencial Jaguari

Data: Setembro de 2019

Sumário

| | |
|---|----|
| 1. Caracterização..... | 5 |
| 1.1 Ficha Técnica:..... | 5 |
| 1.2 Localização | 6 |
| 1.3 Projeto..... | 8 |
| 1.4 Obra | 9 |
| 2. Adensamento populacional..... | 10 |
| 2.1 Adensamento Demográfico..... | 10 |
| 2.2 Adensamento do Empreendimento | 12 |
| 3. Uso e Ocupação do solo..... | 13 |
| 3.1 Insolação e Iluminação..... | 13 |
| 3.2 Ventilação | 13 |
| 3.3 Poluição Sonora | 13 |
| 3.4 Poluição Atmosférica..... | 14 |
| 3.5 Permeabilidade do Solo | 14 |
| 4. Valorização Imobiliária..... | 14 |
| 5. Equipamentos Urbanos | 15 |
| 5.1 Rede de Água e Esgoto | 15 |
| 5.2 Sistema de Coleta de Resíduos Sólidos | 15 |
| 5.3 Rede de Energia Elétrica | 15 |
| 5.4 Rede de Gás | 16 |
| 5.5 Rede de Telefonia..... | 16 |
| 6. Equipamentos Comunitários..... | 16 |
| 6.1 Educação | 16 |
| 6.2 Unidades de Saúde..... | 30 |

| | | |
|-----|--|----|
| 6.3 | Segurança..... | 33 |
| 6.4 | Lazer..... | 33 |
| 7. | Paisagem Urbana..... | 34 |
| 7.1 | Alteração da Paisagem..... | 34 |
| 7.2 | Infraestrutura local..... | 35 |
| 8. | Circulação e Transporte..... | 37 |
| 8.1 | Tráfego gerado..... | 37 |
| 8.2 | Acessibilidade e modificação no viário..... | 38 |
| 8.3 | Demanda por Transporte Público..... | 38 |
| 8.4 | Conexões com Principais Vias e Fluxos do Município..... | 39 |
| 9. | Referencias..... | 39 |
| 10. | Conclusões..... | 39 |
| 11. | Anexos..... | 41 |
| A | - Certidão emitida pela Sabesp..... | 41 |
| | | |
| | Figura 1.1 – Vias de acesso ao empreendimento..... | 06 |
| | Figura 1.2 – Mapa de Zoneamento..... | 07 |
| | Figura 1.3 - Classificação de Uso do entorno..... | 08 |
| | Figura 2.1 - Delimitação do município..... | 10 |
| | Figura 2.2 - Pirâmide etária..... | 11 |
| | Figura 3.1 - Áreas permeáveis..... | 14 |
| | Figura 6.1 - Escola Municipal Santino Hayashi Amano..... | 20 |
| | Figura 6.2 - Escola Municipal Professor Alceu Magalhães Coutinho..... | 21 |
| | Figura 6.3 - Escola Estadual Jardim Santa Rita II..... | 21 |
| | Figura 6.4 - Escola Municipal Guiske Tadano..... | 22 |
| | Figura 6.5 - Escola Municipal Ignez de Castro Almeida Mayer Profa..... | 22 |
| | Figura 6.6 – Escola Estadual Profª Dulce Maria Sampaio..... | 23 |

| | |
|---|----|
| Figura 6.7 – Escola Estadual Profº David Jorge Curi | 23 |
| Figura 6.8 – Escola Estadual Profº Masaiti Sekine | 24 |
| Figura 6.9 – Escola Municipal Avelino de Lima Franco | 24 |
| Figura 6.10 – Escola Municipal Victor Salviano..... | 25 |
| Figura 6.11 – Escola Estadual Jacques Yves Cousteau | 25 |
| Figura 6.12 – Escola Estadual Prof Antonio Brasílio Menezes Fonseca | 26 |
| Figura 6.13 – Escola Estadual Vereador Antonio Garcia | 26 |
| Figura 6.14 – Escola Municipal Orlando Digênova..... | 27 |
| Figura 6.15 – Escola Estadual Gilberto de Carvalho..... | 27 |
| Figura 6.16 – Escola Municipal Waldemar Calill | 28 |
| Figura 6.17 – Escola Estadual Brasílio Machado Neto Comendador | 28 |
| Figura 6.18 – Escola Estadual Maria Elisa de Azevedo Cintra Prof | 29 |
| Figura 6.19 - Localização das escolas | 29 |
| Figura 6.20 - UBS Unidade Esthelita Maria Barbosa | 31 |
| Figura 6.21 - UBS Dr. Eduardo Nakamura..... | 31 |
| Figura 6.22 - UBS Dr. André Cano Garcia | 32 |
| Figura 6.23 - Localização das unidades de Saúde..... | 32 |
| Figura 6.24 – Localização Bombeiro e Polícia | 33 |
| Figura 7.1 - Ponto de ônibus na Av. Jaguari | 34 |
| Figura 7.2 – Terreno atualmente | 35 |
| Figura 7.3 – Asfaltamento | 35 |
| Figura 7.4 – Visão da Rua da Granja | 36 |
| Figura 7.5 - Detalhe das fissuras no asfalto | 36 |
| Figura 7.6 - Detalhe das irregularidades | 37 |
| Figura 8.1 - Localização dos pontos de ônibus | 38 |

1. Caracterização

1.1 Ficha Técnica:

Empresa Contratante: NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO EIRELI

Endereço: Av. Jaguari esquina com a Rua da Granja - Cidade Boa Vista - Suzano - SP

CNPJ: 02.685.173/0001-16

Representante Legal: Nayme Antonio Romanos Soares

CPF nº 067.191.998-97

Contato: (11) 3565-2312

Empresa Contratada: ArqCruz Engenharia

Endereço: Rua Barão de Jaceguai, nº 1443, Centro – Mogi das Cruzes/SP – CEP: 08780-100.

CNPJ: 10.533.999/0001-98

Responsável Técnico: Caio Augusto da Cruz

Título: Engenheiro Civil

CREA nº: 5068967499

ART nº: 28027230191055596

Contato: (11) 3565-2312

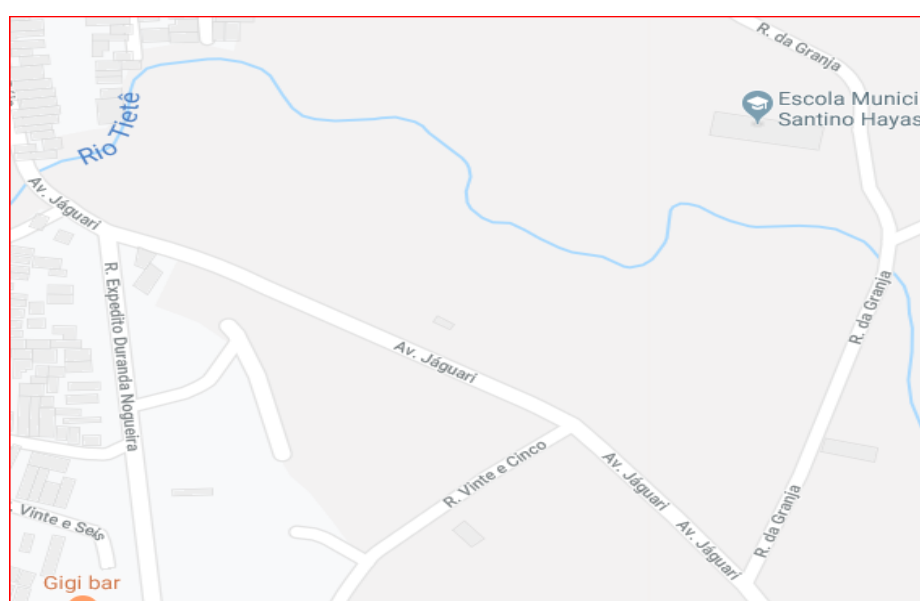
Data: Setembro/2019

1.2 Localização

O terreno alvo deste estudo está localizado na Rua da Granja esquina com Av. Jaguari - Cidade Boa Vista - Suzano - SP

As vias que dão acesso ao empreendimento são: Rua da Granja e Avenida Jaguari (figura 1.1)

Figura 1.1 – Vias de acesso ao empreendimento



Fonte: Google Maps, 2019

Segundo o Mapa de Zoneamento do município de Suzano/SP (figura 1.2), sabe-se que o empreendimento está inserido em área considerada “Z-3 – Zona de Média para Alta Densidade Demográfica”.

Em áreas classificadas como Z-3 é possível implantação de empreendimentos residenciais. Nota-se que, num raio de 500m do empreendimento, tem-se muitas casas unifamiliares e alguns condomínios (figura 1.3).

Figura 1.2 – Mapa de Zoneamento



| | |
|---|--|
|  | "Z-1" - Zona Central de Alta Densidade Demográfica |
|  | "Z-2" - Zona de Alta Densidade Demográfica |
|  | "Z-3" - Zona de Média para Alta Densidade Demográfica |
|  | "Z-4" - Zona de Média Densidade Demográfica; |
|  | "Z-5" - Zona de Média para Baixa Densidade Demográfica |
|  | "Z-6" - Zona de Baixa Densidade Demográfica |
|  | "Z-7" - Zona de Baixíssima Densidade Demográfica |
|  | "Z-8" - Zona de Expansão Urbana, de Baixíssima Densidade Demográfica |

Fonte: Prefeitura de Suzano

Figura 1.3 - Classificação de Uso do entorno



Fonte: Google Maps

Nota-se que ao redor do terreno possui muitas residências unifamiliares (figura 1.4)

1.3 Projeto

O projeto contempla 181 unidades habitacionais, divididos em 11 blocos de residências térreas, sendo 02 quartos, sala, cozinha e banheiro por residência, as unidades habitacionais será de padrão popular e de baixo custo.

