

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

CONDOMÍNIO INDUSTRIAL NGN Suzano – SP



condomínio industrial
NGN

Março /2020

Revisão 01

Lista de Tabelas e Figuras

Tabela 1. Quantidade de vagas disponíveis.....	10
Tabela 2. Tabela de Áreas do Empreendimento.....	13
Tabela 3. Linhas Municipais de ônibus que atendem a área de estudo	22
Tabela 4. Linhas Metropolitanas de ônibus que atendem a área de estudo	22
Tabela 5. Matriz de Mitigações	33
Figura 1. Situação Regional do empreendimento	6
Figura 1. Localização do empreendimento e empresas já instaladas	7
Figura 3. Mapa de Localização do empreendimento	8
Figura 4. Localização dos loteamentos adjacentes e pontos de referência.....	9
Figura 5. Localização das vagas no empreendimento	11
Figura 6. Mapa do Macrozoneamento - Plano Diretor	12
Figura 7. Mapa de Zoneamento - Lei de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo - LUOPS.....	12
Figura 8. Mapa Área de Influência Direta e Indireta.....	15
Figura 9. Vista para os Conjuntos Habitacionais - CDHU	16
Figura 10. Localização das empresas existentes.....	17
Figura 11. Trajetos alternativos do empreendimento.....	18
Figura 12. Mapa de Zoneamento - Lei de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo - LUOPS.....	19
Figura 13. Mapa de acessos de automóveis, carga e descarga e pedestres	20
Figura 14. Parada de transporte público	21
Figura 15. Trajeto da 03 TR – Terminal / Santa Inês	22
Figura 16. Trajeto da Linha 273 - Suzano / Arujá.....	23
Figura 17. Trajeto Linha 367 - Suzano / Mogi das Cruzes	23
Figura 18. Vista do Empreendimento proposto e seu entorno	24
Figura 19. Vista do empreendimento e sua volumetria projetada	25
Figura 20. Área verde a ser preservada no empreendimento	27
Figura 21. Rede de Energia aérea.....	29

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	16
4. Relatório de Impacto de Vizinhança - Medidas Mitigadoras Propostas e Compensatórias	33
5. Referências Bibliográficas	37
6. Anexos	38
7. Encerramento	40

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

1.1. Empreendimento

Nome: Condomínio Industrial NGN

Endereço: Estrada Portão do Honda, nº 3500, Granja Archilia – Sítio Graziano, Suzano - SP

Número da matrícula: nº 86.757

Área do terreno: 42.591,44 m² (quarenta e dois mil e quinhentos e noventa e um metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadrados)

Áreas da construção: existente – 1.400 m² (mil e quatrocentos metros quadrados), à ampliar – 3.303,86 m² (três mil e trezentos e três metros quadrados e oitenta e seis decímetros quadrados)

1.2. Proprietário do empreendimento

Nome: Nunziantе Graziano Neto, CPF 587.878.878-00 e Vera Lucia Regulle Graziano, CPF 082.246.548-50

Dados para contato: (11) 9 8326-7810

Assinatura do proprietário:

1.3. Responsáveis pelo estudo

Nome: Emerson Fernando Nakiri

Especialização profissional: Engenheiro Civil

Documentos de identificação: CREA - 5069965570

Número do registro profissional no Conselho Regional: CREA - 5069965570

ART vinculada: 28027230200369246

Dados para contato: (11) 9 4714 - 8963

Assinatura do responsável técnico pelo estudo:

2. Caracterização do Empreendimento

O objeto de análise do referido Estudo de Impacto de Vizinhança trata da implantação de um Condomínio Industrial Horizontal voltado para as atividades de recebimento e redistribuição de cargas e mercadorias, a instalação de empresas de médio porte de pequeno e médio impacto e, o armazenamento de materiais não poluentes, assim como “empresas-satélites” que venham a dar suporte as empresas já existentes neste local – GIMI Soluções em Energia e GIMI Pogliano Blindosbarra. As empresas a serem instaladas neste complexo deverão atender as legislações urbanísticas municipal, as Normas Técnicas e/ou Instruções Normativas do Estado e do Município, conforme cada caso e estarão cientes que deverão responder por suas atividades e especificidades em função de suas atividades e/ou operações.

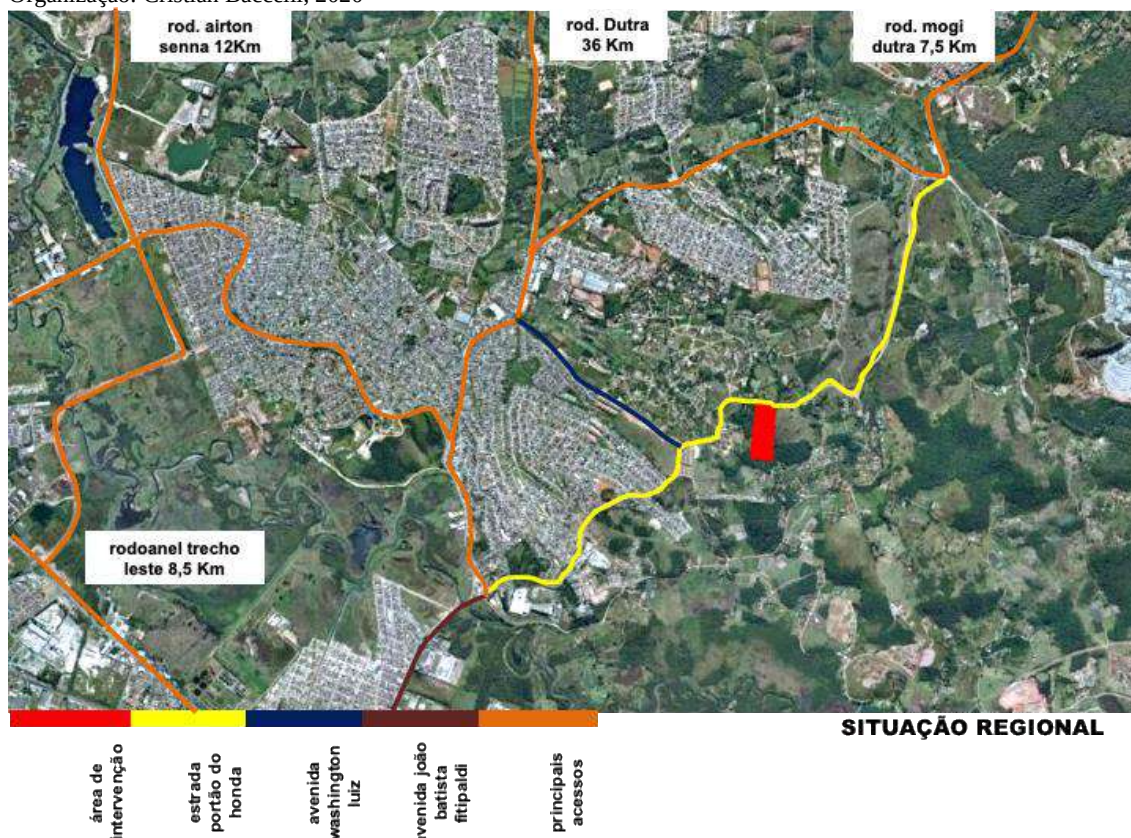
Com uma área de mais de 42 mil metros quadrados, o Condomínio Industrial NGN será capaz de abrigar, no máximo 11 (onze) empresas além das duas já existentes, distribuídos em 10 (dez) lotes, sendo um lote já ocupado, que possuem dimensões e áreas variáveis, entre 1.000,00 m² (mil metros quadrados) a 5.900,00 m² (cinco mil e novecentos metros quadrados), em condomínio de lotes fechado, com infraestrutura completa e segurança própria. O principal objetivo do Condomínio Industrial NGN, será oferecer ao município um conjunto de lotes, em condomínio seguro, na Região Norte de Suzano, próximo a via de acesso a Mogi-Dutra – SP88 e demais conexões com a capital paulista.

Localizado no Bairro do Rio Abaixo, na Região Norte da porção urbana da cidade de Suzano, a área possui acesso direto pela Estrada Portão do Ronda, tendo início junto a Avenida Ver. João Batista Fitipaldi (próximo ao Rio Tietê), se estendendo pela Estrada do Suzano (divisa com Mogi das Cruzes) até o acesso a Estrada da Pedreira (sentido Mogi das Cruzes). Tais acessos possibilitam uma rápida conexão com as cidades vizinhas como Itaquaquecetuba e Mogi das Cruzes, além da própria cidade sede do Condomínio Industrial NGN, assim como com os grandes centros de distribuição como o Porto de Santos e Aeroporto Internacional de Cargas de Guarulhos. Da mesma forma que o acesso a Rodovia SP88 – Mogi-Dutra garante melhor conexão com as duas principais capitais econômicas da Região Sudeste do país, São Paulo e Rio de Janeiro.

Figura 1. Situação Regional do empreendimento

Fonte: Google Earth, 2020

Organização: Cristian Baccelli, 2020



O empreendimento será implantado em uma área de 42.591,44 m² (quarenta e dois mil e quinhentos e noventa e um metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadrados), divididos em 10 (dez) lotes urbanizados (01 lote já ocupado), distribuídos em 04 (quatro) quadras de diversas dimensões e formatos, capaz de abrigar estruturas edificadas (galpões industriais) conforme a demanda de cada empresa e o conceito do Condomínio Industrial NGN.

Neste sentido, entendemos que o Condomínio Industrial NGN poderá desempenhar um importante papel de abrigar novas empresas para esta região da cidade, resultando não somente na ampliação da produção industrial da cidade, mas na oferta de mão-de-obra (empregos) para os moradores da região de Suzano, oferecendo um empreendimento organizado, sustentável e econômico, otimizando o tempo de logística em função de sua localização e reduzindo os impactos na malha viária da cidade.

Para a elaboração do Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIT, foi utilizado como base de apoio o Termo de Referência nº 033/2019, expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação da Prefeitura Municipal de Suzano – Processo Administrativo nº 1903/2019, expedido em 30/12/2019, com validade até 27/06/2020, tendo como Área de Influência, conforme item 4.8 do respectivo TR – EIV/RIT, circunscrevendo o empreendimento estudado, tendo como Área de Influência Direta 1.000 metros e 1.500 metros para Área de Influência Indireta, tendo sempre o objetivo de

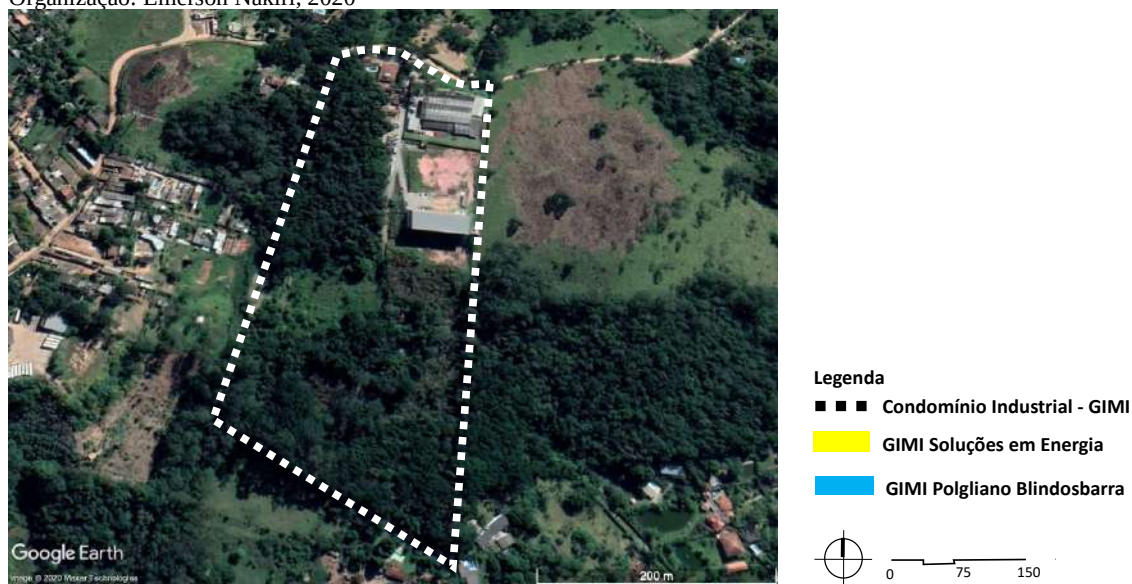
analisar os impactos e/ou benefícios do empreendimento neste entorno direto e indireto e; Certidão de Diretrizes nº 673/2019 – Processo Administrativo nº 1100/2019 expedido pela mesma secretaria municipal.

Ainda que a área do empreendimento seja com área de 42.591,44 m², consideramos para este EIV/RIT a empresa GIMI Soluções em Energia (já existente), no intuito de analisar seus impactos gerados (positivos e negativos) em consonância com as demais empresas que se instalarão no Condomínio Industrial NGN.

Figura 2. Localização do empreendimento e empresas já instaladas

Fonte: Google Earth, 2020

Organização: Emerson Nakiri, 2020



Segundo a bibliografia tradicional, recomenda-se que sejam considerados aspectos urbanísticos que auxilie 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.

Figura 3. Mapa de Localização do empreendimento

Fonte: Google Earth, 2020

Organização: Emerson Nakiri 2020



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 Condomínio Industrial estará causando.

A Área de Influência Indireta será determinada num raio de 1.500m (um mil e quinhentos metros) a partir do empreendimento, num perímetro mais abrangente, analisando os impactos e/ou benefícios do empreendimento.

2.1. Localização

O Condomínio Industrial NGN está localizado na Estrada Portão do Ronda nº 3500, Granja Archilia – Sítio Graziano, no perímetro urbano da cidade, na Região Norte de Suzano. Com uma área 42.591,44 m² (quarenta e dois mil e quinhentos e noventa e um metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadrados), inicialmente a fábrica foi instalada em 1989 num terreno de 8.000 m² e uma área construída de 3.000 m² (GIMI Soluções em Energia, 2020), naquele momento seu entorno era composto por loteamentos residenciais em formação e sítios já consolidados. Com o passar dos anos esta região foi sendo ocupado rapidamente por novos loteamentos residenciais e conjuntos habitacionais de baixa e média renda. Já no entorno imediato as áreas permaneceram com sua morfologia urbana original, principalmente pelas questões ambientais e os maciços verdes existente até hoje.

Figura 4. Localização dos loteamentos adjacentes e pontos de referência

Fonte: Google Earth, 2020

Elaboração: Emerson Nakiri, 2020



2.2. Descrição das atividades

O Condomínio Industrial NGN possuirá 12 (doze) lotes urbanizados distribuídos em 04 (quatro) quadras de diversas dimensões e formatos, destes lotes projetados um já está ocupado pela empresa GIMI Pogliano Blindosbarra, em funcionamento desde 2013, especializada em “*produção de condutores elétricos pré-fabricados*” (GIMI Pogliano Blidosbarra, 2020). Já a empresa GIMI Soluções em Energia, Indústria Metalúrgica especializada em “*fabricação de aparelhos e equipamentos para distribuição e controle de energia elétrica*” (GIMI Soluções em Energia, 2020), instalada em 1989, cujo CNAE da principal atividade é 27.31-7-00, está em área contígua ao Condomínio Industrial NGN

Os demais lotes previstos, 11 (onze) no total, serão destinados a abrigar novas empresas em galpões que variam conforme o tamanho do lote e sua configuração morfológica, podendo ser instaladas empresas de baixo e médio impacto que deverão respeitar as Leis Municipais de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo, as Normas Técnicas Brasileiras, Leis Federais de Acessibilidade, Normas do Condomínio Industrial, assim como as demais leis vigentes de ordem municipal, estadual e federal. A cada galpão a se instalar no Condomínio, o(s) responsável(is) deverão obter os devidos alvarás de autorização de execução de obras ou outros necessários junto aos órgãos competentes.

2.3. Descrição geral do empreendimento

O Condomínio Industrial NGN terá a capacidade de abrigar 10 (dez) empresas, sendo que no momento já existe na área de estudo uma empresa implantada desde 2013 (área 3), com uma área construída de 1.400,00 m² (mil e quatrocentos metros quadrados), aprovado conforme alvará n° 180/2015 –

ocupe-se nº 114/2015, distribuídos em 04 (quatro) quadras de diversas dimensões e formatos.

Cada lote poderá abrigar uma empresa de forma independente, acessadas pela via projetada no Condomínio, garantindo a segurança interna ao empreendimento que deverá ter sua gestão configurada entre os representantes das empresas instaladas no local.

O local oferecerá internamente vagas de automóveis em cada lote, respeitando as Normas Técnicas e demais leis específicas como porcentagem de vagas para PcD e idosos, assim como deverá garantir os espaços de manobra e carga/descarga independente por empresa implantada. Da mesma forma o condomínio deverá garantir espaços destinados ao estacionamento de motocicletas e bicicletário, garantindo as alternativas de mobilidade no local. Para melhor explicitar estes dados, segue abaixo tabela resumo sobre as vagas de automóveis, motocicletas e bicicletas:

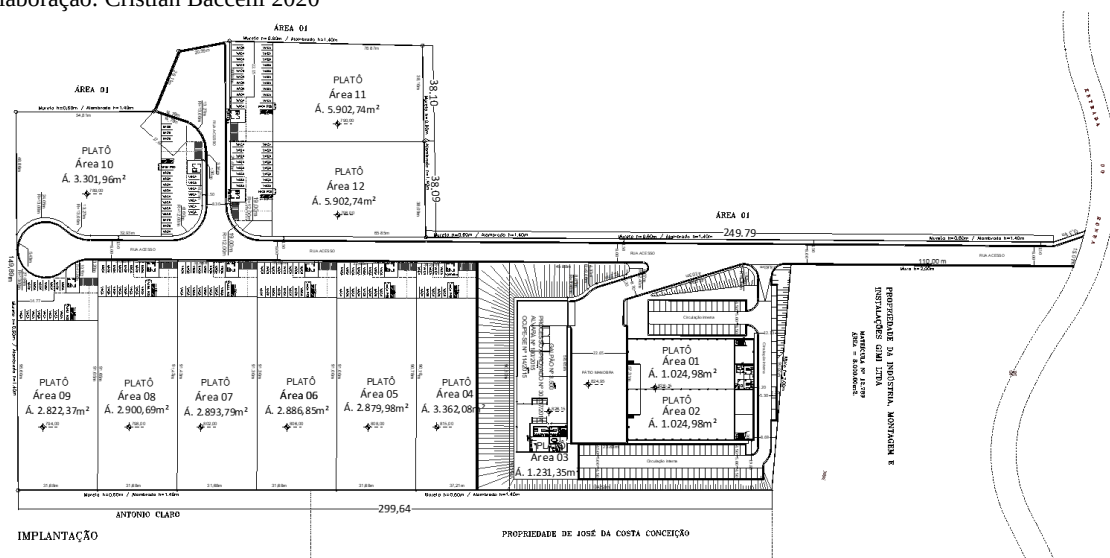
Tabela 1. Quantidade de vagas disponíveis

Organização: Emerson Nakiri, 2020

tipo de vagas	nº lote	nº de vagas	observação
Automóveis	01	105	Pátio de manobras compartilhado entre os dois lotes Este pátio é servido de 5 vagas PcD
	02	11	Cada lote possui 01 vaga PcD = totalizando 09 vagas PcD
	03 - 07	17	
	08 - 09	22	
	10	17	
Total de automóveis		264	Total de vagas PcD = 14
Caminhões	01	06	Pátio de manobras
	02 - 07	12	Foram considerados 02 caminhões para cada empresa
	08	3	
	09 - 10	8	Foram considerados 04 caminhões para cada empresa
Total de caminhões		29	O fluxo de caminhões dependerá de cada empresa
Bicicletas		30	Bicicletário concentrado próximo a entrada do empreendimento compartilhado entre as empresas

Figura 5. Localização das vagas no empreendimento

Elaboração: Cristian Baccelli 2020



No que tange ao trabalho de carga e descarga de mercadorias, deverá ser realizada internamente a cada lote disponível, no qual cada empresa deverá em momento oportuno apresentar as soluções de pátio de manobras e áreas de parada dos caminhões conforme sua logística, tendo sempre o dever de respeitar as normas e regras do condomínio.

O Condomínio Industrial NGN funcionará todos os dias da semana, de segunda à sexta-feira, das 8h às 18h, no qual cada empresa deverá se adequar ao funcionamento do condomínio em consonância com sua produção e/ou logística.

2.4. Implantação do empreendimento

O empreendimento está localizado em uma área de 42.591,44 m² (quarenta e dois mil e quinhentos e noventa e um metros quadrados e quarenta e quatro décimos quadrados), distribuídos em 04 (quatro) quadras de áreas e formatos diversos, no qual serão distribuídos 10 (dez) lotes que variam entre 1.000,00 m² (mil metros quadrados) a 5.900,00 m² (cinco mil e novecentos metros quadrados).
documentos anexos.

2.5. Zoneamento e uso do solo

Conforme indicado na Certidão de Diretrizes para Uso do Solo nº 673/2019, e em pesquisas realizadas no Sistema de Informações Metropolitanas – SIM Suzano, podemos observar que o empreendimento está localizado na MEU – Macrozona de Estruturação Urbana, conforme Lei Complementar nº 312/2017 e em Zona de Estruturação Urbana 3 – ZEU3, conforme Lei de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo – LUOPS – LC nº 340/2019, admitindo o uso existente na área do empreendimento.

Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano – PMS, 2020
Elaboração: Emerson Nakiri, 2020



Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano – PMS, 2020
Elaboração: Emerson Nakiri, 2020



De acordo com o Sistema de Informações Metropolitanas – SIM Suzano, a área do empreendimento admite o uso em funcionamento no local instalado e demais usos que atendam as categorias de uso previstos na LUOPS, no qual deverá atender os quesitos técnicos e urbanísticos previstos na Lei de Uso Ocupação e

Parcelamento Solo vigente – Lei Complementar nº 340/19 (PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO, 2017), assim como a Certidão de Diretrizes para Uso do Solo nº 673/2019, expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação através do Processo Administrativo 1100/2019 em 25 de Setembro de 2019, os índices urbanísticos estão descritos abaixo¹:

- Coeficiente de Aproveitamento Básico – 1,5;
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 2,0;
- Frente Mínima – 10 metros;
- Lote Mínimo – 300 metros quadrados;
- Taxa de Ocupação – 50%;
- Taxa de Permeabilidade – 20%;
- Gabarito – 2 pavimentos.

Segue abaixo tabela de áreas e índices urbanísticos do empreendimento, considerando os índices urbanísticos apontados acima:

Tabela 2. Tabela de Áreas do Empreendimento

Organização: Emerson Nakiri, 2020

Terreno		
Escritura		42.591,44 m ²
Áreas Construídas		
Lotes	Área do Lote	Área construída projetada
1	7.926,30 m ²	3.963,15 m ²
2	3.363,93 m ²	1.681,97 m ²
3	2.879,98 m ²	1.439,99 m ²
4	2.887,42 m ²	1.443,71 m ²
5	2.893,26 m ²	1.446,63 m ²
6	2.900,69 m ²	1.450,35 m ²
7	2.820,37 m ²	1.410,19 m ²
8	3.438,33 m ²	1.719,17 m ²
9	3.002,62 m ²	1.501,31 m ²
10	2.899,29 m ²	1.449,65 m ²
Área total dos Lotes		Área Total construída
35.012,12 m²		17.506,10 m²
Observação: galpão industrial existente no lote 1 aprovado pelo processo administrativo nº 30.337/2014 – alvará nº 180/2015 – Ocupe-se nº 114/2015		

1 . Ainda que a Certidão de Diretrizes de Uso do Solo esteja em validade, adotamos para análise deste Estudo de Impacto de Vizinhança os índices urbanísticos apresentados na LUOPS – LC 430/2019, considerando que a implantação do empreendimento deverá acontecer à luz desta nova legislação urbanística vigente. Neste sentido usamos para efeito de cálculo e análise os parâmetros urbanísticos da Zona de Estruturação Urbana 3 – ZEU 3.

2.7. Cronograma de obras

O Condomínio Industrial NGN deverá ser implantado em etapas, garantindo sua sustentabilidade econômica ao longo do tempo. Para tanto, está em andamento as aprovações nas secretarias municipais competentes como:

1. Solicitação de alvará de construção para implantação de Condomínio Industrial Horizontal com 10 unidades tipo – Galpão de Uso Indefinido, sob Processo Administrativo nº 12141/2019, pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação;
2. Solicitação de Movimentação de terra sob Processo Administrativo nº 1412/2020, pela Secretaria Municipal de meio Ambiente;
3. Solicitação de Corte de Vegetação Isolada, sob Processo Administrativo nº 13416/2019, pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
4. O empreendimento já possui um galpão em funcionamento desde 2013, aprovado sob o Alvará de Construção nº 180/2015 – Ocupe-se nº 114/2015;
5. O empreendimento obteve autorização para Corte de Vegetação, aprovado na CETESB sob Processo Administrativo nº 2610080/13.

Após as devidas autorizações e execução dos serviços de infraestrutura urbana para a implantação do Condomínio Industrial (viário, drenagens, iluminação, redes de água e esgoto, rede de lógica), assim como a demarcação dos lotes, iniciará a implantação dos galpões de forma individualizada.

Para a implantação dos galpões, cada proprietário/compromissário/locatário deverá apresentar projeto arquitetônico para análise e aprovação junto a Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes em função de cada atividade, atendendo as Normas Técnicas da Construção Civil, de Acessibilidade e de Segurança do Trabalho.

Na primeira etapa está previsto a execução dos serviços preliminares e implantação das infraestruturas urbanas, desde os serviços de terraplenagem a execução de viário. Para tanto, está previsto a conclusão em até 24 meses a partir das autorizações necessárias. No entanto não está descartado a possibilidade da implantação do condomínio em etapas em razão do interesse da instalação de novas empresas. Em valores globais, a implantação do Condomínio Industrial NGN, está previsto preliminarmente em R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), que em função dos altos valores aplicados, justificam sua implantação em fases capaz de capitalizar o empreendimento e gerar a sustentabilidade financeira necessária. (GIMI Soluções em Energia, 2020)

2.8. Identificação e mapeamento da área de influência

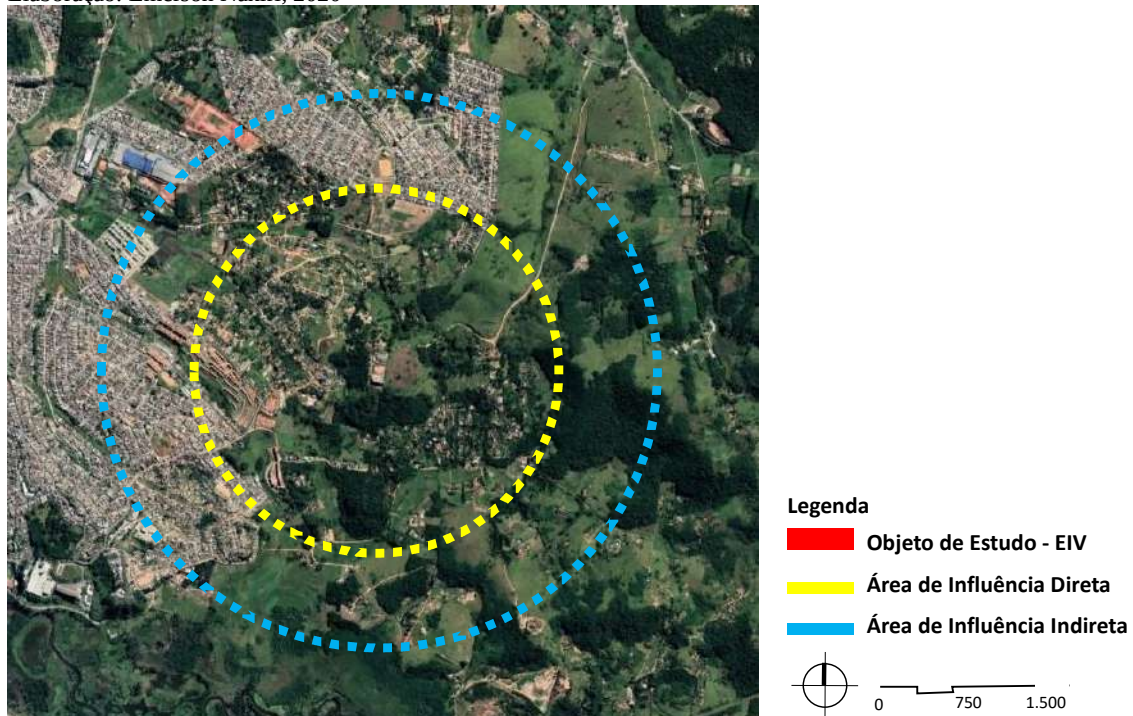
Considerando o empreendimento em questão – Condomínio Industrial NGN, com a existência de 10 lotes em uma área total de 42.591,44 m² (quarenta e dois mil e quinhentos e noventa e um metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadrados), adotamos os raios mínimos apontados no Termo de Referência nº 033/2019, emitido em 30 de dezembro 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 8. Mapa Área de Influência Direta e Indireta

Fonte: Google Earth, 2020

Elaboração: Emerson Nakiri, 2020



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 pesquisa, no intuito de garantir os dados necessários às devidas análises dos impactos gerados pelo empreendimento e as medidas mitigadoras ou compensatórias, quando necessário.

3.1. Adensamento populacional

O Condomínio Industrial NGN, está localizado na Estrada Portão do Ronda nº 3.500, Granja Archilia – Sítio Graziano, na Região Norte da cidade, configurado morfológicamente por loteamentos residenciais de baixa renda econômica, caracterizados por casas térreas e assobradadas em sua maioria, mas que a partir dos anos 2000 passa por um processo de ocupação por empreendimentos residências verticalizados (baixo gabarito), frutos de programas habitacionais do Governo Estadual e Federal como CDHU e MCMV, transformando continuamente a paisagem do local ao longo deste período.

Figura 9. Vista para os Conjuntos Habitacionais - CDHU

Fonte: Google Imagens, 2020

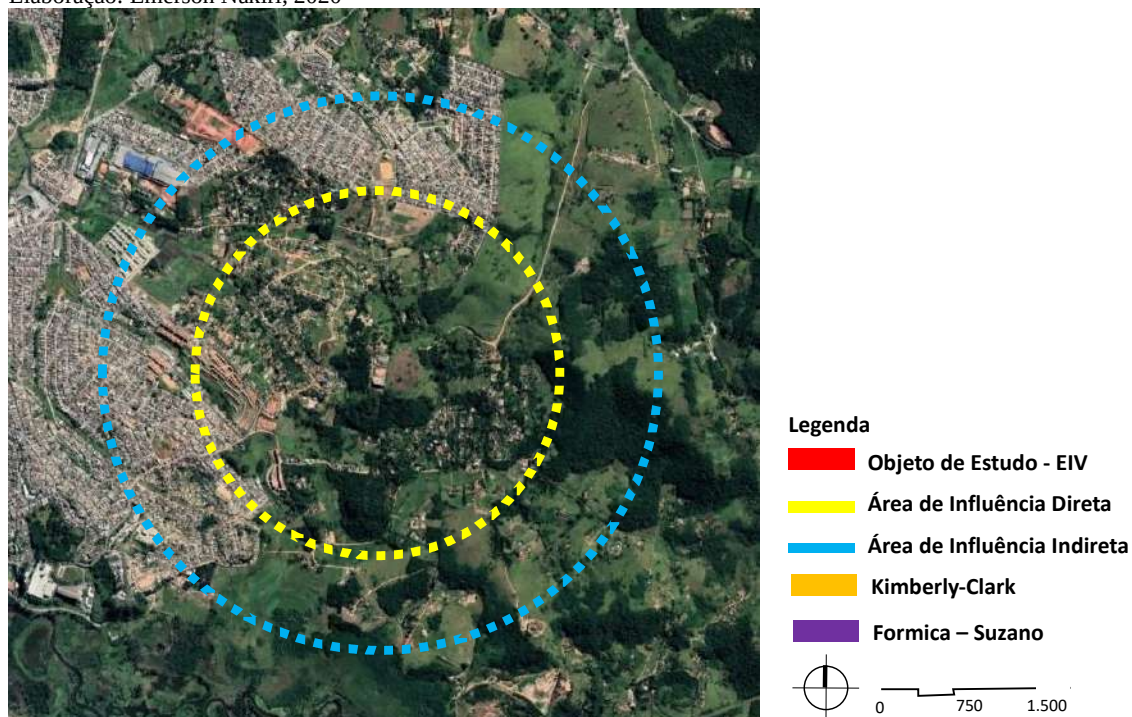


No que tange aos usos do empreendimento, tanto na Área de Influência Direta como na Indireta, não encontramos as atividades previstas no objeto de estudo. Numa breve análise junto ao Sistema de Informações Metropolitanas – SIM Suzano, observamos que fora da área de influência indireta podemos observar algumas empresas já consolidadas como Kimberly-Clark Brasil a noroeste do empreendimento e Formica Suzano a sudoeste, porém ambos distantes do empreendimento em questão (Sistema de Informações Metropolitanas - SIM Suzano, 2018).

Figura 10. Localização das empresas existentes

Fonte: Google Earth, 2020

Elaboração: Emerson Nakiri, 2020



Sob esta ótica, o empreendimento terá a capacidade de abrigar 10 (dez) empresas, no qual prevemos que cada indústria conforme sua produção e necessidade, poderá abrigar 20 (vinte) funcionários de forma direta e 05 (cinco) de forma indireta conforme sua especificidade. Assim, podemos chegar a uma capacidade de 240 (duzentos e quarenta) empregos diretos e indiretamente poderá gerar 60 (sessenta) empregos nas mais diversas especialidade e/ou mão de obra.

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 diretamente com estas demandas, tendo em vista que trata empreendimento voltado à produção de produtos industrializados. Ainda assim, entendemos que determinados equipamentos, em particular os institucionais como unidades de ensino e saúde podem sofrer algum tipo de impacto em função do trânsito de caminhões, ainda que em número reduzido, como já demonstrado na Tabela 1. Quantidade de vagas disponíveis.

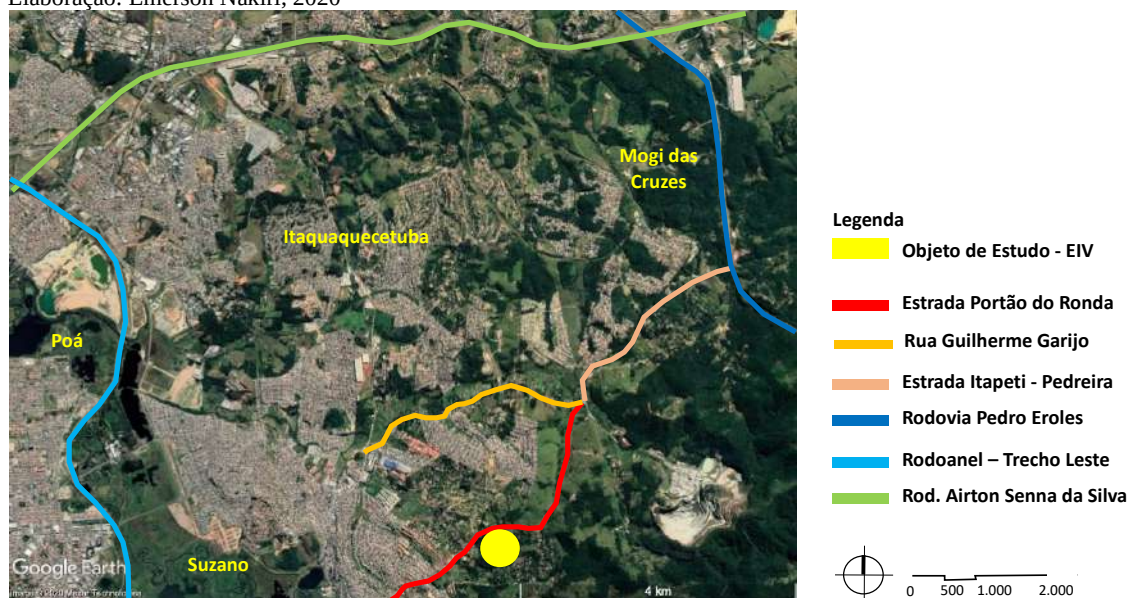
A princípio três rotas foram identificadas para se chegar e/ou sair do Condomínio Industrial NGN:

1. A partir da rotatória da Estrada da Pedreira (divisa de Mogi das Cruzes) pela Estrada Portão do Ronda até o empreendimento. Ainda que este trajeto seja o mais longo 03 km e em estrada de pouca manutenção, é considerado o melhor trajeto pela conexão com a Rodovia Mogi-Dutra e consequentemente outras que estão interligadas. Assim este trajeto é utilizado em 90% dos casos pelos atuais caminhões que trafegam pelo local;
2. A partir da Avenida Francisco Marengo, Rua Rosa Umehara Manabe, Rua Doze, Rua Saburô Manabe, Estrada Mauro Amarante Neves, até Estrada Portão do Ronda. Ainda que o percurso seja repleto de “desvios”, não passa por equipamentos públicos;
3. A partir da Avenida Francisco Marengo, Estrada Takashi Kobata, até Estrada Portão do Ronda. Apesar do curto percurso, este trajeto passa por dois equipamentos públicos (unidade básica de saúde e creche) e por diversos conjuntos habitacionais (existentes e em construção) com consideráveis densidades habitacionais, sendo evitado este trajeto na rotina das empresas já implantadas no empreendimento.

Figura 11. Trajetos alternativos do empreendimento

Fonte: Google Earth, 2020

Elaboração: Emerson Nakiri, 2020



Tendo em vista os trajetos apresentados e considerando que 90% destes utilizados atualmente, e que propõem-se manter, deverá ser pelo exposto no item 1 acima descrito, o empreendimento não deverá causar impacto direto sobre os equipamentos públicos existentes.

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 (Condomínio Industrial NGN) está localizada em uma Zona de Estruturação Urbana 3 – ZEU 3, com permissão para as atividades pretendida, conforme Lei Complementar nº 340/2019, Anexo II – Zonas de Uso e Ocupação.

Quanto as atividades a serem implantadas, cabe ressaltar que cada empresa deverá respeitar os parâmetros previstos no Anexo Único - Classificação Nacional de Atividades Econômicas por Nível de Incomodidade – Decreto 9.406/19, através do CNAE apresentado em momento oportuno e quando necessário se adequar quanto as comodidades que venham a causar em função de sua produção.

Figura 12. Mapa de Zoneamento - Lei de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo - LUOPS

Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano – PMS, 2020

Elaboração: Emerson Nakiri, 2020



3.4. 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.

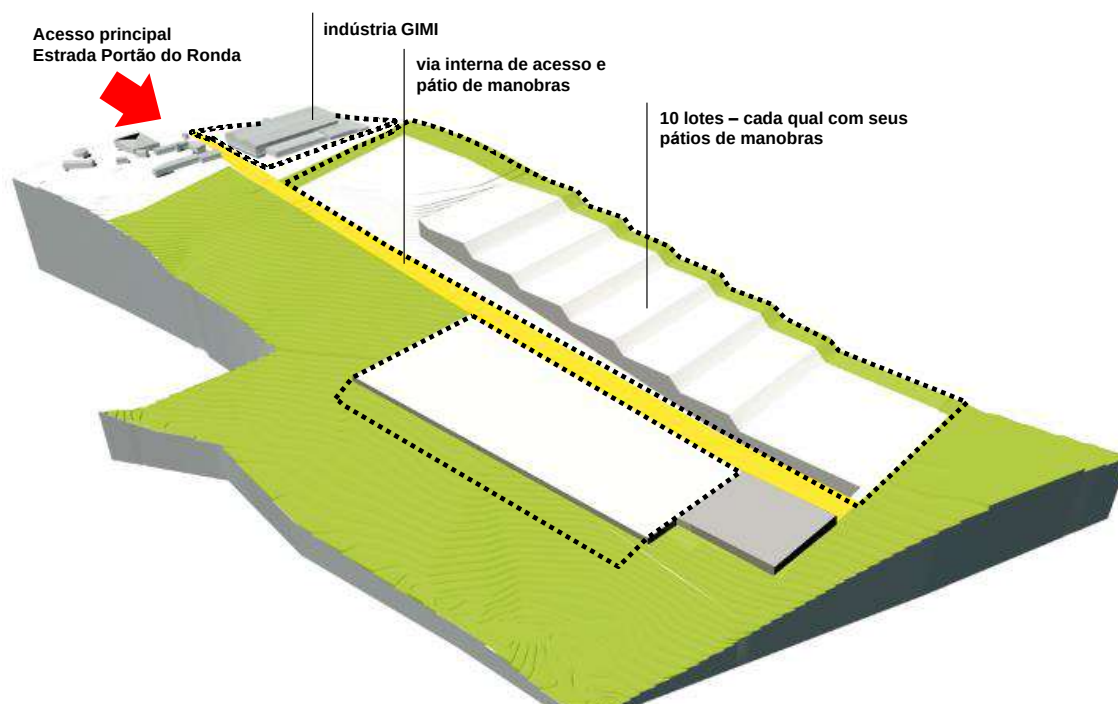
Neste contexto, o empreendimento buscará atender, primeiramente, o número de vagas para os caminhões que atenderão cada empresa a ser implantada no Condomínio Industrial NGN, de forma a não causar impacto direto sobre o principal viário, posteriormente será considerado o número de vagas de automóveis previsto para funcionários e colaboradores (vagas rotativas), assim como a oferta de bicicletário ampliando a alternativa de locomoção até o empreendimento.

Cabe ressaltar que a empresa GIMI, implantada na área de intervenção em 1989, o principal acesso – Estrada Portão do Ronda, já se encontrava em estado precário e com baixa oferta de infraestrutura urbana. Após 24 (vinte e quatro) anos de sua chegada, é implantada a empresa GIMI Pogliano Blindosbarra, ampliando a produção industrial nesta área, mesmo com a baixa oferta de infraestrutura urbana.

