

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERTICAL COM 272 UNIDADES HABITACIONAIS SUZANO – SP

NGN Engenharia e Construção Eireli

Março / 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	19
Tabela 4. Tabela de Pesquisa Imobiliária.....	28
Tabela 5. Tabela de Divisão Modal – Pesquisa OD 2017.....	31
Tabela 6. Tabela de Modo Principal de Mobilidade – Pesquisa OD 2017.....	32
Tabela 7. Linhas de ônibus que atendem a área de estudo	32
Tabela 8. Relatório de Impacto de Vizinhaça – RIV - Matriz de Mitigações.....	48
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. Pavimento Tipo – área 448,67 m ²	18
Figura 10. Planta Baixa – área 47,42 m ²	18
Figura 11. Planta PcD – área 47,42 m ²	18
Figura 12. Mapa de Equipamentos Urbanos e Comunitários – Área de Influência Direta	21
Figura 13. Mapa de Equipamentos Urbanos e Comunitários – Área de Influência Indireta	21
Figura 14. Caritas Paroquial São Sebastião.....	23
Figura 15. EM Carlos Ferreira de Aguiar	24
Figura 16. E.M. Prof. Oscar de Almeida Redondo	24
Figura 17. Unidade Básica de Saúde Jardim Natal.....	25
Figura 18. Mapa de Uso e Ocupação do Solo.....	27
Figura 19. Vista a partir da Rua Ipês	27
Figura 20. Ruas e acessos do entorno do empreendimento	30
Figura 21. Vista da Rua Prudente de Moraes – SP 66	30
Figura 22. Vista da Avenida Brasília.....	31
Figura 23. Trajeto da Linha 20 TR – Jardim Colorado / Jardim Suzanópolis	33

Figura 24. Trajeto da Linha 372 – Suzano (Jardim Colorado) / Mogi das Cruzes (Jardim Piata).....	34
Figura 25. Parada de ônibus na Rua Esmeraldo José de Oliveira	35
Figura 26. Parada de ônibus na Rua Amélia Guerra	35
Figura 27. Parada de Ônibus na Rua Prudente de Moraes – sentido Suzano.....	36
Figura 28. Abrigo de Ônibus na Rua Prudente de Moraes – sentido Mogi das Cruzes.....	36
Figura 29. Mapa Patrimônio Natural e Cultural	38
Figura 30. Hospital das Clínicas de Suzano	39
Figura 31. Região da Vila Amorim, Vila Figueira em 2012	42
Figura 32. Região da Vila Amorim, Vila Figueira e Vila Urupês em 2014	42
Figura 33. Mapa de Vegetação e Arborização Urbana	43
Figura 34. Praça junto a UBS Vila Amorim.....	44

Índice

1. Informações gerais do empreendimento, do proprietário e dos profissionais envolvidos na elaboração do EIV.....	4
2. Caracterização do Empreendimento	5
3. Relatório de Avaliação dos Impactos e Proposição de Medidas Mitigadoras ou Compensatórias.....	47
4. Referências Bibliográficas	54
5. Anexos.....	56
6. Encerramento.....	57

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

1.1 Empreendimento

Nome: Condomínio Residencial Vertical com 272 unidades habitacionais pelo Programa Casa Verde e Amarela

Endereço: Rua Alma Cabocla, esquina com Rua Esphinges – Vila Urupês - Suzano – São Paulo

Número da matrícula: nº 51.533, 51.535, 51.536, 73.278, 73.275, 73.276, 73.277

Área do terreno: 8.488,87 m² (oito mil e quatrocentos e oitenta e oito metros e oitenta e sete décimos quadrados)

Áreas da construção: 15.975,75 m² (quinze mil e novecentos e setenta e cinco metros e setenta e cinco décimos quadrados)

1.2. Proprietário do empreendimento

Nome: NGN Engenharia e Construção Eireli

Documento de identificação: CNPJ – 02.685.173/0001-16

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: SI11799664I00CT001

Dados para contato: (11) 9 4733-2274

Assinatura do responsável técnico pelo estudo:

1.4 Colaboradores

Nome: Emerson Fernando Nakiri

Especialização profissional: Engenheiro Civil

Número do registro profissional no Conselho Regional: CREA 5069665570

Dados para contato: (11)9 4714-8963

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 Vertical, totalizando 272 (duzentos e sessenta) unidades habitacionais pelo Programa Casa Verde e Amarela, distribuídos em quatro torres com 08 pavimentos.

A área de intervenção de propriedade de NGN Engenharia e Construção Eireli, com uma área de 8.488,87 m² (oito mil e quatrocentos e oitenta e oito metros e oitenta e sete décimos quadrados), (localizada na Rua Alma Cabocla esquina com a Rua Esphinges, Jardim Urupês.

