

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV**

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL – CASAS SOBREPOSTAS  
COM 302 UNIDADES HABITACIONAIS E 01 UNIDADE  
COMERCIAL  
SUZANO – SP**

**NGN Premier SPE Incorporadora Ltda**

Julho / 2022

Revisão 1

## Lista de Tabelas e Figuras

|  |    |
|--|----|
| Tabela 1. Quantidade de vagas disponíveis.....   | 10 |
| Tabela 2. Tabela de Áreas do Empreendimento .....  | 14 |
| Tabela 3. Tabela de Densidade Fixa Habitacional .....                                      | 17 |
| Tabela 4. Tabela de Divisão Modal – Pesquisa OD 2017 .....                                 | 29 |
| Tabela 5. Tabela de Modo Principal de Mobilidade – Pesquisa OD 2017 .....                  | 30 |
| Tabela 6. Linhas de ônibus que atendem a área de estudo .....                              | 30 |
| Tabela 7. Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV - Matriz de Mitigações.....             | 42 |
|  |    |
| Figura 1. Mapa de Localização do objeto de estudo .....                                    | 6  |
| Figura 2. Mapa de Localização do empreendimento .....                                      | 7  |
| Figura 3. Localização dos loteamentos adjacentes e pontos de referência .....              | 8  |
| Figura 4. Implantação do Empreendimento .....  | 10 |
| Figura 5. Mapa do Macrozoneamento - Plano Diretor de Suzano 2017-2028 .....                | 13 |
| Figura 6. Mapa de Zoneamento - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo .....           | 13 |
| Figura 7. Mapa Área de Influência Direta .....   | 16 |
| Figura 8. Mapa Área de Influência Indireta .....   | 16 |
| Figura 9. Mapa de Equipamentos Urbanos e Comunitários – Área de Influência Direta .....    | 19 |
| Figura 10. Mapa de Equipamentos Urbanos e Comunitários – Área de Influência Indireta ..... | 20 |
| Figura 11. EM Giuske Tadano .....  | 22 |
| Figura 12. EM Orlando de Genova .....  | 22 |
| Figura 13. E.M. Prof. Ignez de Castro Almeida Mayer .....                                  | 23 |
| Figura 14. E.M. Vera Lúcia Pereira Vieira .....  | 23 |
| Figura 15. Unidade Básica de Saúde Stelina Maria Barbosa - Miguel Badra .....              | 24 |
| Figura 16. Unidade Básica de Saúde Doutor André Cano Gracia (Boa Vista).....               | 24 |
| Figura 17. Vista da Avenida Jaguari .....  | 26 |
| Figura 18. Ruas e acessos do entorno do empreendimento .....                               | 28 |
| Figura 19. Vista da Avenida Jaguari .....  | 28 |
| Figura 20. Vista da Rua da Granja.....   | 29 |
| Figura 21. Trajeto da Linha 23 TR – Terminal / Jardim Graziela .....                       | 31 |
| Figura 22. Localização dos Pontos e Abrigos de Ônibus .....                                | 31 |
| Figura 23. Ponto de ônibus Avenida Jaguari.....  | 32 |
| Figura 24. Parada de ônibus na avenida Francisco Marengo .....                             | 32 |

|   |    |
|---|----|
| Figura 25. Parada de ônibus na avenida Francisco Marengo com Takashi Kobata ....    | 33 |
| Figura 26. Equipamentos identificados na Zona Especial de Preservação Cultural .... | 34 |
| Figura 27. Mapa de Vegetação e Arborização Urbana.....                              | 37 |
| Figura 28. Associação Agrícola Boa Vista .....                                      | 38 |

## 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<br>17                                |    |
| 4. Relatório de Avaliação dos Impactos e Proposição de Medidas Mitigadoras ou Compensatórias.....                  | 41 |
| 5. Referências Bibliográficas.....   | 48 |
| 6. Anexos.....   | 50 |
| 7. Encerramento .....  | 51 |

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

### **1.1 Empreendimento**

Nome: Condomínio Residencial - Casas Sobrepostas com 302 unidades habitacionais e 01 unidade comercial pelo Programa Casa Verde e Amarela

Endereço: Avenida Jaguari, esq. com Rua da Granja – Cidade Boa Vista – Zona Ribeirão - Suzano – São Paulo

Número da matrícula: nº 40.481

Área do terreno: 37.910,15 m<sup>2</sup> (trinta e sete mil novecentos e dez metros e quinze décimos quadrados)

Áreas da construção: 15.120,60 m<sup>2</sup> (quinze mil, cento e vinte metros e sessenta décimos quadrados)

### **1.2. Proprietário do empreendimento**

Nome: NGN Premier SPE Incorporadora Ltda

Documento de identificação: CNPJ – 39.891.096.0001-60

Representante legal: Nayme Antonio Romanos Soares

Documento de identificação: CPF [REDACTED]

Dados para contato: (11) 9 9173-4444

Assinatura do proprietário:

### **1.3. Responsáveis pelo estudo**

Nome: Cristian Baccelli

Especialização profissional: Arquiteto e Urbanista

Documentos de identificação: CAU - A-81643-4

RRT: SI11895235I00CT001

Dados para contato: (11) 9 4733-2274

Assinatura do responsável técnico pelo estudo:

## 2. Caracterização do Empreendimento

O objeto de estudo do referido Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV trata da Construção de Condomínio Residencial composto por 302 (trezentos e duas) casas sobrepostas e 01 (uma) unidade comercial, pelo Programa Casa Verde e Amarela.

A área de intervenção de propriedade de NGN Premier SPE Incorporadora Ltda, com uma área de 37.910,15 m<sup>2</sup> (trinta e sete mil novecentos e dez metros e quinze décimos quadrados), localizada na Avenida Jaguari esquina com Rua da Granja – Cidade Boa Vista – Zona Ribeirão – Suzano.

Em razão do número de unidades apresentados, e em atenção ao art. 58 da Lei Complementar 312/17 – Plano Diretor de Suzano 2017-2028, apresentamos a Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação EIV do referido empreendimento, no qual estabelece:

*“São consideradas atividades de impacto, independentes da área construída ou metragem do terreno onde sejam implantadas:*

*XII – Empreendimentos residenciais com 150 (cento e cinquenta) ou mais unidades habitacionais” (PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 2017)*

O empreendimento está implantado considerando a construção de casas sobrepostas em dois pavimentos, totalizando 302 (trezentos e duas) unidades habitacionais autônomas e 01 unidade comercial, em condomínio controlado por sistema de portaria localizada na Rua da Granja e a unidade comercial com acesso direto pela rua da Granja. Cada unidade habitacional (casa) possuirá uma vaga privativa, na parte frontal das casas, garantindo acesso independente por seus moradores. Quanto as áreas de lazer do condomínio estarão disponibilizadas em áreas determinadas para este fim, distribuídas no condomínio de forma a garantir maior comodidade e redução dos impactos (incômodos) aos condôminos.

O empreendimento está localizado na Cidade Boa Vista – Região Norte da Cidade, na Avenida Jaguari, importante eixo comercial desta região, tendo como limites a própria avenida e a Rua da Granja, ambos eixos viários de conexão com a cidade de Itaquaquecetuba, limitado pelo Rio Jaguari, no qual cumpre papel de limitador dos municípios de Suzano e Itaquaquecetuba.

## Figura 1. Mapa de Localização do objeto de estudo

Fonte: GEOSuzano, 2022

Elaboração: Cristian Baccelli, 2022



### Legenda

- Limite de Município
- Objeto de Estudo



Ao analisarmos o bairro em questão - Cidade Boa Vista – Zona Jaguari, no qual através de pesquisas na website da Prefeitura Municipal de Suzano – GEOSuzano, não identificamos Loteamento aprovado. No entanto, a matrícula nº 40.481 denomina o imóvel como *“UMA GLEBA DE TERRAS com área de 37.910,15 metros quadrados, ou 3,79 ha., localizada na Zona do Ribeirão, na Cidade Boa Vista, perímetro urbano do distrito, município e comarca de Suzano-SP”*, registrado em 04 de outubro de 1989 no Cartório de Registro de Imóveis de Suzano, no qual em nosso entendimento, pode ser caracterizado como um lote regular. Em visitas realizadas no local, podemos observar a presença de casas consolidadas nesta localidade a mais de três décadas, reforçando a presença desta área (intervenção) desde a época registrada na referida matrícula. Já o eixo viário em questão – Avenida Jaguari, é composta por um significativo número de edifícios comerciais de médio e grande porte, no qual atende a região local.

Para a elaboração do Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIT, foi utilizado como base de apoio o Termo de Referência nº 07/2022, expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação da Prefeitura Municipal de Suzano em 04 de maio

de 2022, com validade até 31 de outubro de 2022, 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.

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.

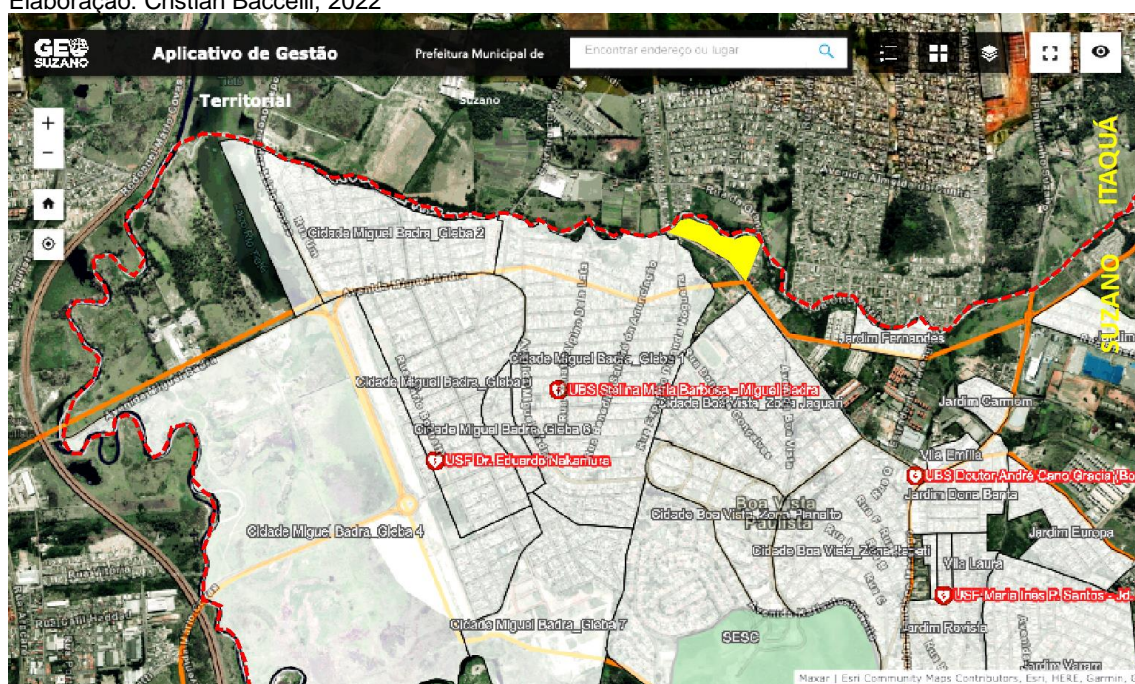
Neste sentido, entendemos que as Áreas de Influência poderão ser definidas da seguinte forma:

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

## Figura 2. Mapa de Localização do empreendimento

Fonte: GEOSuzano, 2022

Elaboração: Cristian Baccelli, 2022



### Legenda

- Limite de Município
- Objeto de Estudo



A Área de Influência Direta será determinada num raio de 1.000 metros (mil metros) a partir do empreendimento, tendo como objetivo analisar os impactos e/ou benefícios em que o empreendimento habitacional estará causando.

A Área de Influência Indireta será determinada num raio de 1.500 metros (mil e quinhentos metros) a partir do empreendimento, num perímetro mais abrangente, analisando os impactos e/ou benefícios do empreendimento, mas também os equipamentos e mobiliários urbanos e infraestruturas urbanas que influenciam na dinâmica diária do objeto de estudo.

## 2.1 Localização

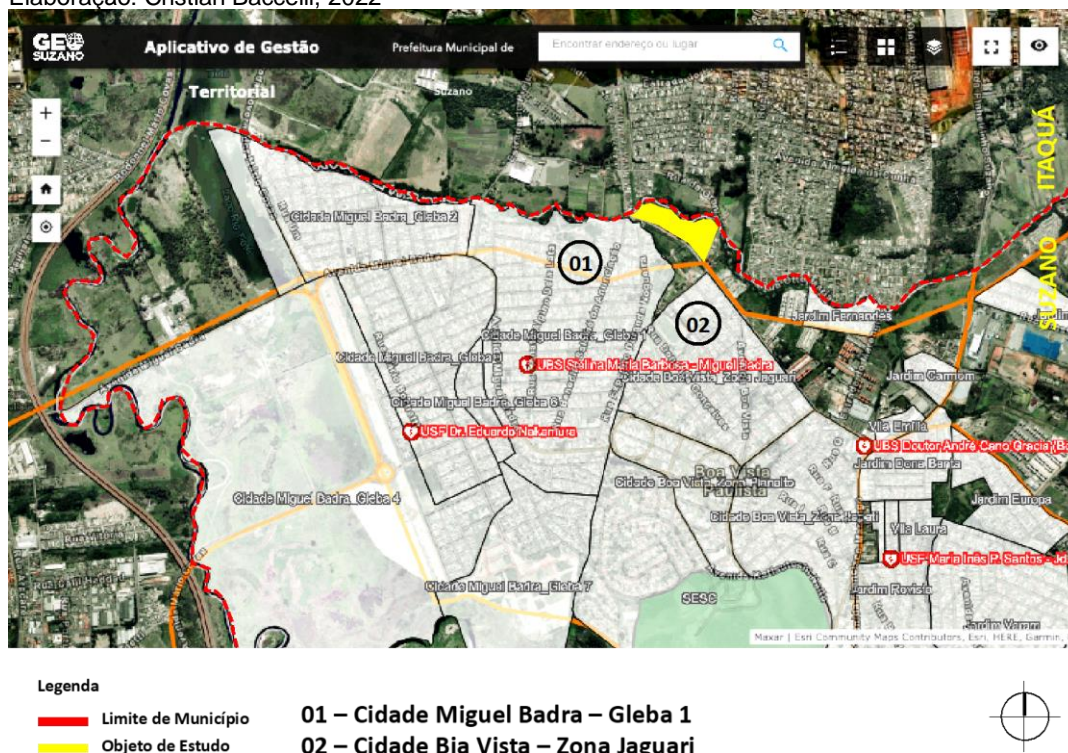
O empreendimento está localizado na Avenida Jaguari, esq. com Rua da Granja – Cidade Boa Vista – Zona Ribeirão – Região Norte - Suzano – São Paulo.

O acesso principal (portaria) se dará pela Rua da Granja, próximo a Avenida Jaguari – principal eixo viário de conexão com a Avenida Francisco Marengo, responsável com a interligação com o centro de Suzano e as cidades vizinhas como Mogi das Cruzes através da Estrada Guilherme Garijo.

**Figura 3. Localização dos loteamentos adjacentes e pontos de referência**

Fonte: GEOSuzano, 2022

Elaboração: Cristian Baccelli, 2022



## **2.2 Descrição das atividades**

O objeto de estudo trata de empreendimento de habitação unifamiliar (casas sobrepostas), previsto no Programa Casa Verde e Amarelo – PCVA, com suas características apontadas no item 2 – Caracterização do Empreendimento, e apresentado na descrição do Objeto de Estudo.

Cabe ressaltar que o empreendimento atenderá a classe média e média-baixa, dentro da faixa 1,5 do PCVA, no qual em nosso entendimento estão presentes neste setor da cidade em razão da própria configuração urbana desta região da cidade.

Na concepção do objeto de estudo, o empreendimento foi projetado como unidades autônomas compostas por casas unifamiliares, de forma sobrepostas em dois pavimentos, totalizando 302 (trezentos e duas) unidades habitacionais e 01 (uma) unidade comercial, no qual o condomínio residencial deverá possuir atividades e apoios que possibilite a qualidade de vida de seus moradores.

## **2.3 Descrição geral do empreendimento**

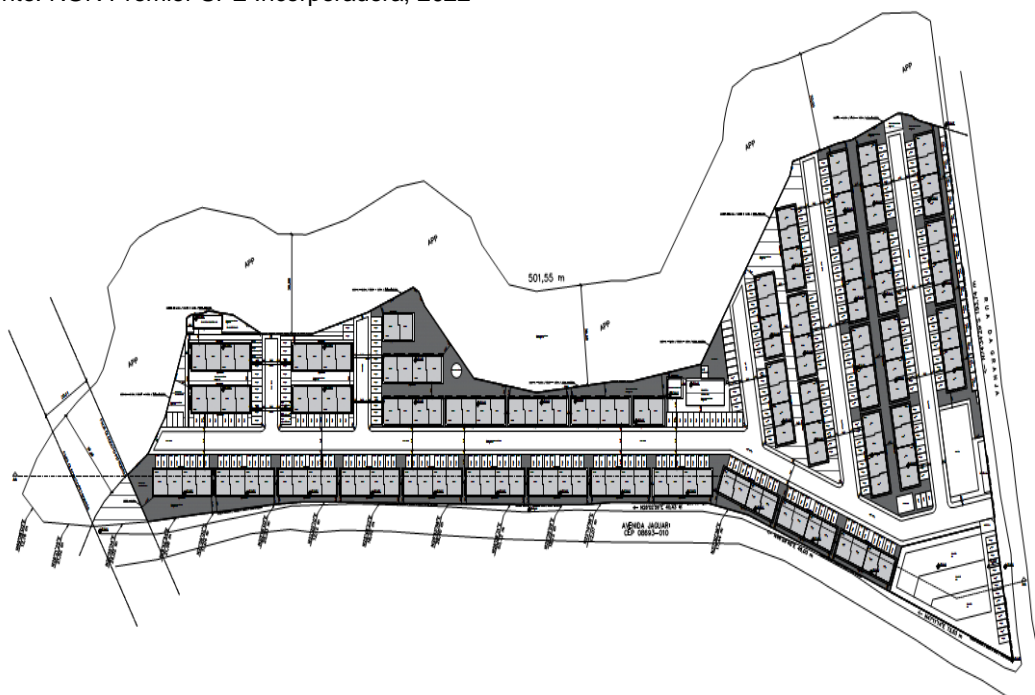
O empreendimento será composto por casas autônomas, sobrepostas em dois pavimentos e 01 unidade comercial, onde cada unidade (casa) terá sua autonomia e independência de acesso no conjunto habitacional – condomínio residencial.

O condomínio está inserido numa área de 37.910,15 m<sup>2</sup> (trinta e sete mil, novecentos e dez metros e quinze décimos quadrados), localizada na Avenida Jaguari esquina com Rua da Granja – Cidade Boa Vista – Zona Ribeirão, no qual o acesso principal se dará pela rua local – Rua da Granja.

Está previsto uma tipologia com dois dormitórios com uma área útil de 44,77 m<sup>2</sup> (quarenta e quatro metros e setenta e sete decímetros quadrados) e, unidades adaptadas – PcD no pavimento térreo. Cada unidade habitacional possui uma vaga de estacionamento independente, na área interna do condomínio. Além das vagas dos moradores, está previsto vagas para visitantes externamente ao condomínio, conforme demonstrado na Figura 4. Implantação do Empreendimento abaixo.

#### Figura 4. Implantação do Empreendimento

Fonte: NGN Premier SPE Incorporadora, 2022



**Tabela 1. Quantidade de vagas disponíveis**

Organização: Cristian Baccelli, 2022

| objeto de estudo | tipo de vagas | nº de vagas | localização  |
|------------------|---------------|-------------|--|
| 01               | Automóveis    | 293         | Vagas disponível em área interna do condomínio, demarcadas e autônomas para cada unidade habitacional              |
|                  |               | 09          | Vagas de automóveis destinados a PcD – Pessoa com Deficiência, demarcadas no pátio de estacionamento do condomínio |
|                  |               | 15          | Vagas disponíveis para visitantes com acesso direto pela rua da Granja, em atenção ao Art. 104 § 6º LC 340/19      |
| <b>TOTAL</b>     |               | <b>302</b>  | <b>OBS.:</b> Não foram computadas as vagas de visitantes entendendo que tratam de vagas rotativas                  |

## **2.4 Implantação do empreendimento**

O objeto de estudo deverá inicialmente ser analisado e aprovado, conforme as Legislações Urbanísticas pertinentes, através de Processo Administrativo colocado a disposição da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, em momento adequado.

Após a expedição dos Alvarás de Aprovação de Projeto, deverá ser encaminhado ao Cartório de Registro de Imóveis de Suzano para a expedição da Incorporação do Empreendimento, autorizando sua negociação e, Alvará de Construção para o início das obras.

As obras serão executadas conforme a expedição dos Alvarás de Construção aprovados nos órgãos competentes e atendendo as Leis e Normas Técnicas Brasileiras, assim como as Leis de Segurança.