Em função do baixo número de veículos previstos para o empreendimento, como apontado na Tabela 1. Quantidade de vagas disponíveis, no qual terá baixa rotatividade de caminhões truck, carregados diretamente nos pátios de manobra de cada lote (empresa), assim como pelo baixo número de veículos leves (automóveis) em função de sua mão de obra limitada, entendemos que os impactos gerados nas Áreas de Influência – Direta e Indireta, deverá ser baixa na principal via de acesso – Estrada Portão do Ronda.

Figura 13. Mapa de acessos de automóveis, carga e descarga e pedestres

Organização: Cristian Baccelli, 2020



3.5. 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 região norte da cidade, como elencado no Sistema de Informações Metropolitanas – SIM Suzano. Ainda que a Certidão de Diretrizes para Uso do Solo, Certidão nº 673/2019, vigente até 23 de março de 2020, aponte as diretrizes para o atendimento do número de vagas de automóveis, conforme item 12 da referida Certidão, adotamos os parâmetros da Lei Complementar vigente de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo – LUOPS - LC 340/19, garantindo o número necessário para atender os funcionários e colaboradores das empresas a serem instaladas no Condomínio Industrial NGN.

Ainda assim, o empreendimento está localizado próximo a linha de ônibus municipal, possibilitando esta alternativa de transporte público entre o empreendimento e demais bairros do entorno (Área de Influência Direta e Indireta) e outras regiões da cidade através da conexão com o Terminal Vereador Diniz dos Santos Faria – Terminal Urbano Norte.

Figura 14. Parada de transporte público

Fonte: Emerson Nakiri, 2020



Segundo dado levantado na Web site da empresa RADIAL Transporte, apenas uma linha atende as Áreas de Influência Direta e Indireta, partindo o Terminal Norte e com ponto final a Rua Francisco José da Silva, passando pela Estrada Portão do Ronda.

Tabela 3. Linhas Municipais de ônibus que atendem a área de estudo

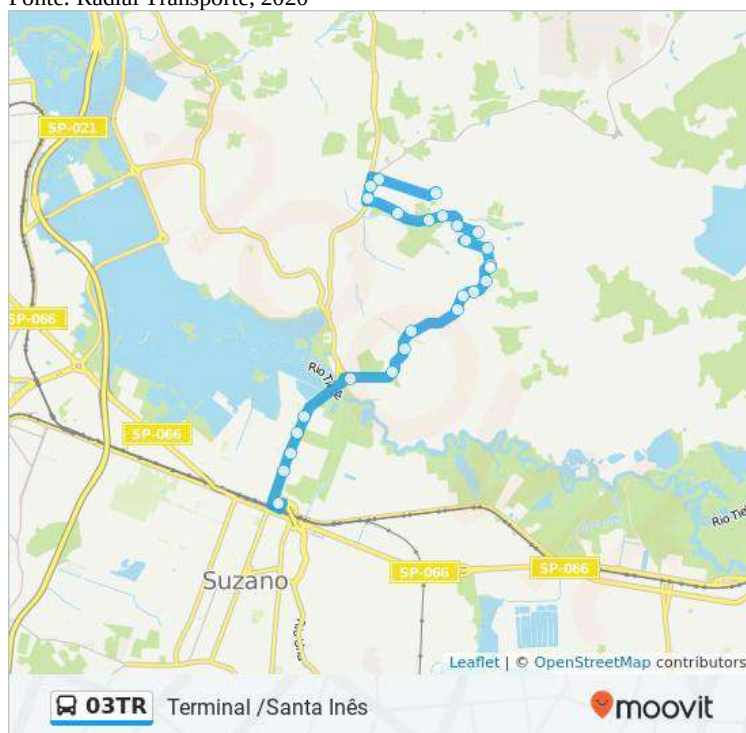
Fonte: Radial Transporte, 2020

Organização: Emerson Nakiri, 2020

Linha	Itinerário
03 TR	Terminal / Santa Inês

Figura 15. Trajeto da 03 TR – Terminal / Santa Inês

Fonte: Radial Transporte, 2020



Ao analisarmos as linhas metropolitanas, atendidas pela empresa Radial Transporte, podemos identificar duas linhas que possuem trajetos nas Áreas de Influência Indireta, mas que estão relativamente distantes do empreendimento, no qual segue abaixo:

Tabela 4. Linhas Metropolitanas de ônibus que atendem a área de estudo

Fonte: Radial Transporte, 2020

Organização: Emerson Nakiri, 2020

Linha	Itinerário
273	Suzano (Centro) / Arujá (Parque Rodrigo Barreto)
367	Suzano (Jardim Vitória) / Mogi das Cruzes (Condomínio Aruã)

Figura 16. Trajeto da Linha 273 - Suzano / Arujá

Fonte: Radial Transporte, 2020

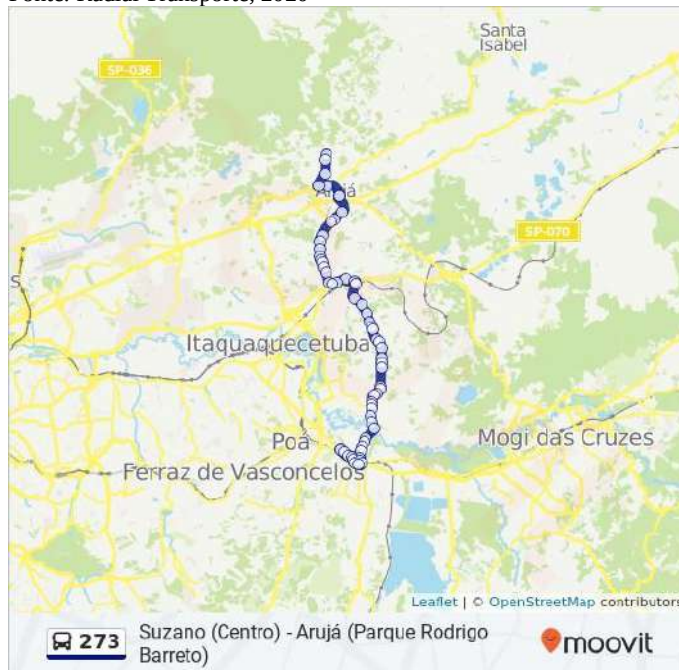
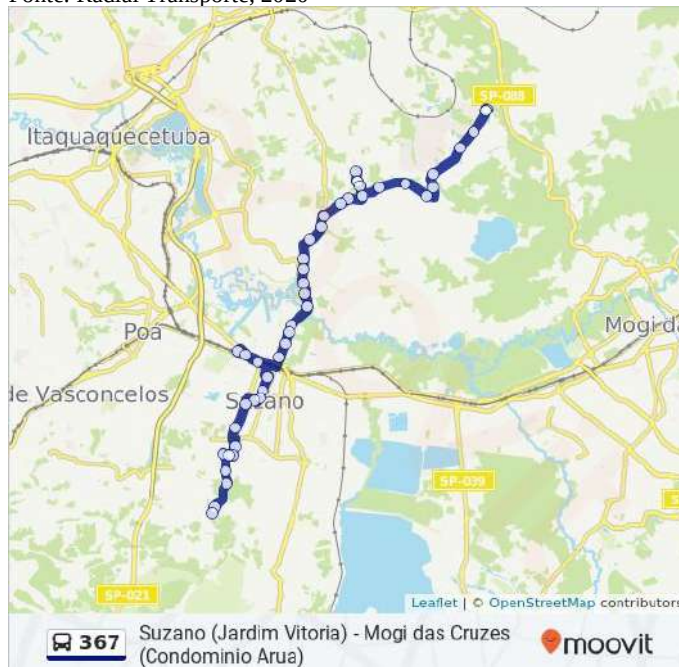


Figura 17. Trajeto Linha 367 - Suzano / Mogi das Cruzes

Fonte: Radial Transporte, 2020



Ainda que as alternativas de transportes público ofertadas pela Empresa Radial não sejam tão satisfatórias, cabe ressaltar que o número de funcionários é reduzido e, segundo a política das empresas já instaladas, assim como as que se instalarão no Condomínio Industrial NGN, são e deverão ser residentes nas Áreas de Influência Direta e Indireta, e será melhor detalhado no item 3.13 – Geração de Emprego e Renda deste documento.

3.6. Ventilação e iluminação

O empreendimento está localizado em uma região com poucas construções ao seu redor. Em uma breve visita ao entorno podemos identificar uma residência unifamiliar ao lado do empreendimento (lado direito de quem olha da rua), isolada e com grandes afastamentos do terreno inserido, e ao fundo do empreendimento, há uma significativa mata que deverá ser mantida, já cadastrada na matrícula do empreendimento, anexo a este estudo.

As construções previstas no Condomínio Industrial NGN, deverão respeitar os índices urbanísticos previstos na LUOPS – LC 340/19, tanto em seus índices urbanísticos como nos afastamentos das divisas de cada lote proposto neste empreendimento em aprovação na SMPUH. Considerando que os galpões deverão ser em pavimento único, em pé-direito duplo, chegando a 6,00 m (seis metros) de altura, entendemos que tanto a ventilação como a iluminação do entorno imediato, ou até mesmo entre os galpões previstos no empreendimento, não sofrerão impactos em função de sua volumetria existente, como visto nas imagens abaixo:

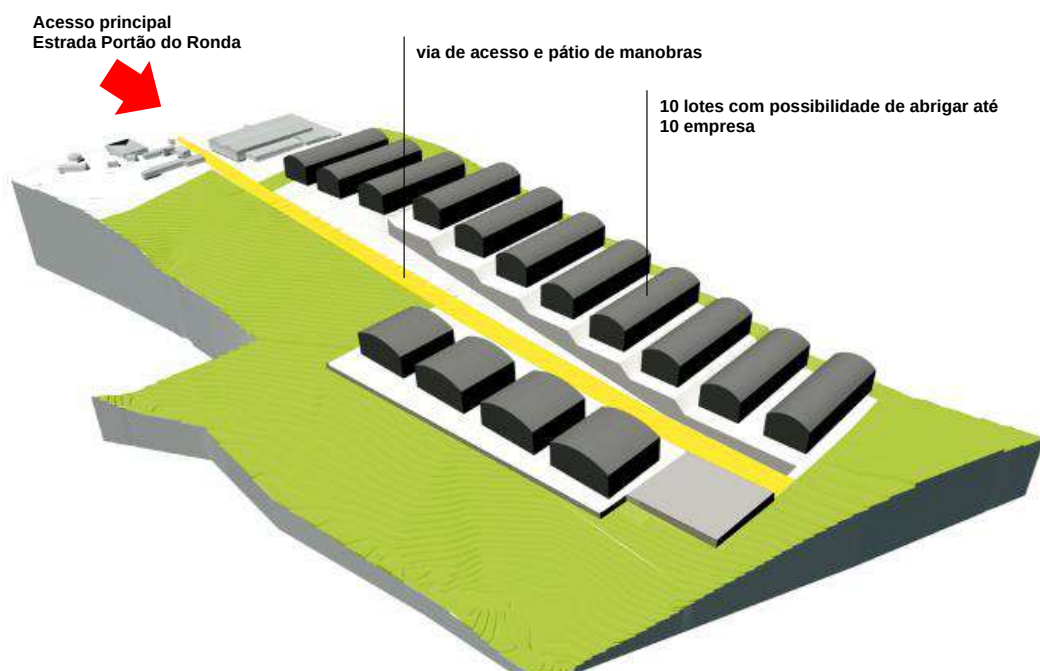
Figura 18. Vista do Empreendimento proposto e seu entorno

Fonte: Emerson Nakiri, 2020



Figura 19. Vista do empreendimento e sua volumetria projetada

Fonte: Cristian Baccelli, 2020



3.7. 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 tanto na Área de Influência Direta – AID, como na Área de Influência Indireta (AI) não há bens imóveis demarcados. Portanto, este empreendimento em estudo (Condomínio Industrial) não possui qualquer interferência quanto a este tema relacionado à paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

3.8. 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, com a execução do corte de vegetação existente, execução da terraplanagem e implantação de infraestrutura urbana como sistema viário interno e demais estruturas. As duas primeiras ações possuem autorizações individualizadas e aprovadas nos órgãos competentes, já as demais fases estão inseridas na aprovação do condomínio junto a Prefeitura Municipal – SMPUH;
- 2) Após esta primeira fase esta prevista a implantação dos galpões industriais, de forma independentes em função da negociação com as empresas interessadas e deverão respeitar as normas do condomínio de forma a causar o mínimo de interferência e impacto em relação aos níveis de ruídos gerados pela execução das obras, assim como deverá cada empresa ser responsável pela aprovação na Prefeitura Municipal de Suzano e demais anuências em órgãos competentes, caso necessário;
- 3) Galpões em funcionamento e futuros usos previstos no Condomínio Industrial NGN, que deverá respeitar os índices de ruídos mínimos, ou mitiga-los em sua implantação de forma a não causar transtornos no condomínio e seu entorno próximo – Área de Interferência Direta (AID).

Neste primeiro momento, em uma visita a empresa já instalada no local - GIMI Pogliano Blindosbarra, observamos que sua produção – execução de barramentos para cabines primárias, ainda que possuam geradores, estão acondicionados em ambientes protegidos acusticamente – não gera ruídos excessivos além dos recomendáveis pela Segurança do Trabalho, tão pouco no seu entorno imediato.

3.9. Qualidade do ar

O uso do empreendimento – Condomínio Industrial NGN, em nossa concepção não possuirá empresas que sejam fontes poluidoras do ar, visto que deverão atender minimamente as normas estabelecidas na composição do condomínio e, tendencialmente, deverão ser “*empresas-satélites*” das já instaladas na área do empreendimento – “produtos elétricos e seus derivados” (GIMI Soluções em Energia, 2020), no qual não manipulam diretamente produtos químicos e/ou emitem agentes poluidores na atmosfera. Neste sentido, entendemos que este tema não se aplica a este Estudo de Impacto.

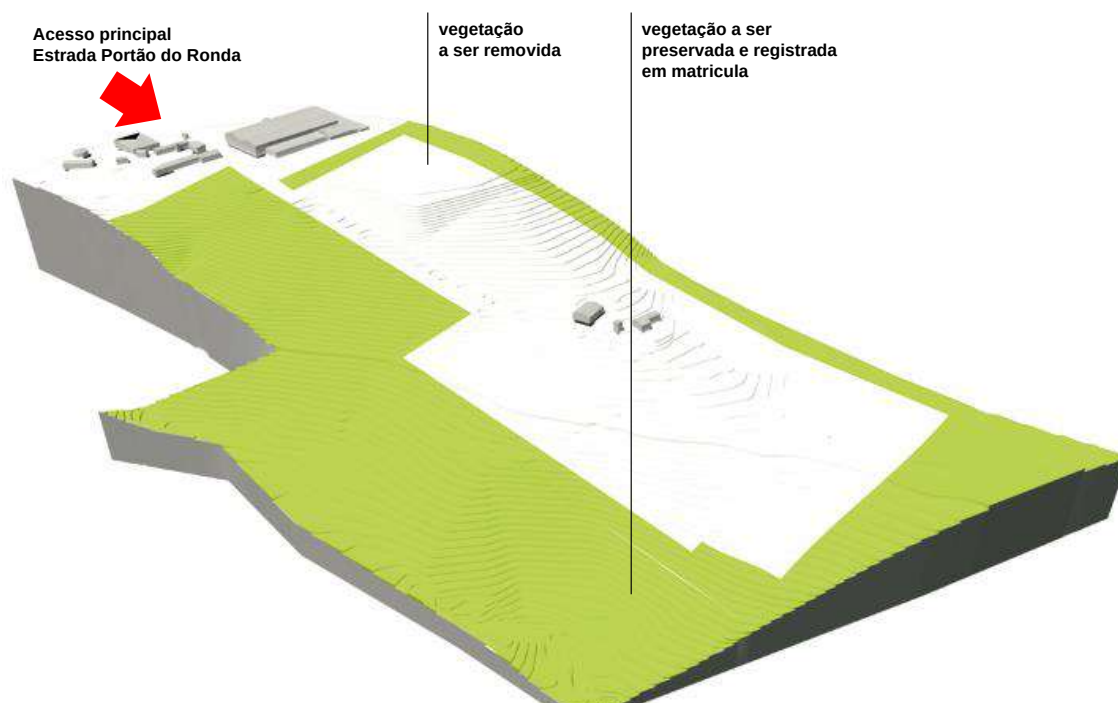
3.10. Vegetação e arborização urbana

Para a implantação do empreendimento – Condomínio Industrial NGN, a área de intervenção foi objeto de um processo de autorização de corte de maciço verde existente. Fruto do Processo Administrativo nº 2610080/13 junto a CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, no qual se propôs a retirada de parte do maciço verde para a implantação dos lotes e infraestruturas do

empreendimento, garantindo parcela desta “reserva verde” junto a matrícula 86.756, fruto do processo de desdobro nº 2038/2019, certidão 1002/2019 da matrícula de origem 69.740, como garantia de sua permanência e conservação, no qual segue anexo neste Estudo de Impacto. Para tanto, também foi solicitado junto ao Departamento de Cadastro da Prefeitura Municipal sua demarcação nos registros deste órgão, assim como o reajuste de alíquota do IPTU – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, considerando a Seção XI -IPTU Verde - art. 125, da Lei Complementar nº 312/17 – Plano Diretor, entendendo que se trata de área de grande importância para este setor da cidade e o “corredor verde” que se forma junto à APA do Rio Tietê e a Serra do Itapeti em Mogi das Cruzes. Sob esta ótica, entendemos que o maciço verde que se permanece na área de intervenção, e gravada na matrícula mencionada, o empreendimento gera um importante benefício ao entorno direto (Área de Interferência Direta) considerando que os loteamentos implantados ao longo dos últimos 30 anos e os grandes empreendimentos habitacionais (CDHU e PMCMV) pouco contribuíram para este tema, ou geraram prejuízos ao meio ambiente local em razão da extinção de áreas verdes neste empreendimentos.

Figura 20. Área verde a ser preservada no empreendimento

Fonte: Cristian Baccelli, 2020



3.11. Capacidade de suporte da infraestrutura urbana instalada

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

Em visitas realizadas nas Áreas de Interferência Direta e Indireta (AID e AI) podemos observar que:

1. A Área de Interferência Direta possui parte das infraestruturas urbanas necessárias para o bom funcionamento do empreendimento proposto, como abastecimento de água e fornecimento de energia elétrica. No entanto, nas proximidades da área de intervenção – Estrada Portão do Ronda, podemos observar que as redes de drenagem de águas pluviais e captação de esgoto são inexistentes, assim como a pavimentação deste viário a partir da Estrada Takashi Kobata, ainda que em condições medianas em sua manutenção, observamos sua utilização para vários loteamentos e chácaras em seu entorno;
2. A Área de Interferência Indireta é provida de boa infraestrutura urbana como rede de abastecimento de água, captação de esgoto – diretamente na rede ou através de estação de tratamento individual, rede de energia elétrica e captação das águas pluviais – superficial e redes de drenagem. Na maioria dos loteamentos visitados na AI observamos que o viário se encontra pavimentado por asfalto.

A partir dos dados acima exposto, apresentamos abaixo as soluções utilizadas para atender a demanda do empreendimento em função das infraestruturas existentes e/ou a serem implantadas ou ampliadas:

1. Quanto as redes de abastecimento de água potável, observamos que o local é servido e atendido pela SABESP, no qual o empreendimento deverá necessitar de baixa ampliação de capacidade de abastecimento em função de suas atividades previstas que não se utilizam desta matéria prima para sua produção, sendo utilizado apenas nos sanitários das empresas;
2. O local não é servido por rede de coleta de esgoto – SABESP, observamos que a rede mais próxima está na Estrada Takashi Kobata, junto aos conjuntos habitacionais (CDHU e PMCMV), há aproximadamente 2 km (dois quilômetros) de distância do empreendimento, e ainda assim, em breve pesquisa no local, recebemos informações que apesar de sua captação, o esgoto não é direcionado a Estação de Tratamento da cidade em razão das obras da Adutora da SABESP em execução, prova disto está na existência de estações de tratamento individuais (conjuntos habitacionais e Jardim Elisa – recém implantado). Em razão desta informação, e considerando que as empresas a serem implantadas deverão gerar um baixo fluxo deste resíduo, os esgotos deverão ser tratados de forma individual apresentados em momento oportuno da implantação de cada empresa no Condomínio Industrial, respeitando as Normas Técnicas da Vigilância Sanitária;

3. Quanto as redes e captação das águas pluviais, inicialmente deverão ser captadas pelas coberturas de cada empresa implantada no empreendimento e direcionadas ao reservatório de águas pluviais, conforme Lei Estadual 12.526/2007 – *“Estabelece normas para a contenção de enchentes e destinação de águas pluviais”*, como forma de controle. Assim como a porcentagem de área permeável, deverá contribuir para o controle das águas pluviais no empreendimento;
4. O abastecimento de energia elétrica é atendido pela EDP Bandeirante até o empreendimento, e em função da implantação do condomínio, com capacidade de abrigar mais 12 empresas, deverá passar por ampliação da capacidade de atendimento, atendendo as Normas da empresa concessionária de energia em momento oportuno a implantação do condomínio prevendo sua capacidade total de atendimento;
5. Quanto a pavimentação, o viário interno proposto no condomínio deverá ser realizado em pavimento resistente à capacidade de atendimento e carga prevista no local, que deverá ser implantado com guias, sarjetas, calçadas de pedestres e iluminação externa para garantir a segurança de seus funcionários e colaboradores.