O terreno do Residencial Jaguari dispõe de 38.800,00 m², sendo o total a construir de 7.616,56 m², sendo a áreas dos ambientes o seguinte: residências com um total de 7.245,43 m², salão de festas de 141,60 m², churrasqueira com 85,26m², quadra coberta de 108,24m², guarita de 28,74 m² e uma horta de 7,29m² totalizando os 7.616,56 m² de área construída. O número da matrícula do terreno é 40.481.

O salão de festas possui um banheiro adaptado para deficientes, sendo sua área de 3,45 m², atendendo a NBR 9050.

| USOS PERMITIDOS NAS ZONAS | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|---|---|-------------------------------|--------------------------|---|-----------------------------|----------------------|-----------------------------|--------------------|--|-----|
| ZONA DE USO | CATEGORIAS DE USO PERMITIDAS | CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO RECUOS E APROVEITAMENTO DO LOTE | | | | | | | | | |
| | | Frete mínima (m) | Área mínima (m ²) | Recuo frontal mínimo (m) | Recuo lateral mínimo (M) | Recuo de fundos mínimo (m) | Taxa de ocupação (%) | Taxa de impermeabilização % | Índice de elevação | Índice de aproveitamento | |
| Z - 1 | R1 - R2 - R3 - C1 - S1 - E | 7,00 | 175,00 | 5,00 | 1,50 em um dos lados observados H/10 + 1,50 | 2,00 observados H/10 + 1,50 | 80 | 90 | 17 | 4,0 | |
| Z - 2 | R1 - R2 - R3 - C1 - S1 - E | | | | | | 70 | 90 | 8 | 2,5 | |
| Z - 3 | R1 - R2 - R3 - C1 - S1 - E | | | | | | 60 | 90 | 2 | 4 | 2,0 |
| Z - 4 | R1 - R2 - R3 - C1 - S1 - E | | | | | | | | | | |
| Z - 5 | R1 - R2 - R3 - E | 12,00 | 300,00 | 5,00 | H/10 + 1,50 em um dos lados | H/10 + 1,50 | 50 | 80 | 2 | 1,0 | |
| Z - 6 | R1 - R2 - R3 - E | 15,00 | 800,00 | | H/10 + 1,50 em ambos os lados | | 40 | 60 | | | |
| Z - 7 | | | 1.000,00 | | | | | | | | |
| Z - 8 | ÁREA DE EXPANSÃO URBANA R1 - R2 - R3 - E | | | | | | | | | | |
| Z - 9 | R1 - R2 - R3 - C1 - S1 - E | DE ACORDO COM LEGISLAÇÃO DA ÁREA DE PROTEÇÃO DOS MANANCIAIS | | | | | | | | | |
| Z - 10 | R1 - R2 - R3 - C1 - S1 - E | DE ACORDO COM LEGISLAÇÃO DA ÁREA DE PROTEÇÃO DOS MANANCIAIS + INCRA + MIRAD | | | | | | | | | |
| ZUD | R1 - R2 - R3 - C1 - C2 - S1 - S2 - E - ID | 15,00 | 1.000,00 | 5,00 | 1,50 em um dos lados | 2,00 | 70 | 80 | 4 | OBSERVADA A LEGISLAÇÃO ESTADUAL ESPECÍFICA | |
| ZUPI - 1 | ZUPI - 2 | CONFORME LEGISLAÇÃO ESTADUAL ESPECÍFICA | | | | | | | | | |

O empreendimento apresenta baixo coeficiente de aproveitamento, de 19%, sendo permitido 2,00 pela zona em que se encontra. Apresenta também baixa taxa de ocupação, igual a 19,63%, sendo permitido 70,00% e 47,75% de área permeável, contribuindo para o ambiente ao qual está inserido.

1.4 Obra

No período de obra, haverá um maior transtorno com relação à poluição sonora, devido ao tráfego de caminhões e utilização de maquinários diversos. Por ocorrer apenas no período de obras, é considerado um transtorno temporário, sendo minimizado conforme o avanço das obras.

A poluição sonora não ultrapassará o limite de 5 decibéis estabelecidos na NBR 10.151/2000 para o período diurno em bairros residenciais, a fim de manter este nível máximo de ruído tanto os equipamentos quanto os caminhões manterão manutenção preventiva.

Toda entrega de material que for necessária, será realizada de forma a respeitar os horários de carga e descarga impostos pelas leis municipais vigentes, caso haja. A

execução da obra irá respeitar os horários impostos para minimizar a emissão de poluição sonora.

2. Adensamento populacional

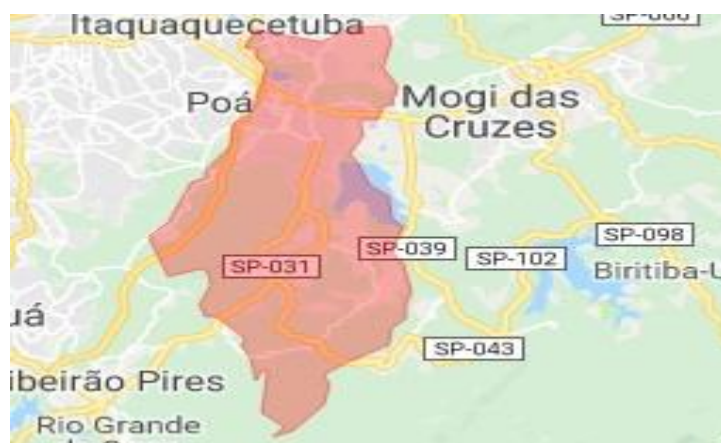
2.1 Adensamento Demográfico

O município de Suzano conta com uma área de 206,236 km² e uma população de 294.638 habitantes, segundo senso do IBGE de 2018.

Com uma densidade demográfica de 1.272,93 hab/km², o município apresenta um Índice de Desenvolvimento Humano Municipal - 2010 (IDHM) igual a 0,765.

O IDHM de 0,765, em 2010, situa esse município na faixa de Desenvolvimento Humano Alto (IDHM entre 0,700 e 0,799). A dimensão que mais contribui para o IDHM do município é Longevidade, com índice de 0,873, seguida de Renda, com índice de 0,708, e de Educação, com índice de 0,723.

Figura 2.1 - Delimitação do município

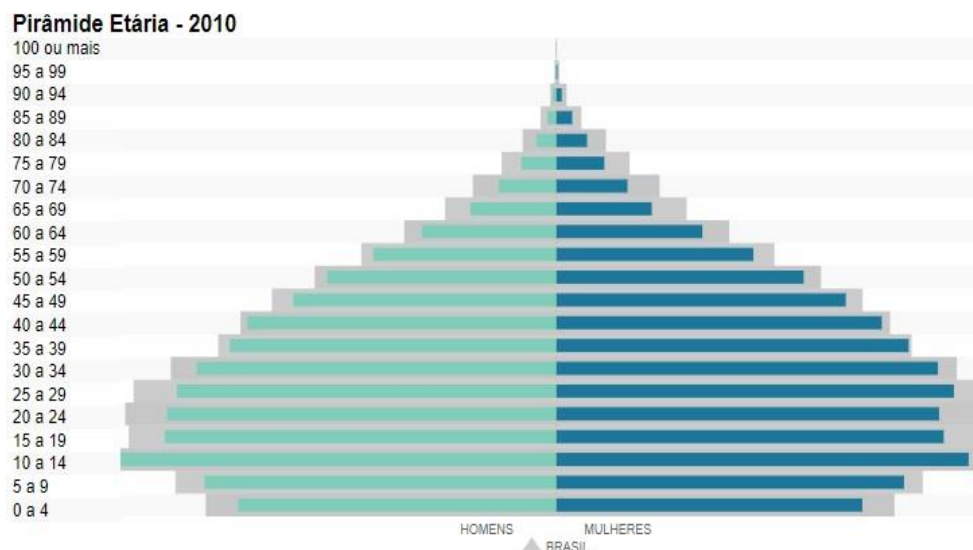


Fonte: Atlas Brasil

Para a população do empreendimento, considerou-se uma ocupação de 3,22 pessoas por residência. A média de população por domicílio, segundo o SEADE em São Paulo é de 3,22 pessoas, estando abaixo do considerado.

Segundo a pirâmide etária do município, nota-se que a base da pirâmide é larga, sendo grande o número de habitantes em idade escolar, portanto a necessidade de se considerar as escolas e creches próximas ao empreendimento.