## **2.5 Zoneamento e uso do solo**

Em pesquisas realizadas no website oficial da Prefeitura Municipal de Suzano – Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação – GEOSuzano – Aplicativo de Gestão Territorial, assim como nos documentos oficiais expedidos pela SMPUH, como a Certidão de Uso e Ocupação do Solo nº 1220318194229311-52/2022, expedida em 18/04/2022, podemos observar que o empreendimento está localizado na MQU – Macrozona de Qualificação Urbana, conforme Lei Complementar nº 312/17, em Zona de Uso classificada como ZQU-1 – Zona de Qualificação Urbana 1, conforme Lei Complementar nº 340/19, que trata do uso, ocupação e parcelamento do solo do município, no qual admite as atividades R1; R2-h; Cm-1; Cm-2; Cm-3; Sv-1; Sv-2; Sv-3; Ind-1; Ind-2; Int-1; Int-2; Int-3 (PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 2019), admitindo a atividade proposta para o empreendimento – Unidades Habitacionais – R1; R2-h, e em consonância com a Instrução Normativa CONDUR - 022/2022, onde regulamenta casas sobrepostas.

Segundo Plano Diretor de Suzano – 2017-2028, quanto a delimitação das Macrozonas, o art. 15 descreve:

*“A delimitação das Macrozonas objetiva a requalificação e ordenação do território do Município de forma a possibilitar seu desenvolvimento socioeconômico, com preservação do seu patrimônio cultural e ambiental, natural ou construído”*  
(PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 2017)

Em relação a MQU - Macrozona de Qualificação Urbana, a LC n° 312/17, os Arts 17 e 18 descrevem esta Macrozona e seus objetivos, no qual segue:

*“Art. 17. A Macrozona de Qualificação da Urbanização (MQU) consiste na porção noroeste do Município, ocupada por população, predominantemente, de baixa renda em assentamentos, que apresentam precariedades territoriais e irregularidades fundiárias”*

*“Art. 18. São objetivos da Macrozona de Qualificação Urbana (MQU):*

*I - Promover a qualificação e a consolidação das centralidades de bairro existentes – Dona Benta / Boa Vista e Badra, melhorando a oferta de serviços, comércios e equipamentos comunitários;*

*II - Incentivar os usos não residenciais nas centralidades de bairro, visando ampliar a oferta de empregos na região, reduzir a distância e os deslocamentos entre moradia e trabalho;*

*III - minimizar problemas existentes nas áreas com risco geológico-geotécnicos, de inundação, prevenir o surgimento de novas ocupações e situações de vulnerabilidade;*

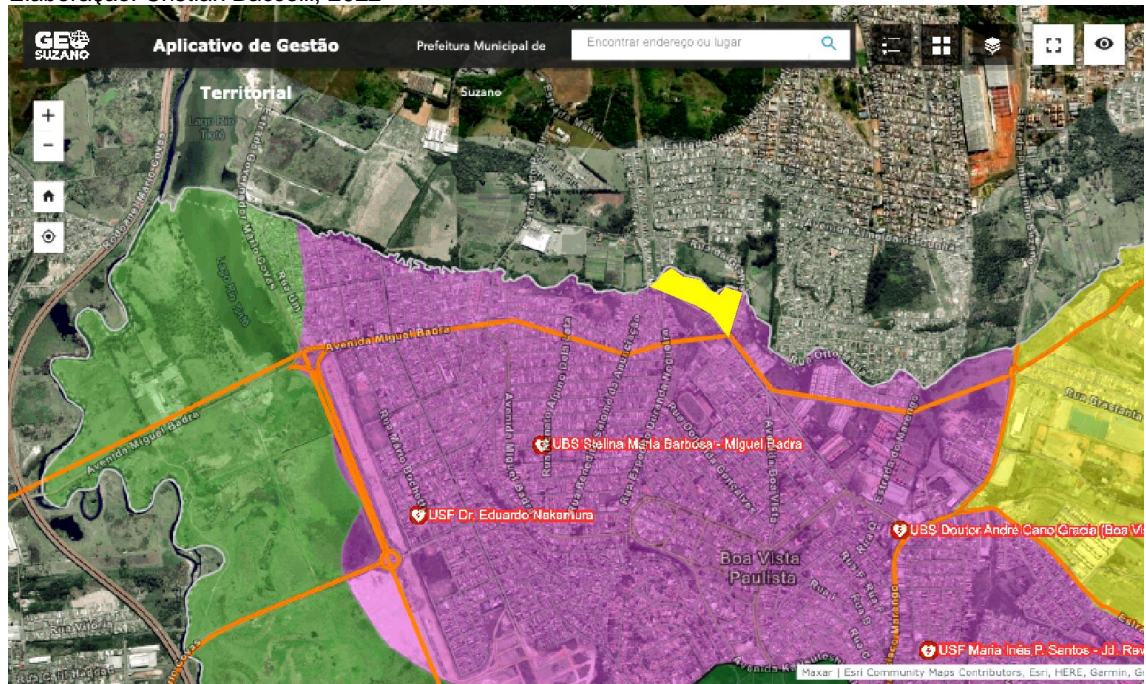
*IV - Investir na implantação de áreas de lazer e verdes em especial na criação do Parque do Mirante na região do SESC, conforme Capítulo V, Seção IV. (PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 2017, grifo nosso)*

Neste sentido, entendemos que o empreendimento proposto está em consonância com a Legislação de Desenvolvimento Urbano da Cidade e atendendo aos quesitos técnicos e urbanísticos das citadas Leis Complementares do Município de Suzano. Cabe ressaltar que o empreendimento se trata de casas sobrepostas e unidade de comércio, sendo unidades independentes, justapostas e construídas umas sobre as outras; diferentemente das unidades em apartamentos, no qual o acesso se dá em apenas uma circulação vertical (escada e/ou elevador), as casas sobrepostas terão sua autonomia de acesso no condomínio, no qual defendemos ser considerado, ainda que em dois pavimentos (casas térreas e casas sobrepostas) como um condomínio horizontal, visto que sua densidade é muito baixa.

**Figura 5. Mapa do Macrozoneamento - Plano Diretor de Suzano 2017-2028**

Fonte: GEOSuzano, 2022

Elaboração: Cristian Baccelli, 2022



Legenda

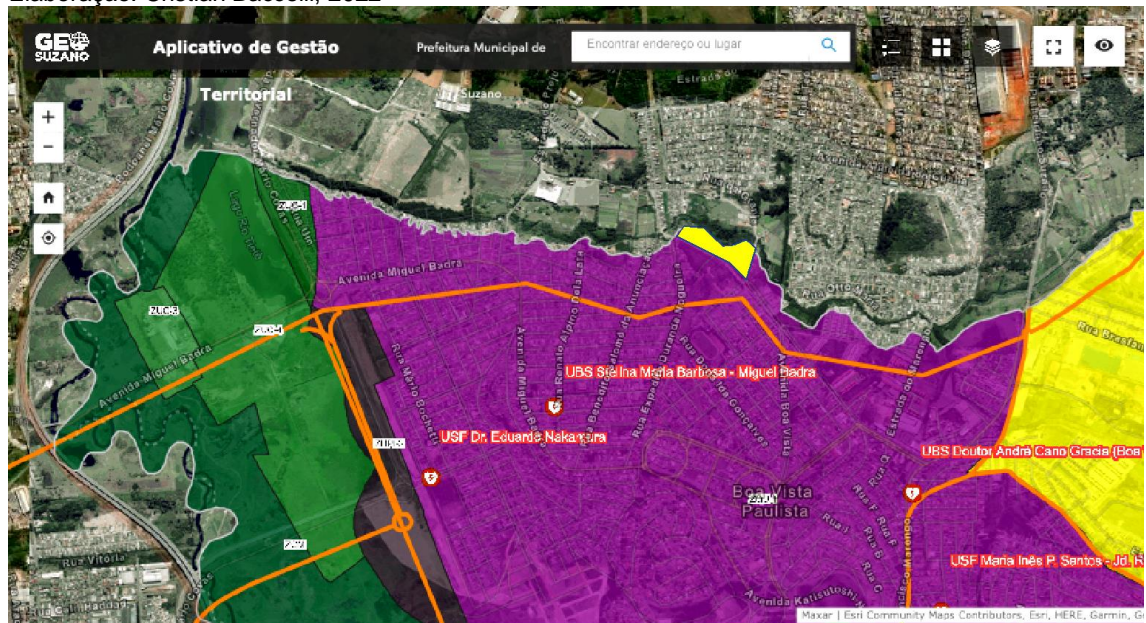
- Objeto de Estudo - EIV
- MQU – Macrozona de Qualificação da Urbanização



**Figura 6. Mapa de Zoneamento - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo**

Fonte: GEOSuzano, 2022

Elaboração: Cristian Baccelli, 2022



Legenda

- Objeto de Estudo - EIV
- ZQU-1 – Zona de Qualificação Urbana 1



## 2.6 Quadro de áreas

O empreendimento está localizado na MQU – Macrozona de Qualificação Urbana, em uma Zona de Qualificação Urbana 1 – ZQU 1, no qual o projeto arquitetônico a ser apresentado para apreciação da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação deverá atender ao Plano Diretor vigente – LC 312/17 e a Lei de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo – LUOPS – LC 340/19, no qual segue abaixo os índices urbanísticos que foram respeitados:

- Taxa de Ocupação Máxima - 80%;
- Gabarito – 2;
- Coeficiente de Aproveitamento Básico – 1,00;
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 2,00;
- Taxa de Permeabilidade – 10%

Segue abaixo tabela de áreas e índices urbanísticos do empreendimento:

**Tabela 2. Tabela de Áreas do Empreendimento**

Organização: Cristian Baccelli, 2022

| <b>Objeto de Estudo</b> | <b>Áreas</b>                     |                          |
|-------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| <b>01</b>               | <b>Terreno</b>                   |                          |
|                         | Matricula e Real                 | 37.910,15 m <sup>2</sup> |
|                         | <b>Áreas Construídas</b>         |                          |
|                         | Área construída                  | 15.120,60 m <sup>2</sup> |
|                         | <b>Coeficientes Urbanísticos</b> |                          |
|                         | Taxa de Ocupação                 | 21,56 %                  |
|                         | Coeficiente de Aproveitamento    | 0,3988                   |
|                         | Taxa de Permeabilidade           | 48,56 %                  |

Podemos observar na tabela acima que o empreendimento atende aos índices urbanísticos previstos nas legislações urbanas (LC 312/17 e LC 340/19) de forma muito aquém do mínimo e máximo exigido pelas legislações, como por exemplo a taxa de ocupação de 20% (apenas 25% do máximo da T.O. máxima autorizada), já o Coeficiente de Aproveitamento é explorado apenas 40% do Coeficiente Mínimo (1,0), chegando a

uma densidade muito baixa. Por outro lado, a Taxa de Permeabilidade do projeto apresentado está muito além do mínimo exigido, sendo 10% de T.P. exigido por lei, enquanto que o projeto prevê uma área permeável que representa 45% da área, resultando num empreendimento mais sustentável.

## **2.7 Cronograma de obras**

Cronograma de obras: as obras de implantação do empreendimento devem ser iniciadas em janeiro de 2023 e finalizadas em janeiro de 2025. Durante esse período serão executadas as seguintes etapas: movimento de terra e regularização de terreno; serviços preliminares e montagem do canteiro de obras; escavação e terraplenagem; estaqueamento; blocos de apoio e vigas baldrame; alvenaria estrutural; revestimentos externo; revestimento interno, cobertura; impermeabilizações; esquadrias; instalações elétricas/lógica/dados/comunicação; instalações hidráulicas; acabamentos louças e metais; sistema preventivo de incêndio; revestimentos de piso, parede e teto; pinturas; pavimentação externa e paisagismo; limpeza e desmobilização do canteiro.

## **2.8 Identificação e Mapeamento da Área de Influência**

Considerando o empreendimento em questão: Construção de Condomínio Residencial – Casas Sobrepostas com 302 (trezentos e duas) Unidades Habitacionais e 01 (uma) unidade comercial, localizado na Avenida Jaguari esquina com Rua da Granja – Cidade Boa Vista – Zona Ribeirão.

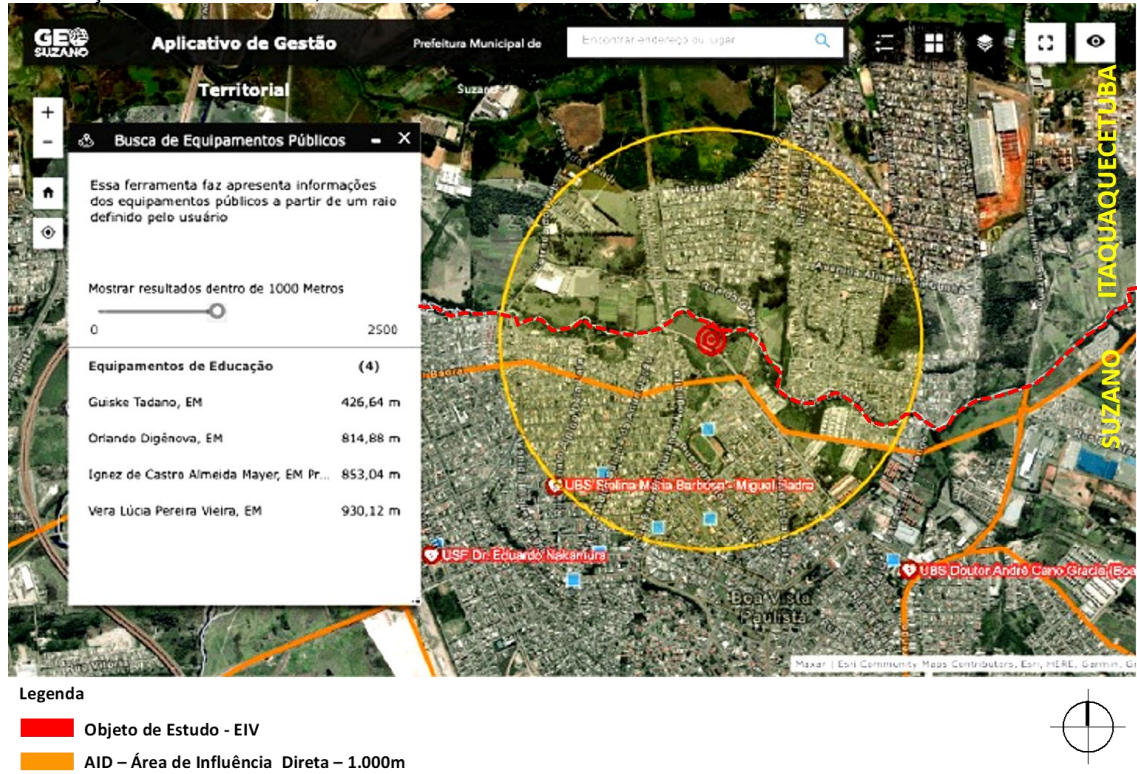
Entendendo que segundo o Art. 58 – item XII da Lei Complementar 320/17 – Plano Diretor de Suzano – 2017-2028, estabelece as atividades que deverão apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança / Relatório de Impacto de Vizinhança em razão da quantidade de unidades habitacionais, isoladas ou contíguas, ou de mesmo proprietário, este EIV/RIT adotará para esta análise os raios mínimos apontados no Termo de Referência nº 07/2022, emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, no qual segue conforme item 4.8 - Identificação e Mapeamento da Área de Influência do referido TR EIV/RT:

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 7. Mapa Área de Influência Direta

Fonte: GEOSuzano, 2022

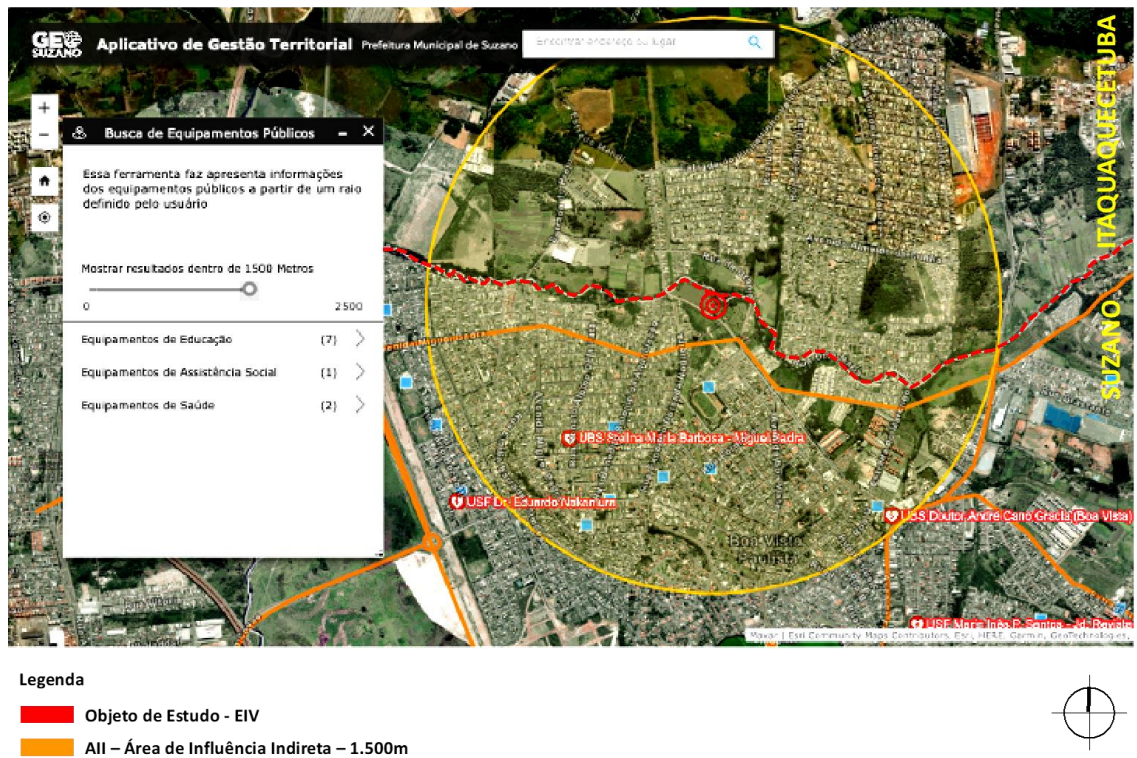
Elaboração: Cristian Baccelli, 2022



### Figura 8. Mapa Área de Influência Indireta

Fonte: GEOSuzano, 2022

Elaboração: Cristian Baccelli, 2022



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

Para os estudos dos impactos positivos e negativos, foram adotados dados e imagens de diversas fontes disponíveis em órgãos públicos e instituições de pesquisas, no intuito de garantir os dados necessários às devidas análises dos impactos gerados pelo objeto de estudo deste EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança (positivos e negativos) e as medidas mitigadoras ou compensatórias, quando necessário, apresentados no RIV – Relatório de Impacto de Vizinhança.

#### 3.1 Adensamento populacional

O empreendimento em sua essência possui baixa densidade fixa em razão de sua capacidade de números de unidades habitacionais projetadas para o objeto de estudo. Também é válido mencionar que o empreendimento se trata de unidade habitacional de pequenas dimensões, no intuito de atender a demanda de casal recém casado e/ou família de pequena estrutura. Para tanto, apresentamos abaixo o cálculo estimativo considerando: 1) para os dormitórios de casal – 2 pessoas; 2) para dormitórios de solteiro com uma cama – 1 pessoa:

**Tabela 3. Tabela de Densidade Fixa Habitacional**

Organização: Cristian Baccelli, 2022

| Tipologia                            | 2 dorm. | 2 dorm. PcD |
|--------------------------------------|---------|-------------|
| Dormitório casal                     | 2       | 2           |
| Dormitório solteiro – 1 cama         | 1       | 1           |
| Número de pessoas por unidade        | 3       | 3           |
| Quantidade de unidades habitacionais | 293     | 09          |
| Total de pessoas                     | 879     | 27          |
| Total geral de pessoas               | 906     |             |

Considerando o método quantitativo demonstrado acima, concluímos que o empreendimento possuirá 906 (novecentos e seis) moradores, no qual a partir da área a ser implantada o condomínio, no qual soma-se 37.910,15 m<sup>2</sup> (trinta e sete mil novecentos e dez metros e quinze décimos quadrados), equivalente a 3,79 ha, resultando na densidade fixa dos empreendimentos em 239 hab/ha (duzentos e trinta e

nove habitantes por hectare). Ao analisarmos as teorias de Acioly e Davidson (1998), podemos afirmar que trata de uma densidade baixa, no qual deverá produzir baixo impacto nos diversos itens analisados neste EIV/RIT, no qual a adotaremos este quantitativo para as demais análises que considerem a densidade fixa habitacional.