Figura 21. Rede de Energia aérea

Autoria: Emerson Nakiri, 2020



3.12. Geração e destinação dos resíduos sólidos

Resíduos sólidos, segundo a Política Nacional de Resíduos Sólidos – Lei 12.305/2010, são definidos como sendo todo material, substância, objeto ou bem descartado resultante de atividades humanas em sociedade. *“Estes podem se encontrar nos estados sólidos ou semissólido, bem como gases em recipientes e líquidos cujas partículas tornem inviável o seu lançamento na rede pública de esgotos ou em corpos d’água”*. (Política Nacional de Resíduos Sólidos - Lei 12.305/2010, 2010)

O empreendimento estudado – Condomínio Industrial NGN, em função de seu uso previsto e a possibilidade de abrigar até 11 (onze) novas empresas, além da já instalada no local, possuirá um cuidado especial com a geração e destinação dos resíduos sólidos, no qual cada empresa a se instalar no local deverá atender as Normas e Recomendações Técnicas, no qual detalhamos abaixo:

1. Resíduos fruto de produtos recebidos embalados (caixas de papelão e plásticos), são reservados em lugar seco e seguro e direcionados a Associações de Coleta Seletiva;
2. Resíduos provenientes da execução das obras, tanto durante a implantação do condomínio como dos galpões industriais, provenientes de obras civis, que gerarem entulho, deverão ser destinados as áreas de descartes homologadas pela municipalidade, através de caçambas cadastradas e encaminhadas para locais autorizados;
3. Empresas que venham a gerar resíduos industriais, deverão possuir Plano de Gerenciamento dos Resíduos Sólidos independentes e registrados nos órgãos responsáveis para seu monitoramento.

A empresa já instalada no local - GIMI Pogliano Blindosbarra, por sua natureza, gera sucata de aço, cobre e alumínio, que são armazenadas em local seco e seguro para ser vendido para a reciclagem por empresa previamente cadastrada na empresa citada. Também são gerados aparas de papel, papelão e plástico que após seu armazenamento no depósito de papel e afins, também são vendidos para empresas pré-cadastradas para a sua reciclagem, já os EPIs contaminados com óleo ou não são destinados a seu reprocessamento, armazenamento, tratamento ou disposição final em acordo com o CADRI - (Certificado de Movimentação de Resíduos de Interesse Ambiental), em anexo.

Neste sentido, com o objetivo de reduzir ao máximo os impactos ao meio ambiente e a destinação correta de cada resíduo, o Condomínio Industrial NGN deverá possuir um Plano de Gerenciamento dos Resíduos Sólidos e o Inventário de seus Resíduos para cada classe de resíduos sólidos e controle destas ações, buscando ao máximo não gerar impactos no seu entorno próximo.

3.13. Geração de emprego e renda

O empreendimento possui uma empresa em funcionamento desde 2013 - GIMI Pogliano Blindosbarra, no qual possui atualmente 20 (vinte) funcionários diretos e 02 (dois) indiretos, em um único turno.

Considerando que a implantação do Condomínio Industrial NGN, poderá receber mais 11 (onze) empresas com a mesma capacidade de geração de empregos que a já instalada, poderemos chegar a mais 220 (duzentos e vinte) funcionários diretos e 22 (vinte e dois) indiretos, totalizando 240 (duzentos e quarenta) funcionários contratados diretamente pelas empresas e garantir mais 24 (vinte e quatro) empregos indiretos.

Cabe salientar que a mão de obra poderá ser contratada num raio de 1.000 m (mil metros) – raio de ação da Área de Interferência Indireta – AII, no qual garante benefícios às empresas a serem instaladas, como a geração de emprego e renda que permanece no entorno próximo do empreendimento.

Além da mão de obra direta e indireta das empresas a serem instaladas, o condomínio terá uma equipe de segurança e brigada contra incêndio, treinada para atender eventuais primeiros socorros necessários em um acidente.

3.14. Periculosidade

A indústria já instalada - GIMI Pogliano Blindosbarra, especializada na produção de barramento para cabines primárias pré-fabricadas não gera qualquer tipo de periculosidade em sua manipulação, produção e/ou transporte.

As novas empresas a serem instaladas no Condomínio Industrial NGN, num total de 11 (onze) empresas, deverá apresentar em sua implantação memorial descritivo de sua produção e transporte que comprove seu impacto ao meio ambiente.

Sob esta ótica, entendemos que o objeto de estudo – Condomínio Industrial, em função de suas atividades de baixo impacto já existente e considerando que as novas empresas deverão manter a mesma lógica e respeitar o Estatuto do Condomínio, não causarão risco ao meio ambiente ou danos a saúde.

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 estudado – Condomínio Industrial NGN, a princípio a empresa já instalada no local - GIMI Pogliano Blindosbarra, possui procedimentos e práticas de segurança de proteção ao meio ambiente em razão dos óleos lubrificantes utilizados na produção das peças – barramento para cabine primária

pré-fabricada, atendendo as Normas Técnicas do CADRI - (Certificado de Movimentação de Resíduos de Interesse Ambiental), em anexo.

Já as novas empresas a serem instaladas no empreendimento deverá atender ao Estatuto do Condomínio Industrial, e quando identificado a produção de resíduos líquidos, deverão atender ao CADRI.

3.16. Vibração

Vibração ou oscilação é qualquer movimento que se repete, regular ou irregularmente dentro de um intervalo de tempo. Na engenharia estes movimentos se processam em elementos de máquinas e em estruturas quando submetidos a ações dinâmicas.

Em visita realizada na empresa já instalada - GIMI Pogliano Blindosbarra, observamos a presença de máquinas de corte e dobra de médio porte, no qual não geram vibração no local e seu entorno.

Considerando que o uso previsto – Condomínio Industrial, ainda que abrigando empresas de médio porte, as mesmas não possuirão equipamentos de produção e/ou transformação de grande porte que venham a gerar vibração além dos níveis suportáveis e/ou perceptíveis visualmente. Ainda assim, as empresas a instalar-se no condomínio deverão manter suas máquinas em perfeito funcionamento e manutenção no intuito de reduzir os desgastes de seus equipamentos de produção, motores acionados (bombas e compressores), motores de rolamentos, eixos, engrenagens e correias, assim como outros elementos que fazem parte dos sistemas mecânicos, no intuito de reduzir os impactos no meio ambiente local.

4. Relatório de Impacto de Vizinhança - Medidas Mitigadoras Propostas e Compensatórias

Após a exposição dos temas apontados no Termo de Referência nº 033/2019, expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação em 30 de dezembro de 2019, em pedido formulado no Processo Administrativo nº 1903/2019 pelo requerente Cristian Tairon Bacceli de Oliveira, arquiteto e urbanista, neste momento a pedido de: Nunziane Graziano Neto, CPF 587.878.878-00 e Vera Lucia Regulle Graziano, CPF 082.246.548-50, para a implantação de Condomínio Industrial localizado na Estrada Portão do Ronda, nº 3500, Granja Archilia – Sítio Graziano, em Suzano, apresentamos a seguir uma síntese do que foi apresentado no Estudo de Impacto de Vizinhança, como forma de Relatório de Impacto de Vizinhança em forma de Matriz de Mitigações para cada quesito solicitado no Termo de Referência acima citado:

Tabela 5. Matriz de Mitigações

Organização: Emerson Nakiri, 2020

Item	Tema	Situação	Impacto	Conclusão
3.1	Adensamento populacional	Neutro	Neutro, uma vez que o empreendimento não causará adensamento. Pelo contrário, sua característica tem a capacidade de atração de pessoas em busca das atividades oferecidas	Sem necessidade de mitigação
3.2	Equipamentos urbanos e comunitários	Neutro	O uso existente não necessita ou causará impacto nos equipamentos existentes na AID e AII	Sem necessidade de mitigação
3.3	Uso e ocupação do solo	Positivo	Considerando que ampliará a dinâmica de diversidade de uso da área e	Sem necessidade de mitigação

			seu entorno, garantindo a diversidade de usos junto ao empreendimento e a atração de empreendimentos, em particular residencial coletivo, na AID, criando a condição de um uso contínuo 24 horas ao dia e refletindo na qualidade de vida dos moradores e usuários do entorno	
3.4	Geração de tráfego intenso e pesado	Satisfatória	Devido ao número de usuários, empregados e prestadores de serviços, o empreendimento possui acesso controlado pela portaria principal e internamente pela via de distribuição do condomínio, que possuirá pátio de estacionamento e manobras (cargas) a cada lote proposto	Sem necessidade de mitigação
3.5	Valorização Imobiliária	Positivo	Considerando a valorização do entorno em função do uso proposto, no qual o	Sem necessidade de mitigação

			empreendimento proposto tem a capacidade de valorizar economicamente o entorno próximo	
3.6	Demanda por transporte público	Satisfatória	Em função do baixo número de funcionários e a possibilidade de gerar empregos diretos dentro da AID, haverá baixa necessidade de transporte público	Sem necessidade de mitigação
3.7	Ventilação e Iluminação	Neutro	Sem alteração no entorno	Neutro
3.8	Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural	Não de aplica	Não há patrimônio natural e cultural na AID e AII	Sem necessidade de mitigação
3.9	Nível de ruídos	Neutro	Sem alteração no entorno	Neutro
3.10	Qualidade do ar	Neutro	Sem alteração no entorno	Neutro
3.11	Capacidade de suporte da infraestrutura urbana instalada	Insatisfatória	A maioria das redes de infraestruturas estão presentes na AID. No entanto a rede de captação de esgoto não foi identificada.	O empreendimento responsável (em momento oportuno) deverá apresentar solução de captação e destinação de

				forma sustentável
3.12	Geração e destinação dos resíduos sólidos	Médio índice de produção de resíduos sólidos	O empreendimento apresentará, em momento oportuno, Plano de Gerenciamento dos Resíduos Sólidos e o Inventário de seus Resíduos	Hoje as empresas instaladas possuem em função de suas atividades, possuem tratamento ou disposição final em acordo com o CADRI - (Certificado de Movimentação de Resíduos de Interesse Ambiental)
3.13	Geração de emprego e renda	Positivo	O empreendimento deverá gerar mão-de-obra direta no raio de ação da AID	Sem necessidade de mitigação
3.14	Periculosidade	Neutro	Neutro	Não cabe
3.15	Resíduos líquidos	Neutro	Sem alteração no entorno	Sem necessidade de mitigação
3.16	Vibração	Neutro	Sem alteração no entorno	Não cabe

5. Referências Bibliográficas

- Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP. (7 de janeiro de 2013). *Mais um posto do Poupatempo é inaugurado na Grande São Paulo*. Acesso em 19 de junho de 2019, disponível em Sabesp: <http://site.sabesp.com.br/site/imprensa/noticias-detalle.aspx?secaoId=65&id=4983>
- 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>
- GIMI Pogliano Blidosbarra. (2020). Acesso em 22 de janeiro de 2020, disponível em GPB Barramentos Blindados: <https://www.gimipogliano.com.br/>
- GIMI Soluções em Energia. (2020). Acesso em 22 de janeiro de 2020, disponível em GIMI: <http://gimi.com.br/a-empresa/>
- 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.
- Política Nacional de Resíduos Sólidos - Lei 12.305/2010. (2010). Acesso em 24 de fevereiro de 2020
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO. (2017). *Plano Diretor - Lei 312/17*. Suzano, São Paulo.
- Radial Transporte. (2019). Acesso em 21 de junho de 2019, disponível em <https://www.radialtransporte.com.br/>
- Sistema de Informações Metropolitanas - SIM Suzano. (2018). *SIM Emplasa*. Acesso em 20 de julho de 2019, disponível em <https://suzano.emplasa.sp.gov.br>

6. Anexos

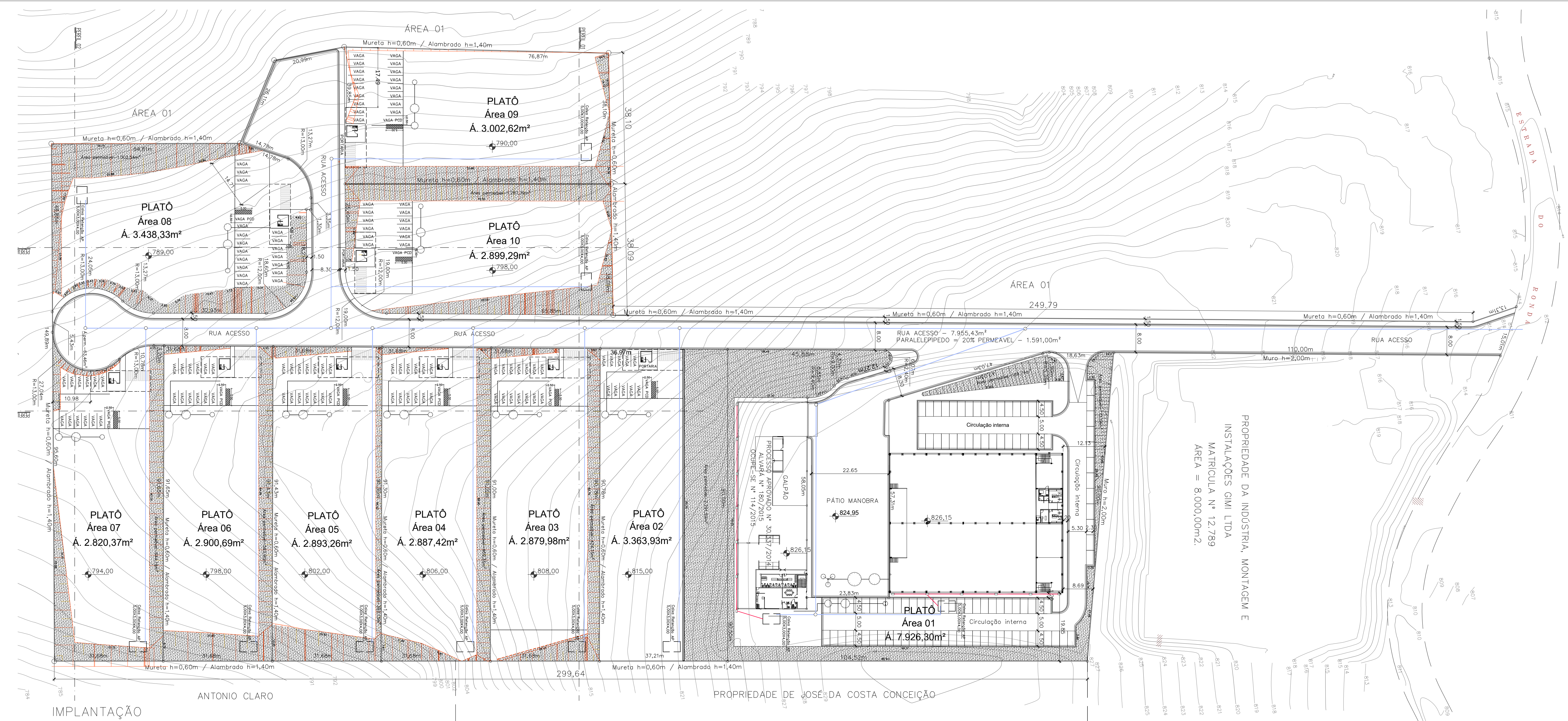
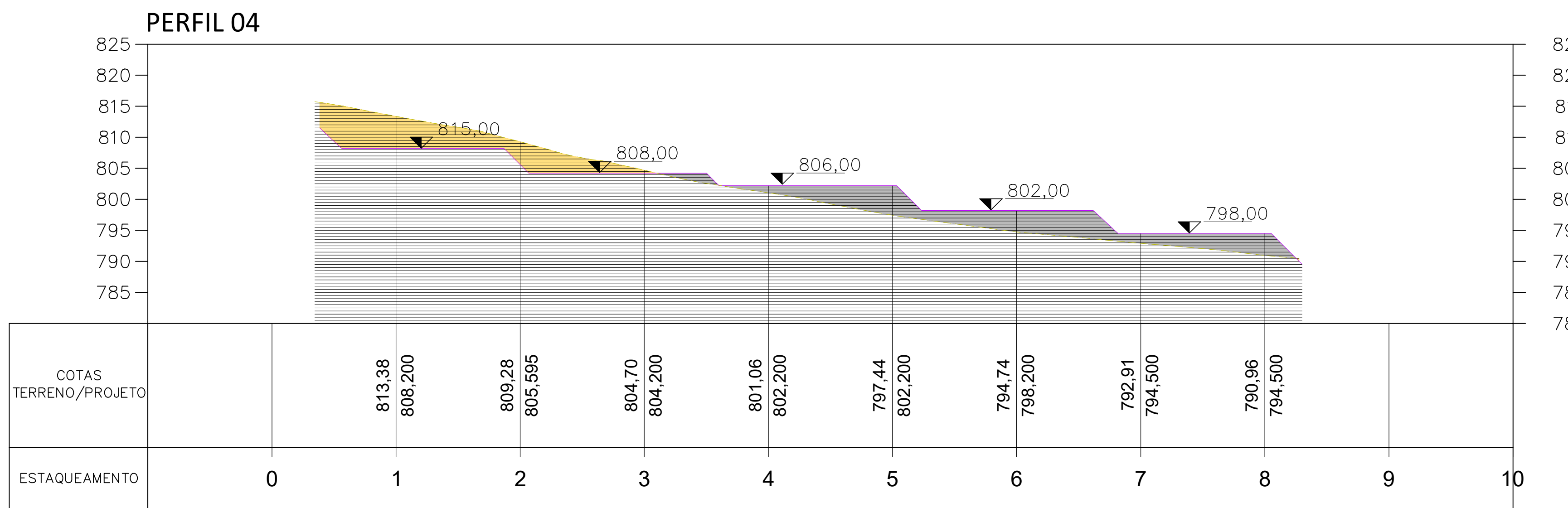
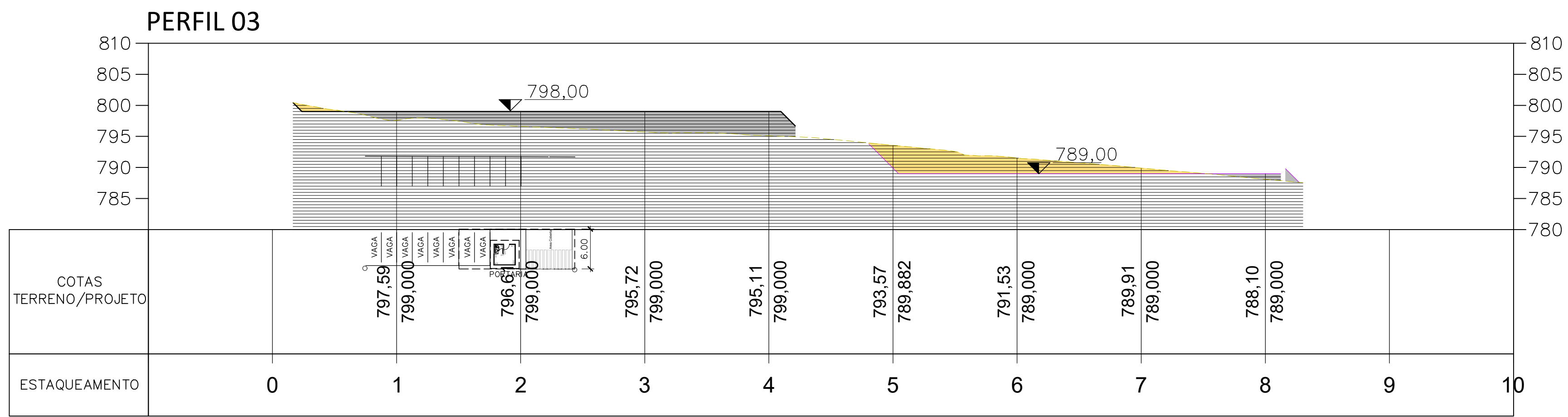
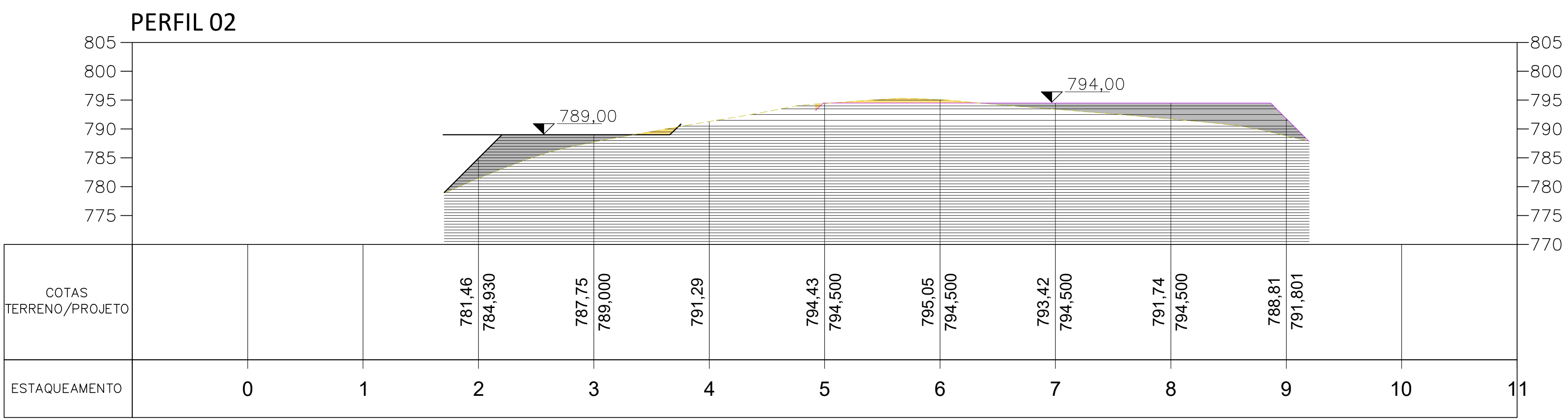
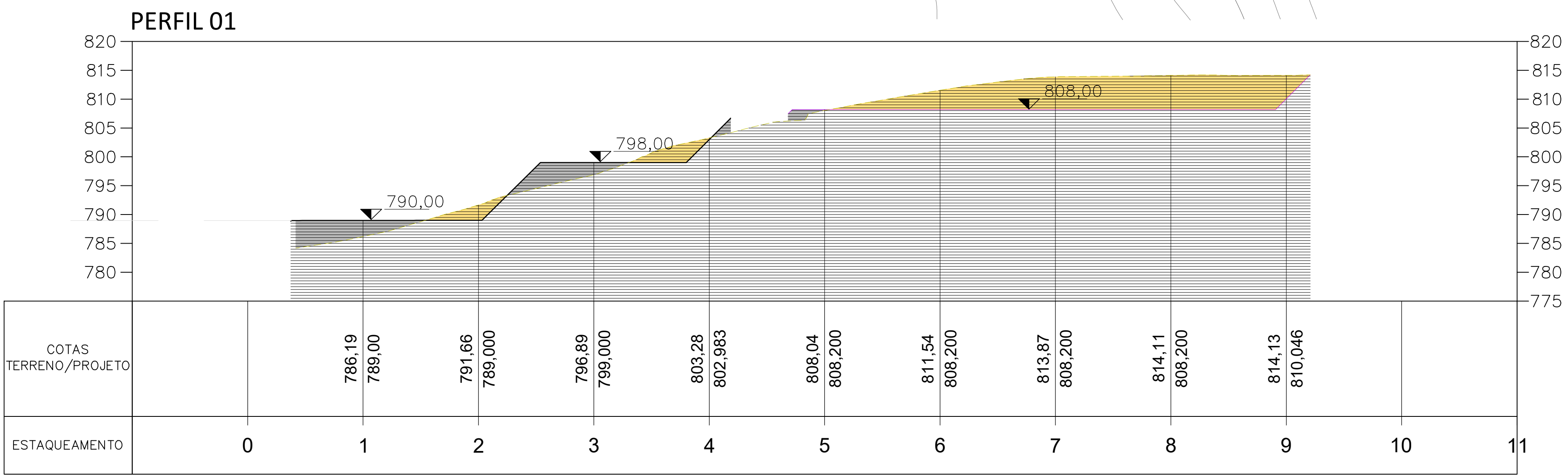
- 6.1. Projeto Arquitetônico para Construção de um Galpão Comercial – Supermercado;
- 6.2. Croqui de desdobro de lote;
- 6.3. Avaliação de Responsabilidade Técnica (ART);
- 6.4. Certidão de Matrícula do Imóvel atualizada;
- 6.5. Espelho do IPTU do imóvel;
- 6.6. Certidão de Diretrizes emitida pela SMPUH;
- 6.7. Via em mídia digital do Estudo de Impacto de Vizinhança e anexos;
- 6.8. Cadri - Certificado de Movimentação de Resíduos de interesse Ambiental.