Figura 2.2 - Pirâmide etária



Fonte: IBGE

| Crianças e Jovens | 1991 | 2000 | 2010 |
|---|-------|-------|-------|
| Mortalidade Infantil | 28,33 | 22,60 | 12,12 |
| % de crianças (0 a 5 anos) fora da escola | - | 85,14 | 58,00 |
| % de crianças (6 a 14 anos) fora da escola | 15,42 | 5,14 | 3,28 |
| % de pessoas de 15 a 24 anos que não estudam ou trabalham | - | 12,51 | 8,52 |
| % de mulheres de 10 a 17 anos que tiveram filhos | 1,90 | 3,01 | 1,77 |
| Taxa de Atividade – 10 a 14 anos | - | 7,24 | 5,94 |

| Família | 1991 | 2000 | 2010 |
|--|-------|-------|-------|
| % de mães chefes de família sem fundametal e com filho menor | 13,68 | 14,82 | 15,14 |
| % de vulneráveis e dependentes de idosos | 1,16 | 1,69 | 1,39 |

| | | | |
|---|-------|-------|-------|
| % de crianças até 14 anos com renda domiciliar per capita inferior a R\$70,00 mensais | 5,17 | 7,72 | 3,66 |
| <hr/> | | | |
| Trabalho e Renda | | | |
| % de vulneráveis a pobreza | 37,95 | 37,57 | 25,47 |
| % de pessoas de 18 anos ou mais sem fundamental completo e em ocupação informal | - | 49,95 | 29,01 |
| <hr/> | | | |
| Condição de Moradia | | | |
| % da população em domicílios com banheiro e água encanda | 89,66 | 95,17 | 95,16 |

Nota-se que um pouco menos de um terço da população do município encontra-se vulnerável a pobreza e que 95,16% das moradias possuem água encanada.

2.2 Adensamento do Empreendimento

Considerando-se 2,5 pessoas por residência, tem-se um total de 452 habitantes no empreendimento. Esse aumento significativo de moradores gera uma demanda por consumo, favorecendo os estabelecimentos comerciais do entorno. Considerando-se o gráfico de Distribuição da população por sexo, segundo os grupos de idade Suzano (SP), somando-se crianças de 5 a 17 anos tem-se um porcentagem de 26,60%, isso em relação a população do empreendimento tem-se um número de 120 estudantes, e segundo o Plano Municipal de Educação 2015/2025, 24,39% vai para a educação privada sendo assim temos uma diminuição de 30 alunos, que fica em total de 90 alunos a serem atendidos pelas 18 escolas listadas no estudo e temos ao todo 255 salas de aula, sendo 108 salas de escolas do município e 147 salas de escolas municipais, esta demanda é gradual e estima-se plena ocupação em 10 (dez) anos de vida útil do projeto.

3. Uso e Ocupação do solo

3.1 Insolação e Iluminação

O estudo de iluminação e insolação deve ser realizado, em casos de empreendimentos com mais de 12,0 metros de altura, para verificar interferência nas edificações vizinhas.

O empreendimento possui 3,70 metros de altura além de manterem recuos mínimos das divisas de 2,00 m, ou seja, não afetarão as residências vizinhas e não irá gerar problemas de insolação e iluminação.

3.2 Ventilação

Todos os cômodos respeitam os critérios de ventilação natural impostos, não sendo necessário complemento com sistema de ventilação forçada, conforme disposto no código sanitário - Decreto 12.342, de 27 de setembro de 1978.

3.3 Poluição Sonora

Por se tratar de um empreendimento para uso exclusivamente residencial, não haverá grande impacto com relação à poluição sonora. Apenas na fase de obras, devido às máquinas utilizadas, haverá um aumento de poluição sonora da vizinhança, que causaria um transtorno de caráter provisório.

O limite de ruídos em áreas residenciais mistas, com predominância residencial, é de 50 dB(A) no período diurno e 45 dB(A) no período noturno, segundo NBR 10151 - Acústica - Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade – Procedimento.

Já o nível de ruído emitido por um canteiro de obra pode chegar a 100 dB(A), sendo muito acima do valor recomendado, devendo ser necessárias medidas para diminuir a emissão, tais medidas serão asseguradas com a adoção de equipamentos com

baixo impacto sonoro, como fundação sem bate estacas, manutenção preventiva dos equipamentos e veículos.

3.4 Poluição Atmosférica

Por se tratar de um empreendimento para uso exclusivamente residencial, não haverá grande impacto com relação à emissão de poluição. A poluição gerada pelos automóveis do local não é significativa para impactar a vizinhança imediata.

3.5 Permeabilidade do Solo

Conforme previsto na legislação vigente, a taxa de permeabilidade exigida é estabelecida em 10%.

O empreendimento possui 4.043,97 m² de área permeável, espalhados em diversos pontos do terreno, totalizando 25,02% de permeabilidade, estando acima do exigido.

Abaixo consta a implantação das áreas permeáveis no terreno.

Figura 3.1 - Áreas permeáveis



4. Valorização Imobiliária

Com um aumento significativo de população no bairro, pode-se deduzir que haverá uma maior demanda por consumo, beneficiando as áreas de comércio próximas ao

empreendimento, gerando necessidades e oportunidades no setor comercial para consumo do bairro, como padarias, mercados, lojas e afins.

Além de fornecer mão de obra para as indústrias do entorno.

5. Equipamentos Urbanos

5.1 Rede de Água e Esgoto

A população estimada foi de 724 habitantes, sendo necessária uma vazão de 2,41 l/s. O abastecimento será feito pela concessionária responsável, a SABESP - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo.

Com relação a ligação de esgoto, deverá ser seguida a certidão de diretrizes concessionária responsável, a SABESP - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (anexo A)

5.2 Sistema de Coleta de Resíduos Sólidos

Para saber a quantidade de resíduos gerados pelo empreendimento, considerou-se uma produção de 0,70 kg/hab./dia, valor estimado de produção para população de classe média.

Assim, a produção diária, para a população estimada seria de:

$$0,70 \times 724 = 506,80 \text{ kg/dia}$$

O empreendimento apresenta um depósito de lixo na frente de empreendimento com entrada isolada, para facilitar a coleta pública. Não haverá impacto na vizinhança, pois os resíduos gerados serão colocados no depósito, que ficará fechado até a coleta.

5.3 Rede de Energia Elétrica

O empreendimento será servido pela rede de energia elétrica, estando a ligação ao empreendimento ao encargo da concessionária responsável.

Foi solicitado a certidão de diretrizes para a concessionária responsável, que neste caso é a EDP.

5.4 Rede de Gás

Não irá haver rede de gás.

5.5 Rede de Telefonia

O local será servido por rede de telefonia fixa, que deverá ser feito pela concessionária responsável. Não foram constatados telefones públicos nos arredores.

6. Equipamentos Comunitários

6.1 Educação

Por se tratar de um Condomínio multifamiliar horizontal, presume-se que haverá um aumento significativo de população em idade escolar, sendo importante atentar-se a localização das escolas arredores.

Próximo do empreendimento há 18 escolas públicas oferecendo desde educação infantil a educação de ensino médio, a saber:

- Escola Municipal Santino Hayashi Amano
 - Ensino Infantil e Fundamental
 - 09 salas de aula
 - End.: Rua da Granja, 420 – Jaguari – Itaquaquecetuba – SP
 - Distância do empreendimento: 190,00 m

- Escola Estadual Jardim Santa Rita II

- Ensino Fundamenta e Médio
 - 12 salas de aula
 - End.: Rua Dois, 33 - Cidade Miguel Badra, Itaquaquetuba - SP
 - Distância do empreendimento: 1,10 km
- Escola Estadual Dulce Maria Sampaio Professora
- Ensino Fundamental, Médio e Supletivo
 - 21 salas de aula
 - End.: Av. Gonçalves Dias, 961 – Parque Residencial Marengo, Itaquaquetuba - SP
 - Distância do empreendimento: 1,60 km
- Escola Municipal Professor Alceu Magalhães Coutinho
- Ensino Fundamental Inicial e Supletivo
 - 20 salas de aula
 - End.: Av. Gonçalves Dias, 350 – Parque Residencial Marengo, Itaquaquetuba - SP
 - Distância do empreendimento: 1,80 km
- Escola Municipal Guiske Tadano
- Ensino Fundamental e Médio
 - 10 salas de aula
 - End.: Rua Murilo de Matos Farias, 513 – Cidade Boa Vista, Suzano - SP
 - Distância do empreendimento: 400,00 m
- Escola Municipal Ignez de Castro Almeida Mayer Profa
- Ensino Fundamental
 - 15 salas de aula
 - End.: Rua Formosa, 220 – Boa Vista, Suzano - SP
 - Distância do empreendimento: 850,00 m

- Escola Estadual Prof. David Jorge Curi
 - Ensino Fundamental e Médio
 - 11 salas de aula
 - End.: Av. Boa Vista – Boa Vista, Suzano - SP
 - Distância do empreendimento: 1,20 km

- Escola Estadual Prof. Masaiti Sekine
 - Ensino Fundamental
 - 13 salas de aula
 - End.: Av. Itapeti – Boa Vista, Suzano - SP
 - Distância do empreendimento: 1,20 km

- Escola Municipal Avelino de Lima Franco
 - Creche e Pré-Escola
 - 16 salas de aula
 - End.: R. Mário Bochetti, 644 - Cidade Miguel Badra, Suzano - SP
 - Distância do empreendimento: 2,10 km

- Escola Municipal Vitor Salviano
 - Pré-Escola e Ensino fundamental
 - 17 salas de aula
 - End.: R. Mário Bochetti, 385 - Cidade Miguel Badra, Suzano - SP
 - Distância do empreendimento: 2,00 km