### **3.2 Equipamentos urbanos e comunitários**

Para a análise deste item consideramos inicialmente todos os equipamentos urbanos e comunitários inseridos nas Áreas de Influência Direta (AID) e Áreas de Influência Indireta (AI) como pressuposto de atendimento à demanda gerada pela densidade inserida na região, no segundo momento analisamos a necessidade de ampliar a capacidade ou a implantação de novos equipamentos urbanos e comunitários, caso demonstre necessário, considerando o padrão e tipologia das unidades, assim como a faixa econômica das famílias que deverão adquirir as unidades, no qual reflete diretamente sobre o uso direto dos equipamentos públicos existentes nas áreas de influência. Para estas análises foram pesquisadas as fontes públicas oficiais e trabalhando com dados encontrados nestes órgãos (equipamentos comunitários), assim como realizadas vistorias “*in loco*” para compreender melhor a situação de preservação destes “elementos urbanos”, em particular os equipamentos urbanos.

Segundo conceitua a Lei Federal 6.766/79, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos são:

*“a) consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;*

*b) consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado” (Lei de Parcelamento do Solo Urbano 1979)*

Já segundo a Norma Técnica Brasileira – NBR 9284 define a existência de um único grupo para equipamento urbano:

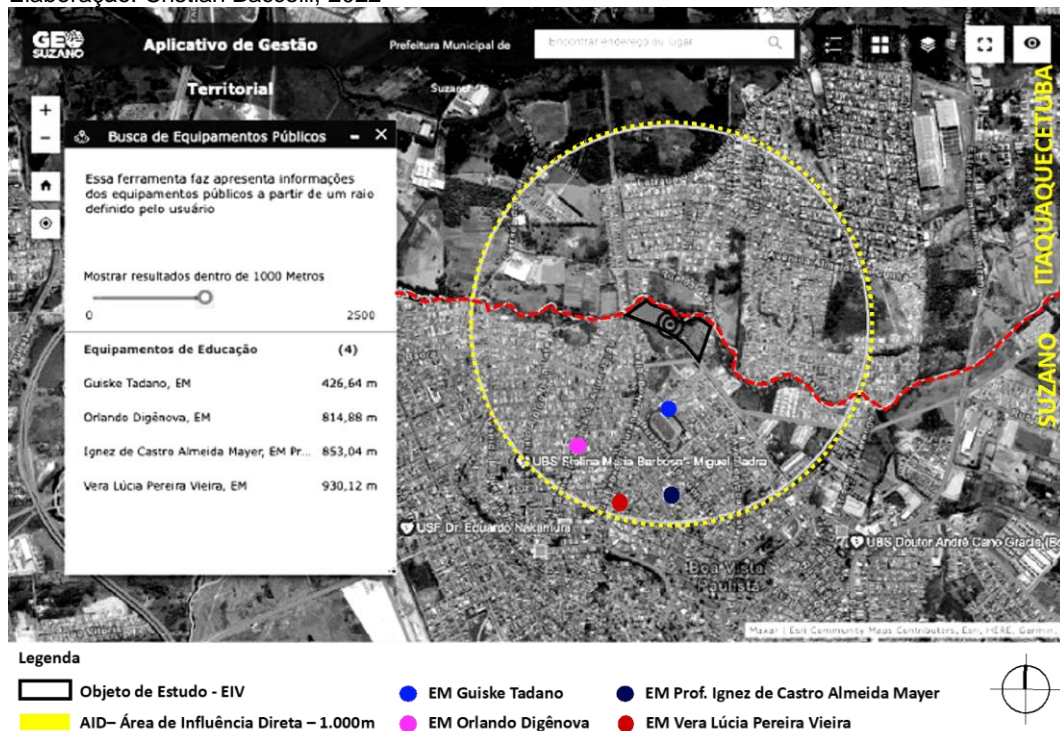
*“Todos os bens públicos e privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados” (NBR 9284 2015)*

Entendemos que os equipamentos urbanos e comunitários têm um papel fundamental na dinâmica social da região, e que seu perfeito funcionamento é de suma importância para o desenvolvimento do bairro e bem estar da população que reside naquele espaço urbano. Neste sentido, demonstramos abaixo os equipamentos comunitários existentes nas duas áreas de influência em estudo.

**Figura 9. Mapa de Equipamentos Urbanos e Comunitários – Área de Influência Direta**

Fonte: GEOSuzano, 2022

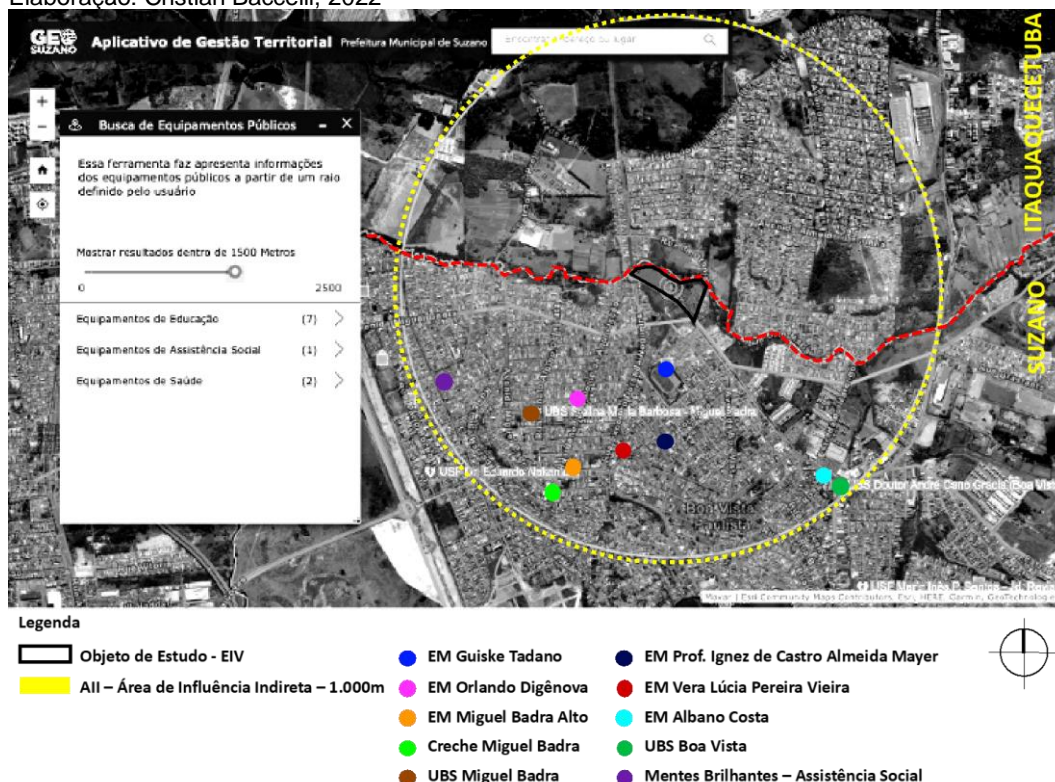
Elaboração: Cristian Baccelli, 2022



## Figura 10. Mapa de Equipamentos Urbanos e Comunitários – Área de Influência Indireta

Fonte: GEOSuzano, 2022

Elaboração: Cristian Baccelli, 2022



A partir dos mapas acima, podemos observar que os equipamentos de educação estão dispostos na Área de Influência Direta e Indireta, no qual identificamos a partir da Plataforma de Gestão Territorial da Prefeitura Municipal de Suzano – GEO Suzano, sete unidades de educação, sendo quatro na Área de Influência Direta (EM Guiske Tadano, EM Orlando Digênova, EM Prof. Ignez de Castro Almeida Mayer e EM Vera Lúcia Pereira Vieira) e sete na Área de Influência Indireta, além das unidades já mencionadas na AID, mais três unidades (EM Miguel Badra Alto, EM Albano Costa e Creche Miguel Badra) no qual a partir de pesquisas em websites identificamos que as unidades escolares atendem fundamentalmente o ensino infantil. No entanto, em razão da demanda gerada, ainda que em pequena proporção, entendemos que o empreendimento poderá gerar um pequeno impacto na educação infantil.

Em visitas “*in loco*” podemos verificar que as unidades escolares estão essencialmente localizadas na região junto ao Boa Vista, mas que geograficamente se encontram de fácil acesso do empreendimento.

Ao analisarmos a quantidade de crianças no qual o empreendimento irá gerar, entendemos que em razão das unidades existentes e considerando experiência do empreendedor é possível afirmar que o padrão baixo/médio de construção deverá atrair famílias de classe média-baixa, mas de composição familiar de estrutura pequena – casal recém casados e/ou com apenas um filho(a), reduzindo significativamente a demanda de atendimento das unidades escolares existentes. Ainda assim, entendemos que apenas uma pequena parcela dependerá do acesso a educação infantil municipal, onde utilizamos o seguinte método de cálculo apresentado abaixo:

- 1/3 da população total do empreendimento, entendendo que as famílias deverão ser compostas por um casal e um(a) filho(a), conforme Tabela 3, no qual totaliza 906 (novecentos e seis) pessoas;
- ¼ da população resultante, considerando que a maioria das famílias deverão utilizar as unidades de ensino particular.

A partir do exposto acima, considerando 30% (trinta por cento) da população total do empreendimento – 272 (duzentos e setenta e duas) pessoas, no qual 25% (vinte e cinco por cento) poderá necessitar do atendimento público de ensino infantil,<sup>1</sup> a quantidade de 68 (sessenta e oito) crianças que poderão necessitar eventualmente da rede pública de ensino municipal, que poderão ser abstraída de forma gradativa em razão da ocupação do empreendimento e composição das famílias ao longo dos anos, onde entendemos que poderão ser abstraídas nas unidades existentes na AID e All.

---

<sup>1</sup> . Vale ressaltar que uma porcentagem das pessoas poderá ter idade acima do ensino infantil, sendo atendidos por unidades escolar de ensino médio ou superior.

**Figura 11. EM Giuske Tadano**

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



**Figura 12. EM Orlando de Genova**

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



**Figura 13. E.M. Prof. Ignez de Castro Almeida Mayer**

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



**Figura 14. E.M. Vera Lúcia Pereira Vieira**

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



Em relação aos equipamentos de saúde, em visitas *"in loco"* nas Áreas de Influência Direta e Indireta observamos a existência de dois equipamentos (UBS Boa Vista e UBS Miguel Badra Alto). A primeira Unidade de Saúde está à uma distancia de 1.100 m (mil

e cem metros) enquanto que a Unidade Básica de Saúde Doutor André Cano Gracia (Boa Vista) está à 1.300 m (mil e trezentos metros) do empreendimento, no qual entendemos que são passíveis de atender a demanda do empreendimento em estudo, visto que são equipamentos de grande porte, em particular a UBS do Boa Vista.

Também identificamos a presença de um equipamento de Assistência Social na Área de Influência Indireta, localizado no Bairro Cidade Miguel Badra Alto, nomeado segundo Sistema GEOSuzano como Mentres Brilhantes.

**Figura 15. Unidade Básica de Saúde Stelina Maria Barbosa - Miguel Badra**

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



**Figura 16. Unidade Básica de Saúde Doutor André Cano Gracia (Boa Vista)**

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



Há também a presença de um Ecoponto no início da Estrada Takashi Kobata no qual atende a região. Ainda que localizados fora dos raios de influência previstos no Termo de Referência nº 07/2022, entendemos que o equipamento atende a demanda do empreendimento.

Assim, podemos concluir que nas Áreas de Influência (Direta e Indireta) possuem equipamentos comunitários e urbanos, que deverão atender de forma satisfatória em razão da baixa densidade apresentada no item 3.1 – Adensamento populacional.

### **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 o objeto de estudo, localizado na ZQU-1 – Zona de Qualificação Urbana, conforme Lei Complementar nº 340/19, está localizado em uma região predominantemente residencial, compostos em sua maioria por habitação horizontal, principalmente na Área de Influência Direta (AID), no qual também podemos identificar a formação de um importante eixo comercial ao logo da Avenida Jaguari, mais recentemente, e na Área de Influência Indireta (AII) com a presença de uma grande diversidade de usos comerciais como supermercados, padarias, açougues, farmácias e prestação de serviços de primeira necessidade, sendo na Av. Francisco Marengo; onde é possível perceber a presença também de comércios mais significativos e alguns usos industriais.

Devido a localização do empreendimento e sua proximidade com o centro comercial do bairro Boa Vista, como a Av. Francisco Marengo, é possível afirmar que os comércios deste importante eixo comercial, de ordem regional, tendem a atender os futuros moradores, assim como a conexão com alguns importantes eixos viários, faz com que a sua localização seja caracterizada como “valorizada”.

Considerando o exposto acima, no qual o bairro está caracterizado por uma tipologia, em sua maioria, com a presença por habitação individual e coletiva, no qual o novo empreendimento residencial se localiza em um setor do Bairro conhecido como Boa Vista em desenvolvimento desde os anos de 2000 com a implantação de comércios, serviços, condomínios residenciais verticais e horizontais, podemos concluir que as

atividades projetadas (habitação coletiva) não incorrerá em impactos sobre as áreas de influência estudadas.

### **Figura 17. Vista da Avenida Jaguari**

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



### **3.4 Valorização Imobiliária**

O empreendimento proposto – Condomínio Residencial – Casas Sobrepostas está localizado no final da Avenida Jaguari, importante eixo comercial da região do Boa Vista e acesso a diversos empreendimentos implantados ao longo do tempo naquela região. Em visitas ao local de intervenção percebemos que a área (terreno), ainda que cercado, hoje se apresenta de forma original, inclusive sem a presença de infraestrutura mínima como fechamento e passeio público, causando em nosso entendimento, problemas de segurança e acessibilidade nas proximidades.

Considerando que o empreendimento proposto tem como pressuposto a implantação de infraestrutura no local como passeio público com a presença de acessibilidade (guias rebaixadas) e plantio de espécies arbóreas em seu entorno, execução de fechamento em atenção a legislação municipal vigente conforme Art. 59 da Lei Complementar 340/2019, garantindo maior transparência e visibilidade interna ao empreendimento, entendemos que o empreendimento, independente do seu padrão econômico proposto para o local, o mesmo possui a tendência em valorizar o local e ampliar os valores imobiliários do entorno direto ao empreendimento. Neste sentido, entendemos que o empreendimento possui impacto positivo no entorno próximo.

### **3.5 Geração de tráfego intenso e pesado**

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

Neste contexto, os empreendimentos buscará atender, primeiramente, o número de vagas de automóveis, de forma a possibilitar o máximo conforto e comodidade a seus moradores, assim como os possíveis visitantes, atendendo a Legislação Urbanística de Usos Ocupação e Parcelamento do Solo – LUOPS e o Código de Trânsito Brasileiro – CTB, mas também uma análise do impacto do trânsito local em função dos acessos projetados, tanto de veículos leves (automóveis e motocicletas) como de peso médio (caminhões de mudança e/ou entrega de mercadorias).

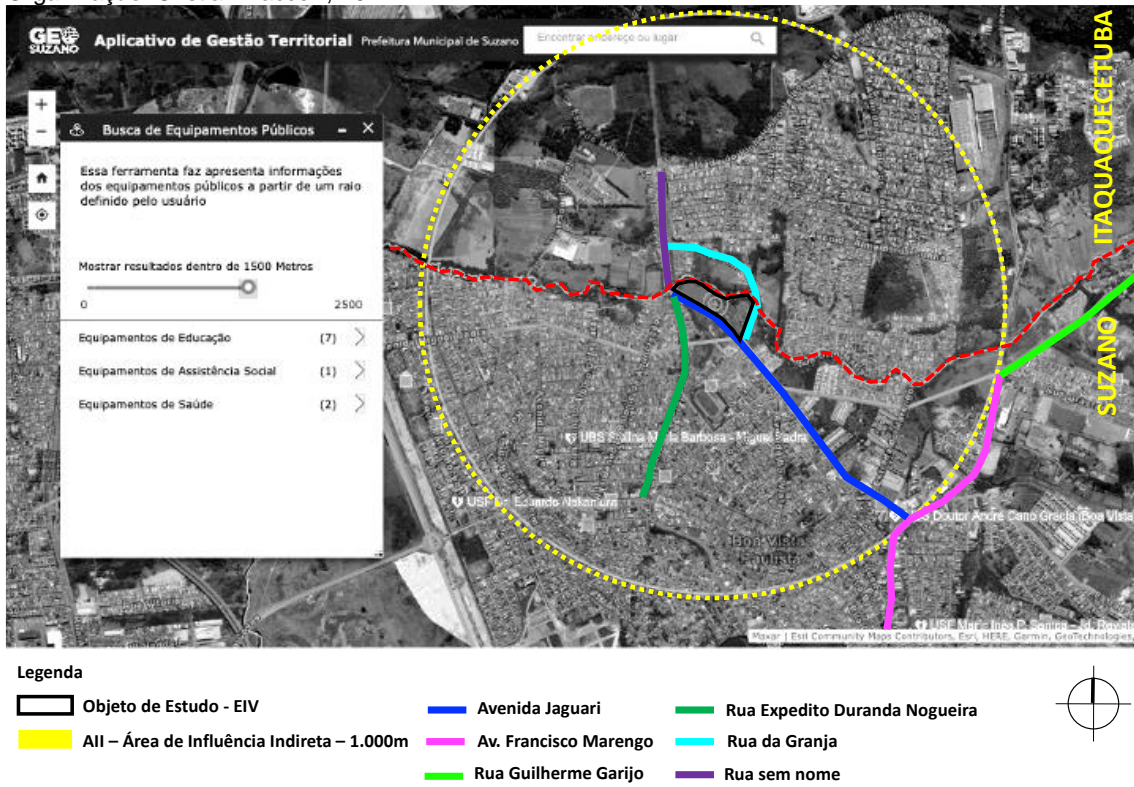
O empreendimento possui vagas de automóveis individualizadas para cada unidade habitacional no interior do empreendimento e próximo as unidades habitacionais – casas sobrepostas, como demonstrada nos Anexos 3 e na Tabela 1. Quantidade de vagas disponíveis de forma a garantir o devido conforto e atender as legislações pertinentes. Cabe ressaltar que todos o empreendimento em estudo possuirá vagas de visitantes, localizadas no recuo frontal e junto ao acesso principal – portaria do empreendimento, no intuito de gerar menos impacto no sistema viário do entorno, em atenção ao disposto no Art. 104, § 6º da Lei Complementar 340/19.

Ao visitarmos as Áreas de Influência Direta e Indireta e tendo em vista o sistema viário, podemos observar que as ruas do entorno – AID – estão em bom estado de conservação, no entanto as vias próximas ao empreendimento (parte da Avenida Jaguari e Rua da Granja) não estão pavimentadas, mas se encontram em bom estado de conservação. Ainda assim, entendemos que em razão da implantação do novo empreendimento haverá a necessidade de pavimentar as vias mencionadas ara garantir mais qualidade ao entono próximo ao empreendimento e seus usuários.

### Figura 18. Ruas e acessos do entorno do empreendimento

Fonte: GEOSuzano, 2022

Organização: Cristian Baccelli, 2022



### Figura 19. Vista da Avenida Jaguari

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



### Figura 20. Vista da Rua da Granja

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



### 3.6 Demanda por transporte público

Considerando os dados disponíveis na Pesquisa Origem Destino 2017, realizada pela Associação dos Ciclistas Urbanos de São Paulo – Ciclocidade (2020), verificamos que o setor onde os empreendimentos estão localizados (Zona OD 401 – Suzano) a divisão modal é equilibrada, utilizando-se essencialmente de locomoções a pé ou automóvel, como segue abaixo:

**Tabela 4. Tabela de Divisão Modal – Pesquisa OD 2017**

Fonte: Ciclocidade, 2020

| Tipo de viagem |            |        |
|----------------|------------|--------|
| 1              | Coletivo   | 25,5 % |
| 2              | Individual | 27,5 % |
| 3              | A pé       | 43,4 % |
| 4              | Bicicleta  | 3,6 %  |

**Tabela 5. Tabela de Modo Principal de Mobilidade – Pesquisa OD 2017**

Fonte: Ciclocidade, 2020

| Modo principal de mobilidade |  |        |
|------------------------------|--|--------|
| 1                            | Metrô  | 2,5 %  |
| 2                            | Trem   | 5,4 %  |
| 3                            | Ônibus / micro-ônibus / perua de outros municípios | 9,0 %  |
| 4                            | Ônibus / micro-ônibus / perua metropolitano        | 1,2 %  |
| 5                            | Transporte fretado                                 | 0,9 %  |
| 6                            | Transporte escolar                                 | 6,6 %  |
| 7                            | Dirigindo automóvel                                | 16,2 % |
| 8                            | Passageiro de automóvel                            | 9,5 %  |
| 9                            | Táxi não convencional                              | 0,7 %  |
| 10                           | Dirigindo moto                                     | 0,4 %  |
| 11                           | Bicicleta  | 3,6 %  |
| 12                           | A pé   | 43,4 % |
| 13                           | Outros   | 0,7 %  |

Ainda que o número de viagens por transporte público seja pouco utilizado neste setor, analisamos as alternativas de transportes público existente nas Áreas de Influência Direta e Indireta.