7. Encerramento

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

Emerson Fernando Nakiri
Engenheiro Civil
CREA: 5069665570

Nunziantе Graziano Neto
CPF 587.878.878-00



- NOTA:
- O LOCAL É SERVIDO POR REDE DE ÁGUA, LUZ E SISTEMA DE FOSSA SÉPTICA
 - OS RESERVATÓRIOS DE ÁGUA ATENDEM AO DISPOSTO NOS ARTS 10 E 11 DO DECRETO 12342/78
 - NA CONDIÇÃO DE 0,90m EM AMBOS OS LADOS DA ESCADA
 - NA INSTALAÇÃO DE SISTEMA DE PROTEÇÃO DE DESCARGA ATMOSFÉRICA NA EDIFICAÇÃO ATENDE AO DISPOSTO NA SEÇÃO XII DA LEI 025/96 E A NBR 5419 - ANEXO B
 - A EDIFICAÇÃO ATENDE AO DISPOSTO NA SEÇÃO XIV - DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS DA LEI 025/96
 - O PROJETO ATENDE A NBR9050/2015 E DEC. 5206/04
 - AS COZINHAS DOS REFEITÓRIOS NÃO TEM MANIPULAÇÃO

PROJETO ARQUITETÔNICO

Folha 02/04

Implantação

ESCALA 1:500

ASSUNTO

CONSTRUÇÃO DE UM CONDOMÍNIO INDUSTRIAL HORIZONTAL, SENDO:

01 GALPÃO EXISTENTE, PROC. APROVADO Nº30.337/2014 - ALVARÁ Nº180/2015 - OCUP-SE Nº114/2015

02 GALPÕES E 09 QUANTAS A CONSTRUIR

LOCAL

Estrada da Ronda, Nº 3.500

Granja Archilla - Sítio Graziano - Bairro do Rio Abaixo - Suzano - SP

PROPRIETÁRIOS

Nunziane Graziano Neto

Vera Lucia Regulle Graziano

INSCRIÇÃO CADASTRAL

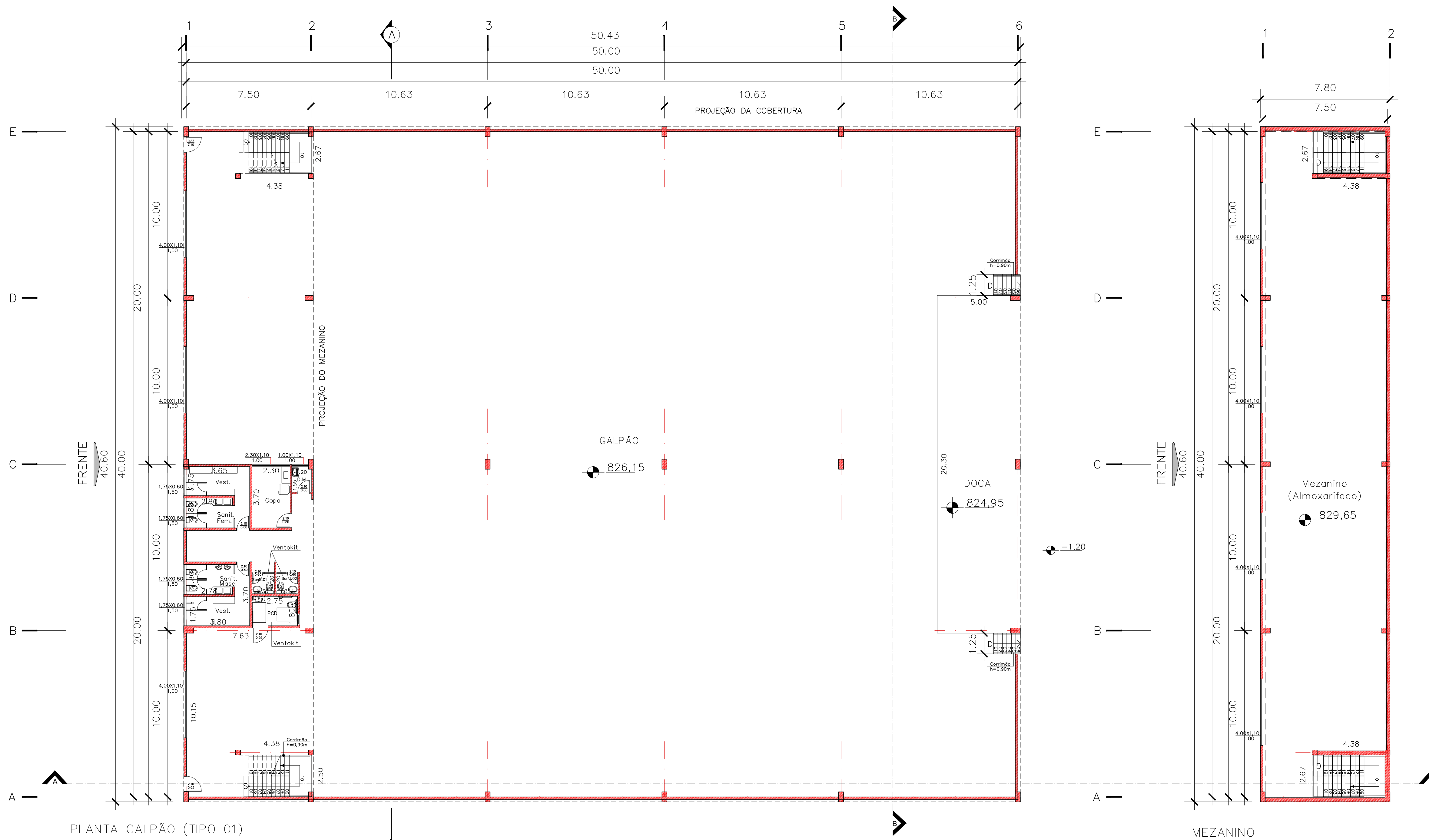
55.249.001 - B (AM)

Z6

SITUAÇÃO SEM ESCALA

QUADRO DE ÁREAS

T.O. 0,80% L.A. 0,11 A. PERMEÁVEL: 8.207,51m² (21,73%)

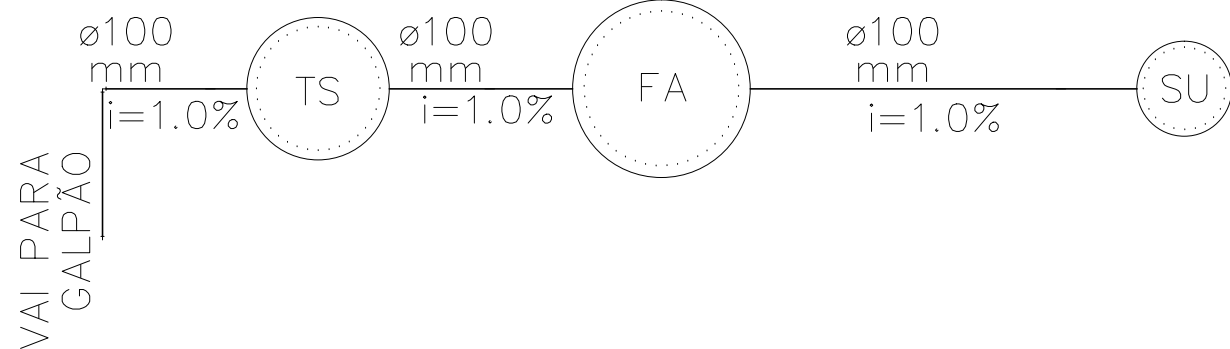


LEGENDA

A CONSTRUIR

QUADRO DE ÁREAS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO EM² m					
COMPARTIMENTO	ÁREA DE PISO	COEF. AILUM. EXIGIDA	AILUM. PROJETA	VENT. PROJETA	VENT. PROJETA
GALPÃO	1.901,59	1/5	380,30	ARTIFICIAL	ARTIFICIAL
MEZANINO	288,00	1/5	57,60	17,60 / ARTIFICIAL	8,80 / MECÂNICA
SANITÁRIO MASC.	5,00	1/5	1,00	1,00	0,525
VESTIÁRIO MASC.	5,00	1/5	1,00	1,00	0,525
SANITÁRIO FEM.	5,00	1/5	1,00	1,00	0,525
VESTIÁRIO FEM.	5,00	1/5	1,00	1,00	0,525
POD	4,95	1/5	0,99	ARTIFICIAL	VENTILKT
SANITÁRIO OI/02	1,42	1/5	0,28	ARTIFICIAL	VENTILKT
COZA	6,01	1/5	1,20	2,53	1,265
BALL	1,46	1/5	0,29	1,00	0,50

POSICÃO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO



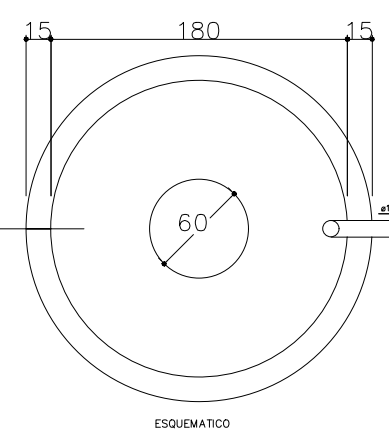
NOTAS TÉCNICAS

- DEVEM PREVALECER DIÂMETROS DE TUBULAÇÕES DOS PROJETOS PERTINENTES
- DIÂMETROS DE INTERLIGAÇÃO REDE INTERNAS COM SISTEMA DE FOSAS SOMENTE INDICATIVOS

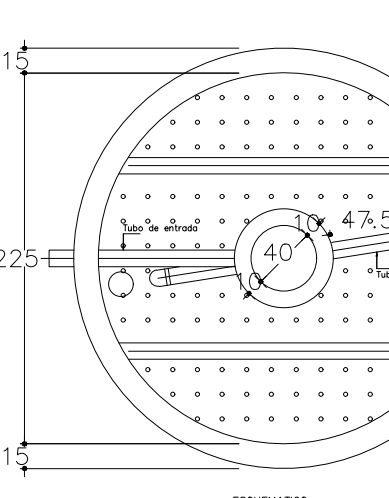
DETALHAMENTO DE SISTEMA DE SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

ESG. 105

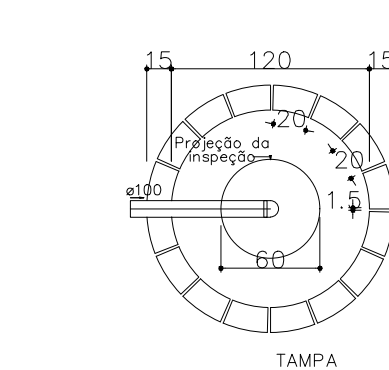
TANQUE SÉPTICO



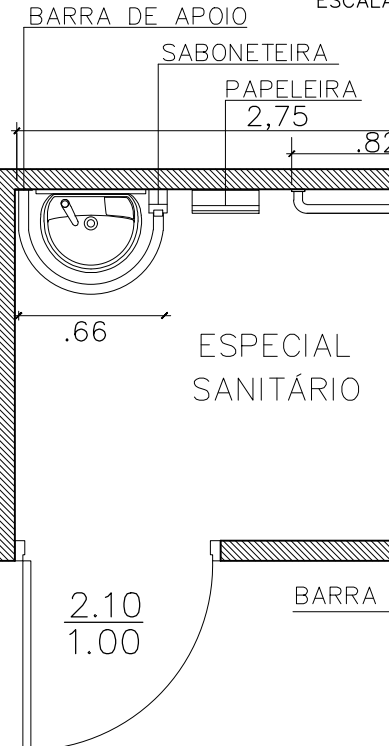
FILTRO ANAERÓBIO



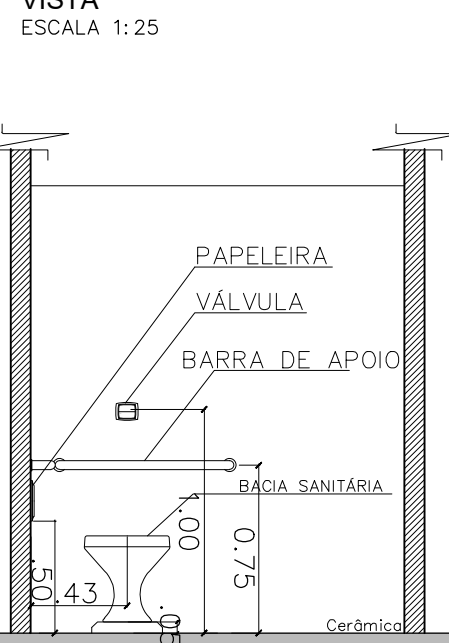
SUMIDOURO



SANITÁRIO ESPECIAL



VISTA



NOTA:

- O LOCAL É SERVIDO POR REDE DE ÁGUA, LUZ E SISTEMA DE FOSSE SÉPTICA
- OS RESERVATÓRIOS DE ÁGUA ATENDEM AO DISPOSTO NOS ARTS 10 E 11 DO DECRETO 12342/78
- HÁ CORRIMÃO DE 0,90m EM AMBOS OS LADOS DA ESCADA
- HÁ INSTALAÇÃO DE SISTEMA DE PROTEÇÃO DE DESCARGA ATMOSFÉRICA NA EDIFICAÇÃO ATENDENDO AO DISPOSTO NA SEÇÃO XII DA LEI 025/96 E A NBR 5412 - ANEXO B
- A EDIFICAÇÃO ATENDE AO DISPOSTO NA SEÇÃO XIV - DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS DA LEI 025/96
- O PROJETO ATENDE A NBR9050/2004 E DEC. 5296/04
- AS COZINHAS DOS REPOSITÓRIOS NÃO TEM MANIPULAÇÃO

PROJETO ARQUITETÔNICO

Folha 03/04

PLANTAS - GALPÃO TIPO 01

ESCALA 1:125

ASSUNTO
CONSTRUÇÃO DE UM CONDOMÍNIO INDUSTRIAL HORIZONTAL SENDO:
01 GALPÃO EXISTENTE, PROC. APROVADO Nº 30.337/2014 - ALVARÁ Nº 180/2015 - OQUE-SE Nº 114/2015
02 GALPÃO E 03 QUANTAS A CONSTRUIR

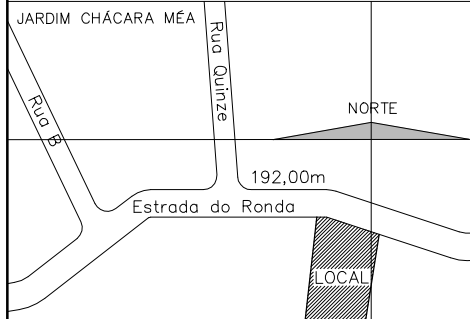
LOCAL
Estrada do Ronda, Nº 3.500
Granja Archilla - Sítio Graziano - Bairro do Rio Abaixo - Suzano - SP

PROPRIETÁRIOS
Nunziante Graziano Neto
Vera Lucia Regule Graziano

INSCRIÇÃO CADASTRAL
59.249.001 - B (A.M.)