- Escola Estadual Jacques Yves Cousteau
 - Ensino fundamental e Médio
 - 20 salas de aula
 - End.: Rua Benedito Lucas Parreira (antiga Rua 29), 165 - Cidade Miguel Badra, Suzano - SP
 - Distância do empreendimento: 1,60 km

- Escola Estadual Antônio Brasilio Menezes Fonseca
 - Ensino fundamental
 - 16 salas de aula
 - End.: Rua Edmilson Marcelino Rodrigues, 1544- Cidade Miguel Badra, Suzano - SP
 - Distância do empreendimento: 2,20 km

- Escola Estadual Vereador Antônio Garcia
 - Ensino fundamental e Médio
 - 10 salas de aula
 - End.: Rua Renato A Della Lata, 168- Cidade Miguel Badra, Suzano - SP
 - Distância do empreendimento: 1,40 km

- Escola Municipal Orlando Digênova
 - Creche e Ensino infantil
 - 07 salas de aula
 - End.: R. Benedito Salomé da Anunciação, 609 - Cidade Miguel Badra, Suzano - SP
 - Distância do empreendimento: 1,10 km

- Escola Estadual Gilberto de Carvalho
 - Ensino Fundamental e Médio
 - 15 salas de aula
 - End.: Estrada do Marengo, 189 - Cidade Boa Vista, Suzano - SP
 - Distância do empreendimento: 1,20 km

- Escola Municipal Waldemar Calil
 - Pré-Escola e Ensino fundamental
 - 14 salas de aula
 - End.: Av. Katisutoshi Naito, 955 - Cidade Boa Vista, Suzano - SP
 - Distância do empreendimento: 1,60 km

- Escola Estadual Brasílio Machado Neto Comendador
 - Ensino fundamental
 - 12 salas de aula
 - End.: R. Agnaldo Cursino, 367 - Sesc, Suzano - SP
 - Distância do empreendimento: 2,20 km

- Escola Estadual Maria Elisa de Azevedo Cintra Prof.
 - Ensino fundamental e Médio
 - 17 salas de aula
 - End.: Rua Presbítero Benedito de Oliveira, 61 - Jardim Dona Benta, Suzano - SP
 - Distância do empreendimento: 1,70 km

Figura 6.1 - Escola Municipal Santino Hayashi Amano



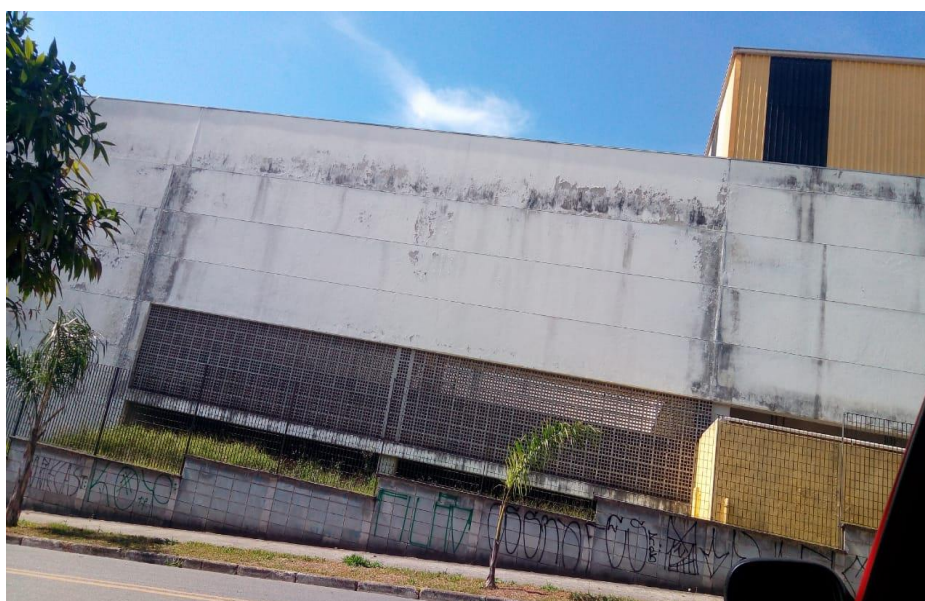
Fonte: Foto tirada no local em Jul/2019

Figura 6.2 - Escola Municipal Professor Alceu Magalhães Coutinho



Fonte: Foto tirada no local em Jul/2019

Figura 6.3 - Escola Estadual Jardim Santa Rita II



Fonte: Foto tirada no local em Jul/2019

Figura 6.4 - Escola Municipal Guiske Tadano



Fonte: Foto tirada no local em Jul/2019

Figura 6.5 - Escola Municipal Ignez de Castro Almeida Mayer Profa



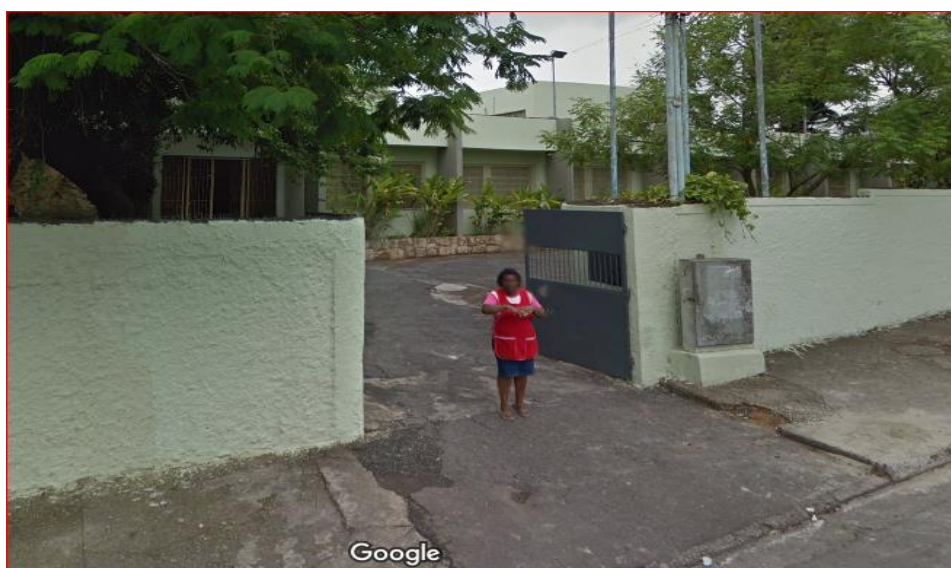
Fonte: Foto tirada no local em Jul/2019

Figura 6.6 – Escola Estadual Profª Dulce Maria Sampaio



Fonte: Foto tirada no local em Jul/2019

Figura 6.7 – Escola Estadual Profº David Jorge Curi



Fonte: Google Maps, 2017

Figura 6.8 – Escola Estadual Profº Masaiti Sekine



Fonte: Google Maps, 2017

Figura 6.9 – Escola Municipal Avelino de Lima Franco



Fonte: Google Maps, 2019

Figura 6.10 – Escola Municipal Victor Salviano



Fonte: Google Maps, 2019

Figura 6.11 – Escola Estadual Jacques Yves Cousteau



Fonte: Google Maps, 2019

Figura 6.12 – Escola Estadual Antonio Brasílio Menezes Fonseca



Fonte: Google Earth, 2019

Figura 6.13 – Escola Estadual Vereador Antonio Garcia



Fonte: Google Earth, 2019

Figura 6.14 – Escola Municipal Orlando Digênova



Fonte: Google Earth, 2019

Figura 6.15 – Escola Estadual Gilberto de Carvalho



Fonte: Google Earth, 2019

Figura 6.16 – Escola Municipal Waldermar Calil



Fonte: Google Earth, 2019

Figura 6.17 – Escola Estadual Brasílio Machado Neto Comendador



Fonte: Google Earth, 2019

Figura 6.18 – Escola Estadual Maria Elisa de Azevedo Cintra Prof.



Fonte: Google Earth, 2019

Abaixo, tem-se uma melhor visão da localização das escolas citadas, em branco, com relação ao empreendimento, em vermelho.

Considera-se, portanto que nas proximidades do empreendimento há um número satisfatório de escolas, numa distância de no máximo 1,80 km, não considerando grande dificuldade de percurso.

Figura 6.19 - Localização das escolas



Fonte: Google Earth, 2019

6.2 Unidades de Saúde

Por se tratar de um serviço de necessidade básica, é importante que não haja grandes deslocamentos para encontrar o atendimento.

Nas proximidades do empreendimento há 03 UBS's.

- UBS Esthelita Maria Barbosa
 - Horário de funcionamento: 07:00h as 17:00h
 - End.: Rua Maria do Carmo Borges Lingard, 125 Cidade Miguel Badra – Suzano – SP
 - Distância do empreendimento: 1,20 km

- UBS Dr. Eduardo Nakamura
 - Horário de funcionamento: 07:00h as 17:00h
 - End.: Rua Mario Bochetti, 680 – Cidade Miguel Badra, Suzano – SP
 - Distância do empreendimento: 2,40 km

- UBS Dr. André Cano Garcia
 - Horário de funcionamento: 07:00h as 17:00h
 - End.: Av. Jáguari, 37 - Cidade Boa Vista, Suzano - SP
 - Distância do empreendimento: 1,20 km

Figura 6.20 - UBS Unidade Esthelita Maria Barbosa



Fonte: Foto tirada no local em Jul/2019

Figura 6.21 - UBS Dr. Eduardo Nakamura



Fonte: Foto tirada no local em Jul/2019

Figura 6.22 - UBS Dr. André Cano Garcia



Fonte: Google Maps

Abaixo, tem-se uma melhor visão da localização das unidades de saúde citadas, em branco, com relação ao empreendimento, em vermelho.