Segundo dados levantados na Website da empresa RADIAL Transporte, identificamos apenas a linha 23 TR – Terminal / Jardim Graziela que possui itinerário próximo ao empreendimento.

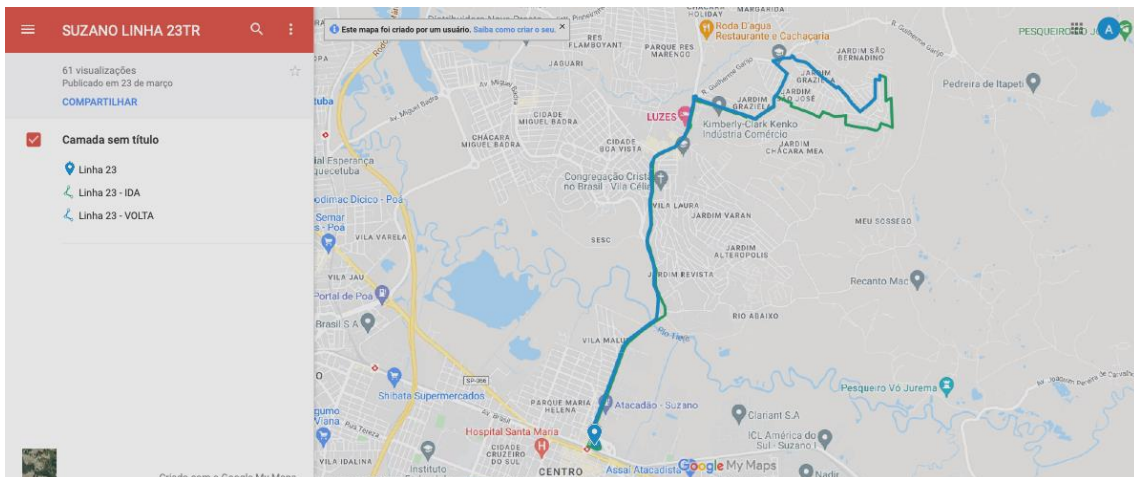
**Tabela 6. Linhas de ônibus que atendem a área de estudo**

Fonte: Radial Transporte, 2022

Organização: Cristian Baccelli, 2022

| Linha | Itinerário                 |
|-------|----------------------------|
| 23 TR | Terminal / jardim Graziela |

**Figura 21. Trajeto da Linha 23 TR – Terminal / Jardim Graziela**  
 Fonte: Radial Transporte, 2022



Em visitas “*in loco*” nas Áreas de Influência Direta e Indireta foi possível identificar paradas de ônibus na Avenida Francisco Marengo, próximo ao centro comercial do Boa Vista e, Rua Expedito Duranda Nogueira, próximo da Associação Agrícola Boa Vista, ora com abrigos de ônibus, ora apenas com placas de “parada de ônibus”.

**Figura 22. Localização dos Pontos e Abrigos de Ônibus**  
 Fonte: GEOSuzano, 2022  
 Organização: Cristian Baccelli, 2022



**Legenda**

- Objeto de Estudo - EIV
- AII – Área de Influência Indireta – 1.000m
- Abrigos de ônibus
- Avenida Jaguari
- Av. Francisco Marengo
- Rua Guilherme Garijo
- Rua Expedito Duranda Nogueira
- Rua da Granja
- Rua sem nome



**Figura 23. Ponto de ônibus Avenida Jaguari**

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



**Figura 24. Parada de ônibus na avenida Francisco Marengo**

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



**Figura 25. Parada de ônibus na avenida Francisco Marengo com Takashi Kobata**

Fonte: Google Maps, 2022



### **3.7 Ventilação e iluminação**

Com relação à ventilação e iluminação para o empreendimento em estudo, em análise “*in loco*” e os estudos volumétricos, verificamos que o entorno atualmente é composto relativamente por elementos horizontais (edifícios habitacionais – casas sobrepostas) próximos ao empreendimento em estudo já consolidados. Ainda que as residências a serem implantadas possuirão um gabarito de 02 pavimentos, totalizando 6,00 metros de altura, sua implantação em blocos autônomos e com afastamentos adequados entre eles, não deverão gerar impactos de alguma forma do ponto de vista da iluminação ou ventilação entre os novos empreendimentos, tão pouco no entorno próximo. Neste sentido entendemos que tanto a ventilação como a iluminação do entorno imediato não sofrerão impactos em função de sua volumetria proposta.

### **3.8 Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural**

O Plano Diretor de Suzano - Lei Complementar 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).

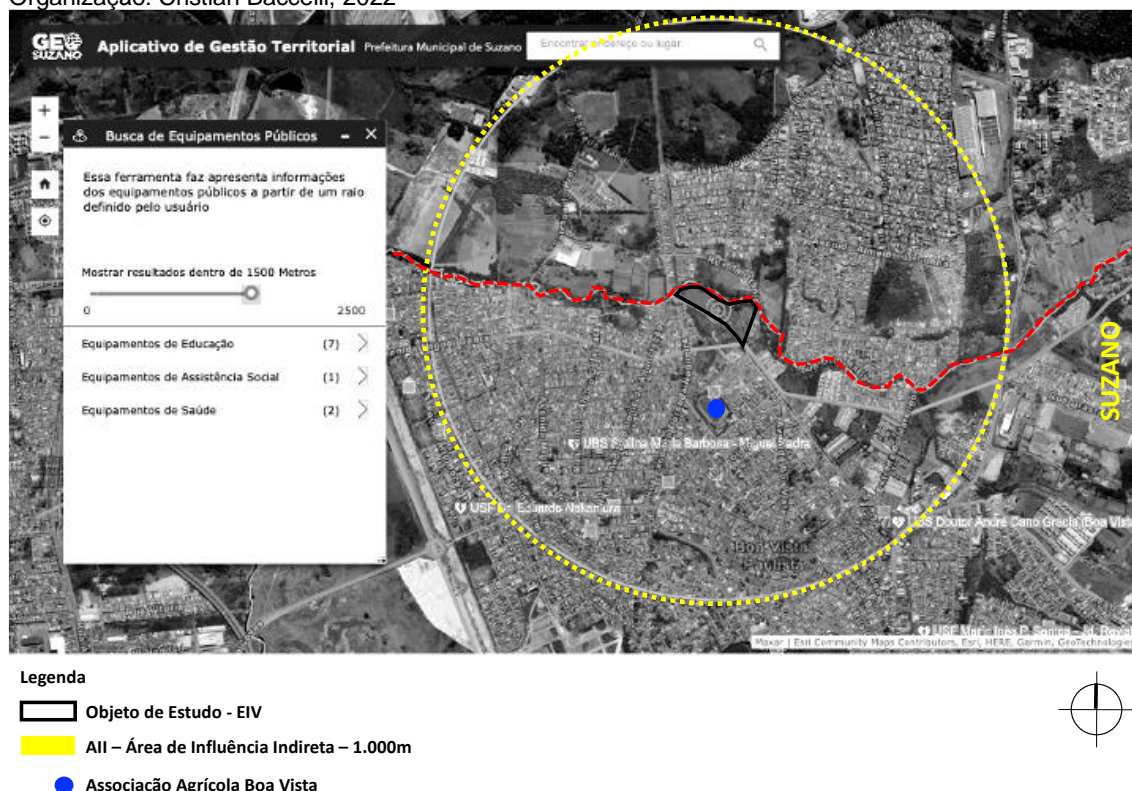
*Segundo art. 30, da Seção II - Das Zonas Especiais, “as zonas especiais são porções do território com diferentes características ou com destinação específica, que requerem normas próprias de uso e ocupação, podendo estar situadas em qualquer Macrozona do Município”.*

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" (PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 2017).

### Figura 26. Equipamentos identificados na Zona Especial de Preservação Cultural

Fonte: GEOSuzano, 2022

Organização: Cristian Baccelli, 2022



Em análise ao local, identificados um elemento arquitetônico apontado como “Interesse de Preservação Cultural”, na Área de Influência Indireta. Ainda assim, entendemos que o empreendimento não possui qualquer interferência quanto a este tema relacionado à paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

### 3.9 Nível de ruídos

As áreas de influência de ruídos divergem dos demais parâmetros considerados no meio físico. Os níveis de ruído gerados pelo empreendimento tendem a obedecer a um decréscimo logarítmico com o aumento da distância, na intensidade com a qual atingem o entorno. Entende-se que a área de influência do agente limita-se àquela onde o ruído

de fundo é alterado por ação do ruído de fonte. Os ruídos que serão emitidos durante as obras de implantação do empreendimento, ocorrerão em horário comercial, não prejudicando a vizinhança. Nas fases de pré-implantação e construção, as principais fontes de ruídos serão os equipamentos utilizados durante as obras, além dos operários em atividade, também a população residente nas proximidades. A emissão de ruídos representa ainda, nestas fases, impacto temporário sobre os indivíduos da fauna local (pássaros) que, pela própria mobilidade, se afastarão do incomodo apenas durante a duração das operações mais ruidosas.

Os níveis de ruído que são frequentemente captados pelo ouvido humano, variam entre 10 dB e 140 dB, acima de 60 dB o ruído já se torna incômodo ao ouvido humano, acima 100dB os níveis se tornam prejudiciais à saúde humana e acima de 140 dB já ultrapassa o limite da dor física para o ouvido humano.

Após a conclusão da obra – Com relação aos ruídos, foi averiguado que o empreendimento pouco alterará a emissão de ruídos local, não havendo quaisquer trabalhos com maquinários nem equipamentos que produzem ruídos acima do aceitável.

As únicas fontes de ruído do empreendimento são os veículos que ali circulam, porém que emitem, salvo as devidas proporções.

A maior influência de ruído da vizinhança é devido ao tráfego de automóveis, comprovam que os índices obtidos estão abaixo dos limites estabelecidos por lei, cujo pico é registrado em momentos de início e final do horário comercial, manhã entre 7h e 8h e final da tarde das 17h as 18h 30min. Os níveis de ruído emitidos pelas atividades do empreendimento deverão atender aos padrões estabelecidos pela norma NBR 10151 - "Acústica - Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade - Procedimento", da ABNT, conforme Resolução CONAMA nº 01 de 08/03/90, retificada em 16/08/90, conforme recomendações da Licença Prévia nº 27201568, expedida pela CETESB em 11/12/2018. 49 Outra Norma importante que norteia a questão de barulho em condomínios é a NBR 10152 da ABNT, esta Norma fixa os níveis de ruído compatíveis com o conforto acústico em ambientes diversos. Notas: a) As questões relativas a riscos de danos à saúde em decorrência do ruído são estudadas em normas específicas. b) A aplicação desta Norma não exclui as recomendações básicas referentes às demais condições de conforto. Esse regulamenta os ruídos em relação ao nível de decibéis (métrica que mensura a intensidade do som). A determinação, nesse contexto, define que o ruído não deve ultrapassar a faixa de

40dB a 50 dB nas salas de estar e 35dB a 40dB nos dormitórios. Os níveis de ruídos emitido pelas atividades do empreendimento tanto durante a obra quanto pós obra deverão atender os padrões estabelecidos pelas normas acima mencionadas, neste sentido entendemos que os ruídos emitidos pelo empreendimento não tendem a extrapolar tal limite permitido, salvo em atividades específicas e esporádicas.

### **3.10 Qualidade do ar**

Atualmente, quase todas as grandes cidades sofrem os efeitos da poluição do ar. Esta poluição pode ser definida como qualquer forma de matéria ou energia com intensidade, tempo ou característica que possam tornar o ar impróprio, nocivo ou ofensivo à saúde e tem gerado diversos problemas nos grandes centros urbanos e nos ecossistemas. Conforme traz a Resolução CONAMA nº 003/1990 em seu art. 1º, são consideradas padrões de qualidade do ar as “concentrações de poluentes atmosféricos que, ultrapassadas, poderão afetar a saúde, a segurança e o bem-estar da população, bem como ocasionar danos à flora e à fauna, aos materiais e ao meio ambiente em geral”. A execução da terraplenagem é a única fonte poluidora do ar prevista na implantação do empreendimento, no entanto, deverá atender as Normas Técnicas para sua execução (NBR 5681 - Controle tecnológico da execução de aterros em obras de edificações), respeitando os intervalos dos serviços e a irrigação em intervalos consecutivos para evitar a proliferação de poeira no local e suas proximidades, ocorrerá impacto em função do aumento do número de veículos no local, principalmente a quantidade de caminhões durante o período de construção, para minimizar o impacto serão instalados lava rodas nas saídas dos caminhões durante a obra, posteriormente, somente veículos para transporte individual se destinará ao local, no mais, os demais serviços previstos não possuem fonte geradora de poluição do ar.

Entre as atividades que mais interferem na alteração das condições do clima urbano estão às atividades industriais, tráfego de carros ou mesmo a energia da concentração de grande número de pessoas. Neste sentido, entendemos que este tema não se aplica a este Estudo de Impacto Vizinhança.

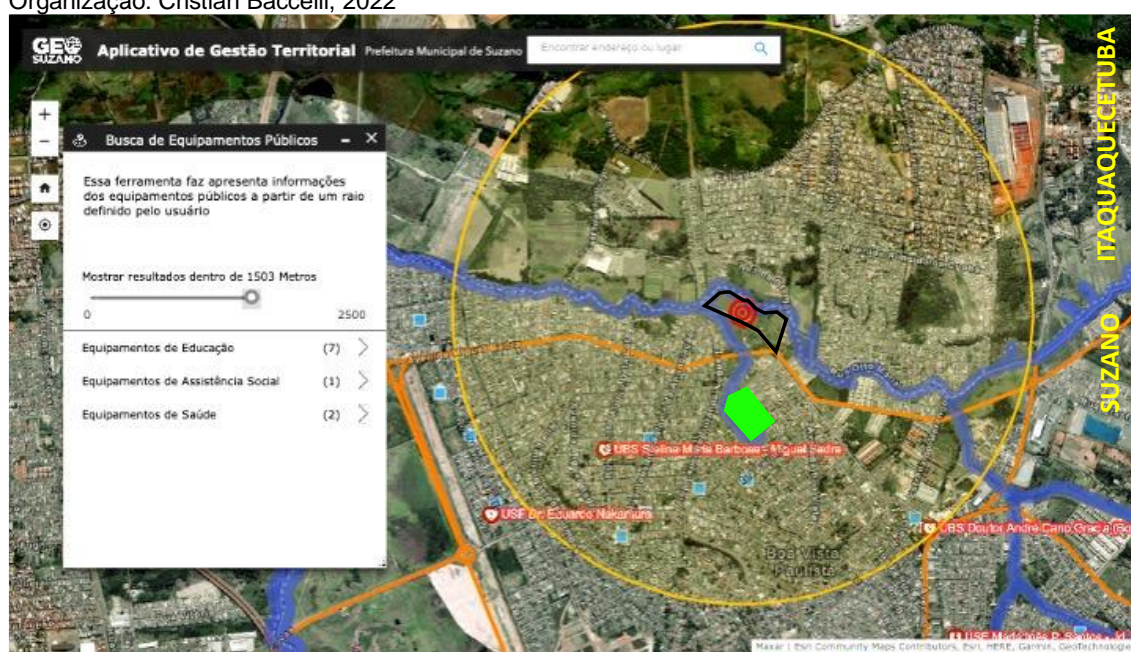
### 3.11 Vegetação e arborização urbana

Em visitas realizadas no bairro do objeto de estudo, podemos observar que a região passa por um processo de transformação de seus usos e atividades. O bairro identificado como Cidade Boa Vista pode ser considerado como uma extensão dos bairros já consolidados Cidade Miguel Badra, Jardim Dona Benta e demais, ambos implantados a mais de 50 anos como extensão da região norte de Suzano que se desenvolveu a partir de meados anos 1940 com a presença do loteamento Cidade Miguel Badra, para o que hoje é reconhecido como outros centros urbanos de Suzano.

**Figura 27. Mapa de Vegetação e Arborização Urbana**

Fonte: GEOSuzano, 2022

Organização: Cristian Baccelli, 2022



Legenda

Objeto de Estudo - EIV

Associação Agrícola Boa Vista

AII - Área de Influência Indireta - 1.000m



Em visitas realizadas nas áreas de influência identificamos a presença do Clube Agrícola Boa Vista no qual se trata de um espaço privado e algumas áreas verdes ainda sem uso, onde podemos concluir que este espaço está na Área de Influência Direta, de fácil acesso aos futuros moradores do empreendimento, porém ambas são áreas fechadas e controladas sem acesso público, mas que podemos afirmar que as mesmas contribuem para a qualidade do ar e da paisagem do entorno.

## **Figura 28. Associação Agrícola Boa Vista**

Fonte: Cristian Baccelli, 2022



Bem sabemos que a construção de novas praças ou espaços públicos de encontro, talvez não seja possível pela ausência de áreas no bairro, por outro lado, o empreendimento a ser implantado, poderá contribuir para a permeabilidade da região, com a presença de áreas permeáveis no seu interior, conforme previsto na Lei Complementar 340/19 (área permeável), principalmente pela grande faixa de APP em sua extensão do imóvel, onde irá contribuir significativamente para o clima, e a presença de vegetação que possa contribuir para a redução de calor do entorno e melhoria da paisagem, com o plantio de vegetação nos passeios públicos no empreendimento.

### **3.12 Capacidade de suporte da infraestrutura urbana instalada**

Os empreendimentos quando instalados nos municípios têm o potencial de requalificar a área onde se instalam, mediante sua inserção adequada, com ênfase na relação da edificação com o espaço público, com a paisagem urbana e natural e a capacidade de suporte da infraestrutura. Quanto à telefonia, os futuros proprietários do empreendimento poderão ser atendidos por várias empresas instaladas no município, como Tim, Vivo, Claro, GVT, entre outras empresas que também realizam o serviço de distribuição de Internet e telefonia. A área de influência direta do empreendimento é servida pela rede pública de abastecimento de água e esgoto, realizada pela SABESP. Conforme a consulta de viabilidade da SABESP, o atual Sistema Público de Abastecimento de água atende à demanda de consumo, não haverá, portanto, impactos negativos se o projeto de esgotamento atender às instruções normativas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e as determinações da SABESP. A distribuição da energia que chega ao município de Suzano é realizada pela EDP Bandeirante, após

a liberação do projeto o proprietário do empreendimento ou responsável técnico deverá solicitar a ligação de padrão de entrada de energia do empreendimento, onde será elaborado o projeto de conexão de rede para obtenção de custos, caso a ligação de energia elétrica do estabelecimento seja realizado conforme as normas técnicas da ABNT e conforme as normas da EDP Bandeirantes, não haverá impactos negativos. O abastecimento de água potável e energia elétrica, entendemos que as empresas públicas e concessionárias deverão ser consultadas em momento oportuno de sua instalação para uma avaliação mais detalhada.

### **3.13 Geração e destinação dos resíduos sólidos**

Com a implantação do empreendimento, haverá um aumento na demanda por serviço de coleta de resíduos sólidos domésticos. Na fase de operação em face ao porte do empreendimento, é prevista expressiva geração de resíduos sólidos, estima-se com base nos volumes por condomínio do porte do mesmo a geração de resíduos com base na faixa da renda dos geradores de resíduos, que inclui uma faixa de renda de média, onde se adotou uma taxa per capita de 0,60kg/habitante/mês, para estimar a produção de resíduos domiciliares. Total de 302 unidades estima-se 906 pessoas, considerando que cada pessoa gere 0,60kg de lixo/dia = 543,6 kg/dia e 16.308 quilos/mês – Segundo o Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos de 2018. Para determinar o número de habitantes por domicílio, adotou-se o índice médio para o município de Suzano de 3 habitantes /domicílio. Os resíduos sólidos deverão ser armazenados em locais apropriados, livre da ação de intempéries e em solo impermeabilizado. Além disso, deverão ser coletados por empresa especializada ou pela coleta pública e encaminhados para o aterro sanitário. Os resíduos recicláveis também deverão ter correta destinação. O montante da produção de resíduos derivados da implantação do empreendimento não se caracteriza, tanto pela periculosidade quanto pelo volume produzido, como impactantes importantes. O impacto será muito pequeno e sua mitigação se dará com a utilização de caçambas para o transporte de entulho, e com a disposição final em local definido pela prefeitura, deverão ser gerenciados pela equipe técnica que atua no gerenciamento e qualidade das obras, através do Plano de Melhorias e Práticas de Controle para Redução de Geração de Resíduos Sólidos da Construção Civil, de acordo com a Resolução CONAMA nº3017/2002, com o objetivo de estabelecer os procedimentos necessários para a identificação e qualificação de cada tipo de resíduo, e ainda para o manejo e destinação ambientalmente adequada.