Z6

SITUAÇÃO SEM ESCALA



QUADRO DE ÁREAS

TERRAÇO	ÁREA
GALPÃO TIPO 01 (EXISTENTE)	2.190,59 m²
GALPÃO TIPO 02	1.408,80 m²
QUANTAS A CONSTRUIR	940,88 m²
TOTAL GERAL	4.539,27 m²

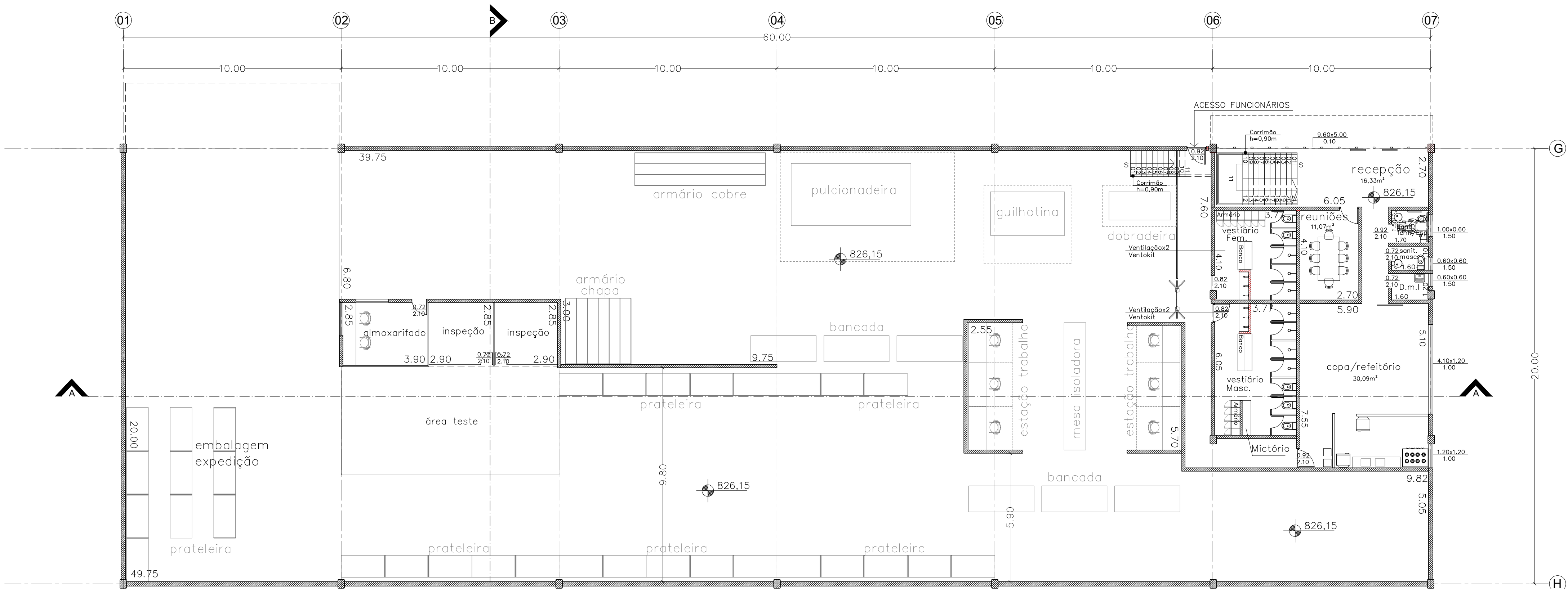
RESUMO DE APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO MUDA
POR FAVOR, MANUTER O DOCUMENTO DE ORIGEM DE
PROPRIEDADE DO TERRENO, QUE A OBRAS SE ALOCARÁ APÓS A
PROPOSTA DE REPERTE ALIAS

Proprietário
Nunziante Graziano Neto
(RG nº 4.118.125-159/2014) - Nº 180.878.878-00

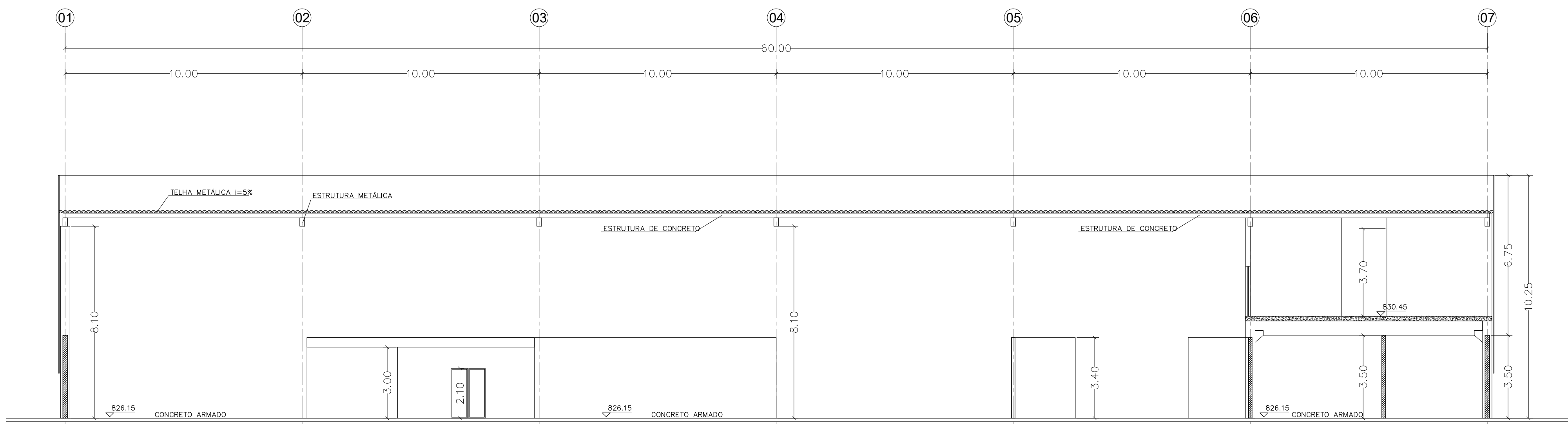
Proprietário
Vera Lucia Regule Graziano
(RG nº 4.028.871-159/2014) - Nº 180.246.548-00

CRISTIAN TAVARES BATISTELLI DE OLIVEIRA
AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL PELA OBRA
CRA Nº 1.484.434-1
PREF. Nº 4.258
RENT. Nº 1.000.000

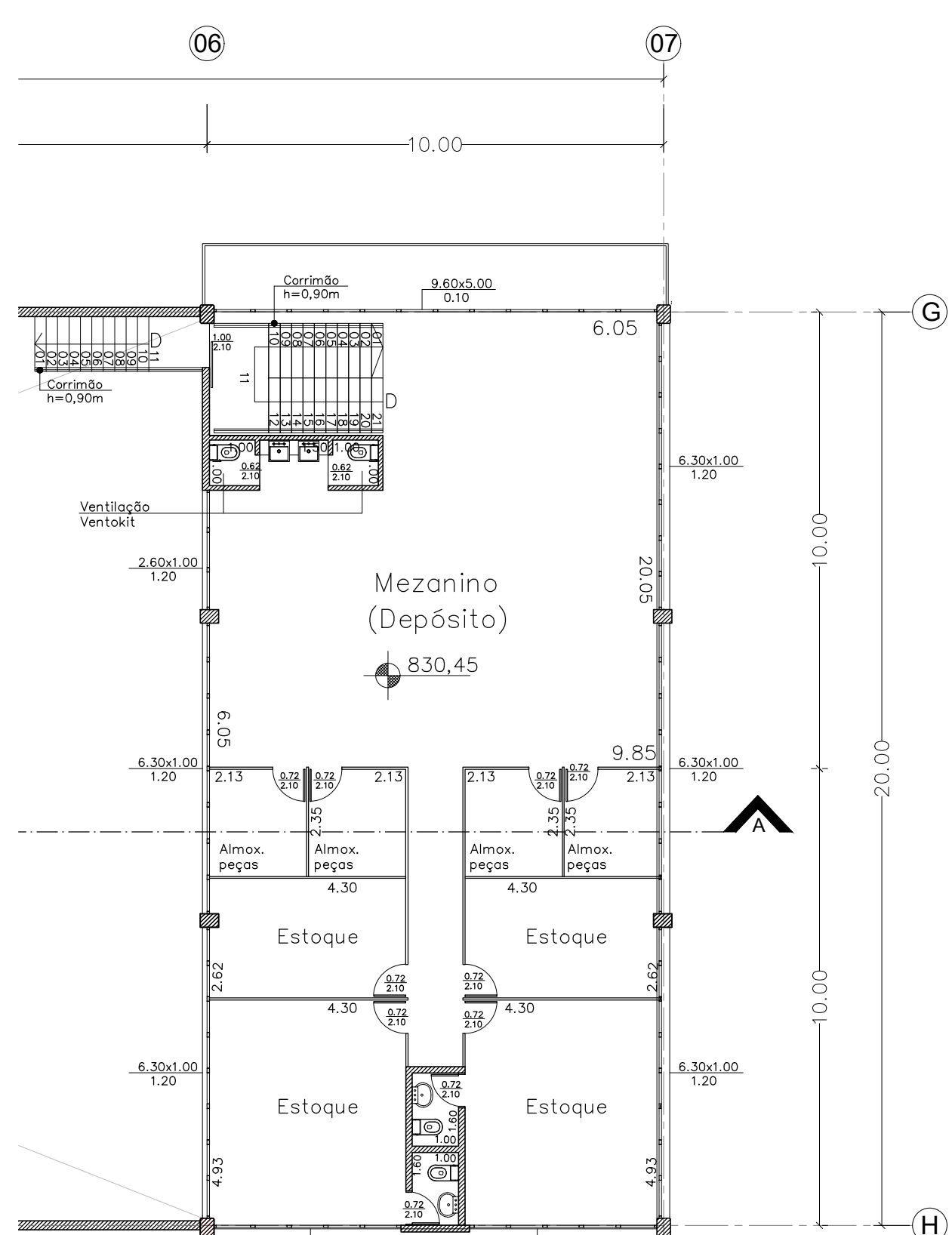
T.O. 0,00% 1:1.111 A. PERMANENTE: 8.257,21m² (21,72%)



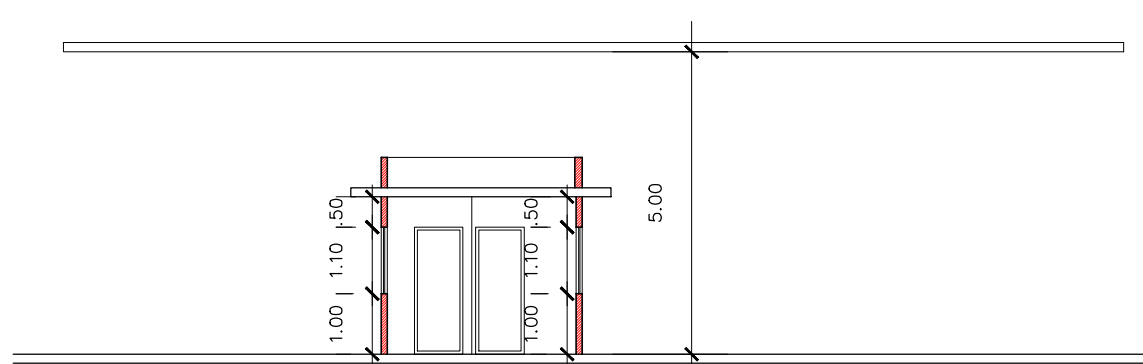
PLANTA GALPÃO TIPO 02
Pavimento térreo



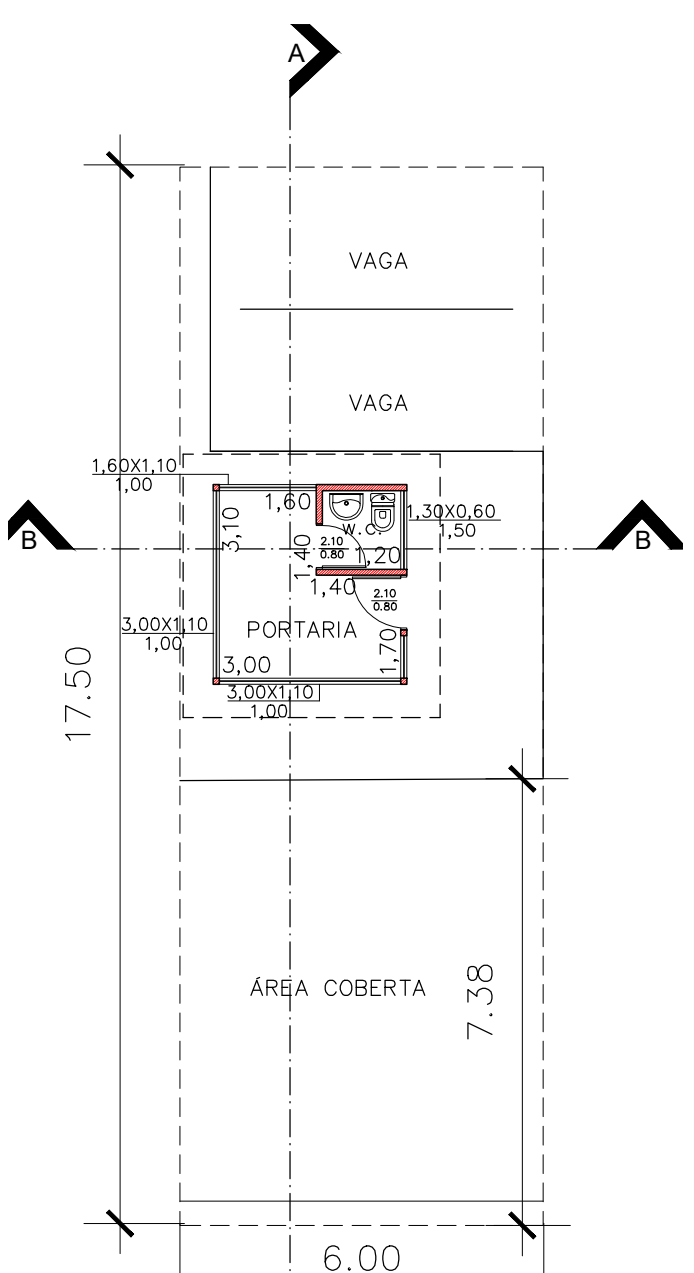
CORTE LONGITUDINAL B.B



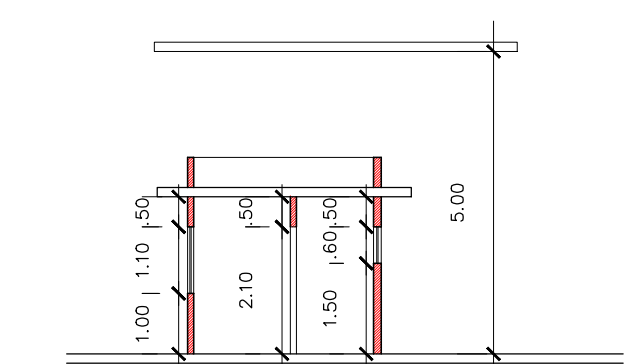
Mezanino



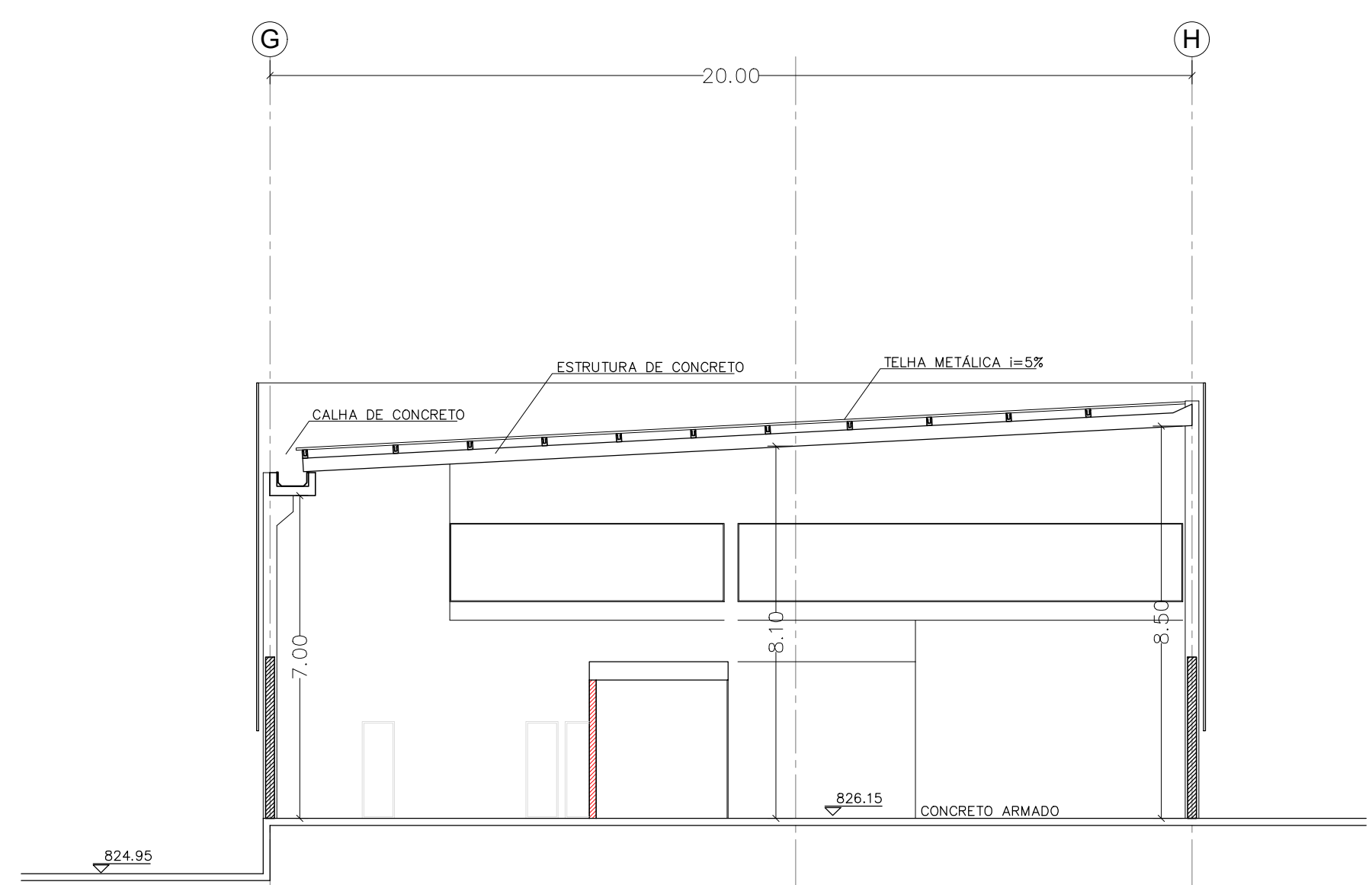
CORTE LONGITUDINAL A.A (GUARITA)



PLANTA - GUARITA



CORTE TRANSVERSAL B.B



CORTE TRANSVERSAL B.B

QUADRO DE ÁREAS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO EM² m					
COMPARTIMENTO	ÁREA DE PISO	COEF.	ÁILUM. EXIGIDA	ÁILUM. PROJETADA	VENT. PROJET.
PORTARIA	7,34	1/5	1,46	8,35	4,18
DEPÓSITO	1,44	1/5	0,60	0,78	0,39

LEGENDA

- PROCESSO APROVADO Nº 30.337/2014
- ALVARÁ Nº 180/2015
- OCCUPE-SE Nº 114/2015
- A CONSTRUIR

NOTA:

- O LOCAL E SERVIÇO POR REDE DE ÁGUA, LUZ E SISTEMA DE FOSSE SÉPTICA
- OS RESERVATÓRIOS DE ÁGUA ATENDEM AO DISPOSTO NOS ART'S 10 E 11 DO DECRETO 12342/78
- HÁ CORREÇÃO DE 0,90m EM AMBOS OS LADOS DA ESCADA
- HÁ INSTALAÇÃO DE SISTEMA DE PROTEÇÃO DE DESCARGA ATMOSFÉRICA NA EDIFICAÇÃO ATENDENDO AO DISPOSTO NA SEÇÃO XIII DA LEI 025/96 E A NBR 5419 - ANEXO B
- A EDIFICAÇÃO ATENDE AO DISPOSTO NA SEÇÃO XIV - DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS DA LEI 025/96
- O PROJETO ATENDE A NBR9050/2004 E DEC. 5296/04
- AS COZINHAS DOS REFEITÓRIOS NÃO TEM MANIPULAÇÃO

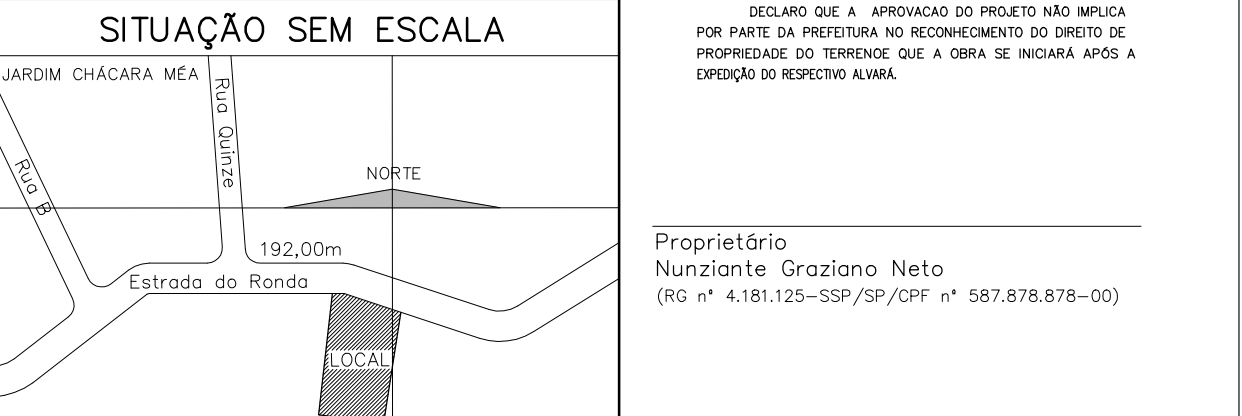
PROJETO ARQUITETÔNICO	Folha 04/04
PLANTAS - GALPÃO TIPO 02 E GUARITAS	ESCALA 1:25

ASSUNTO
CONSTRUÇÃO DE UM CONDOMÍNIO INDUSTRIAL HORIZONTAL, SENDO:
01 GALPÃO EXISTENTE PROC.APROVADO Nº30.337/2014 - ALVARÁ Nº180/2015 - OCCUPE-SE Nº114/2015
02 GALPÕES E 09 GUARITAS A CONSTRUIR

LOCAL
Estrada da Ronda, Nº 3.500
Granja Archilla - Sítio Graziano - Bairro do Rio Abaixo - Suzano - SP

PROPRIETÁRIOS
Nunziane Graziano Neto
Vera Lucia Regulle Graziano

INSCRIÇÃO CADASTRAL
59.249.001 - B (A.M.) Z6



QUADRO DE ÁREAS	
TERRENO	42.991,44 m²
GALPÃO TIPO 01 (1.08m x 1.00)	2.312,00 m²
GALPÃO TIPO 02	1.400,00 m²
PROCESSO APROVADO Nº 30.337/2014	1.400,00 m²
ALVARÁ Nº 180/2015	
OCCUPE-SE Nº 114/2015	
GUARITAS (105,00m x 10,00)	1.050,00 m²
TOTAL GERAL	4.162,00 m²
T.O. 0,50%	1,4
A PERMEÁVEL	9.257,51 m² (21,73%)

CRISTIAN TAIKON BACCILLI DE OLIVEIRA
AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL PELA OBRA
C.R.O. Nº 1.400/2015
P.M.F.V. 0258
RRT Nº 050/1953



MEMORIAL DESCRITIVO

Assunto:

Memorial Descritivo de área



Certidão: 1002.2019 | 19/12/2019 | P.2038
suzano.obras.inmov.net.br/projects/show_images/17047
Código de verificação: 5cd87ed52bd53020d921
Prefeitura Municipal de Suzano

**Situação:**

A área situa-se na Estrada do Ronda – Granja Archilia – Sítio Graziano – Bairro do Rio Abaixo – Suzano – SP.