Considera-se, portanto que nas proximidades do empreendimento há um número satisfatório de unidades de saúde, numa distância de no máximo 2,40 km, não considerando grande dificuldade de percurso.

Figura 6.23 - Localização das unidades de Saúde



Fonte: Google Maps

6.3 Segurança

O posto policial mais próximo do empreendimento fica a uma distância de 1,30km.

O corpo de bombeiros mais próximo fica na cidade de Poá, a 7,90km do empreendimento.

Considera-se portanto, que em caso de necessidade, o atendimento ao local seria realizado sem grande demora, pois o percurso não é de grande extensão.

Figura 6.24 – Localização Bombeiro e Polícia



Fonte: Google Maps.

6.4 Lazer

O empreendimento conta com área interna de lazer, dividido em quiosque, salão de festas e uma quadra coberta.

O salão de festas, fica localizado próximo a entrada do futuro empreendimento.

O quiosque, fica localizado no meio do empreendimento.

A quadra coberta fica localizada na extremidade inferior direita do empreendimento.

Próximo ao empreendimento foi localizado 01 campos de futebol, na Rua Dr. Sabóia.

7. Paisagem Urbana

7.1 Alteração da Paisagem

Com a implantação do empreendimento, haverá alteração da paisagem pois a Av Jaguari é longa, várias quadras, na qual será implantando o projeto.

Atualmente o terreno encontra-se descuidado, com grama alta crescendo na calçada, impedindo a passagem de pedestres.

Com a implantação do terreno, a calçada será regularizada, tanto na Av. Jaguari quanto na Rua da Granja.

Figura 7.1 - Ponto de ônibus na Av. Jaguari



Fonte: Foto tirada no local em Jul/2019

Figura 7.2 - Terreno atualmente



Fonte: Foto tirada no local em Jul/2019

7.2 Infraestrutura local

A Av. Jaguari se encontra parcialmente asfaltada e conta com iluminação pública, ambas não possuem calçadas no perímetro do terreno. A entrada de veículos será através da Av. Jaguari. Vai ser executado na Av. Jaguari e na Rua da Granja o asfaltamento de ambas, na Av. Jaguari será de aproximadamente 80,00 m e na Rua da Granja aproximadamente 185,00 m, a pavimentação será asfáltica.

Figura 7.3 – Asfaltamento

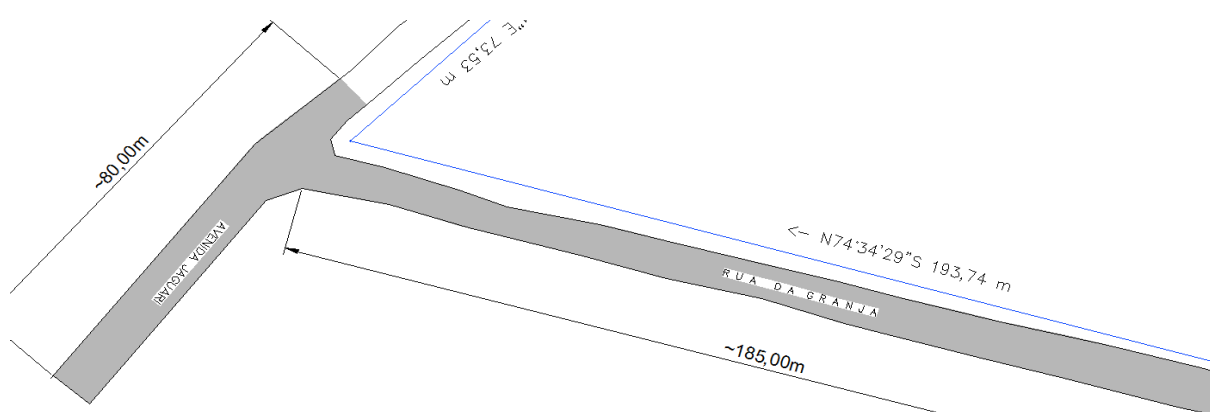


Figura 7.4 - Visão da Rua da Granja



Fonte: Foto tirada no local em Jul/2019

Figura 7.5 - Detalhe das fissuras no asfalto



Fonte: Foto tirada no local em Jul/2019

Figura 7.6 - Detalhe das irregularidades



Fonte: Foto tirada no local em Jul/2019

8. Circulação e Transporte

8.1 Tráfego gerado

Considerando-se que com a implantação do empreendimento haverá a inserção de 181 veículos no bairro e 724 habitantes, haverá um aumento no trânsito do entorno direto.

A Av. Jaguari é considerada de médio movimento, sendo estimados 130 veículos/dia, que deverá sofrer um aumento em decorrência dos 181 veículos do empreendimento.

A Av. Jaguari é de mão dupla, possui cerca de 8,00 m de largura e permite a passagem de 1 veículo em cada sentido, porém sem pintura de divisão.

8.4 Conexões com Principais Vias e Fluxos do Município

O empreendimento está localizado na Av. Jaguari, uma das principais vias do bairro.

9. Referencias

<http://www.suzano.sp.gov.br/web/wp-content/uploads/2015/05/MINUTA-PME-SUZANO-WORD.pdf>

https://censo2010.ibge.gov.br/sinopse/webservice/frm_piramide.php?codigo=355250

<https://www.google.com.br/maps>

<http://produtos.seade.gov.br/produtos/retratosdesp/view/index.php?temald=1&indld=8&loclid=1000&busca=suzano#>

10. Conclusões

Após o estudo e suas considerações anteriormente explanadas, conclui-se que o empreendimento terá um impacto positivo no bairro, pois o empreendimento melhorará a qualidade de vida dos moradores do município de Suzano.

O empreendimento poderá causar uma valorização nos terrenos do bairro, que atualmente se encontram desocupados.

Com relação aos serviços básicos, não haverá necessidade de grandes deslocamentos para atendimento, portanto os moradores do empreendimento serão beneficiados com a facilidade de acesso.

Em relação as medidas mitigatórias, frisamos o asfaltamento da Av. Jaguari e da Rua da Granja que somados, da aproximadamente são 265,00 metros de asfaltamento que irá ser realizado, haverá também uma extensão da rede elétrica próximo ao

empreendimento e também será feita uma rede de esgoto interna no empreendimento segundo as diretrizes da SABESP.

As medidas mitigatórias exemplificadas acima serão realizadas no decorrer da construção do empreendimento.



Responsável Técnico: Caio Augusto da Cruz

Engenheiro Civil

CREA n°: 5068967499

ART n°: 28027230191055596

11. Anexos

A - Certidão emitida pela Sabesp



CARTA DE DIRETRIZES
Empreendimentos Imobiliários



MLED/EMP – 112/19
SS: 969-1333/19

Informamos, a pedido de **NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES**, que a área do empreendimento em questão, é parte integrante daquela abrangida pelos sistemas de abastecimento de água e esgotos sanitários, conforme termo de concessão de serviços.

| | |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| Nome do empreendimento: | CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JAGUARI |
| Modalidade: | CONDOMÍNIO RESIDENCIAL HORIZONTAL |
| Endereço: | R. DA GRANJA, 81 - BOA VISTA |
| Município: | SUZANO |
| Número de lotes/unidades: | 181 |
| Situação: | A IMPLANTAR |

1. SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA

- O sistema de abastecimento de água existente tem vazão suficiente para abastecimento contínuo do empreendimento, **no ponto de interligação**.
O empreendimento será interligado na rede da SABESP através de **LIGAÇÃO ESPECIAL DE ÁGUA** e o projeto executivo das redes internas de água deverá ser desenvolvido considerando a interligação na rede cadastrada na **AV. JAGUARI**, com diâmetro de **75 mm em PVC**, setor **ITAQUA-RECANTO MONICA - ZONA BAIXA - VRP UNIFICADOS POR CRISTO**.
- O abastecimento de água será feito com as seguintes características técnicas **no ponto de interligação**:

| | |
|---|---------------------------|
| Vazão Solicitada (L/s): | 2,41 |
| Cota do terreno (m): | 738 |
| | Máxima Mínima |
| Pressão dinâmica disponível (mca): | 40 35* |
- Para o caso de ligação especial de água, prolongamento e/ou implantação de rede para interligação do empreendimento ao sistema de abastecimento, será necessário o **Dimensionamento** para elaboração do projeto executivo, que deverá ser apresentado de acordo com a NTS 024.

*Deverá o empreendedor, considerar para o sistema de abastecimento do empreendimento, o regime de variação de pressões do sistema público de acordo com a **NBR 5626/1998**, deste modo, **deverá utilizar para o projeto do sistema de reservação, a pressão dinâmica mínima de 10 mca** no cavalete da ligação de água, conforme prescreve a **NBR 12218/1994**.

Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo
Unidade de Negócio Leste - ML
Departamento de Engenharia de Operação Leste - MLE
Divisão de Cadastro Técnico Leste - MLED
Rua Major Boaventura, 383 – Artur Alvim – CEP 03569-030 - São Paulo, SP



CARTA DE DIRETRIZES

Empreendimentos Imobiliários



2. SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Nesta data, o Sistema de Esgotamento Sanitário no entorno do empreendimento previsto encontra-se na seguinte situação:

CONDIÇÃO 1

- A localidade do empreendimento em questão está inserida em bacia de esgotamento com sistema de afastamento **não** interligado ao sistema de tratamento de esgotos. O empreendedor deverá implantar **Sistema de Tratamento Isolado** e providenciar o **Licenciamento** do mesmo junto à CETESB, de modo a atender aos padrões de emissão e de qualidade do corpo receptor dos despejos artigos 11, 12, 13 e 18 do Regulamento da Lei n.º 997/76, aprovado pelo Decreto n.º 8468/76 e suas alterações e artigos 15, 16, 17 e 34 da Resolução CONAMA n.º 357/05, inclusive o artigo 43, se for o caso, e Resolução CONAMA n.º 430/11.

Obs.: Após o tratamento, existe a viabilidade técnica de lançamento, através de **LIGAÇÃO ESPECIAL DE ESGOTO/PROLONGAMENTO 01 (APROX. 165m)** na rede coletora existente à **AV. JAGUARI**, no ponto indicado conforme croquis/planta cadastral anexo, sendo que a interligação terá as seguintes características na singularidade:

| | |
|------------------------|---------------------|
| Tipo de Singularidade: | PV - POÇO DE VISITA |
| Cota do terreno (m): | 738.786 |
| Cota de fundo (m): | 737.076 |
| Diâmetro da rede (mm): | 300 |
| Material da rede: | PVC |

CONDIÇÃO 2

- O empreendimento poderá dispensar o sistema de tratamento isolado, desde que opte em elaborar estudo e executar **LIGAÇÃO ESPECIAL DE ESGOTO/PROLONGAMENTO 02 (APROX. 5.100m)** e interligar na rede coletora existente na **R. VEREADOR OSWALDO DO NASCIMENTO**, no ponto indicado em croqui/planta cadastral anexo onde o mesmo é conduzido para sistema de tratamento de esgotos na **ETE SUZANO**.

| | |
|------------------------|---------------------|
| Tipo de Singularidade: | PV - POÇO DE VISITA |
| Cota do terreno (m): | 736.352 |
| Cota de fundo (m): | 734.352 |
| Diâmetro da rede (mm): | 300 |
| Material da rede: | PVC |

- 2.1 - O empreendedor **deverá efetuar o estudo e ter o Dimensionamento** para os casos de ligação especial de esgoto, prolongamento e/ou implantação de rede para interligação do empreendimento ao sistema de coleta, sendo que o projeto executivo deverá ser apresentado de acordo com a **NTS 025**. Dimensionar e instalar caixa retentora de gordura especial, conforme modelo do **anexo D da NTS 217**.
- 2.2 - A ligação de água está condicionada ao atendimento do parecer técnico de esgoto, conforme Lei Federal do Saneamento Básico nº 11.445/07 - Art. 45 e Deliberação nº 106 - Art. 10 da ARSESP.

Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo
 Unidade de Negócio Leste - ML
 Departamento de Engenharia de Operação Leste - MLE
 Divisão de Cadastro Técnico Leste - MLED
 Rua Major Boaventura, 383 - Artur Alvim - CEP 03569-030 - São Paulo, SP
 Tel. (11) 2217-7594 / 7582
www.sabesp.com.br

Paul *Y*
 Carta de Diretrizes MLED/EMP 112/19
 Página 2 de 4

CARTA DE DIRETRIZES

Empreendimentos Imobiliários



- Para o ramal de empreendimento, instalar Poço de Visita – PV ou Poço de Inspeção – PI no passeio adjacente para interligação à rede coletora de esgotos, utilizando os materiais abaixo para PV ou PI.

Até 4,00m de profundidade, instalar PV ou PI de plástico – NTS 234.
Acima de 4,01m, construir PV ou PI de concreto – NTS 044.

3. EFLUENTES COLETADOS PELA REDE SABESP

O empreendimento está situado na Bacia de Esgotamento TL-22 - RIBEIRÃO JAGUARI, onde os efluentes serão coletados e afastados através dos coletores CT JAGUARI (PREVISTO) - ITI-16 (PREVISTO) até a ETE SUZANO, conforme planejamento do Projeto de Despoluição do Rio Tietê.

4. ÁREA DE MANANCIAL

O empreendimento não se encontra em área de drenagem de Manancial onde é efetivada captação de água por esta Companhia.

5. PRAZO DE VALIDADE

O prazo de validade desta CARTA DE DIRETRIZES para implantação das obras de Saneamento do empreendimento objeto desta, é de 02 anos a partir da presente data, após esse prazo o processo será Encerrado. A Sabesp em qualquer tempo, por motivos técnicos, poderá alterar o conteúdo desta Diretriz.

6. OBSERVAÇÕES

ATENÇÃO:

- Todos os custos da solução adotada e aprovada para os sistemas de abastecimento de água, coleta e afastamento de esgotos correrão por conta do empreendedor e deverá ser executada sob a fiscalização da SABESP. Os sistemas de água e esgoto executados em vias e áreas públicas serão analisados a viabilidade para posterior doação a esta Companhia para operação e manutenção.
- Conforme Decreto Estadual n.º 52.053 de 13/08/07, os projetos, acompanhados da documentação complementar prevista no Manual SABESP / GRAPROHAB, deverão ser entregues à Rua Boa Vista, 170 - 14º andar bloco III - sede do GRAPROHAB - (Grupo de Análise de Projetos Habitacionais).
- A SABESP só efetivará as interligações aos sistemas de água e esgotos se o projeto tiver sido aprovado, a obra fiscalizada e cadastro aprovado pela mesma. A comunicação para a fiscalização e inspeção do material deverá ser feita por meio de carta com 30 dias de antecedência, no mínimo.
- O Empreendedor somente poderá solicitar as ligações de água e esgoto após a emissão dos dimensionamentos e atendimento da Carta de Diretrizes.
- Está Relacionado a esta Carta de Diretrizes o(s) Dimensionamento(s) Nº 174/19 e SS 969-1334/19 e 969-1335/19
- Para os casos onde houver necessidade de Booster, Estação Elevatória de Água ou de Esgoto, deverá o projetista nos contatar antecipadamente, a fim de receber instruções e especificações técnicas para o projeto, através das Eletromecânica e Civil da Sabesp.

Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo
Unidade de Negócio Leste - ML
Departamento de Engenharia de Operação Leste – MLE
Divisão de Cadastro Técnico Leste – MLED
Rua Major Boaventura, 383 – Artur Alvim – CEP 03569-030 – São Paulo, SP



CARTA DE DIRETRIZES
Empreendimentos Imobiliários

- Orientações quanto a **Medição Individualizada** poderão ser obtidas através da Central de Atendimento Telefônico **Sabesp Soluções Ambientais 0800-771-2482**.
- **Os projetos deverão ser enviados para análise antes de 60 dias do término da validade da Carta de Diretrizes. Caso contrário, a Carta de Diretrizes não poderá ser revalidada por decurso de prazo.**
- Taxa de Análise de Projeto: Área Útil do Empreendimento = 38.800,00 m². Taxa de Água: R\$ 0,00 e Taxa de Esgoto: R\$ 4.187,44.
Água - R\$ 1.122,19 (taxa fixa até 15 mil m²) + R\$ 57,08 (a cada 1.000m² adicionais de terreno, acrescentando-se ao valor fixo).
Esgoto - R\$ 1.578,88 (taxa fixa até 15 mil m²) + R\$ 108,69 (a cada 1.000 m² adicionais de terreno, acrescentando-se ao valor fixo).
Validade do orçamento - 90 dias.
- Encontram-se em anexo instruções relacionadas a esta Carta de Diretrizes.
- Esta Carta de Diretriz substitui e cancela todas as demais, de mesmo número, emitidas anteriormente.

São Paulo, 05 de Agosto de 2019.

Atenciosamente,

Eng.º Daniel F. Garcia Lopes
Empreendimentos Imobiliários Leste
E-mail: empreedimentosleste@sabesp.com.br

de acordo,

Eng.º Kleber Alves Gomes
Divisão de Cadastro Técnico Leste - MLED

Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo
Unidade de Negócio Leste - ML
Departamento de Engenharia de Operação Leste - MLE
Divisão de Cadastro Técnico Leste - MLED
Rua Major Boaventura, 383 - Artur Alvim - CEP 03569-030 - São Paulo, SP
Tel. (11) 2217-7594 / 7582
www.sabesp.com.br

Carta de Diretrizes MLED/EMP 112/19
Página 4 de 4

B – Matricula do imóvel

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 | CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS |
| matrícula | fiche |
| 40.481 | 01 |
| COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO | |
| Suzano, 04 de Outubro de 1989 | |

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS com área de 38.800 metros quadrados, ou 3,88 ha., localizada na Zona do Ribeirão, na Cidade - Boa Vista, perímetro rural do distrito, município e comarca de Suzano-SP., assim descrita e caracterizada: dividindo e confrontando na frente com a Avenida Jaguari, para a qual mede 470,00 metros, no lado direito divide com a Estrada da Granja, para a qual mede 202,00 metros até o Ribeirão Jaguari e seguindo por este acompanhando-o em todas suas curvas, segue numa extensão de 708,00 metros até a referida Avenida Jaguari.