### **3.14 Vibração**

Uma das características mais importantes das vibrações na construção civil é a alta proporção do ruído impulsivo presente na atividade. Isto ocorre através de processos diferentes como: passagem de caminhões e máquinas, atividades de bate-estacas, processos de perfurações e retirada de entulhos etc. Todos esses itens proporcionam vibração impulsiva que é uma causa potencial de reclamações públicas, pois causa incômodo à comunidade. Ar, solo e água são condutores naturais de vibrações originadas por máquinas utilizadas pelas atividades humanas, as quais podem interferir no conforto humano e estabilidade das construções já consolidadas. As vibrações usualmente estão associadas às máquinas rotativas, aos propulsores e aos escoamentos. Podem-se citar como exemplo, os tratores retroescavadeiras, máquinas de perfuração de solo, os geradores de energia, compressores de ar, bombas rotativas, sistemas de refrigeração e meios de transporte em geral. Tais equipamentos, mesmo que munidos de suspensões adequadas ou caixas envoltórias, sempre apresentam alguma vibração (mesmo que residual) originada pela operação normal que pode ser amplificada ao longo da vida útil. Cabe salientar que as fundações serão realizadas em radier, minimizando significativamente as vibrações causados por outras técnicas construtivas de fundação direta.

#### **4. Relatório de Avaliação dos Impactos e Proposição de Medidas Mitigadoras ou Compensatórias**

Após a exposição dos temas apontados no Termo de Referência nº 07/2022, expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação em 04 de maio de 2022 com validade até 31 de outubro de 2022, em pedido formulado pelo requerente NGN Premier SPE Incorporadora Ltda, para a *“Implantação de Empreendimentos Residenciais com 150 (cento e cinquenta) ou mais unidades habitacionais”*, no qual o empreendimento estará localizado na Avenida Jaguari, esq. com Rua da Granja – Cidade Boa Vista – Zona Ribeirão - Suzano – São Paulo, apresentamos a seguir uma síntese do que foi apresentado no Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e compilado abaixo como Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, através de Matriz de Mitigações para a Construção de Condomínio Residencial - Casas Sobrepostas com 320 unidades habitacionais pelo Programa Casa Verde e Amarela.

O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV demonstrou a cada item analisado possíveis decorrências de conflitos, de forma direta ou indireta, mas também foram identificados pontos geradores de benefícios em seu entorno, no qual entendemos que devem ser considerados nesta análise conclusiva como “pontos positivos” em razão de ações adotadas pela empresa.

A avaliação final levou em consideração o empreendimento, de sua titularidade, a ser implantado na localização apontada acima, assim como as obras e ações previstas para a construção de 302 (trezentos e duas) unidades habitacionais – casas sobrepostas e 01 (uma) unidade comercial, no qual constam a execução de um conjunto de obras civil para adequar e melhorar a qualidade do espaço público do entorno, e que em nosso entendimento, tais obras também refletem a ampliação da qualidade urbanística em razão do empreendimento.

Para melhor explicitar as análises realizadas no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, tabulamos os temas definidos no Termo de Referência nº 07/2022, de forma a produzir um material objetivo considerando os impactos positivos e negativos e as ações a serem tomadas, caso necessário. Desta forma atribuímos três formas de impacto: 1) positivo; 2) negativo; 3) neutro, como critério de avaliação e ações a serem tomadas.

**Tabela 7. Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV - Matriz de Mitigações**

Organização: Cristian Baccelli, 2022

| Item | Tema                                | Situação | Impacto  | Conclusão  |
|------|-------------------------------------|----------|--|--|
| 3.1  | Adensamento populacional            | Neutro   | Uma vez que o empreendimento possui uma densidade fixa muito baixa em sua implantação, não causando impactos em seu entorno  | Sem necessidade de mitigação   |
| 3.2  | Equipamentos urbanos e comunitários | Neutro   | Em razão do baixo número de pessoas que deverão ocupar o empreendimento ao longo de sua implantação (venda e ocupação efetiva), entendemos que os equipamentos existentes de educação são suficientes para atender a demanda demonstrada nos estudos. Em relação aos equipamentos de saúde, entendemos que os mesmos possuem a capacidade de | Considerando os dados apresentados neste Estudo de Impacto de Vizinhança, entendemos que os equipamentos de educação atendem a demanda prevista. |

atender a demanda prevista, visto que o entorno próximo (parte da Av. Jaguari e Rua da Granja já estão ocupados em sua maioria por edificações de uso residencial e atualmente são atendidos por estes equipamentos de saúde municipal

Quanto as unidades de saúde, observamos que as estruturas existentes atendem a demanda apresentada. Neste sentido, sem necessidade de mitigação

**3.3**

Uso e ocupação do solo

Positivo

Considerando que o uso previsto para o empreendimento vai em encontro com as constantes transformações do uso e ocupação do solo da Área de Influência Direta, entendemos que o empreendimento causará efeito positivo sobre seu entorno próximo, criando a condição de um uso contínuo 24 horas ao dia e refletindo na qualidade de vida dos moradores e

Sem necessidade de mitigação

usuários do entorno, assim como deverá impulsionar ainda mais a economia local existente

|            |                         |          |  |                              |
|------------|-------------------------|----------|--|------------------------------|
| <b>3.4</b> | Valorização Imobiliária | Positivo | Considerando a valorização do entorno em função do uso proposto, no qual o empreendimento existente tem a capacidade de valorizar economicamente o entorno próximo | Sem necessidade de mitigação |
|------------|-------------------------|----------|--|------------------------------|

|            |                                     |        |  |                              |
|------------|-------------------------------------|--------|--|------------------------------|
| <b>3.5</b> | Geração de tráfego intenso e pesado | Neutro | Considerando que a quantidade de automóveis previstos para o empreendimento é baixa, e que o sistema viário existente possui boas condições de manutenção. | Sem necessidade de mitigação |
|------------|-------------------------------------|--------|--|------------------------------|

|            |                                |          |   |   |
|------------|--------------------------------|----------|---|---|
| <b>3.6</b> | Demanda por transporte público | Positivo | O local é atendido direta e indiretamente por | Em razão da ausência de pavimentação em |
|------------|--------------------------------|----------|---|---|

transporte público coletivo, garantindo alternativas de chegada e saída do bairro e seu entorno. Foi observado no entorno a existência de parte do sistema viário próximo ao empreendimento com a ausência de pavimentação

parte da Avenida Jaguari e Rua da Granja, propomos a doação de material (massa asfáltica) ao poder público (Secretaria de Obras) para a realização da pavimentação destes trechos

|            |                         |        |                          |                              |
|------------|-------------------------|--------|--------------------------|------------------------------|
| <b>3.7</b> | Ventilação e Iluminação | Neutro | Sem alteração no entorno | Sem necessidade de mitigação |
|------------|-------------------------|--------|--------------------------|------------------------------|

|            |   |        |  |                              |
|------------|---|--------|--|------------------------------|
| <b>3.8</b> | Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural | Neutro | Foi identificado apenas um elemento arquitetônico (patrimônio) nas áreas de influência direta e indireta | Sem necessidade de mitigação |
|------------|---|--------|--|------------------------------|

|            |                 |        |                          |                              |
|------------|-----------------|--------|--------------------------|------------------------------|
| <b>3.9</b> | Nível de ruídos | Neutro | Sem alteração no entorno | Sem necessidade de mitigação |
|------------|-----------------|--------|--------------------------|------------------------------|

|             |                 |        |                          |                              |
|-------------|-----------------|--------|--------------------------|------------------------------|
| <b>3.10</b> | Qualidade do ar | Neutro | Sem alteração no entorno | Sem necessidade de mitigação |
|-------------|-----------------|--------|--------------------------|------------------------------|

|      |                                |          |   |  |
|------|--------------------------------|----------|---|--|
| 3.11 | Vegetação e arborização urbana | Positivo | Foi identificado apenas a presença de espécies arbóreas na APP do Rio Jaguari, principalmente na área interna do empreendimento | Ainda que exista a presença de espécies arbóreas junto a APP do Rio Jaguari – limite do empreendimento e, considerando os dados apresentados no EIV, propomos o plantio de espécies arbóreas nas calçadas do empreendimento, a ser definido em conjunto com a Secretaria de Meio Ambiente. |
|------|--------------------------------|----------|---|--|

|      |  |          |  |                              |
|------|--|----------|--|------------------------------|
| 3.12 | Capacidade de suporte da infraestrutura urbana instalada | Positivo | Entorno possui redes de infraestrutura urbana instaladas | Sem necessidade de mitigação |
|------|--|----------|--|------------------------------|

|      |   |        |  |   |
|------|---|--------|--|---|
| 3.13 | Geração e destinação dos resíduos sólidos | Neutro | O empreendimento apresentará, em momento oportuno, durante a aprovação dos projetos junto ao órgão municipal competente, Plano | Apresentar o PGRS, durante a aprovação dos projetos na secretaria municipal competente. |
|------|---|--------|--|---|

de Gerenciamento  
dos Resíduos  
Sólidos e o  
Inventário de seus  
Resíduos

**3.14**

Vibração

Neutro

Sem alteração no  
entorno

Sem necessidade  
de mitigação.

## 5. Referências Bibliográficas

- Acioly, Claudio, e Forbes Davidson. 1998. *Densidade urbana: um instrumento de planejamento e gestão urbana*. Rio de Janeiro: MUAD Editora Ltda.
- Associação dos Ciclistas Urbanos de São Paulo. 2020. *Ciclocidade*. Acesso em 11 de maio de 2020. <https://www.ciclocidade.org.br/>.
- Brasil . 2002. “Resolução CONAMA n. 307.” Ministério de Meio Ambiente, Brasília.
- Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - SABESP. 2013. “Mais um posto do Poupatempo é inaugurado na Grande São Paulo.” *Sabesp*. 7 de janeiro. Acesso em 19 de junho de 2019. <http://site.sabesp.com.br/site/imprensa/noticias-detalle.aspx?secaold=65&id=4983>.
- Dinâmica Ambiental. 2013. *Gerenciamento e descarte de resíduos líquidos*. 2 de setembro. Acesso em 10 de abril de 2019. <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. <http://www.emtu.sp.gov.br>.
- GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO - Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRÔ. 2007. “Pesquisa Origem Destino .” São Paulo, São Paulo.
- Lei de Parcelamento do Solo Urbano. 1979. “Lei Federal 6.766.” Barsilia.
- NRB 9284. 2015. “Norma Técnica Brasileira - Equipamento Urbano .” Brasil .
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO . 2019. “Lei de Uso Ocupação e Parcelamento do Solo - LUOPS .” Lei Complementar n 340, Suzano .
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO. 1996. “Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo - Lei Complementar 025/96.” Suzano, São Paulo.
- . 2017. “Plano Diretor - Lei 312/17.” Suzano , São Paulo .

PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO. 2018. "Termo de Compromisso n. 002/2018."  
Termo de Compromisso, Suzano.

PREFEITURA MUNIICPAL DE SUZANO - GEOSUZANO. 2021. "Aplicativo de Gestão  
Territorial ." Suzano .

Radial Trasnporte. 2019. Acesso em 21 de junho de 2019.  
<https://www.radialtransporte.com.br/>.

Sistema de Informações Metropolitanas - SIM Suzano. 2018. *SIM Emplasa*. Acesso em  
20 de julho de 2019. <https://suzano.emplasa.sp.gov.br>.

ZAP Imóveis. 2020. *ZAPimóveis*. Acesso em 18 de maio de 2020.  
<https://www.zapimoveis.com.br>.

## **6. Anexos**

Anexo 1 – Certidão de Diretrizes emitida pela SMPUH.

Anexo 2 – Termo de Referência;

Anexo 3 – Projeto Arquitetônico para construção de um condomínio residencial – casas sobrepostas com 302 unidades;

Anexo 4 – Registro de Responsabilidade Técnica do profissional;

Anexo 5 – Certidão de Matrícula do Imóvel atualizada;

Anexo 6 – Espelho do IPTU do imóvel;

## **7. Encerramento**

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

---

**Cristian Baccelli**

Arquiteto e Urbanista

CAU - A-81643-4

---

**NGN Premier SPE Incorporadora Ltda**

CNPJ – 39.891.096.0001-60

## CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº 1220318194229311-52/2022

Suzano, 18/04/2022 – Hora: 19:42 – Certidão válida até 15/10/2022



### Legenda



ZQU-1



### IDENTIFICAÇÃO DO LOCAL

**Coordenadas:** X: -5154989.710m; Y: -2691723.118m; wkid: 102100

**Inscrição:** 53060001

**Endereço:** AV JAGUARI - 01379

**CEP:** 08693-010

### PLANO DIRETOR – Lei Complementar nº 312/2017

**Macrozoneamento:** Macrozona de Qualificação da Urbanização - MQU (Macrozona Urbana)

**Via estruturante:** Imóvel não situado em via estruturante

### LEI DE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO - Lei Complementar nº 340/2019

**Zoneamento:** Zona de Qualificação Urbana 1 - ZQU-1

**Quadrantes centrais:** Local NÃO INSERIDO nos quadrantes existentes



**Parâmetros de ocupação e parcelamento do solo na Zona de Qualificação Urbana 1 - ZQU-1:**

| C.A. Básico (A) | C.A. Máx. (A) | Frente Mín. | Área Mín. | T.O. (B) | T.P. (C) | GAB (D) | IAV (E) | Incomodidades (F)   | Categorias de uso (G)   |
|-----------------|---------------|-------------|-----------|----------|----------|---------|---------|---------------------|---|
| 1,00            | 2,00          | 5,00        | 125       | 80       | 10       | 2       | -       | Baixa, Média e Alta | R1, R2-h, Cm-1, Cm-2, Cm-3, Sv-1, Sv-2, Sv-3, Ind-1, Ind-2, (1), Int-1, Int-2, Int-3, |

NOTAS: C.A. Básico = Coeficiente de Aproveitamento Básico | C.A. Máximo = Coeficiente de Aproveitamento Máximo | Frente Mín. = Frente Mínima (m) | Área Mín. = Área Mínima (m) | T.O. = Taxa de Ocupação | T.P. = Taxa de Permeabilidade | GAB = Gabarito | IAV = Índice de Área Vegetada.

NOTAS: (A). Observadas as disposições do Art.81 e Art.82 da Lei Complementar nº340/2019; (B). Observadas as disposições do Art.83 da Lei Complementar nº340/2019; (C). Observadas as disposições dos Art.90, Art.91, Art.92 e Art.93 da Lei Complementar nº340/2019; (D). Observadas as disposições do Artigo 84 da Lei Complementar nº340/2019; (E). Observar os Artigos 94 e 95 da Lei Complementar nº340/2019; (F). Atender aos padrões de incomodidade e medidas mitigadoras previstas no Anexo V – Tabela 3 da Lei Complementar nº340/2019; (G). Observado o enquadramento do CNAE da atividade por nível de incomodidade conforme Decreto Municipal nº 9.406/2019. (1). Exceto atividades restritas as ZUPI conforme Lei Estadual 1.817/78 e demais legislações pertinentes; (2) Observando o estabelecido no Art. 74 desta Lei Complementar e legislação específica de proteção e recuperação dos mananciais.

**Categorias de uso:**

**Residencial:** Residencial unifamiliar (R1); Residencial multifamiliar vertical (R2-v); Residencial multifamiliar horizontal (R2-h); Residencial multifamiliar de interesse social (R2-his); Residencial multifamiliar de mercado popular (R2-hmp).

**Comercial:** Comércio varejista ou atacadista de baixa incomodidade (Cm-1); Comércio varejista ou atacadista média incomodidade (Cm-2); Comércio varejista ou atacadista alta incomodidade (Cm-3);

**Serviço:** Serviço de baixa incomodidade (Sv-1); Serviço de média incomodidade (Sv-2); Serviço de alta incomodidade (Sv-3);

**Industrial:** Indústria de baixa incomodidade (Ind-1)\*; Indústria de média incomodidade (Ind-2)\*; Indústria de alta incomodidade (Ind-3)\*; \* Exceto para atividades restritas as ZUPI conforme legislação específica.

**Institucional:** Institucional de baixa incomodidade (Int-1); Institucional de média incomodidade (Int-2); Institucional de alta incomodidade (Int-3).



## **LOTEAMENTO**

Não há informações sobre a existência de loteamento no local informado.

## **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP**

Local INSERIDO, parcialmente ou integralmente, nos limites de Área de Proteção Permanente – APP.

## **ÁREA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AOS MANANCIAIS – ALTO TIETÊ CABECEIRAS – Lei Estadual nº 15.913/2015**

Local NÃO INSERIDO nos limites da APRM-ATC.

Esta Certidão não tem validade como Licença, Alvará e não exige o interessado ou portador da necessidade de licenciamento nos âmbitos municipal, estadual e federal. Esta Certidão não poderá ser utilizada como prova de propriedade ou garantia de qualquer natureza.

As informações de identificação do local foram obtidas junto ao Departamento de Cadastro Imobiliário, da Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças

Os dados sobre as Áreas de Preservação Permanente - APP são de responsabilidade da Secretaria de Meio Ambiente

Certidão gerada na plataforma GEOSuzano <https://geosuzano.com.br/> automaticamente a partir de dados informados pelo interessado.  
Acesse Leis e Decretos em: <http://www.suzano.sp.gov.br/web/transparencia/leis-e-decretos/>



## Prefeitura Municipal de Suzano

Código de controle da certidão: 4fddf09b0f6f5962267b



### TERMO DE REFERÊNCIA Nº 7.2022 Termo de Referência para Elaboração de Estudo de Impacto da Vizinhança (EIV)

Protocolo Eletrônico Nº: 11122.2022  
documento: 31/10/2022

- Emissão: 04/05/2022 - Validade do

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

#### INFORMA

A pedido formulado no Processo Administrativo nº **11122.2022** em que o requerente NGN PREMIER SPE INCORPORADORA LTDA \*, CNPJ/CPF 39.891.096/0001-60, propõe a implantação de Empreendimentos residenciais com 150 (cento e cinquenta) ou mais unidades habitacionais, que conforme Lei Complementar nº 312/17, é classificada como **"ATIVIDADE DE IMPACTO"**. Deverá ser elaborado Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, de acordo com as diretrizes deste termo de referência. O Estudo de Vizinhança e Respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV deverão contemplar :

#### 1. Identificação do Empreendimento

Deverá conter a identificação do empreendimento e data

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

##### 2.1. Do empreendimento:

Nome ou razão social;

Endereço;

Área do terreno;

Número da matrícula / C.R.I.;

Área total a construir / ampliar;

##### 2.2 Proprietário do empreendimento:

Nome ou razão social;

Documentos de identificação (CPF, RG ou CNPJ);

Dados para contato;

Nome e assinatura do proprietário ou procurador\*;

\*anexar procuração;

##### 2.3 Dos responsáveis pelo estudo:

Nome ou razão social;

Especialização profissional;

Documentos de identificação (CPF, RG ou CNPJ);

Número do Registro Profissional no Conselho Regional;

ART's e RRT's vinculadas;

Dados para contato;

Assinatura do responsável técnico pelo estudo;

#### 3. Índice.



## Prefeitura Municipal de Suzano

Código de controle da certidão: 4fddf09b0f6f5962267b



#### 4. Caracterização.

Descrição do empreendimento e das atividades a serem desenvolvidas no local. Informar quanto a construção, regularização ou ampliação da edificação, área total e a ampliar, número de pavimentos, tipologia construtiva e descrever o processo operacional.

##### 4.1. Localização.

Apresentar mapa de localização, contendo em escala legível, os parcelamentos contíguos e arruamentos próximos.

##### 4.2. Descrição das atividades.

Detalhar as atividades que ocorrerão no empreendimento. Apresentar o memorial levando em consideração todos os espaços e serviços propostos em projeto.

##### 4.3. Descrição geral do empreendimento.

Informar as previsões de: Público-alvo, lotação máxima; nº de unidades; nº de lojas; nº de funcionários/ moradores/ usuários/ clientes; nº de vagas de veículos pequenos; nº de vagas para carga/descarga e tipo de veículos utilizados; embarque/desembarque.

##### 4.4. Da implantação do empreendimento.

Apresentar planta da proposta de implantação do empreendimento com o entorno imediato e memorial descritivo.

##### 4.5. Zoneamento e Uso do Solo.

Identificar a Macrozona e Zona de Uso, de acordo com a legislação vigente. Demonstrar a admissibilidade do empreendimento de acordo com as categorias de uso e apresentar Certidão de Uso do Solo para a atividade pretendida.

##### 4.6. Quadro de áreas.

Informar a área do lote e a proposta de áreas construídas, área permeável, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.

##### 4.7. Cronograma de obras.

Informar datas previstas para início e término das obras, bem como o cronograma com as principais etapas da implantação.

##### 4.8. Identificação e Mapeamento da área de influência.

A área de influência será determinada conforme análise de impacto gerado, visto que empreendimento poderá causar impactos com áreas de influência diversas. Deverá ser justificada e nunca inferior a um **Raio de Influência Direta** 1000 metros e **Raio de Influência Indireta** 1500 metros. Após análise inicial do EIV, poderá ser solicitado o aumento da área de influência pelo corpo técnico de análise.