Origem:

Matrículas Nº 69.740

Cartório de Registro de Imóveis de Suzano

Contribuintes:

59.249.001 A/B

Proprietário:

Nunziantes Graziano Neto e Vera Lucia Regulle Graziano

Descrição:**SITUAÇÃO ATUAL:**

UM TERRENO no lugar denominado Granja Archilia, com denominação especial de Sítio Graziano, no Bairro do Rio Abaixo, perímetro rural deste Município e Comarca de Suzano – SP, onde existe uma casa coberta de telhas, assim descrito e caracterizado: Mede 92,50ms de frente para a Estrada do Ronda; 227,00ms do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, aí confronta com propriedade de Bernardo José Pereira; daí deflete a direita e segue confrontando com propriedade de Bernardo José Pereira, em uma distância de 76,75ms; daí deflete a esquerda e segue confrontando com Manoel Coelho, em uma distância de 55,49ms; daí deflete a direita e segue confrontando com Manoel Coelho, em uma distância de 60,24ms; daí deflete a esquerda e segue confrontando parte com Manoel Coelho e parte com Basílio Ivanoff e Manoel Santana, em uma distância de 79,03ms; daí deflete a direita e segue confrontando com Basílio Ivanoff e Manoel Santana, em uma distância de 54,50ms; daí deflete a esquerda e segue confrontando com Julio Elter, em uma distância de 234,00ms; daí deflete a esquerda novamente e segue confrontando com Manoel Machado, Antonio Claro e propriedade de José da Costa Conceição, em uma distância de 412,03ms; daí novamente deflete a esquerda e segue confrontando com propriedade da Indústria, Montagem e Instalações GIMI Ltda, em uma distância de 90,00ms; daí deflete a direita e segue confrontando com propriedade da Indústria, Montagem e Instalações GIMI Ltda, em uma distância de 110,00ms, até encontrar o ponto inicial desta descrição, encerrando a área de 82.810,75m².

SITUAÇÃO PRETENDIDA:**Área 01**

UM TERRENO no lugar denominado Granja Archilia, com denominação especial de Sítio Graziano, no Bairro do Rio Abaixo, Perímetro Urbano deste Município e Comarca de Suzano – SP, onde existe uma casa coberta de telhas, assim descrito e caracterizado: Mede 77,49ms de frente para a Estrada do Ronda; 227,00ms do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, aí confronta com propriedade de Bernardo José Pereira; daí deflete a direita e segue confrontando com propriedade de Bernardo José Pereira, em uma distância de 76,75ms; daí deflete a

esquerda e segue confrontando com Manoel Coelho, em uma distância de 55,49ms; daí deflete a direita e segue confrontando com Manoel Coelho, em uma distância de 60,24ms; daí deflete a esquerda e segue confrontando parte com Manoel Coelho e parte com Basilio Ivanoff e Manoel Santana, em uma distância de 79,03ms; daí deflete a direita e segue confrontando com Basilio Ivanoff e Manoel Santana, em uma distância de 54,50ms; daí deflete a esquerda e segue confrontando com Julio Elter, em uma distância de 234,00ms; daí deflete a esquerda novamente e segue confrontando com Manoel Machado, e parte de Antônio Claro, em uma distância de 112,39ms; daí deflete a esquerda e segue confrontando a Área 02, em uma distância de 149,89ms; daí deflete a direita e segue confrontando com a Área 02, em uma distância de 54,81ms; daí deflete a esquerda e segue confrontando com a Área 02, em uma distância de 26,11ms; daí deflete a direita e segue confrontando com a Área 02 novamente, em uma distância de 20,71ms; daí deflete a direita e segue confrontando com a Área 02, em uma distância de 76,87ms; daí deflete a direita novamente e segue confrontando com a Área 02, em uma distância de 76,19ms; daí deflete a esquerda e segue confrontando com a Área 02, em uma distância de 249,79ms; daí deflete a esquerda e segue confrontando com a Área 02, em uma distância de 13,31ms, até encontrar o ponto inicial desta descrição, encerrando a área de 40.219,31m².

Área 02

UM TERRENO no lugar denominado Granja Archilia, com denominação especial de Sítio Graziano, no Bairro do Rio Abaixo, Perímetro Urbano deste Município e Comarca de Suzano – SP, assim descrito e caracterizado: Mede 15,01ms de frente para a Estrada do Ronda; 13,31m do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com a Área 01; daí deflete a direita confrontando com a Área 01, em uma distância de 249,79ms; daí deflete a direita e segue confrontando com a Área 01, em uma distância de 76,19ms; daí deflete a esquerda e segue confrontando com a Área 01, em uma distância de 76,87ms; daí deflete a esquerda e segue confrontando com a Área 01, em uma distância de 20,71ms; daí deflete a esquerda novamente e segue confrontando com a Área 01, em uma distância de 26,11ms; daí deflete a direita e segue confrontando com a Área 01, em uma distância de 54,81ms; daí deflete a esquerda e segue confrontando com a Área 01, em uma distância de 149,89ms; daí deflete a esquerda e segue confrontando com Propriedade de Antônio Claro e José da Costa Conceição, em uma distância de 299,64ms; daí deflete a esquerda e segue confrontando com Propriedade da Industria, Montagem e Instalações GIMI Ltda, em uma distância de 90,00m; daí deflete a esquerda e segue confrontando com Propriedade da Industria, Montagem e Instalações GIMI Ltda, em uma distância de 110,00ms, até encontrar o ponto inicial desta descrição, encerrando a área de 42.591,44m².

Proprietário (s):

Nunziane Graziano Neto

RG: 4.181.125 / CPF: 587.878.878-00

Proprietário (s):

Vera Lucia Regulle Graziano

RG: 4.628.917 / CPF: 082.246.548-50

Responsável Técnico:

Cristian Tairon Baccelli de Oliveira

RG: 23.196.377-4

CAU nº A81643-4



Certidão: 1002.2019 | 19/12/2019 | P.2038
suzano.obras.imov.net.br/projects/show_images/17047
Código de verificação: 8cd87ed52bd53020d921
Prefeitura Municipal de Suzano





Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Certidão Nº 1002.2019
Certidão de Parcelamento do Solo

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 Requerimento nº **2038.2019**, em que é requerente CRISTIAN TAIRON BACCELLI DE OLIVEIRA, que conforme despacho exarado no mesmo, de acordo com lei complementar nº 340/2019, que dispõe sobre o uso, ocupação e parcelamento do solo no município, fica **AUTORIZADO**:

o desdobro do imóvel objeto da matrícula nº **69.740** do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Suzano, com área de **82.810,75m²**, localizado a **Estrada Portão do Ronda**, que se encontra em zona de uso classificada como **“Zona de Estruturação Urbana 3 (ZEU 3)”**, inscrito no cadastro Imobiliário sob o nº **59.249.001 A/B**, resultando em (02) duas unidades imobiliárias com **40.219,31m² e 42.591,44m²**, tudo conforme “Croqui e Memorial Descritivo” vinculado a presente Certidão. Após a abertura das matrículas junto ao Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Suzano, os proprietários deverão regularizar a situação cadastral dos imóveis no Cadastro Municipal. Esta Certidão tem validade de (180) cento e oitenta dias. O referido é verdade e dá fé.

Eu, Anderson Crepaldi, 3842 analisei e emiti nos termos da lei o parecer de Parcelamento do Solo.

Visto e de acordo:

Responsável Técnico :

CRISTIAN TAIRON BACCELLI DE OLIVEIRA, Projeto de Arquitetura, Responsabilidade Técnica Nº: RRT

Suzano, 19 de Dezembro de 2019

Eliene Correa Rodrigues Coelho

Diretora de Planejamento Territorial

https://suzano.obras.inmov.net.br/projects/show_images/16936

Código de controle da certidão: f0d85ca8549de1cddd25





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
28027230200369246

1. Responsável Técnico

EMERSON FERNANDO NAKIRI

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2616281481**

Registro: **5069965570-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Nunziantie Graziano Neto**

CPF/CNPJ: **587.878.878-00**

Endereço: **Estrada PORTÃO HONDA**

Nº:

Complemento:

Bairro: **JARDIM REVISTA**

Cidade: **Suzano**

UF: **SP**

CEP: **08694-080**

Contrato:

Celebrado em: **19/03/2020**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **5.000,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Física**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Estrada PORTÃO HONDA**

Nº:

Complemento:

Bairro: **JARDIM REVISTA**

Cidade: **Suzano**

UF: **SP**

CEP: **08694-080**

Data de Início: **19/03/2020**

Previsão de Término: **19/03/2021**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Industrial**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Assistência

1

Laudo

Edificação

Quantidade

Unidade

1,00000

unidade

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

5. Observações

Estudo de impacto de vizinhança (EIV), Para condomínio Industrial

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
 Local data

EMERSON FERNANDO NAKIRI - CPF: 275.151.138-47

Nunziantie Graziano Neto - CPF/CNPJ: 587.878.878-00

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.confea.org.br

- A guarda da 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 18 11
 E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ **88,78**

Registrada em: **20/03/2020**

Valor Pago R\$ **88,78**

Nosso Numero: **28027230200369246**

Versão do sistema

Impresso em: **25/03/2020 10:43:41**

 Prefeitura Municipal de Suzano 24-05-2019 17:04:10					ÁREA CONST(m²)	TELHEIRO(m²)	OUTRAS ÁREAS (m²)	ÁREA TOT EDIF.(m²)
					735,44	0,00	0,00	735,44
EXERCÍCIO 2019	IMÓVEL 141866	INSCRIÇÃO CADASTRAL 59.249.001.A	QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO(m²)	FRAÇÃO IDEAL	TESTADA(m²)	PADRÃO
					82.810,75	0,3444	92,50	POPULAR
PROPRIETÁRIO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$)	VLR VEN. CONST. (R\$)	VALOR VENAL (R\$)
287189 - NUNZIANTE GRAZIANO NETO E VERA LUCIA R. GRAZIANO						1.280.664,67	473.652,78	1.754.317,45
COMPROMISSÁRIO					TERRITORIAL - R\$			0,00
					PREDIAL - R\$			17.542,91
					TOTAL - R\$			17.542,91
ENDEREÇO DO IMÓVEL								
- ESTR PORTAO DO HONDA,3470								
RIO ABAIXO SUZANO-SP 08.695-000								
ENDEREÇO ENTREGA								
ESTRADA PORTAO DO HONDA, 3470,								
RIO ABAIXO SUZANO - SP 08.695-000								
					PARCELAS	VENCIMENTO	VALORES EM R\$	
					ÚNICA	15-03-2019	16.665,77	
					1	15-03-2019	1.754,29	
					2	15-04-2019	1.754,29	
					3	15-05-2019	1.754,29	
					4	15-06-2019	1.754,29	
					5	15-07-2019	1.754,29	
					6	15-08-2019	1.754,29	
					7	15-09-2019	1.754,29	
					8	15-10-2019	1.754,29	
					9	15-11-2019	1.754,29	
					10	15-12-2019	1.754,30	
					DEMONSTRATIVO			
					DE PARCELAS			

 Prefeitura Municipal de Suzano 24-05-2019 17:05:04					ÁREA CONST(m²)	TELHEIRO(m²)	OUTRAS ÁREAS (m²)	ÁREA TOT EDIF.(m²)
					1.400,00	0,00	0,00	1.400,00
EXERCÍCIO	IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO(m²)	FRAÇÃO IDEAL	TESTADA(m²)	PADRÃO
2019	141868	59.249.001.B			82.810,75	0,6556	92,50	POPULAR
PROPRIETÁRIO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$)	VLR VEN. CONST. (R\$)	VALOR VENAL (R\$)
287189 - NUNZIANTE GRAZIANO NETO E VERA LUCIA R. GRAZIANO						2.437.902,54	547.230,60	2.985.133,14
COMPROMISSÁRIO					TERRITORIAL - R\$			0,00
					PREDIAL - R\$			29.850,86
					TOTAL - R\$			29.850,86
ENDEREÇO DO IMÓVEL								
- ESTR PORTAO DO HONDA,3500								
RIO ABAIXO SUZANO-SP 08.695-000								
ENDEREÇO ENTREGA								
ESTRADA PORTAO DO HONDA, 3500,								
RIO ABAIXO SUZANO - SP 08.695-000								
					PARCELAS	VENCIMENTO	VALORES EM R\$	
					ÚNICA	15-03-2019	28.358,32	
					1	15-03-2019	2.985,08	
					2	15-04-2019	2.985,08	
					3	15-05-2019	2.985,08	
					4	15-06-2019	2.985,08	
					5	15-07-2019	2.985,08	
					6	15-08-2019	2.985,08	
					7	15-09-2019	2.985,08	
					8	15-10-2019	2.985,08	
					9	15-11-2019	2.985,08	
					10	15-12-2019	2.985,14	



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Certidão Nº 673.2019
Certidão de Diretrizes para Uso do Solo

*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 Requerimento nº **1100.2019** em que:

que é requerente CRISTIAN TAIRON BACCELLI DE OLIVEIRA, que conforme despacho exarado no mesmo, o imóvel inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob o nº **54.259.001.A/B**, localizado à Estrada Portão do Ronda, com área total de **82.810,75m²** e áreas construídas de **735,44m²** e **1.400,00m²**, respectivamente, objeto da Matrícula nº **69.740**, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Suzano, situa-se na **"MEU"** (Macrozona de Estruturação Urbana), conforme Lei Complementar nº 312/17, em zona de uso classificada como **"Z-6"** (Zona de Baixa Densidade Demográfica), conforme Lei Complementar nº 277/15 e em via classificada como **"Arterial"**, conforme Lei Complementar nº 025/96, que trata do uso e ocupação e parcelamento do solo no Município, admite a atividade de **"Condomínio de Galpões Industriais"** desde que seja observada as exigências técnicas e quesitos urbanísticos da citada lei: **01.1)** as atividades a serem instaladas no imóvel deverão estar enquadradas na listagem "ID" da Lei Estadual nº 1817/78 e alterações; **01.2)** no caso da implantação pretendida, enquadrar-se em uso condominial, deverá ser respeitada uma quota mínima do terreno, por unidade condominial, igual ou superior a 800,00m²; **02)** taxa de ocupação máxima= 50%; **03)** taxa de impermeabilização máxima= 80%; **04)** índice de elevação máximo= 2,0; **05)** coeficiente de aproveitamento: **a)** básico=1,5; **b)** máximo= 2,0; **06)** deverão ser observados recuos no mínimo de: **a)** frente: 10,50m em relação ao eixo da via, observados 5,00m, em relação ao alinhamento do imóvel; **b)** laterais e fundos= $H/10+1,50m$, onde "H" é a distância vertical entre o piso do primeiro pavimento (térreo) e o teto da última laje, observados no mínimo 5,00m entre a edificação e as divisas; **07)** nenhuma edificação poderá ter altura superior a 4,0 (quatro) vezes a largura da via na qual se situa; **08)** o empreendimento deverá obedecer as disposições da Lei Federal nº 4.591/64 e alterações; **09)** deverá ser reservada área para uso institucional ou de lazer nunca inferior a 15% (quinze por cento) da área total do imóvel, sendo que metade reservada externamente ao empreendimento; **10)** não poderá ocasionar interferência no sistema viário municipal existente ou planejado; **11)** a distância entre os galpões será de no mínimo 5,00m (cinco metros), observadas as demais exigências legais; **12)** deverão ser observadas vagas de estacionamento, em acordo com o art. 160 da citada Lei, com dimensão de 2,30x4,50m por vaga, de forma a atender a demanda gerada pelas atividades e numa inferior a 01 (uma) vaga para 100,00m² de área construída ou fração; **13)** deverá ser prevista área específica para as operações de carga e descarga, internamente ao empreendimento, em conformidade com a demanda gerada pelas atividades, visando não ocasionar impacto ao sistema viário; **14)** os acessos de veículos não poderão ultrapassar, continua ou alternadamente, 8,00 (oito) metros lineares e não poderão acarretar prejuízo a circulação viária ou insegurança ao deslocamento de pedestres; **15)** as vias internas deverão ter no mínimo 8,00m de largura para comprimento até 50,00m, 10,00m de largura para comprimento de 50,00m até 100,00m, 12,00m de largura para comprimento de 100,00m até 250,00m; **16)** 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; **17)** deverá ser obtida aprovação junto ao Corpo de Bombeiros e respectivo AVCB; **18)** ao longo das águas correntes e dormentes deverá ser reservada, de cada lado, faixa "non aedificandi" de 30,00m, salvo maiores exigências de legislações pertinentes; **19)** o corte ou supressão de vegetação, bem como os serviços de terraplenagem, caso necessário, deverão ser objeto de



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

aprovação/autorização junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e demais órgãos competentes; **20)** a implantação do empreendimento não poderá prejudicar o escoamento natural de águas e se necessário deverão ser realizadas obras para esse fim **21)** será de responsabilidade exclusiva do condomínio a implantação de toda infra estrutura necessária (redes de água, esgoto, energia, iluminação das vias internas, coleta de lixo, pavimentação de vias internas); **22)** o projeto do empreendimento deverá ser aprovado junto à Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura com apresentação do documento de propriedade devidamente matriculado junto ao Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Suzano, onde conste, precisa e claramente, metragens, confrontações, características e área, inclusive frente para via oficial; **23)** o projeto deverá estar em conformidade com a legislação federal, estadual e municipal; **24)** conforme artigo 61 da citada lei complementar “nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida vistoria pela Prefeitura e expedido o respectivo “Alvará de Ocupação”; **25)** as atividades a serem instaladas no empreendimento deverão obter aprovação junto ao órgão ambiental competente e respectivas licenças ambientais e ainda, deverão cumprir as demais exigências legais da administração municipal, em especial em relação a regularização da atividade junto às receitas municipais. **26) caso a atividade ou empreendimento à ser desenvolvido 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), elaborado conforme as exigências contidas no Termo de Referência emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, conforme os procedimentos do Decreto nº 9170/2018 e 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.**

Validade do documento: 23/03/2020

Eu, Thiago Junior Moreira Lima, 021426 analisei e emiti nos termos da lei o parecer de Uso do Solo.

Visto e de acordo:

Suzano, 25 de Setembro de 2019

Eliene Correa Rodrigues Coelho

Diretora de Planejamento Territorial

https://suzano.obras.inmov.net.br/projects/show_images/11856

Código de controle da certidão: f577493769955c16668c





Registro de Imóveis
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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

Matrícula
86.756

Ficha
01

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, **08** de **janeiro** de **2020**

CNS 12362-0

IMÓVEL: UM TERRENO destacado de área maior, no lugar denominado Granja Archilia, com a denominação especial de Sítio Graziano, no Bairro do Rio Abaixo, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Mede 77,49ms de frente para a Estrada do Ronda, 227,00ms do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, aí confronta com propriedade de Bernardo José Pereira, daí deflete à direita e segue confrontando com propriedade de Bernardo José Pereira, em uma distância de 76,75ms, daí deflete à esquerda e segue confrontando com Manoel Coelho, em uma distância de 55,49ms, daí deflete à direita e segue confrontando com Manoel Coelho, em uma distância de 60,24ms, daí deflete à esquerda e segue confrontando parte com Manoel Coelho e parte com Basílio Ivanoff e Manoel Santana, em uma distância de 79,03ms, daí deflete à direita e segue confrontando com Basílio Ivanoff e Manoel Santana, em uma distância de 54,50ms, daí deflete à esquerda e segue confrontando com Júlio Elter, em uma distância de 234,00ms, daí deflete à esquerda novamente e segue confrontando com Manoel Machado e parte de Antônio Claro, em uma distância de 112,39ms, daí deflete à esquerda e segue confrontando com o remanescente deste terreno, em uma distância de 149,89ms, daí deflete à direita e segue confrontando com o remanescente deste terreno, em uma distância de 54,81ms, daí deflete à esquerda e segue confrontando com o remanescente deste terreno, em uma distância de 26,11ms, daí deflete à direita e segue confrontando com o remanescente deste terreno novamente, em uma distância de 20,71ms, daí deflete à direita e segue confrontando com o remanescente deste terreno, em uma distância de 76,87ms, daí deflete à direita novamente e segue confrontando com o remanescente deste terreno, em uma distância de 76,19ms, daí deflete à esquerda e segue confrontando com o remanescente deste terreno, em uma distância de 249,79ms, daí deflete à esquerda e segue confrontando com o remanescente deste terreno, em uma distância de 13,31ms até encontrar o ponto inicial desta descrição, encerrando a área de 40.219,31m².