INCRA: 638,366.007.870-1 (em maior área) área 3,8; área explorada 3,8; área explorável 3,8; módulo 10,0; nº de módulos ... 0,38; fração mínima de parcelamento 3,8.

PROPRIETÁRIO: MANOEL IGNACIO DE MIRANDA, casado, residente em São Paulo.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº. 57.531 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes e Matrícula nº. 2.970, deste.

ESCREVENTE AUTORIZADO: *B. Bernardina Alves dos Santos*
BERNARDINA ALVES DOS SANTOS TLP

R.1/em 04 de Outubro de 1.989

Por Escritura lavrada aos 20 de outubro de 1.976, no 6º Cartório de Notas de São Paulo-Capital, Livro 1.655, fls. 231, MANOEL IGNACIO DE MIRANDA que também assina MANOEL IGNACIO MIRANDA, brasileiro, lavrador, CIRC. 681.004-SP., casado pelo regime de comunhão de bens com MARIA AUGUSTA RALO MIRANDA, portuguesa, do lar, RG. para estrangeiro sob nº 2.718.704-SP., inscritos no CPF. sob nº.042.963.118, residentes e domiciliados à Estrada da Volta Fria, Km 3-Volta Fria, Mogi das Cruzes SP., mediante a quantia de Cr\$ 6.130,00, nas condições constantes do título, INSTITUÍRAM UMA SERVIDÃO DE PASSAGEM PERPÉTUA a favor da PETRÓLEO BRASILEIRO S/A.-PETROBRÁS, sociedade de economia mista, CCC.33.000.167/108, com sede à Av. República do Chile, nº 65, Rio de Janeiro-RJ., e escritório à Rua Barão de Itapetininga, 151, 2º andar, São Paulo-SP., gravando uma faixa de 798,00 metros quadrados do imóvel desta matrícula, faixa essa a seguir descrita: "A faixa do oleoduto, após cruzar a Estrada da Granja cruza a linha divisória da propriedade acima referida com a propriedade dos outorgantes. Isto exatamente na estaca nº 101 mais 9,10 localizada na interseção do eixo da faixa em descrição com a linha divisória acima

-continua no verso-

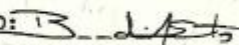
Pag.: 001007

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Suzano - SP
12362-0 - AA 314296

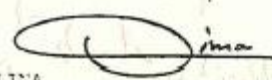
| | |
|---------------------|----------------------|
| matrícula 40.481 | ficha 01 verso |
|---------------------|----------------------|

referida, daí segue em linha reta uma extensão de 39,90 metros até cruzar a linha divisória da propriedade dos outorgantes - com o Córrego ou Ribeirão Jaguari, isto exatamente na estação 101 mais 45,00 metros localizada na intersecção da linha divisória acima referida, e o eixo da faixa ora descrita, com a largura de 20 metros e a extensão de 39,90 metros". (Este registro é mero transporte do registro feito em 03 de fevereiro de 1.977, sob nº 1 na matrícula nº 2.970, a qual foi aberta - por equívoco, e tem o amparo legal estatuído no parágrafo 1º do artigo nº 213 da lei nº 6.015/73).

ESCREVENTE AUTORIZADO: 

P.61.776- mic. 231 BERNARDINA ALVES DOS SANTOS TLP
Av.02/em 12 de setembro de 1.995.


Pelo Formal de Partilha expedido ao 01 de setembro de 1.994, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional VIII- Tatuapé, Comarca desta Capital de São Paulo-SP., nos Autos nº 0478/94 de Arrolamento dos bens deixados por falecimento de MANOEL IGNÁCIO MIRANDA, (falecido em 28 de março de 1.994) verifica-se que conforme R.Sentença de 11 de julho de 1.994, transitado em julgado aos 10 de agosto de 1.994, que o IMÓVEL desta matrícula estimado nos autos em Cr\$ 84.560,00 (v.v. R\$ 285.086,38), foi atribuído na seguinte proporção: A) Parte Ideal (1/2) ou 50%, correspondente a Cr\$ 42.280,00 de avaliação de Cr\$ 84.560,00, à viúva-meira MARIA AUGUSTA NALO MIRANDA, residente e domiciliada nesta Capital de São Paulo, na Rua Vargas Grande nº 34, no Bairro do Tatuapé-SP., já qualificada.; B) A Parte Ideal de 1/4 ou 25% correspondente a Cr\$ 21.140,00 de avaliação de Cr\$ 84.560,00 para cada um dos dois (02) herdeiros-filhos, a saber: 1) MARIA

SUBSTITUTO: 

P.78.427 - mic.333 VALDIR DE LIMA MOL
R.03/em 12 de setembro de 1.995.

"CONTINUA NA FICHA 02"

Pag: 002/007


 LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

matrícula 4G.401 ficha 02

Cartório de Registro de Imóveis
 COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE S. PAULO
 Suzano, 12 de setembro de 1995

INÊS MIRANDA AZEVEDO, que também assina e é conhecida por MARIA INÊS MIRANDA, brasileira, do lar, RG nº 5.308.017-88/SP, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, posteriormente a Lei 5.515/77, com ARMANDO FONSECA AZEVEDO, português, engenheiro, RME nº 1847503-D, inscritos conjuntamente no CPF/ME nº 044.880.420-07, residentes e domiciliados nessa Capital de São Paulo, na Rua Adamastor nº 28, no Bairro do Tatuapé; 2) NELSON RALO MIRANDA, brasileiro, comerciante, RG nº 3.590.306-SCP/SP, casado sob o regime de comunhão Universal de Bens, anteriormente a Lei 5.515/77, com SALETE MARGARIDO TEIXEIRA MIRANDA, brasileira, do lar, RG nº 5.708.104-5, inscritos conjuntamente no CPF/ME nº 358.214.710-07, residentes e domiciliados na Estrada da Volta Pira-Km 3, no Município de Mogi das Cruzes.

SUBSTITUTO:
 P.78.427 - mic.333 VALDIR DE LIMA ROL
 Av.C4/em 12 de setembro de 1.995.

Pelo requerimento passado em Suzano-SP., aos 14 de agosto de 1.995, devidamente assinado, verifica-se que o respectivo imóvel possui a denominação especial de "SÍTIO DAS PATAS".

SUBSTITUTO:
 P.78.427 - mic.333 VALDIR DE LIMA ROL
 R.05/em 10 de abril de 2000.

Pela escritura pública de venda e compra lavrada aos 22 de março de 2.000, Livro 154, fls. 213/216, no 1º Tabelião de Notas e Registro de Imóveis, do Município e Comarca de Poá-SP., os proprietários MARIA AUGUSTA RALO MIRANDA, viúva, inscrita no CIC nº 212.620.768-46, MARIA INÊS MIRANDA AZEVEDO, que também assina e é conhecida por MARIA INÊS MIRANDA e seu marido ARMANDO FONSECA AZEVEDO, ela inscrita no CIC nº 254.781.858-25 e NELSON RALO MIRANDA e sua mulher SALETE MARGARIDO TEIXEIRA MIRANDA, ela inscrita no CIC nº 256.324.608-35, todos já qualificados, VENDERAM a COMERCIAL IBIÇA DE EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede na Avenida Uberada, nº 1.242, Vila Virginia, Itaquaquecetuba-SP., inscrita no CGC/ME nº 50.214.014/0001-86, o IMÓVEL objeto da presente pelo valor de R\$ 74.884,00 (V. V. R\$ 136.324,32).

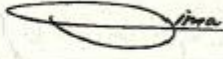

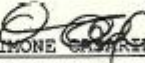
"CONTINUA NO VERSO"


MGD. 07

42362-0-AA 314297

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

Pag: 003/007

| | |
|---|---|
| matrícula | ficha |
| 40.481 | 02 |
| verso | |
| SUBSTITUTO: P.90.426 - mic.456 VALDIR DE LIMA  VVF | |
| Av.06/em 28 de outubro de 2016. (Cancelamento do CCIR) | |
| Atendendo requerimento datado de 04/10/2016, complementado pelo Ofício/INCRA SR(08)GAB/F1/nº 1.621, expedido aos 22/04/2016 pela Superintendência Regional do Estado de São Paulo - SR(08), do INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, procedo a presente averbação para constar o cancelamento do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR nº 638.366.007.870-1, cadastrado no SNCR - Sistema Nacional de Cadastro Rural, referente ao imóvel objeto desta matrícula, em razão da descaracterização do imóvel como rural. | |
| ESCREVENTE AUTORIZADA: | |
| P.183.872 |  SIMONE CASARINI FAGS |
| Av.07/em 28 de outubro de 2016. (Contribuinte) | |
| Pelo requerimento datado de 10/10/2016, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2016, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 53.060.001-A/B/C. | |
| ESCREVENTE AUTORIZADA: | |
| P.183.872 |  SIMONE CASARINI FAGS |
| > "continua na ficha 03" | |
| MCO. 07 | |



REPUBLICA DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 **REGISTRO GERAL**