#### 5. Análise dos Impactos e Proposição de Medidas Mitigadoras ou Compensatórias:

Deverão ser caracterizados e avaliados os impactos positivos e negativos decorrentes da instalação do empreendimento. Conforme conclusões serão propostas medidas mitigadoras ou compensatórias quanto aos impactos gerados, sendo que as mesmas deverão ser justificadas quanto ao efeito esperado. Deverão ser analisados os seguintes quesitos:

5.1 Adensamento Populacional. Analisar a densidade atual e a ser gerada pelo empreendimento. Quando necessário, separar a população a ser gerada em permanente e transitória. Analisar a distribuição espacial da população, incluindo mapa das áreas de maior e menor densidade populacional, atual e após implantação do empreendimento. Analisar possíveis reflexos decorrentes como: possibilidade de atração ou repulsão de pessoas; impacto da mão de obra nos estabelecimentos locais. Analisar como a população a ser adicionada na vizinhança vai interagir com a infraestrutura urbana e comunitária disponível e como o empreendimento pode beneficiar a população residente e transitória, considerando os aspectos socioeconômicos.

5.2 Equipamentos Urbanos e Comunitários. Identificar, mapear e caracterizar condições gerais de atendimento dos equipamentos públicos disponíveis próximos ao empreendimento: saúde, educação, assistência social, áreas de lazer. Analisar a necessidade de inserção de novos equipamentos comunitários considerando a demanda a ser gerada pelo empreendimento. Verificar restrições de proximidade da atividade proposta aos equipamentos existentes.

5.3 Uso e Ocupação do Solo. Identificar e demonstrar os tipos de uso e padrão de ocupação na área de influência, através de textos, gráficos, tabelas, mapas e imagens. Deverão ser identificadas tendências de mudança de uso do solo e urbanísticas induzidas pelo empreendimento e atividade em estudo. Relacionar a inserção do empreendimento com as atividades vizinhas e o informar grau de descaracterização que possa ocorrer na área de entorno.

5.4 Valorização Imobiliária. Analisar a influência do empreendimento no mercado imobiliário. Apresentar valores médios de mercado atual e simular as mudanças que podem ocorrer sobre após a construção do empreendimento e outros decorrentes desse. Identificar segmentos sociais que possam ser beneficiados ou prejudicados com a valorização ou desvalorização imobiliária na área.



## Prefeitura Municipal de Suzano

**Código de controle da certidão: 4fd9b0f6f5962267b**



5.5 Geração de tráfego intenso e pesado. Analisar a acessibilidade ao empreendimento considerando a malha viária existente e projetada e a demanda decorrente do empreendimento e de sua construção para os diversos modais. Informar as rotas de acesso ao empreendimento e incluir mapa de rotas. Demonstrar como será realizada a entrada e saída no empreendimento, de forma a não impactar na via. Informar as vias de maior tráfego atualmente e as possíveis mudanças geradas com a implantação do empreendimento. Avaliar o tráfego existente, o que será gerado pelo empreendimento e se as vias comportam maior fluxo, devido a sua dimensão, tipologia, localização, pavimentação e tráfego estimado. Apontar a tipologia dos veículos; a logística da operação de carga e descarga; de embarque e desembarque; áreas para táxi, ônibus, conforme o caso. Apresentar a demanda por estacionamento quantificada para a ocupação máxima e discriminada por tipologia de veículo (carros de passeio, caminhões, ônibus, motocicletas e bicicletas). Informar quais serão medidas adotadas para mitigar os impactos gerados pelo empreendimento.

5.6 Demanda por transporte público. Identificar e mapear as linhas e pontos de ônibus na área e levantar as condições dos abrigos que serão utilizados pela população do empreendimento e os reflexos da demanda deste empreendimento.

5.7 Ventilação e Iluminação. Avaliar se a edificação causa obstrução na paisagem urbana natural ou construída, assim como se interfere ou não, nas condições atuais de iluminação e ventilação no local, através de estudos de volumetria.

5.8 Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural. Identificar os componentes da paisagem urbana sejam naturais ou construídos, apresentando mapa com a localização e condições de conservação. Analisar a interferência do empreendimento em relação aos componentes identificados. Enquadrar o empreendimento nas leis de proteção ao patrimônio histórico e cultural, conforme o caso.

5.9 Nível de ruídos. Deverá ser avaliada a geração de ruídos decorrentes da construção do empreendimento e das atividades a serem desenvolvidas no empreendimento. Relacionar o possível impacto gerado aos usos predominantes atuais e estimados quanto a sua incomodidade.

5.10 Qualidade do ar. Apresentar estudos qualitativos a respeito da qualidade do ar bem como analisar as emissões atmosféricas da atividade a ser desenvolvida no local e da construção do empreendimento, seus potenciais poluidores e relacionar quanto a salubridade da população atingida.

5.11 Vegetação e arborização urbana. Apresentar laudo de caracterização da vegetação existente, mencionar a existência de espécies arbóreas nativas, exóticas, quantidades, famílias, nomes científicos e populares, porte e categorias de ameaças dos indivíduos. Deverá ser apresentado mapa contendo a localização dos indivíduos, identificando eventuais supressões de vegetação, embasamento legal e plano de manejo.

5.12 Capacidade de suporte da infraestrutura urbana instalada. Indicar a bacia hidrográfica com seus respectivos cursos d'água e analisar a topografia que o empreendimento estará inserido. Identificar através de dados/eventos cronológicos se há ocorrência de problemas relativos à drenagem urbana na área de influência. Descrever a demanda e a capacidade de atendimento à drenagem. Informar quais serão as técnicas construtivas e os instrumentos de drenagem adotados pelo empreendimento, para mitigar os impactos gerados. Descrever a demanda e a capacidade de atendimento dos serviços de abastecimento de água, energia, coleta de esgoto. Anexar as certidões de viabilidade das concessionárias dos serviços de abastecimento de água, energia e coleta de esgoto.

5.13 Geração e destinação dos resíduos sólidos. Indicar através de estudos o potencial de geração de resíduos da atividade pretendida, bem como da fase de implantação do empreendimento, quanto ao volume e caracterização dos mesmos. Apresentar plano de gerenciamento, informando os locais/formas de descarte.

5.14 Periculosidade. Deverá ser analisado risco ao meio ambiente e danos à saúde, em virtude de acidentes decorrentes da natureza das atividades propostas para o local.

5.15 Resíduos líquidos. Indicar através de estudos o potencial de geração de resíduos líquidos da atividade pretendida, quanto ao volume e caracterização dos mesmos. Apresentar plano de gerenciamento, informando os locais/formas de descarte.

5.16 Vibração. Avaliar possíveis incômodos a vizinhança decorrentes de equipamentos que produzam choque ou vibração perceptível além dos limites da propriedade, no período de construção e operação das atividades.

## 6. Referências Bibliográficas.

Inserir todas as fontes de pesquisas e consultas.

## 7. Anexos Eletrônicos.

7.1. Projetos: Inserir uma via da proposta do empreendimento, assinado pelas partes.

7.2. ART ou RRT do profissional e comprovante de pagamento.

7.3. Certidão de Matrícula do Registro de Imóveis, expedida no máximo há 30 dias.



## Prefeitura Municipal de Suzano

**Código de controle da certidão: 4fddf09b0f6f5962267b**



7.4. Espelho do IPTU.

7.5. Certidão de Diretrizes emitida para o Uso pretendido.

7.6. Via em mídia digital devidamente identificada (CD ou DVD) do Estudo de Impacto de Vizinhança e anexos que deverão ser entregues compilados em arquivo único formato “.PDF”.

### **8. Observações.**

8.1. O EIV/RIV deve atender ao disposto no Artigo 111 ao Artigo 124 da Lei Complementar nº 312/2017 – Seção IX – Do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança.

8.2. São competências do proprietário do empreendimento e/ou atividade:

8.2.1. Apresentação do EIV/RIV em formato digital junto ao protocolo do respectivo processo no órgão municipal para a publicação do referido estudo no site oficial.

8.2.2. Dar publicidade no local de implantação do empreendimento e/ou atividade através de placa informativa com as características do empreendimento e/ou atividade bem como dos números dos respectivos processos protocolados para as análises do EIV/RIV no prazo máximo de 15 dias (quinze dias) a contar da data do protocolo.

8.3. Após a publicação do parecer final do EIV/RIV na Imprensa Oficial do Município de Suzano, e na página oficial virtual da Prefeitura na internet, para conhecimento público, os resultados podem ser contestados no período de 15 (quinze) dias corridos, contados da data da publicação, junto a Secretaria Municipal competente pela gestão urbana sendo a contestação devidamente justificada e identificada.

8.4. Em casos específicos, o Corpo Técnico de Análise do EIV/RIV, poderá solicitar análises complementares inicialmente não incluídas neste Termo de Referência, esclarecendo na a relevância dos itens solicitados.

8.5. Todos os itens que compõe esse Termo de Referência deverão ser mencionados no Relatório de Impacto de Vizinhança que será apresentado, mesmo quando não aplicáveis. No caso da inaplicabilidade, deverá ser mantido o título do item solicitado e apresentada justificativa pela ausência das informações.

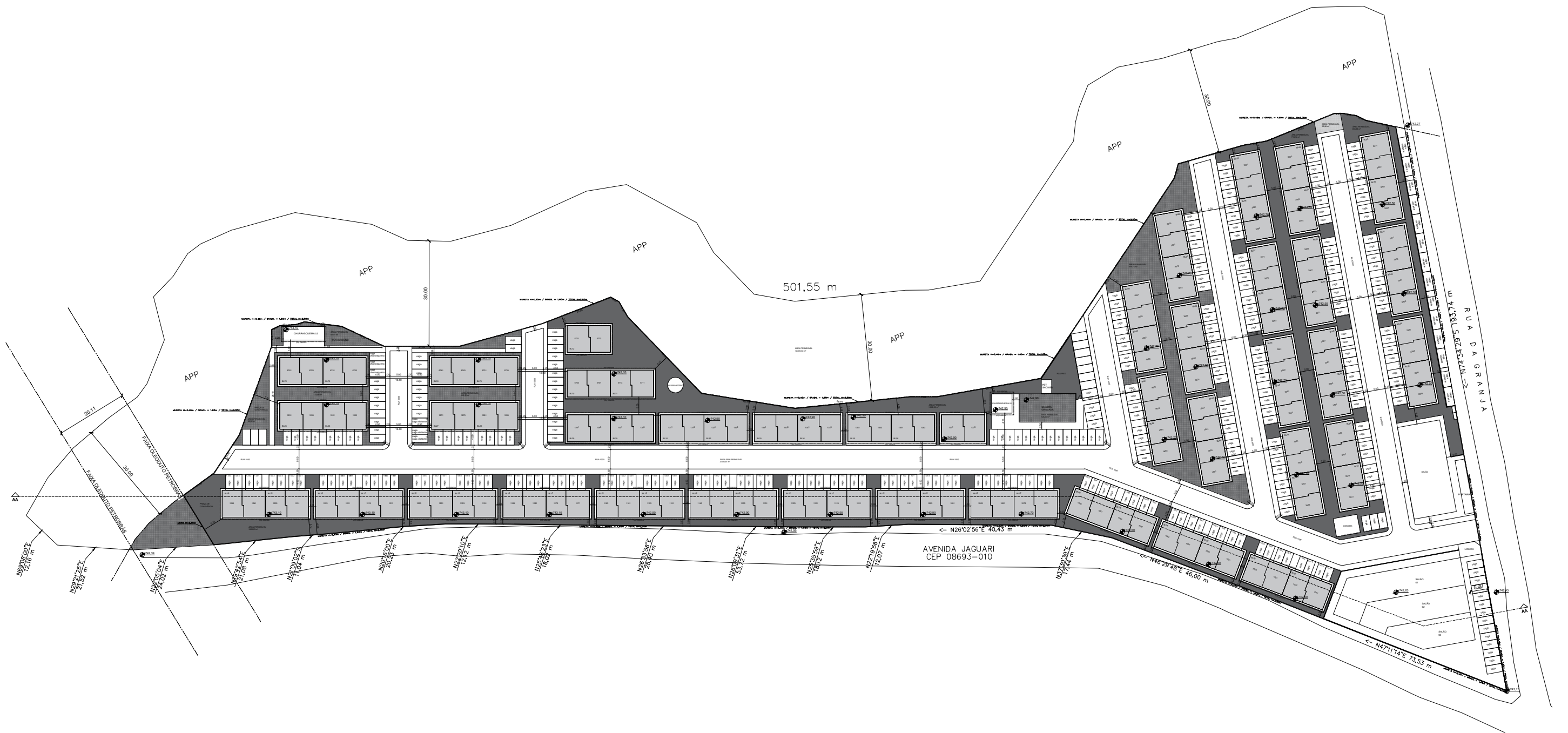
Eu, Thiago Junior Moreira Lima, 021426 analisei e emiti, nos termos da lei, o parecer de Uso do Solo.

Suzano, 04 de Maio de 2022

**Eliene Correa Rodrigues Coelho**

**Diretora de Planejamento Territorial**

[https://suzano.inmov.net.br/projects/show\\_images/139829](https://suzano.inmov.net.br/projects/show_images/139829)





RRT 11895235



Verificar Autenticidade

## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: CRISTIAN TAIRON BACCELLI DE OLIVEIRA

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 270.XXX.XXX-42

Nº do Registro: 000A816434

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI11895235I00CT001

Data de Cadastro: 25/04/2022

Data de Registro: 26/04/2022

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

Modalidade: RRT SIMPLES

Forma de Registro: INICIAL

Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$108,69

Pago em: 25/04/2022

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: NGN PREMIER SPE INCORPORADORA LTDA

Tipo: Pessoa jurídica de direito privado

Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00

CPF/CNPJ: 39.XXX.XXX/0001-60

Data de Início: 25/04/2022

Data de Previsão de Término:  
25/04/2023

### 3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 08693010

Logradouro: JAGUARI

Bairro: CIDADE BOA VISTA

UF: SP

Nº: SN

Complemento:

Cidade: SUZANO

Longitude:

Latitude:

### 3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para o imóvel localizado a Av. Jaguari esquina com a Rua da Granja, nº 81 - Cidade Boa Vista - Suzano.

### 3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

### 3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO

Atividade: 4.2.4 - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Quantidade: 15142.85

Unidade: metro quadrado

## 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT

**SI11895235I00CT001**

Contratante

**NGN PREMIER SPE INCORPORADORA LTDA**

Forma de Registro

**INICIAL**

Data de Registro

**25/04/2022**



RRT 11895235



Verificar Autenticidade

## 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

## 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista CRISTIAN TAIRON BACCELLI DE OLIVEIRA, registro CAU nº 000A816434, na data e hora: 25/04/2022 16:47:54, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.

Registro de Imóveis  
Luiz Alberto de Souza Coutinho  
Oficial

OFICIAL DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS E ANEXOS  
Luiz Alberto de Souza Coutinho  
Oficial

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

Gustavo Moriconi  
Escrivente

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula ficha

40.481

01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 04 de Outubro de 19 89

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

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

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

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

ESCREVENTE AUTORIZADO:

BERNARDINA ALVES DOS SANTOS

TLP

R.1/em 04 de Outubro de 1.989

Por Escritura lavrada aos 20 de outubro de 1.976, no 6º Cartório de Notas de São Paulo-Capital, Livro 1.655, fls. 231, MANOEL IGNACIO DE MIRANDA que também assina MANOEL IGNACIO MIRANDA, brasileiro, lavrador, CIRG. 681.004-SP., casado pelo regime de comunhão de bens com MARIA AUGUSTA RALO MIRANDA, portuguesa, do lar, RG. para estrangeiro sob nº 2.718.704-SP., inscritos no CPF. sob nº.042.963.118, residentes e domiciliados a Estrada da Volta Fria, Km 3-Volta Fria, Mogi das Cruzes SP., mediante a quantia de Cr\$ 6.130,00, nas condições constantes do título, INSTITUÍRAM UMA SERVIÇÃO DE PASSAGEM PERPETUA a favor da PETRÓLEO BRASILEIRO S/A.-PETROBRÁS, sociedade de economia mista, CGC.33.000.167/108, com sede à Av. República do Chile, nº 65, Rio de Janeiro-RJ., e escritório à Rua Barão de Itapetininga, 151, 2º andar, São Paulo-SP., gravando uma faixa de 798,00 metros quadrados do imóvel desta matrícula, faixa essa a seguir descrita: "A faixa do glebuto, após cruzar a Estrada da Granja cruza a linha divisória da propriedade acima referida com a propriedade dos outorgantes. Isto exatamente na estaca nº 101 mais 5,10 localizada na intersecção do eixo da faixa em descrição com a linha divisória acima

-continua no verso-

matrícula  
40.481

ficha  
01  
verso

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

ESCREVENTE AUTORIZADO: *B. Alves*

P.61.776- mic. 231 BERNARDINA ALVES DOS SANTOS TLP

Av.02/em 12 de setembro de 1.995.

Pelo Formal de Partilha expedido ao 01 de setembro de 1.994, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional VIII- Tatuapé, Comarca desta Capital de São Paulo-SP., nos Autos nº 0476/94, complementado pela CÉDULA DE IDENTIDADE PARA ESTRANGEIRO, verifica-se que MARIA AUGUSTA RALO MIRANDA, é portadora do RNE nº W334120-8, Carteira nº 2212276-SE/DFMAF.

SUBSTITUTO:

P.78.427 - mic.333 VALDIR DE LIMA MOL

R.03/em 12 de setembro de 1.995.

Pelo Formal de Partilha expedido ao 01 de setembro de 1.994, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional VIII- Tatuapé, Comarca desta Capital de São Paulo-SP., nos Autos nº 0476/94 de Arrolamento dos bens deixados por falecimento de MANOEL IGNÁCIO MIRANDA, (falecido em 28 de março de 1.994) verifica-se que conforme R. Sentença de 11 de julho de 1.994, transitado em julgado aos 10 de agosto de 1.994, que o IMÓVEL desta matrícula estimado nos autos em Cr\$ 84.560,00 (V.V. R\$ 286.096,36), foi atribuído na seguinte proporção: A) Metade Ideal (1/2) ou 50%, correspondente a Cr\$ 42.280,00 da avaliação de Cr\$ 84.560,00, à viúva-meeira MARIA AUGUSTA RALO MIRANDA, residente e domiciliada nesta Capital de São Paulo, na Rua Vargem Grande nº 34, no Bairro do Tatuapé-SP, já qualificada.; B) A Parte Ideal de 1/4 ou 25% correspondente a Cr\$ 21.140,00 da avaliação de Cr\$ 84.560,00 para cada um dos dois (02) herdeiros-filhos, a saber: 1) MARIA

"CONTINUA NA FICHA 02"



LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

# Cartório de Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE S. PAULO

matrícula

40.481

ficha

02

Suzano, 12 de setembro de 1995

INÊS MIRANDA AZEVEDO, que também assina e é conhecida por MARIA INÊS MIRANDA, brasileira, do lar, RG nº 5.388.017-SSP/SP, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, posteriormente a Lei 6.515/77, com ARMANDO FONSECA AZEVEDO, português, engenheiro, RNE nº W547588-D, inscritos conjuntamente no CPF/MF nº 044.990.428-87, residentes e domiciliados nesta Capital de São Paulo, na Rua Adamastor nº 28, no Bairro do Tatuapé; 2) NELSON RALO MIRANDA, brasileiro, comerciante, RG nº 3.590.386-SSP/SP, casado sob o regime da comunhão Universal de Bens, anteriormente a Lei 6.515/77, com SALETE MARGARIDO TEIXEIRA MIRANDA, brasileira, do lar, RG nº 5.709.184-5, inscritos conjuntamente no CPF/MF nº 359.214.718-87, residentes e domiciliados na Estrada da Volta Fria-Km 3, no Município de Mogi das Cruzes.

SUBSTITUTO:

P.78.427 - mic.333 VALDIR DE LIMA

MOL

Av.04/em 12 de setembro de 1.995.

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

SUBSTITUTO:

P.78.427 - mic.333 VALDIR DE LIMA

MOL

R.05/em 10 de abril de 2000.

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

"CONTINUA NO VERSO"

MOD. 07

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

508444

12362-0-AA

12362-0-504001-509000-0322

matricula  
40.481

ficha  
02  
verso

**SUBSTITUTO:**

P.90.426 - mic.456 VALDIR DE LIMA

VVF

Av.06/em 28 de outubro de 2016. (Cancelamento do CCIR)

Atendendo requerimento datado de 04/10/2016, complementado pelo Ofício/INCRA SR(08)GAB/F1/nº 1.621, expedido aos 22/04/2016 pela Superintendência Regional do Estado de São Paulo - SR(08), do INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, procedo a presente averbação para constar o **cancelamento** do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR nº 638.366.007.870-1, cadastrado no SNCR - Sistema Nacional de Cadastro Rural, referente ao imóvel objeto desta matrícula, em razão da **descaracterização do imóvel como rural**.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.183.872

  
SIMONE CASARINI

FAGS

Av.07/em 28 de outubro de 2016. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 10/10/2016, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2016, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 53.060.001-A/B/C.