CONTRIBUINTE: 59.249.001-A/B, em maior área.

PROPRIETÁRIOS: NUNZIANTE GRAZIANO NETO, brasileiro, engenheiro, RG 4.181.125-SSP/SP, casado sob o regime da

" Continua no Verso "

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

12362-0 - AA 365771

12362-0-364001-369000-1119



Matrícula
86.756

Ficha
01

Verso

comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77 com VERA LUCIA REGULLE GRAZIANO, brasileira, do lar, RG 4.628.917-SSP/SP, inscritos em comum no CPF 587.878.878-00, residentes e domiciliados na Rua Equici, 406, São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 69.740, datada de 26/11/2013, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS

Av.01/em 08 de janeiro de 2020. (Abertura de Matrícula)

A presente matrícula foi aberta atendendo requerimento dos proprietários NUNZIANTE GRAZIANO NETO e sua mulher VERA LUCIA REGULLE GRAZIANO, já qualificados, datado de 23/12/2019.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


P.208.081 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS

Av.02/em 08 de janeiro de 2020. (Remissão de Área Verde)

Procedo a presente averbação para constar que pela Av.04, lançada aos 08/11/2018, na Matrícula nº 69.740 (origem desta), o proprietário NUNZIANTE GRAZIANO NETO, casado com VERA LUCIA REGULLE GRAZIANO, já qualificado, COMPROMETEU-SE A PRESERVAR E RECUPERAR quando necessário, a **Área Verde** compreendida na descrição a seguir relatada, não podendo nela ser feita qualquer intervenção na vegetação, a não ser com a autorização do órgão ambiental competente, qual seja: " Tem início no ponto A, ponto este distante 76,48ms do ponto inicial da descrição da Matrícula nº 69.740 (ponto I), no limite direito do imóvel de quem olha da rua para o imóvel; Deste ponto A, segue em linha reta em uma distância de 52,69ms, confrontando com a propriedade de Nunziantes Grazião Neto, até o ponto B; daí deflete à direita e segue em linha reta em uma distância de 13,83ms, confrontando com a propriedade de Nunziantes Grazião Neto, até o ponto C; daí deflete à direita e segue em linha reta em uma distância de 18,07ms, confrontando com a propriedade de Nunziantes Grazião Neto, até o ponto D; daí deflete à esquerda e segue em linha reta em uma distância de 18,21ms, confrontando com

" Continua na Ficha Nº 02 "



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

Matrícula
86.756

Ficha
02

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

08 janeiro
Suzano, de

2020

CNS 12362-0

a propriedade de Nunziante Graziano Neto, até o ponto E; daí deflete à esquerda e segue em linha reta em uma distância de 14,54ms, confrontando com a propriedade de Nunziante Graziano Neto, até o ponto F; daí deflete à esquerda e segue em linha reta em uma distância de 20,71ms, confrontando com a propriedade de Nunziante Graziano Neto, até o ponto G; daí deflete à direita e segue em linha reta em uma distância de 22,73ms, confrontando com a propriedade de Nunziante Graziano Neto, até o ponto H; daí deflete à direita novamente e segue em linha reta em uma distância de 75,91ms, confrontando com a propriedade de Nunziante Graziano Neto, até o ponto I; daí deflete à direita e segue em linha reta em uma distância de 73,47ms, confrontando com a propriedade de Nunziante Graziano Neto, até o ponto J; daí deflete à esquerda e segue em linha reta em uma distância de 76,87ms, confrontando com a propriedade de Nunziante Graziano Neto, até o ponto K; daí deflete à esquerda e segue em linha reta em uma distância de 20,71ms, confrontando com a propriedade de Nunziante Graziano Neto, até o ponto L; daí segue em linha reta em uma distância de 26,11ms, confrontando com a propriedade de Nunziante Graziano Neto, até o ponto M; daí deflete à direita e segue em linha reta em uma distância de 54,81ms, confrontando com a propriedade de Nunziante Graziano Neto, até o ponto N; daí deflete à esquerda e segue em linha reta em uma distância de 149,89ms, confrontando com a propriedade de Nunziante Graziano Neto, até o ponto O; daí deflete à direita e segue em linha reta em uma distância de 112,39ms, confrontando com a propriedade de Manoel Machado, até o ponto P; daí deflete à direita novamente e segue em linha reta em uma distância de 234,00ms, confrontando com a propriedade de Júlio Elter, até o ponto Q; daí deflete à direita e segue em linha reta em uma distância de 66,51ms, confrontando com a propriedade de Basílio Ivanoff e Manoel Santana, até o ponto R; daí segue em linha reta em uma distância de 67,02ms, confrontando com a propriedade de Basílio Ivanoff e Manoel Santana, até o ponto S; daí deflete à direita e segue em linha reta em uma distância de 60,24ms, confrontando com a propriedade de Manoel Coelho, até o ponto T; daí deflete à esquerda e segue em linha reta em uma distância de 55,49ms, confrontando com a propriedade de Manoel Coelho, até o ponto U; daí deflete à direita e segue em linha reta em uma distância de 76,75ms, confrontando com a propriedade de Bernardo José Pereira, até o ponto V; daí deflete à esquerda e segue em linha reta em uma distância de 86,82ms, confrontando com a propriedade de Bernardo José

" Continua no Verso "

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

12362-0 - AA 365778

12362-0-364001-365000-1119



Matrícula
86.756

Ficha
02

Verão

Pereira, até o ponto W; daí deflete à esquerda e segue em linha reta em uma distância de 58,39ms, confrontando com a propriedade de Bernardo José Pereira, até o ponto A, ponto onde teve início esta descrição, encerrando um perímetro de 1.456,16ms e totalizando a área de 36.340,75m².", nos termos do requerimento datado de 17/10/2018, complementado pelo Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde para Lote nº 0000079990/2018, expedido aos 02/08/2018 pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, Agência Ambiental de Mogi das Cruzes-SP, oriundo do processo nº 000002610080/2013, acompanhado do memorial descritivo elaborado aos 17/04/2018 e planta.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.208.081

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 86756 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.

Cleiton Fonseca de Aguiar - Substituto



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br> 1236203C3086756C15061720L

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

Ao Oficial... R\$ *31,68
Ao Estado... R\$ *9,00
Ao IPESP... R\$ *6,16
Ao Reg. Civil R\$ *1,67
Ao Trib. Just R\$ *2,17
Ao FEDMP... R\$ *1,52
Total... R\$ 52,20
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:25:38 horas do dia 10/01/2020

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").

Código de controle de certidão:

Prenotação Nº 208081



08675610012020



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 —

CNS 12362-0

Matrícula
86.757

Ficha
01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 08 de janeiro de 2020

IMÓVEL: UM TERRENO destacado de área maior, no lugar denominado Granja Archilia, com a denominação especial de Sítio Graziano, no Bairro do Rio Abaixo, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Mede 15,01ms de frente para a Estrada do Ronda, 13,31ms do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com o remanescente deste terreno, daí deflete à direita, confrontando com o remanescente deste terreno, em uma distância de 249,79ms, daí deflete à direita e segue confrontando com o remanescente deste terreno, em uma distância de 76,19ms, daí deflete à esquerda e segue confrontando com o remanescente deste terreno, em uma distância de 76,87ms, daí deflete à esquerda e segue confrontando com o remanescente deste terreno, em uma distância de 20,71ms, daí deflete à esquerda novamente e segue confrontando com o remanescente deste terreno, em uma distância de 26,11ms, daí deflete à direita e segue confrontando com o remanescente deste terreno, em uma distância de 54,81ms, daí deflete à esquerda e segue confrontando com o remanescente deste terreno, em uma distância de 149,89ms, daí deflete à esquerda e segue confrontando com propriedade de Antônio Claro e José da Costa Conceição, em uma distância de 299,64ms, daí deflete à esquerda e segue confrontando com propriedade da Indústria, Montagem e Instalações GIMI Ltda, em uma distância de 90,00ms, daí deflete à direita e segue confrontando com propriedade da Indústria, Montagem e Instalações GIMI Ltda, em uma distância de 110,00ms, o ponto inicial desta descrição, encerrando a área de 42.591,44m².

CONTRIBUINTE: 59.249.001-A/B, em maior área.

PROPRIETÁRIOS: NUNZIANTE GRAZIANO NETO, brasileiro, engenheiro, RG 4.181.125-SSP/SP, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77 com VERA LUCIA REGULLE GRAZIANO, brasileira, do lar, RG 4.628.917-SSP/SP, inscritos em comum no CPF 587.878.878-00, residentes e domiciliados na Rua Equici, 406, São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.º 69.740, datada de 26/11/2013, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

" Continua no Verso "

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

12362-0-AA 365777

12362-0-364001-365000-1119



Matrícula
86.757

Ficha
01

Verso

Av.01/em 08 de janeiro de 2020. (Abertura de Matrícula)

A presente matrícula foi aberta atendendo requerimento dos proprietários NUNZIANTE GRAZIANO NETO e sua mulher VERA LUCIA REGULLE GRAZIANO, já qualificados, datado de 23/12/2019.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.208.081

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

Certidão de Propriedade com Negativa de Ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº86757 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.

Cleiton Fonseca de Aguiar - Substituto



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br> 1236203C3086757C15065420M

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

Ao Oficial.. R\$ *31.68
Ao Estado.. R\$ *9.00
Ao IPESP... R\$ *6.16
Ao Reg.Civil R\$ *1.67
Ao Trib.Just R\$ *2.17
Ao FEDMP... R\$ *1.52
Total..... R\$ 52.20
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:21:21 horas do dia 10/01/2020

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").

Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 208081



08675710012020

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SUZANO / SP

RUA JOSE GARCIA DE SOUZA, 74 - CENTRO CEP.: 08673-040

Tel.: 47596109 - Fax : 47473719

CNPJ Nº 51.257.491/0001-91

OFICIAL - LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO

CERTIFICO, que o presente título foi prenotado em **26/12/2019** sob o número **208081** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

AVERBAÇÃO 1 - MATRÍCULA Nº 86756 - (AB. DE MATR. A REQ. DA PARTE)✓	1236203E1000AV291205M120S
AVERBAÇÃO 2 - MATRÍCULA Nº 86756 - (REMISSÃO DE AREA VERDE)	1236203E1000AV291208M220K
ABERTURA DA MATRÍCULA Nº 86757 - (ABERTURA DE MATRÍCULA)	123620311000AB0A29120920J
AVERBAÇÃO 5 - MATRÍCULA Nº 69740 - (DESDOBRO)	123620331000AV290328M520X
AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 69740 - (DESDOBRO)	123620331000AV291203M620B
ABERTURA DA MATRÍCULA Nº 86756 - (ABERTURA DE MATRÍCULA)	123620311000AB0A29120420T
AVERBAÇÃO 1 - MATRÍCULA Nº 86757 - (AB. DE MATR. A REQ. DA PARTE)✓	1236203E1000AV291210M120I

SUZANO, 08 de janeiro de 2020

CLEITON FONSECA DE AGUIAR - SUBSTITUTO

REGISTRO(S).....	0,00
AVERBAÇÃO(ÕES).....	33,16
ABERTURA(S).....	19,84
CERTIDÃO(ÕES).....	63,36
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	116,36
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	33,06
CONTRIBUIÇÃO APOSENTADORIA.....	22,64
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	6,12
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	7,98
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	5,60
SUBTOTAL.....	191,76
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	0,00
DESP. POSTAL.....	0,00
FOLHAS ADICIONAIS.....	0,00
MICRO-FILME.....	0,00
TOTAL.....	191,76
DEPÓSITO EFETUADO.....	195,34
SALDO A RESTITUIR.....	3,58

PRENOTAÇÃO Nº : 208081

Interessado : NUNZIANTE GRAZIANO NETO

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 10.667

DECLARO QUE RETIREI O PRESENTE TÍTULO E A 1ª VIA DESTE RECIBO, ESTANDO DE ACORDO COM OS VALORES ACIMA COBRADOS.

Data : 13 / 01 / 20

Nome _____

Assinatura _____

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



1236203910208081PRENOT19H

#3.58PICX0

CR15004 13JAN20



**CERTIFICADO DE MOVIMENTAÇÃO DE
RESÍDUOS DE INTERESSE AMBIENTAL**
Validade até: 19/09/2022

N° 26005549

Versão: 01

Data: 19/09/2019

ENTIDADE GERADORA

Nome
GIMI POGLIANO BLINDOSBARRA IND. E COM. DE CONDUTORES ELÉTRICOS LTDA. Cadastro na CETESB
672-100145-6
Logradouro
ESTRADA PORTAO HONDA Número Complemento
3500 A
Bairro
JARDIM REVISTA CEP Município
08694-080 SUZANO
Descrição da Atividade
Fios, cabos e condutores elétricos isolados, n.e.; fabricação de
Bacia Hidrográfica
1 - TIETÊ ALTO CABECEIRAS N° de Funcionários
0

ENTIDADE DE DESTINAÇÃO

Nome
SISTEMA NOVA AMBIENTAL LTDA-EPP Cadastro na CETESB
373-000406-9
Logradouro
ESTRADA ARACARIGUAMA Número Complemento
751
Bairro
ESTANCIA S. FRANC CEP Município
06695-560 ITAPEVI
Descrição da Atividade
Resíduos contaminados; tratamento e disposição de
Bacia Hidrográfica
2 - TIETÊ ALTO ZONA METROPOLITANA N° LIC./CERT.FUNCION. Data LIC./CERTIFIC.
32008615 26/12/2016

CONDIÇÕES DE APROVAÇÃO

O presente Certificado está sendo concedido com base nas informações prestadas pelo interessado e não implica na obrigatoriedade da entidade de destinação final em receber os resíduos aqui indicados.

A entidade geradora deverá:

- Manter em seus arquivos, por um período de 5 (cinco) anos, as notas fiscais de transporte e os vistos de recebimento dos resíduos pelo responsável pela destinação final;
- Solicitar nova aprovação à CETESB quando gerar novos resíduos, alterar significativamente os resíduos atuais em termos de composição ou for substituída a entidade de destinação final;
- Contratar somente transportadoras aptas, possuidoras de RNTTC e que tenham veículos com equipamentos compatíveis com o estado físico e o tipo de embalagem dos resíduos a serem destinados, de modo a garantir a integridade e estanqueidade das embalagens e evitar o espalhamento do resíduo durante o transporte;

No caso de destinação de resíduos classificados como perigosos, conforme NBR-10.004, a entidade geradora deverá ainda:

- Acondicionar os resíduos em recipientes ou contêineres construídos com material compatível com os mesmos, com características e propriedades que garantam sua integridade e estanqueidade;
- Apresentar a carga para transporte devidamente embalada, rotulada e acompanhada dos envelopes, fichas de emergência, placas de simbologia de risco, além dos demais documentos previstos em lei;
- Discriminar em nota fiscal, conforme orientação da CETESB, os resíduos classificados como perigosos;
- Enviar, até o último dia de janeiro de cada ano, relatório à CETESB informando os tipos e quantidades dos resíduos perigosos remetidos para cada local de destino, durante o exercício fiscal;
- Exigir que seja efetuada limpeza dos equipamentos de transporte em local devidamente aprovado pela CETESB para esta limpeza;
- Exigir que o transporte seja efetuado por pessoas treinadas para casos de acidentes e que disponham de EPIs;
- Atender ao Decreto Federal nº 96044 de 18/05/88, que regulamenta o transporte de cargas perigosas, e demais disposições em vigor;
- Providenciar, para o transporte da carga, envelope e ficha de emergência, elaborados de acordo com a norma NBR-7503 da ABNT. Essas fichas deverão conter todos os telefones úteis em caso de acidente (Corpo de Bombeiros, Defesa Civil, Polícia Rodoviária, CETESB, proprietário da carga e fabricante do produto);
- Caso os resíduos sejam acondicionados em tambores ou similares, identificá-los através da fixação, em sua face externa, de um único rótulo ou etiqueta com as seguintes informações:

DESIGNAÇÃO ONU:	RESÍDUO PERIGOSO	CUIDADO
N. IDENT. ONU:		
COD. IDENT. NBR 10004:	A LEGISLAÇÃO AMBIENTAL PROÍBE A DESTINAÇÃO	ESTE RECIPIENTE CONTÉM
DENOMINAÇÃO/CARACTERIZAÇÃO:	INADEQUADA. CASO ENCONTRADA, AVISE	RESÍDUOS PERIGOSOS.
GERADOR: (nome/razão social/endereço/tel)	IMEDIATAMENTE A POLÍCIA, A DEFESA CIVIL OU	MANUSEAR COM CUIDADO
DESTINATÁRIO: (nome/razão social/endereço/tel)	O ÓRGÃO ESTADUAL DE CONTROLE AMBIENTAL	RISCO DE VIDA.

Este certificado, composto de 2 páginas anexas, concede permissão às entidades citadas, segundo suas funções a realizarem a destinação final somente dos resíduos aqui identificados, e será automaticamente cancelado caso se verifiquem irregularidades.

O presente Certificado está ambientalmente vinculado à Licença de Operação emitida para a entidade de destinação e a sua renovação. Caso a entidade de destinação, por qualquer motivo, não obtenha a Licença de Operação renovada, este Certificado perderá seus efeitos, devendo o gerador apresentar nova proposta de destinação para os resíduos objetos do mesmo.

Os comprovantes de remessas de resíduos deverão estar à disposição da CETESB.

Os resíduos relacionados no MCE apresentado são passíveis de serem encaminhados para a empresa Sistema Nova Ambiental com exceção do "líquido sal de prata" e do "óleo usado e água com óleo" pois o CADRI nº 32006377, tendo como destino a Intercement Brasil S/A venceu em 18/12/2018.

USO DA CETESB

SD N°
91383234

EMITENTE

Local: MOGI DAS CRUZES

Este certificado de número 26005549 foi certificado por assinatura digital, processo eletrônico baseado em sistema criptográfico assimétrico, assinado eletronicamente por chave privada. Para verificação de sua autenticidade deve ser consultada a página da CETESB, na Internet, no endereço: autenticidade.cetesb.sp.gov.br



**CERTIFICADO DE MOVIMENTAÇÃO DE
RESÍDUOS DE INTERESSE AMBIENTAL**
Validade até: 19/09/2022

N° 26005549

Versão: 01

Data: 19/09/2019

01 Resíduo : D099 - Outros resíduos perigosos - especificar

Origem : Pilhas e baterias

Classe : I Estado Físico : SOLIDO O/I : I/O Qtde : 60 kg/ano / ano

Composição Aproximada : Resíduos de equipamentos componentes eletrônicos(pilhas e baterias).

Método Utilizado : visual

Cor, Cheiro, Aspecto : característico

Destino : T34 - Reprocessamento

02 Resíduo : D099 - Outros resíduos perigosos - especificar

Origem : EPI's usados com óleo e graxa

Classe : I Estado Físico : SOLIDO O/I : I/O Qtde : 200 kg/ano / ano

Composição Aproximada : Luvas de raspa, luvas nitrílicas, luvas de tecido, óculos de proteção, protetores auriculares internos e externo, botas e uniformes.

Método Utilizado : visual

Cor, Cheiro, Aspecto : Característico

Acondicionamento : E01 - Tambor

Destino : T34 - BLENDAÇÃO PARA CO-PROCESSAMENTO

03 Resíduo : D099 - Outros resíduos perigosos - especificar

Origem : Lixo eletrônico

Classe : I Estado Físico : SOLIDO O/I : I/O Qtde : 80 kg/ano / ano

Composição Aproximada : Cartuchos e impressoras, mouses, teclados, computadores e monitores.

Método Utilizado : visual.

Cor, Cheiro, Aspecto : característico.

Acondicionamento : E01 - Tambor

Destino : T34 - MANUFATURA REVERSA

04 Resíduo : F044 - Lâmpada com vapor de mercúrio após o uso

Origem : Resíduo gerado fora do processo industrial.

Classe : I Estado Físico : SOLIDO O/I : I Qtde : 10 kg/ano / ano

Composição Aproximada : Lâmpada com vapor de mercúrio após o uso

Método Utilizado : visual

Cor, Cheiro, Aspecto : Característico

USO DA CETESB

SD N°

91383234

EMITENTE

Local: MOGI DAS CRUZES

Este certificado de número 26005549 foi certificado por assinatura digital, processo eletrônico baseado em sistema criptográfico assimétrico, assinado eletronicamente por chave privada. Para verificação de sua autenticidade deve ser consultada a página da CETESB, na Internet, no endereço: www.cetesb.sp.gov.br/silis/licenca



**CERTIFICADO DE MOVIMENTAÇÃO DE
RESÍDUOS DE INTERESSE AMBIENTAL**
Validade até: 19/09/2022

N° 26005549

Versão: 01

Data: 19/09/2019

Acondicionamento : E01 - Tambor

Destino : T34 - Descontaminação

USO DA CETESB

SD N°

91383234

EMITENTE

Local: MOGI DAS CRUZES

Este certificado de número 26005549 foi certificado por assinatura digital, processo eletrônico baseado em sistema criptográfico assimétrico, assinado eletronicamente por chave privada. Para verificação de sua autenticidade deve ser consultada a página da CETESB, na Internet, no endereço: www.cetesb.sp.gov.br/silis/licenca