Matrícula: 40.481 Ficha: 03

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

CNS 12362-0

Suzano, 28 de outubro de 2016


Av.08/em 28 de outubro de 2016. (Retificação Administrativa)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.07 desta matrícula, complementado pelo memorial descritivo elaborado aos 04/10/2016, Anotação de Responsabilidade Técnica - A.R.T. n.º 92221220160666671, expedida em Itaquaquecetuba, aos 22/07/2016 pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo, e planta, verifica-se que foi requerida pela proprietária COMERCIAL IBIAÇU EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada, a **Retificação Administrativa** do imóvel objeto da presente, nos termos do artigo 213, inciso II da Lei n.º 6.015/73, com nova redação dada pelo artigo 59 da Lei n.º 10.931/04, passando o imóvel a ter a seguinte descrição:

" Inicia no ponto 01, ponto este localizado no cruzamento da divisa do Ribeirão Jaguari com a Rua da Granja, segue em linha reta confrontando à esquerda com a Rua da Granja, com rumo N74°34'29"W e distância de 193,74ms, até atingir o ponto 02, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta confrontando à esquerda com a Avenida Jaguari, com rumo N47°11'14"E e a distância de 73,53ms até atingir o ponto 03, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta, confrontando à esquerda com a Avenida Jaguari, com rumo N46°29'48"E e a distância de 46,00ms, até atingir o ponto 04, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta, confrontando à esquerda com a Avenida Jaguari, com rumo N37°30'39"E e a distância de 17,44ms, até atingir o ponto 05, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta, confrontando à esquerda com a Avenida Jaguari, com rumo N26°02'56"E e a distância de 40,43ms, até atingir o ponto 06, deste ponto, deflete à direita e segue em linha reta, confrontando à esquerda com a Avenida Jaguari, com rumo N22°19'58"E e a distância de 12,07ms, até atingir o ponto 07, deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, confrontando à esquerda com a Avenida Jaguari, com rumo N25°35'59"E e a distância de 18,12ms, até atingir o ponto 08, deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, confrontando à esquerda com a Avenida Jaguari, com rumo N26°09'31"E e a distância de 53,72ms, até atingir o ponto

* Continua no Verso *


12362-0-14401-20000-1000



12362-0 - AA 314298

Oficial do Registro de Imóveis e Avenidas
Comarca de Suzano - SP

Pag.: 005/007




Registro de Imóveis
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial


Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.
 Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 40481 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.

Gustavo Moriconi

 Gustavo Moriconi - Escrevente

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
 Luiz Alberto de Souza Coutinho
 Oficial
 Gustavo Moriconi
 Escrevente
 COMARCA DE SUZANO-SP.



| | |
|--|---|
| Ao Oficial . . . R\$ *31,69 | Certidão expedida às 13:57:39 horas do dia 14/02/2019 |
| Ao Estado . . . R\$ *9,00 | Para lavatura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 1-5, 2º). |
| Ao IPREP . . . R\$ *6,16 | |
| Ao Rec. Civil . R\$ *1,47 | Código de controle de certidão: |
| Ao Trib. Justo R\$ *2,17 | Pedido Nº 104630 |
| Ao FICMP . . . R\$ *1,52 |  |
| Total R\$ 52,20 | 94048114022019 |
| SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERRA | |

Seló Digital nº 1236203C3040481C13574019U

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO


EM BRANCO


Pag.: 007/007

12362-0 - AA 314299

Ofício de Registro de Imóveis e Anexos
 Centro de Suzano - SP

C - IPTU

|  Prefeitura Municipal de Suzano 25-06-2019 16:01:28 | | | | | ÁREA CONST(m²) | TELHEIRO(m²) | OUTRAS ÁREAS (m²) | ÁREA TOT EDIF.(m²) |
|---|---------------|----------------------------------|-----------|------|---|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| EXERCÍCIO 2019 | IMÓVEL 130544 | INSCRIÇÃO CADASTRAL 53.060.001.A | QUADRA 60 | LOTE | ÁREA TERRENO(m²) 37.910,15 | FRAÇÃO IDEAL 0,6747 | TESTADA(m²) 470,00 | PADRÃO POPULAR |
| PROPRIETÁRIO 284044 - COMERCIAL IBIACU DE EMPREENDIMENTOS LTDA | | | | | ALÍQUOTA(%) | VLR VEN. TERRENO (R\$) 2.323.504,64 | VLR VEN. CONST. (R\$) 43.138,60 | VALOR VENAL (R\$) 2.366.643,24 |
| COMPROMISSÁRIO | | | | | TERRITORIAL - R\$ 0,00 PREDIAL - R\$ 4.052,87 TOTAL - R\$ 4.052,87 | | | |
| ENDEREÇO DO IMÓVEL - JAGUARI,1373 SN CIDADE BOA VISTA SUZANO-SP 08.693-010 | | | | | PARCELAS ÚNICA 1 15-03-2019 3.850,23 2 15-03-2019 405,28 3 15-04-2019 405,28 4 15-06-2019 405,28 5 15-07-2019 405,28 6 15-08-2019 405,28 7 15-09-2019 405,28 8 15-10-2019 405,28 9 15-11-2019 405,28 10 15-12-2019 405,35 | | | |
| ENDEREÇO ENTREGA AV UBERABA, 1242, VL VIRGINIA ITAQUAQUECETUBA - SP 08.573-070 | | | | | DEMONSTRATIVO DE PARCELAS | | | |

|  Prefeitura Municipal de Suzano 25-06-2019 16:01:41 | | | | | ÁREA CONST(m²) | TELHEIRO(m²) | OUTRAS ÁREAS (m²) | ÁREA TOT EDIF.(m²) |
|---|---------------|----------------------------------|-----------|------|---|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| EXERCÍCIO 2019 | IMÓVEL 130545 | INSCRIÇÃO CADASTRAL 53.060.001.B | QUADRA 60 | LOTE | ÁREA TERRENO(m²) 37.910,15 | FRAÇÃO IDEAL 0,3253 | TESTADA(m²) 470,00 | PADRÃO POPULAR |
| PROPRIETÁRIO 284045 - COMERCIAL IBIACU DE EMPREENDIMENTOS LTDA | | | | | ALÍQUOTA(%) | VLR VEN. TERRENO (R\$) 1.120.016,80 | VLR VEN. CONST. (R\$) 20.794,44 | VALOR VENAL (R\$) 1.140.811,24 |
| COMPROMISSÁRIO | | | | | TERRITORIAL - R\$ 0,00 PREDIAL - R\$ 1.953,60 TOTAL - R\$ 1.953,60 | | | |
| ENDEREÇO DO IMÓVEL - JAGUARI,1376 CIDADE BOA VISTA SUZANO-SP 08.693-010 | | | | | PARCELAS ÚNICA 1 15-03-2019 1.855,92 2 15-03-2019 195,36 3 15-04-2019 195,36 4 15-06-2019 195,36 5 15-07-2019 195,36 6 15-08-2019 195,36 7 15-09-2019 195,36 8 15-10-2019 195,36 9 15-11-2019 195,36 10 15-12-2019 195,36 | | | |
| ENDEREÇO ENTREGA AV UBERABA, 1242, VL VIRGINIA ITAQUAQUECETUBA - SP 08.573-070 | | | | | DEMONSTRATIVO DE PARCELAS | | | |



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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230191055596

1. Responsável Técnico

CAIO AUGUSTO DA CRUZ

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2611612021

Registro: 608867488-SP

Registro: 2117296-SP

Empresa Contratada: ARQCRUZ ENGENHARIA LTDA - ME

2. Dados do Contrato

Contratante: NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO EIRELI

CPF/CNPJ: 02.685.173/0001-16

Endereço: Rua WASHINGTON LUIZ

Nº:

Complemento:

Bairro: VILA COSTA

Cidade: Suzano

UF: SP

CEP: 08875-040

Contrato:

Celebrado em: 18/08/2019

Vinculado à Art nº:

Valor: R\$ 1.000,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Ação Institucional:

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Avenida JAGUARÉ

Nº:

Complemento:

Bairro: CIDADE BOA VISTA

Cidade: Suzano

UF: SP

CEP: 06693-010

Data de Início: 18/08/2019

Previsão de Término: 19/02/2020

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Estudo

Estudo de Impacto de
Vizinhança-EIV

Quantidade

1,00000

Unidade

unidade

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

5. Observações

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

36 - MOGI DAS CRUZES - ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS,
ARQUITETOS E AGRÔNOMOS DE MOGI DAS CRUZES

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Mogi das Cruzes, 27 de agosto de 2019

Local

data

CAIO AUGUSTO DA CRUZ - CPF: 336.022.358-66

NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO EIRELI - CPF/CNPJ: 02.685.173/0001-16

9. Informações

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

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

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

www.creasp.org.br

Tel: 0800 17 16 11

E-mail: acessar@link.fale.conexao do site acima



Valor ART R\$ 85,96

Registrada em: 23/08/2019

Valor Pago R\$ 85,96

Nosso Número: 28027230191055596

Versão do sistema

Impresso em: 27/08/2019 15:01:13

CAIO
AUGUSTO DA
CRUZ:336022
35866

Assinado de forma
digital por CAIO
AUGUSTO DA
CRUZ:33602235866
Dados: 2019.08.27
15:11:14 -03'00'