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.183.872

  
SIMONE CASARINI

FAGS

"continua na ficha 03"



LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

CNS 12362-0

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 40.481 Ficha 03

Suzano, 28 de outubro de 2016

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

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.07 desta matrícula, complementado pelo memorial descritivo elaborado aos 04/10/2016, Anotação de Responsabilidade Técnica - A.R.T. n.º 92221220160666671, expedida em Itaquaquecetuba, aos 22/07/2016 pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo, e planta, verifica-se que foi requerida pela proprietária COMERCIAL IBIAÇU EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada, a Retificação Administrativa do imóvel objeto da presente, nos termos do artigo 213, inciso II da Lei n.º 6.015/73, com nova redação dada pelo artigo 59 da Lei n.º 10.931/04, passando o imóvel a ter a seguinte descrição: " Inicia no ponto 01, ponto este localizado no cruzamento da divisa do Ribeirão Jaguari com a Rua da Granja, segue em linha reta confrontando à esquerda com a Rua da Granja, com rumo N74°34'29"W e distância de 193,74ms, até atingir o ponto 02, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta confrontando à esquerda com a Avenida Jaguari, com rumo N47°11'14"E e a distância de 73,53ms até atingir o ponto 03, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta, confrontando à esquerda com a Avenida Jaguari, com rumo N46°29'48"E e a distância de 46,00ms, até atingir o ponto 04, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta, confrontando à esquerda com a Avenida Jaguari, com rumo N37°30'39"E e a distância de 17,44ms, até atingir o ponto 05, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta, confrontando à esquerda com a Avenida Jaguari, com rumo N26°02'56"E e a distância de 40,43ms, até atingir o ponto 06, deste ponto, deflete à direita e segue em linha reta, confrontando à esquerda com a Avenida Jaguari, com rumo N22°19'58"E e a distância de 12,07ms, até atingir o ponto 07, deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, confrontando à esquerda com a Avenida Jaguari, com rumo N25°35'59"E e a distância de 18,12ms, até atingir o ponto 08, deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, confrontando à esquerda com a Avenida Jaguari, com rumo N26°09'31"E e a distância de 53,72ms, até atingir o ponto

" Continua no Verso "

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

12362-0 - AA 508445

12362-0-504-001-509000-0322



09, deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta, confrontando à esquerda com a Avenida Jaguari, com rumo  $N26^{\circ}33'58"E$  e a distância de 28,40ms até atingir o ponto 10, deste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta, confrontando à esquerda com a Avenida Jaguari, com rumo  $N25^{\circ}46'23"E$  e a distância de 18,02ms, até atingir o ponto 11, deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, confrontando à esquerda com a Avenida Jaguari, com rumo  $N22^{\circ}20'10"E$  e a distância de 12,12ms até atingir o ponto 12, deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, confrontando à esquerda com a Avenida Jaguari, com rumo  $N20^{\circ}16'00"E$  e a distância de 20,23ms, até atingir o ponto 13, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta confrontando à esquerda com a Avenida Jaguari, com rumo  $N21^{\circ}09'02"E$  e a distância de 11,04ms, até atingir o ponto 14, deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, confrontando à esquerda com a Avenida Jaguari, com rumo  $N19^{\circ}42'54"E$  e a distância de 21,08ms, até atingir o ponto 15, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta, confrontando à esquerda com a Avenida Jaguari, com rumo  $N22^{\circ}05'04"E$  e a distância de 24,02ms, até atingir o ponto 16, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta, confrontando à esquerda com a Avenida Jaguari, com rumo  $N29^{\circ}21'25"E$  e a distância de 21,52ms, até atingir o ponto 17, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta, confrontando à esquerda com a Avenida Jaguari, com rumo  $N69^{\circ}08'00"E$  e a distância de 12,16ms, até atingir o ponto 18, deste ponto, acompanha o Ribeirão Jaguari em todas suas curvas, seguindo numa extensão de 501,55ms até o ponto 01, onde deu início a presente descrição, encerrando a área de 37.910,15m<sup>2</sup> ou 3,79ha." (V.V. R\$ 10.188.879,96).

**ESCREVENTE AUTORIZADA:**

P.183.872

  
SIMONE CASARINI

FAGS

"Continua na Ficha 04"

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

19 maio 2021

Suzano, de de

Matrícula 40.481

Ficha 04

R.09/em 19 de maio de 2021. (Venda)

Pela escritura pública de venda e compra lavrada aos 10/05/2021, Livro 382, fls. 335/340, no Tabelião de Notas da Comarca de Itaquaquecetuba-SP, a proprietária COMERCIAL IBIACU DE EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada, VENDEU à NGN PREMIER SPE INCORPORADORA LTDA, CNPJ 39.891.096/0001-60, com sede na Rua Washington Luís, 306, Vila Costa, Suzano-SP, o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 3.100.000,00 (V.V. R\$ 1.569.322,50). Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 13/05/2021, às 16:37 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.218.044

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

PLDS

Av.10/em 18 de outubro de 2021. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 01/10/2021, complementado pelo Demonstrativo de Lançamento do IPTU/2021, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE nº 53.060.001.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.222.111

SIMONE CASARINI

FAGS

R.11/em 18 de outubro de 2021. (Incorporação Imobiliária)

EMPREENDIMENTO ENQUADRADO NO "PROGRAMA CASA VERDE E AMARELA"

FORMA DO TÍTULO: Pelo requerimento datado de 01/10/2021, complementado pelo Memorial de Incorporação datado de 24/09/2021.

" Continua no Verso "

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

12362-0-AA 508446

12362-0-504001-509000-0322

Matrícula  
40.481

Ficha  
04

Verço

**PROPRIETARIA E INCORPORADORA:** NGN PREMIER SPE INCORPORADORA LTDA, com sede na Rua Washington Luis, 306, Vila Costa, Suzano-SP, CNPJ 39.891.096/0001-60.

**OBJETO DA INCORPORAÇÃO:** O empreendimento denominado "**CONDOMINIO RESIDENCIAL E COMERCIAL NGN PREMIER GARDEN**", situar-se-á na Estrada da Granja, será realizado de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Suzano-SP, nos termos do Alvará n° 201, expedido aos 08/10/2020, extraído dos autos do processo n° 8234 de 22/05/2019, sendo aprovada a área construída total de 6.408,57m<sup>2</sup>, realizado segundo os ditames da Lei 4.591/64 e em consonância com os dispositivos da Lei 10.406/02 (Código Civil vigente), com as seguintes características:

O futuro "**CONDOMINIO RESIDENCIAL E COMERCIAL NGN PREMIER GARDEN**", situado na Estrada da Granja, será misto, ou seja, residencial e comercial, conterà 149 unidades, todas com 01 pavimento e um terreno onde será implantada uma área comercial.

**PARTES DE USO COMUM - de exclusividade das unidades habitacionais**

Fará parte da área de uso comum do Residencial, que conterà acesso de pedestres, equipamentos comunitários: entrada de energia, hidrômetro, lixeiras, abrigos de gás, centros de medição, caixas d'água, guarita, postes de iluminação e locais destinados à guarda e estacionamento de 10 veículos para visitantes, quadra poli esportiva, guarita, salão de festa, churrasqueiras, piscina, vestiário para a piscina, floreiras, horta, as fundações e alvenaria estrutural, pisos, paredes externas, lajes, ornamentos da fachada, escadas, janelas, corredores, circulações, compartimentos técnicos (casa de bombas, energia e telefone), rede primária de água, força e esgoto, compreendendo os ramais destinados às dependências.

" Continua na Ficha Nº 05 "



LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

CNS 12362-0

Registro de Imóveis

Matrícula 40.481

Ficha 05

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO 18 outubro 2021

Suzano, de de

PARTES DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA RESIDENCIAL

Das 149 unidades autônomas com 01 pavimento.

144 unidades autônomas padrão terão 01 pavimento, contendo 02 dormitórios, banheiro, vaga para 01 veículo, sala, cozinha e área de serviço e quintal.

Conterá cada uma a área real privativa ou útil de 40,03m2, a área real comum de 2,70220m2, a área real total de 42,73220m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00666798 do terreno e de coisas de uso comum do Residencial.

05 unidades autônomas para pessoas com deficiência - PCD terão 01 pavimento, contendo 02 dormitórios, banheiro, vaga para 01 veículo, sala, cozinha, área de serviço e quintal.

Conterá cada uma a área real privativa ou útil de 45,35m2, a área real comum de 3,06132m2, a área real total de 48,41132065m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00755415 do terreno e de coisas de uso comum do Residencial.

NUMERAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS

As unidades que compõem o conjunto habitacional ora especificado, conforme projeto de implantação aprovado pela Municipalidade, que assim se identificam:

As confrontações das unidades são tomadas considerando-se um observador, na via de circulação interna, de frente para cada unidade.

CONFRONTAÇÃO DAS UNIDADES

Casa 215

Confronta pela frente com a rua interna Rua 200, pela direita com o salão de festas, pela esquerda com a Casa 213

" Continua no Verso "



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

12362-0-AA 508447



12362-0-50-001-509000-0322

Matrícula  
40.481

Ficha  
05

Verso

e aos fundos com as vagas para visitantes.

**Casa 213**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 200, pela direita com a Casa 215, pela esquerda com a Casa 211 e aos fundos com as vagas para visitantes.

**Casa 211**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 200, pela direita com a Casa 213, pela esquerda com a Casa 209 e aos fundos com o passeio público.

**Casa 209**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 200, pela direita com a Casa 211, pela esquerda com a Casa 207 e aos fundos com o passeio público.

**Casa 207**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 200, pela direita com a Casa 209, pela esquerda com a Casa 205 e aos fundos com o passeio público.

**Casa 205**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 200, pela direita com a Casa 207, pela esquerda com a Casa 203 e aos fundos com o passeio público.

**Casa 203**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 200, pela direita com a Casa 205, pela esquerda com a Casa 201 e aos fundos com o passeio público.

**Casa 201**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 200, pela direita com a Casa 203, pela esquerda com uma vaga de garagem e área de jardim e aos fundos com a caixa de retenção de águas pluviais.

" Continua na Ficha Nº 06 "



LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

CNS 12362-0

Registro de Imóveis

Matrícula 40.481

Ficha 06

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO  
18 outubro 2021

Suzano, de de

**Casa 202**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 200, pela direita com uma vaga de garagem e área do condomínio, pela esquerda com a Casa 204 e aos fundos com a Casa 301.

**Casa 204**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 200, pela direita com a Casa 202, pela esquerda com a Casa 206 e aos fundos com a Casa 303.

**Casa 206**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 200, pela direita com a Casa 204, pela esquerda com a Casa 208 e aos fundos com a Casa 305.

**Casa 208**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 200, pela direita com a Casa 206, pela esquerda com a Casa 210 e aos fundos com a Casa 307.

**Casa 210**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 200, pela direita com a Casa 208, pela esquerda com a Casa 212 e aos fundos com a Casa 309.

**Casa 212**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 200, pela direita com a Casa 210, pela esquerda com a área do condomínio e aos fundos com a Casa 311.

**Casa 214**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 200, pela direita com a área do condomínio, pela esquerda com a Casa 216 e aos fundos com a Casa 313.

**Casa 216**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 200, pela direita com a Casa 214, pela esquerda com a Casa 218 e aos

" Continua no Verso "

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

508448

12362-0 - AA



12362-0-504001-509008-0372

Matricula  
40.481

Ficha  
06

Verso

fundos com a Casa 315.

**Casa 218**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 200, pela direita com a Casa 216, pela esquerda com a Casa 220 e aos fundos com a Casa 317.

**Casa 220**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 200, pela direita com a Casa 218, pela esquerda com a Casa 222 e aos fundos com a Casa 319.

**Casa 222**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 200, pela direita com a Casa 220, pela esquerda com a rua interna Rua 100 e aos fundos com a Casa 321.

**Casa 321**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 300, pela direita com a rua interna Rua 100, pela esquerda com a Casa 319 e aos fundos com a Casa 222.

**Casa 319**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 300, pela direita com a Casa 321, pela esquerda com a Casa 317 e aos fundos com a Casa 220.

**Casa 317**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 300, pela direita com a Casa 319, pela esquerda com a Casa 315 e aos fundos com a Casa 218.

**Casa 315**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 300, pela direita com a Casa 317, pela esquerda com a Casa 313 e aos fundos com a Casa 216.

**Casa 313**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 300, pela direita com a Casa 315, pela esquerda com a área interna do condomínio e aos fundos com a Casa 214.

" Continua na Ficha Nº 07 "

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO  
18 outubro 2021  
Suzano, de de

Matricula  
40.481

Ficha  
07

**Casa 311**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 300, pela direita com a área interna do condomínio, pela esquerda com a Casa 309 e aos fundos com a Casa 212.

**Casa 309**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 300, pela direita com a Casa 311, pela esquerda com a Casa 307 e aos fundos com a Casa 210.

**Casa 307**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 300, pela direita com a Casa 309, pela esquerda com a Casa 305 e aos fundos com a Casa 208.

**Casa 305**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 300, pela direita com a Casa 307, pela esquerda com a Casa 303 e aos fundos com a Casa 206.

**Casa 303**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 300, pela direita com a Casa 305, pela esquerda com a Casa 301 e aos fundos com a Casa 204.

**Casa 301**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 300, pela direita com a Casa 303, pela esquerda com uma vaga de garagem e área do condomínio e aos fundos com a Casa 202.

**Casa 302**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 300, pela direita com uma vaga de garagem e área do condomínio, pela esquerda com a Casa 304 e aos fundos com área ajardinada.

**Casa 304**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 300, pela direita com a Casa 302, pela esquerda com a Casa 306 e aos

" Continua no Verso "

Matrícula  
40.481

Ficha  
07

Verso

fundos com área ajardinada e área do condomínio.

**Casa 306**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 300, pela direita com a Casa 304, pela esquerda com a Casa 308 e aos fundos com a Casa 401.

**Casa 308**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 300, pela direita com a Casa 306, pela esquerda com a Casa 310 e aos fundos com a Casa 403.

**Casa 310**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 300, pela direita com a Casa 308, pela esquerda com a Casa 312 e aos fundos com a Casa 405.

**Casa 312**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 300, pela direita com a Casa 310, pela esquerda com a área do condomínio e aos fundos com a Casa 407.

**Casa 314**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 300, pela direita com a área do condomínio, pela esquerda com a Casa 316 e aos fundos com a Casa 409.

**Casa 316**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 300, pela direita com a Casa 314, pela esquerda com a Casa 318 e aos fundos com a Casa 411.

**Casa 318**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 300, pela direita com a Casa 316, pela esquerda com a Casa 320 e aos fundos com a Casa 413.

**Casa 320**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 300, pela direita com a Casa 318, pela esquerda com a Casa 322 e aos fundos com a Casa 415.

" Continua na Ficha Nº 08 "

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO  
18 outubro 2021

Suzano, de de

Matricula  
40.481

Ficha  
08

**Casa 322**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 300, pela direita com a Casa 320, pela esquerda com a rua interna Rua 100 e aos fundos com a Casa 417.

**Casa 417**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 400, pela direita com a rua interna Rua 100, pela esquerda com a Casa 415 e aos fundos com a Casa 322.

**Casa 415**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 400, pela direita com a Casa 417, pela esquerda com a Casa 413 e aos fundos com a Casa 320.

**Casa 413**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 400, pela direita com a Casa 415, pela esquerda com a Casa 411 e aos fundos com a Casa 318.

**Casa 411**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 400, pela direita com a Casa 413, pela esquerda com a Casa 409 e aos fundos com a Casa 316.

**Casa 409**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 400, pela direita com a Casa 411, pela esquerda com a área do condomínio e aos fundos com a Casa 314.

**Casa 407**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 400, pela direita com a área do condomínio, pela esquerda com a Casa 405 e aos fundos com a Casa 312.

**Casa 405**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 400, pela direita com a Casa 407, pela esquerda com a Casa 403 e aos

" Continua no Verso "

Matrícula  
40.481

Ficha  
08

Verso

fundos com a Casa 310.

**Casa 403**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 400, pela direita com a Casa 405, pela esquerda com a Casa 401 e aos fundos com a Casa 308.

**Casa 401**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 400, pela direita com a Casa 403, pela esquerda com a vaga de garagem e área do condomínio e aos fundos com a Casa 306.

**Casa 402**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 400, pela direita com a vaga de garagem e área do condomínio, pela esquerda com a Casa 404 e aos fundos com a área do condomínio que faz divisa com área ajardinada.

**Casa 404**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 400, pela direita com a Casa 402, pela esquerda com a Casa 406 e aos fundos com a área do condomínio que faz divisa com área ajardinada.

**Casa 406**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 400, pela direita com a Casa 404, pela esquerda com a Casa 408 e aos fundos com a área do condomínio que faz divisa com área ajardinada e horta.

**Casa 408**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 400, pela direita com a Casa 406, pela esquerda com a Casa 410 e aos fundos com a área do condomínio que faz divisa com a horta.

**Casa 410**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 400, pela direita com a Casa 408, pela esquerda com a Casa 412 e aos

" Continua na Ficha Nº 09 "

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO  
18 outubro 2021

Suzano, de de

Matrícula 40.481 Ficha 09

fundos com a área do condomínio que faz divisa com área e horta.

**Casa 412**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 400, pela direita com a Casa 410, pela esquerda com a Casa 414 e aos fundos com a área do condomínio que faz divisa com a Casa 102.

**Casa 414**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 400, pela direita com a Casa 412, pela esquerda com a rua interna Rua 100 e aos fundos com a área do condomínio que faz divisa com a Casa 102.

**Casa 102 - para pessoas com deficiência - PCD**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a área do condomínio que faz divisa com as Casas 412 e 414, pela esquerda com a Casa 104 e aos fundos com a área do condomínio que faz divisa com a horta.

**Casa 104 - para pessoas com deficiência - PCD**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 102, pela esquerda com a Casa 106 e aos fundos com a área do condomínio que faz divisa com a horta.

**Casa 106 - para pessoas com deficiência - PCD**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 104, pela esquerda com a Casa 108 e aos fundos com a área do condomínio que faz divisa com a horta.

**Casa 108 - para pessoas com deficiência - PCD**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 106, pela esquerda com a Casa 110 e aos fundos com a área do condomínio que faz divisa com a horta e área ajardinada.

**Casa 110 - para pessoas com deficiência - PCD**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 108, pela esquerda com a área do

" Continua no Verso "

Matrícula  
40.481

Ficha  
09

Verso

condomínio que faz divisa com a Casa 112 e aos fundos com a área do condomínio que faz divisa com área ajardinada.

**Casa 112**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a área do condomínio que faz divisa com a Casa 110, pela esquerda com a área do condomínio que faz divisa com a Casa 114 e aos fundos com a área do condomínio que faz divisa com área ajardinada, que faz divisa com a área permeável.

**Casa 114**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a área do condomínio que faz divisa com a Casa 112, pela esquerda com a Casa 116 e aos fundos com a área do condomínio que faz divisa com área ajardinada, que faz divisa com a área permeável.

**Casa 116**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 114, pela esquerda com a Casa 118 e aos fundos com a área do condomínio que faz divisa com área ajardinada, que faz divisa com a área permeável.

**Casa 118**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 116, pela esquerda com a Casa 120 e aos fundos com a área do condomínio que faz divisa com área ajardinada, que faz divisa com a área permeável.

**Casa 120**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 118, pela esquerda com a Casa 122 e aos fundos com a área do condomínio que faz divisa com área ajardinada, que faz divisa com a área permeável.

**Casa 122**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 120, pela esquerda com a Casa 124 e aos fundos com a área do condomínio que faz divisa com área

" Continua na Ficha Nº 10 "

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO  
18 outubro 2021

Suzano, de de

Matrícula  
40.481

Ficha  
10

ajardinada, que faz divisa com a área permeável.

**Casa 124**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 122, pela esquerda com a área do condomínio que faz divisa com a Casa 126 e aos fundos com a área do condomínio que faz divisa com área ajardinada, que faz divisa com a área permeável.

**Casa 126**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a área do condomínio que faz divisa com a Casa 124, pela esquerda com a Casa 128 e aos fundos com a área do condomínio que faz divisa com área ajardinada, que faz divisa com a área permeável.

**Casa 128**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 126, pela esquerda com a Casa 130 e aos fundos com a área do condomínio que faz divisa com área ajardinada, que faz divisa com a área permeável.

**Casa 130**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 128, pela esquerda com a Casa 132 e aos fundos com a área do condomínio que faz divisa com área ajardinada, que faz divisa com a área permeável.

**Casa 132**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 130, pela esquerda com a Casa 134 e aos fundos com a área do condomínio que faz divisa com área ajardinada, que faz divisa com a área permeável.

**Casa 134**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 132, pela esquerda com a Casa 136 e aos fundos com a área do condomínio que faz divisa com área

" Continua no Verso "

ajardinada, que faz divisa com a área permeável.

**Casa 136**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 134, pela esquerda com a área do condomínio que faz divisa com a Casa 138 e aos fundos com a área do condomínio que faz divisa com área ajardinada, que faz divisa com a área permeável.

**Casa 138**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a área do condomínio que faz divisa com a Casa 136, pela esquerda com a Casa 140 e aos fundos com a Casa 631.

**Casa 140**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 138, pela esquerda com a Casa 142 e aos fundos com a Casa 629.

**Casa 142**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 140, pela esquerda com a Casa 144 e aos fundos com a Casa 627.

**Casa 144**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 142, pela esquerda com a Casa 146 e aos fundos com a Casa 625.

**Casa 146**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 144, pela esquerda com a Casa 148 e aos fundos com a Casa 623.

**Casa 148**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 146, pela esquerda com a rua interna Rua 500 e aos fundos com a Casa 621.

" Continua na Ficha Nº 11 "

Registro de Imóveis

Matrícula 40.481 Ficha 11

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO  
18 outubro 2021  
Suzano, de de

**Casa 631**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 600, pela direita com a Casa 629, pela esquerda com a área ajardinada que faz divisa com a área permeável e aos fundos com a Casa 138.

**Casa 629**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 600, pela direita com a Casa 627, pela esquerda com a Casa 631 e aos fundos com a Casa 140.

**Casa 627**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 600, pela direita com a Casa 625, pela esquerda com a Casa 629 e aos fundos com a Casa 142.

**Casa 625**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 600, pela direita com a Casa 623, pela esquerda com a Casa 627 e aos fundos com a Casa 144.

**Casa 623**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 600, pela direita com a Casa 621, pela esquerda com a Casa 625 e aos fundos com a Casa 146.

**Casa 621**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 600, pela direita com a rua interna Rua 500, pela esquerda com a Casa 623 e aos fundos com a Casa 148.

**Casa 619**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 600, pela direita com a Casa 617, pela esquerda com a rua interna Rua 500 e aos fundos com a Casa 150.

**Casa 617**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 600, pela direita com a Casa 615, pela esquerda com a Casa 619 e aos

" Continua no Verso "

Matrícula  
40.481

Ficha  
11

Verso

fundos com a Casa 152.

**Casa 615**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 600, pela direita com a Casa 613, pela esquerda com a Casa 617 e aos fundos com a Casa 154.

**Casa 613**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 600, pela direita com a Casa 611, pela esquerda com a Casa 615 e aos fundos com a Casa 156.

**Casa 611**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 600, pela direita com a Casa 609, pela esquerda com a Casa 613 e aos fundos com a Casa 158.

**Casa 609**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 600, pela direita com a área do condomínio que faz divisa com a Casa 607, pela esquerda com a Casa 611 e aos fundos com a Casa 160.

**Casa 607**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 600, pela direita com a Casa 605, pela esquerda com a área do condomínio que faz divisa com a Casa 609 e aos fundos com a Casa 162.

**Casa 605**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 600, pela direita com a Casa 603, pela esquerda com a Casa 607 e aos fundos com a Casa 164.

**Casa 603**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 600, pela direita com a Casa 601, pela esquerda com a Casa 605 e aos fundos com a Casa 166.

" Continua na Ficha Nº 12 "

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO  
18 outubro 2021

Suzano, de de

Matrícula  
40.481

Ficha  
12

**Casa 601**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 600, pela direita com a vaga de garagem e área de condomínio, pela esquerda com a Casa 603 e aos fundos com a Casa 168.

**Casa 170**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 168, pela esquerda com a vaga de garagem e área de condomínio que faz divisa com a área permeável e aos fundos com área de condomínio que faz divisa com a rua interna Rua 600.

**Casa 168**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 166, pela esquerda com a Casa 170 e aos fundos com a Casa 601.

**Casa 166**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 164, pela esquerda com a Casa 168 e aos fundos com a Casa 603.

**Casa 164**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 162, pela esquerda com a Casa 166 e aos fundos com a Casa 605.

**Casa 162**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a área de condomínio que faz divisa com a Casa 160, pela esquerda com a Casa 164 e aos fundos com a Casa 607.

**Casa 160**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 158, pela esquerda com a área de condomínio que faz divisa com a Casa 162 e aos fundos com a Casa 609.

" Continua no Verso "

Matrícula  
40.481

Ficha  
12

Verso

**Casa 158**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 156, pela esquerda com a Casa 160 e aos fundos com a Casa 611.

**Casa 156**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 154, pela esquerda com a Casa 158 e aos fundos com a Casa 613.

**Casa 154**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 152, pela esquerda com a Casa 156 e aos fundos com a Casa 615.

**Casa 152**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 150, pela esquerda com a Casa 154 e aos fundos com a Casa 617.

**Casa 150**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a rua interna Rua 500, pela esquerda com a Casa 152 e aos fundos com a Casa 619.

**Casa 181**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a área ajardinada que faz divisa com a área permeável, pela esquerda com a Casa 179 e aos fundos faz divisa com área permeável do condomínio, tendo em seguida o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 179**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 181, pela esquerda com a Casa 177 e aos fundos faz divisa com área permeável do condomínio, tendo em seguida o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 177**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 179, pela esquerda com a Casa 175 e aos fundos faz divisa com área permeável do condomínio, tendo em

" Continua na Ficha Nº 13 "



LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis

CNS 12362-0

Matrícula 40.481

Ficha 13

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO 18 de outubro 2021

Suzano, de de

seguida o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

Casa 175

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 177, pela esquerda com a Casa 173 e aos fundos faz divisa com área permeável do condomínio, tendo em seguida o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

Casa 173

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 175, pela esquerda com a Casa 171 e aos fundos faz divisa com área permeável do condomínio, tendo em seguida o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

Casa 171

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 173, pela esquerda com a área do condomínio que faz divisa com a Casa 169 e aos fundos faz divisa com área permeável do condomínio, tendo em seguida o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

Casa 169

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com área do condomínio que faz divisa com a Casa 171, pela esquerda com a Casa 167 e aos fundos faz divisa com área permeável do condomínio, tendo em seguida o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

Casa 167

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 169, pela esquerda com a Casa 165 e aos fundos faz divisa com área permeável do condomínio, tendo em seguida o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

Casa 165

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 167, pela esquerda com a Casa 163 e aos fundos faz divisa com área permeável do condomínio, tendo em

" Continua no Verso "

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

508455

12362-0-AA

12362-0-504001-509000-0322

Matrícula  
40.481

Ficha  
13

Verso

seguida o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 163**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 165, pela esquerda com a Casa 161 e aos fundos com o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 161**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 163, pela esquerda com a Casa 159 e aos fundos com o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 159**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 161, pela esquerda com a área do condomínio que faz divisa com a Casa 157 e aos fundos com o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 157**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com área do condomínio que faz divisa com a Casa 159, pela esquerda com a Casa 155 e aos fundos com o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 155**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 157, pela esquerda com a Casa 153 e aos fundos com o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 153**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 155, pela esquerda com a Casa 151 e aos fundos com o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

" Continua na Ficha Nº 14 "

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO  
18 outubro 2021

Suzano, de de

Matrícula  
40.481

Ficha  
14

**Casa 151**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 153, pela esquerda com a Casa 149 e aos fundos com o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 149**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 151, pela esquerda com a Casa 147 e aos fundos com o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 147**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 149, pela esquerda com área do condomínio que faz divisa com a Casa 145 e aos fundos com o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 145**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com área do condomínio que faz divisa com a Casa 147, pela esquerda com a Casa 143 e aos fundos com o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 143**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 145, pela esquerda com a Casa 141 e aos fundos com o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 141**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 143, pela esquerda com a Casa 139 e aos fundos com o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 139**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 141, pela esquerda com a Casa 137 e aos

" Continua no Verso "

Matrícula  
40.481

Ficha  
14

Vento

fundos com o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 137**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 139, pela esquerda com a Casa 135 e aos fundos com o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 135**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 137, pela esquerda com área do condomínio que faz divisa com a Casa 133 e aos fundos com o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 133**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a área do condomínio que faz divisa com a Casa 135, pela esquerda com a Casa 131 e aos fundos com o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 131**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 133, pela esquerda com a Casa 129 e aos fundos com o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 129**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 131, pela esquerda com a Casa 127 e aos fundos com o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 127**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 129, pela esquerda com a Casa 125 e aos fundos com o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 125**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 127, pela esquerda com a Casa 123 e aos

" Continua na Ficha Nº 15 "

— Registro de Imóveis —

Matrícula  
40.481

Ficha  
15

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO  
18 outubro 2021

Suzano, de de

fundos com o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 123**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 125, pela esquerda com área do condomínio que faz divisa com a Casa 121 e aos fundos com o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 121**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com área do condomínio que faz divisa com a Casa 123, pela esquerda com a Casa 119 e aos fundos com o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 119**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 121, pela esquerda com a Casa 117 e aos fundos com o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 117**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 119, pela esquerda com a Casa 115 e aos fundos com o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 115**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 117, pela esquerda com a Casa 113 e aos fundos com o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 113**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 115, pela esquerda com a Casa 111 e aos fundos com o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 111**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 113, pela esquerda com área do condomínio

" Continua no Verso "

Matrícula  
40.481

Ficha  
15

Versão

que faz divisa com a Casa 109 e aos fundos com o passeio público que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 109**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com área do condomínio que faz divisa com a Casa 111, pela esquerda com a Casa 107 e aos fundos com área de uso comercial para estacionamento e comércio de veículos, que faz divisa com o passeio público, que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 107**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 109, pela esquerda com a Casa 105 e aos fundos com área de uso comercial para estacionamento e comércio de veículos, que faz divisa com o passeio público, que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 105**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 107, pela esquerda com a Casa 103 e aos fundos com área de uso comercial para estacionamento e comércio de veículos, que faz divisa com o passeio público, que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 103**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 105, pela esquerda com a Casa 101 e aos fundos com área de uso comercial para estacionamento e comércio de veículos, que faz divisa com o passeio público, que faz divisa com o muro da Avenida Jaguari.

**Casa 101**

Confronta pela frente com a rua interna Rua 100, pela direita com a Casa 103, pela esquerda com a guarita 02 e área de uso comercial para estacionamento e comércio de veículos e aos fundos com área de uso comercial para estacionamento e comércio de veículos, que faz divisa com o

" Continua na Ficha Nº 16 "

Matrícula  
40.481

Ficha  
16

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO  
18 outubro 2021

Suzano, de de

passelo público, que faz divisa com muro da Avenida Jaguari.  
**DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO DA ÁREA RESIDENCIAL**

Cada unidade tem uma vaga de garagem acoplada a sua unidade, fazendo estas parte da área útil, além de 08 vagas extras, sendo duas na Rua 200, duas na Rua 300, duas na Rua 400, uma na Rua 600 e uma na Rua 100 e 10 vagas para visitantes.

**PARTE DA ÁREA COMERCIAL**

**Do terreno da área comercial**

Trata-se de uma área de uso comercial para estacionamento e comércio de veículos, contendo a construção de uma guarita 02/ escritório.

"Inicia no ponto 02, deste ponto segue em linha reta confrontando à esquerda com a Avenida Jaguari, com rumo  $N47^{\circ}11'14''E$  e a distância de 73,53ms até atingir o ponto 03, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta, confrontando à esquerda com a Avenida Jaguari, com rumo  $N46^{\circ}29'48''E$  e a distância de 46,00ms, até atingir o ponto 04, deste ponto deflete à direita confrontando à esquerda com a Avenida Jaguari e segue em linha reta, com a distância de 6,16ms, onde deflete à direita, confrontando à esquerda com a demarcação de recuo lateral e segue em linha reta, com a distância de 1,93ms, onde deflete à direita, confrontando à esquerda com o fundo das unidades habitacionais n.ºs 101, 103, 105, 107 e 109 segue em linha reta com a distância de 36,94ms, onde deflete à esquerda confrontando a esquerda com a lateral da unidade n.º 101 e segue em linha reta com a distância de 10,38ms, onde deflete à direita, confrontando pelo lado esquerdo com a rua interna Rua 100 do condomínio e segue em linha reta com a distância de 70,33ms, onde deflete à direita, confrontando pelo lado esquerdo com a Estrada da Granja e segue em linha reta com a distância de 77,02ms, até atingir o ponto 02, onde deu início a presente descrição, encerrando a área de 4.336,42m<sup>2</sup>."

" Continua no Verso "

Matrícula  
40.481

Ficha  
16

Varco

O espaço comercial tem 4.336,42m<sup>2</sup>, a construção tem área real privativa ou útil de 12,25m<sup>2</sup>, a área real comum de 0,82693m<sup>2</sup>, a área real total de 13,07692785m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00204054 do terreno total do condomínio.

#### **CONFRONTAÇÃO DA ÁREA COMERCIAL**

A área de uso comercial para estacionamento e comércio de veículos, faz frente para a Estrada da Granja e Avenida Jaguari, pelos fundos com a rua interna Rua 100 e pela esquerda de quem olha da Avenida Jaguari, com as casas do condomínio que faz divisa com as unidades 101, 103, 105, 107 e 109.

#### **CONFRONTAÇÃO DA GUARITA 02/ESCRITÓRIO**

A guarita que será construída dentro de uso comercial para estacionamento e comércio de veículos, de quem da Avenida Jaguari e Estrada da Granja acessam, confronta pelos fundos com a rua interna Rua 100, pela esquerda com área do condomínio que faz divisa com a Casa 101, pela direita com a área de uso comercial para estacionamento e comércio de veículos.

#### **DA ÁREA DE USO COMUM DOS CONDÔMINOS E DAS ÁREAS DE USO PRIVATIVO DE CADA CONDÔMINO DA ÁREA RESIDENCIAL**

I - São partes de propriedade e de uso exclusivo de cada condômino: As respectivas unidades autônomas (Casas), identificadas e discriminadas pela designação numérica estabelecida, com todas as suas instalações internas, com encanamentos, tubulações, etc, até suas intersecções com linhas, encanamentos e tubulações das prumadas tronco das unidades do residencial; bem como os móveis e instalações internas de cada unidade autônoma (Casa).

II - São partes de propriedade de uso comum de todos os

" Continua na Ficha Nº 17 "



LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

CNS 12362-0

Registro de Imóveis

Matricula 40.481

Ficha 17

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO 18 outubro 2021

Suzano, de de

condôminos, portanto inalienáveis e indivisíveis; o terreno onde se assenta o residencial; as paredes do residencial; exceto as internas das unidades autônomas (Casas) que não as dividem com as partes comuns; ornamentos da fachada, os corredores; prumadas de água, de telefone, interfone, luz e força e gás, TV e esgoto, bem como todos os seus condutores de águas pluviais; as tubulações de água e esgoto, de eletricidade destinados às dependências de propriedade e de uso comum, inclusive seus ramais; acessórios e casa de máquinas, caixas d'água, os medidores de força, luz e as instalações de gás, suas tubulações; compartimentos técnicos (casa de bombas, energia e telefone), rede primária de água, força e esgoto, compreendendo os ramais destinados às dependências de uso comum, condutores de águas pluviais, acesso de veículos, calhas, jardins, guarita, salão de festas, quadra poli esportiva coberta, lixeira, ruas internas do condomínio, área permeável, barrilete, telhados, vagas de estacionamento, e enfim, tudo mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos condôminos.

**VAGAS DE GARAGEM:** Conforme alínea "p", do art. 32 da Lei 4.591/64, a incorporadora declara que na área residencial, cada unidade, no térreo, tem uma vaga de garagem acoplada a sua unidade, fazendo esta parte da área útil, para a padrão com a área de 10,80m2 cada e para pessoas com necessidade especial com a área de 12,50m2 cada, além de 08 vagas extras, sendo duas na Rua 200, duas na Rua 300, duas na Rua 400, uma na Rua 600 e uma na Rua 100 e 10 vagas para visitantes, com a área de 10,80m2 cada.

**PRAZO DE CARÊNCIA:** Conforme alínea "n", do art. 32 da Lei 4.591/64, a incorporadora declara que o futuro empreendimento está sujeito a prazo de carência de 180 dias, e que as razões que permitirão a desistência do empreendimento poderão ser as que seguem: Dificuldades jurídicas e administrativas, circunstâncias técnicas, financeiras ou mesmo particulares, aceitação ou receptividade de compra, caso fortuito ou força maior,

" Continua no Verso "

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

12362-0 - AA 508459



Matrícula  
40.481

Ficha  
17

Verso

greve, guerra, etc..

Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 18/10/2021, às 17:35 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

Custo Global da Obra - R\$ 8.044.931,47

Valor Venal do Terreno - R\$ 1.630.799,12

Valor Total - R\$ 9.675.730,59.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.222.111

  
SIMONE CASARINI

FAGS

Av.12/em 18 de outubro de 2021. (Regime de afetação)

Atendendo requerimento da proprietária NGN PREMIER SPE INCORPORADORA LTDA, já qualificada, datado de 24/05/2021, procedo a presente averbação para constar que o empreendimento "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL NGN PREMIER GARDEN", se submete ao REGIME DE AFETAÇÃO, constituindo-se em patrimônio de afetação, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados a incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, destinam-se única e exclusivamente a consecução da incorporação do empreendimento e a entrega das unidades imobiliárias, aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Compromete-se a incorporadora, diante de tal regime de afetação, à vinculação de receitas, mediante o qual as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, ficam afetadas à construção do edifício, conforme previsto no art. 31-A da Lei 4.591/64, alterada pela Lei 10.931/04.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.222.111

  
SIMONE CASARINI


FAGS

Para verificar a autenticidade do documento,  
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>  
1236203C3000288C17295322Q

IMPLANTADO DE  
SISTEMA DE BANCOS  
DE  
SISTEMA DE BANCOS  
DE



|   |                  |                                   |              |      |  |  |                               |                                   |  |
|---|------------------|-----------------------------------|--------------|------|--|--|-------------------------------|-----------------------------------|--|
|  <b>Prefeitura Municipal de Suzano</b><br>14-02-2022 08:39:34 |                  |                                   |              |      | ÁREA CONST(m²)   | TELHEIRO(m²)                           | OUTRAS ÁREAS (m²)             | ÁREA TOT EDIF.(m²)                |  |
| EXERCÍCIO<br>2022   | IMÓVEL<br>106661 | INSCRIÇÃO CADASTRAL<br>53.060.001 | QUADRA<br>60 | LOTE | ÁREA TERRENO(m²)<br>37.910,15  | FRAÇÃO IDEAL<br>1,0000                 | TESTADA(m²)<br>470,00         | PADRÃO<br>0,00                    |  |
| <b>PROPRIETÁRIO</b><br><b>284044 - COMERCIAL IBIACU DE EMPREENDIMENTOS LTDA</b>   |                  |                                   |              |      | ALÍQUOTA(%)  | VLR VEN. TERRENO (R\$)<br>1.804.893,14 | VLR VEN. CONST. (R\$)<br>0,00 | VALOR VENAL (R\$)<br>1.804.893,14 |  |
| COBRIGADO(S)  |                  |                                   |              |      | TERRITORIAL - R\$ 49.861,38<br>PREDIAL - R\$ 0,00<br>TOTAL - R\$ 49.861,38 |  |                               |                                   |  |
| <b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b><br>- JAGUARI,<br>CIDADE BOA VISTA SUZANO-SP 08.693-010  |                  |                                   |              |      |  |  |                               |                                   |  |
| <b>ENDEREÇO ENTREGA</b><br>AV UBERABA, 1242,<br>VL VIRGINIA ITAQUAQUECETUBA - SP 00.000-000   |                  |                                   |              |      |  |  |                               |                                   |  |
|   |                  |                                   |              |      | PARCELAS   | VENCIMENTO                             | VALORES EM R\$                |                                   |  |
|   |                  |                                   |              |      | <b>ÚNICA</b>   | 15-03-2022                             | 47.368,32                     |                                   |  |
|   |                  |                                   |              |      | 1  | 15-03-2022                             | 4.986,13                      |                                   |  |
|   |                  |                                   |              |      | <b>DEMONSTRATIVO</b>   | 2                                      | 15-04-2022                    | 4.986,13                          |  |
|   |                  |                                   |              |      | <b>DE PARCELAS</b>   | 3                                      | 15-05-2022                    | 4.986,13                          |  |
|   |                  |                                   |              |      |  | 4                                      | 15-06-2022                    | 4.986,13                          |  |
|   |                  |                                   |              |      |  | 5                                      | 15-07-2022                    | 4.986,13                          |  |
|   |                  |                                   |              |      |  | 6                                      | 15-08-2022                    | 4.986,13                          |  |
|   |                  |                                   |              |      |  | 7                                      | 15-09-2022                    | 4.986,13                          |  |
|   |                  |                                   |              |      |  | 8                                      | 15-10-2022                    | 4.986,13                          |  |
|   |                  |                                   |              |      |  | 9                                      | 15-11-2022                    | 4.986,13                          |  |
|   |                  |                                   |              |      |  | 10                                     | 15-12-2022                    | 4.986,21                          |  |