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)

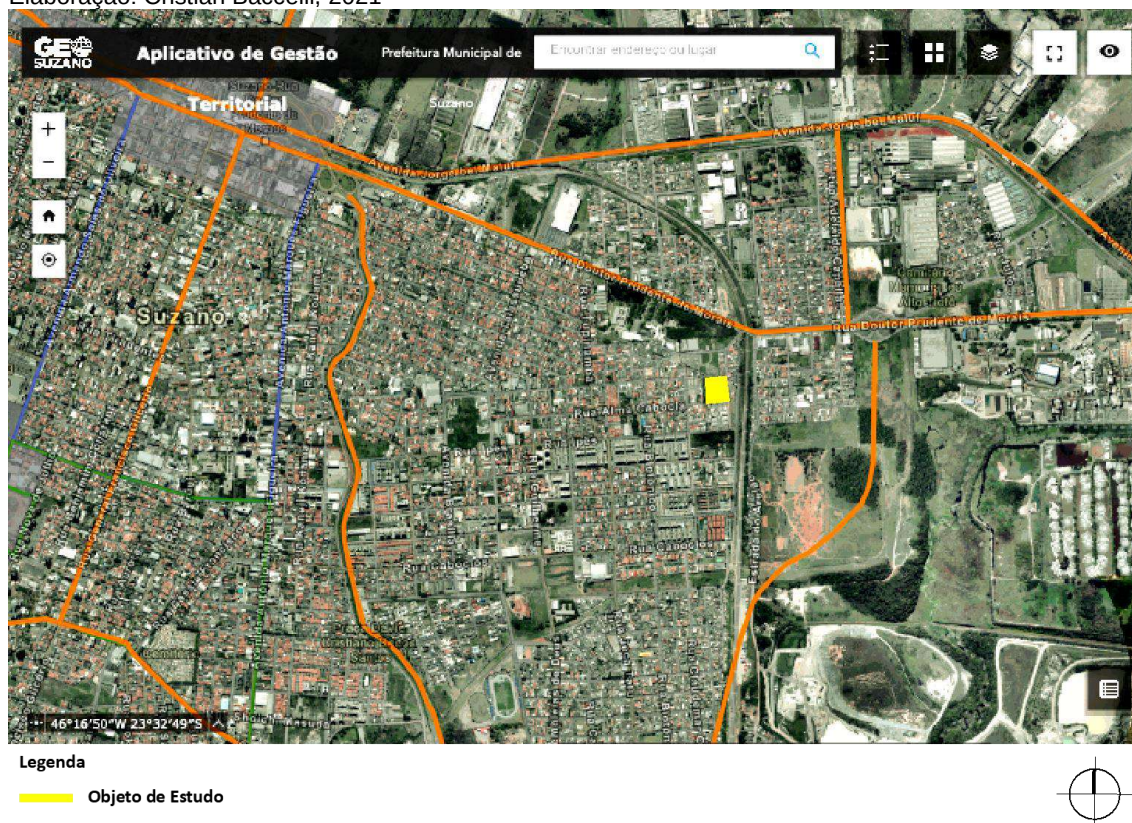
O empreendimento está implantado considerando a construção de quatro torres independentes, sendo 03 torres com 08 (oito) unidades habitacionais por pavimento, totalizando 64 (sessenta e quatro) unidades por torre e 01 torre com 08 (oito) unidades por pavimento considerando no mesmo bloco um pavimento inferior adicionando duas unidades totalizando 66 (sessenta e seis) unidades nessa torre, todas em um único condomínio. Cada unidade habitacional possuirá uma vaga privativa, distribuídas nas áreas livres do terreno e em um edifício garagem, oferecendo assim, vagas cobertas e descobertas no empreendimento. Quanto as áreas de lazer do condomínio estarão disponibilizadas sobre o edifício garagem de forma a garantir maior comodidade e redução dos impactos (incômodos) aos condôminos.

O empreendimento está localizado na Vila Urupês, próximo a Rua Ivan Fleury Meireles e a linha férrea de carga (MRS Logística), em um bairro de fácil acesso ao centro urbano da cidade e aos principais eixos viários de conexão entre os diversos bairros e as demais cidades da Região do Alto Tietê e ABC Paulista.

Figura 1. Mapa de Localização do objeto de estudo

Fonte: GEOSuzano, 2021

Elaboração: Cristian Baccelli, 2021



Ao analisarmos o bairro em questão - Vila Urupês, loteamento aprovado através do Decreto nº 4750/77 em 03 de agosto de 1977 (PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO - GEOSUZANO 2021) podemos observar a presença de residências unifamiliares em sua maioria e multifamiliar composta por conjuntos habitacionais construídos nos últimos 10 anos, no qual podemos concluir que o bairro vem passando por uma transformação em sua morfologia urbana em razão de sua proximidade com a região central da cidade e valor agregado que se ampliou com o passar dos anos, tornando o bairro cada vez mais atraente para se viver.

Para a elaboração do Relatório de Impacto de Vizinhaça – EIV/RIT, foi utilizado como base de apoio o Termo de Referência nº 17/2021, expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação da Prefeitura Municipal de Suzano em 30/08/2021 com validade até 26/02/2022, tendo como Área de Influência, conforme item 4.8 do respectivo TR – EIV/RIT, circunscrevendo o empreendimento estudado, tendo como Área de Influência Direta 500 metros e 1.000 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.

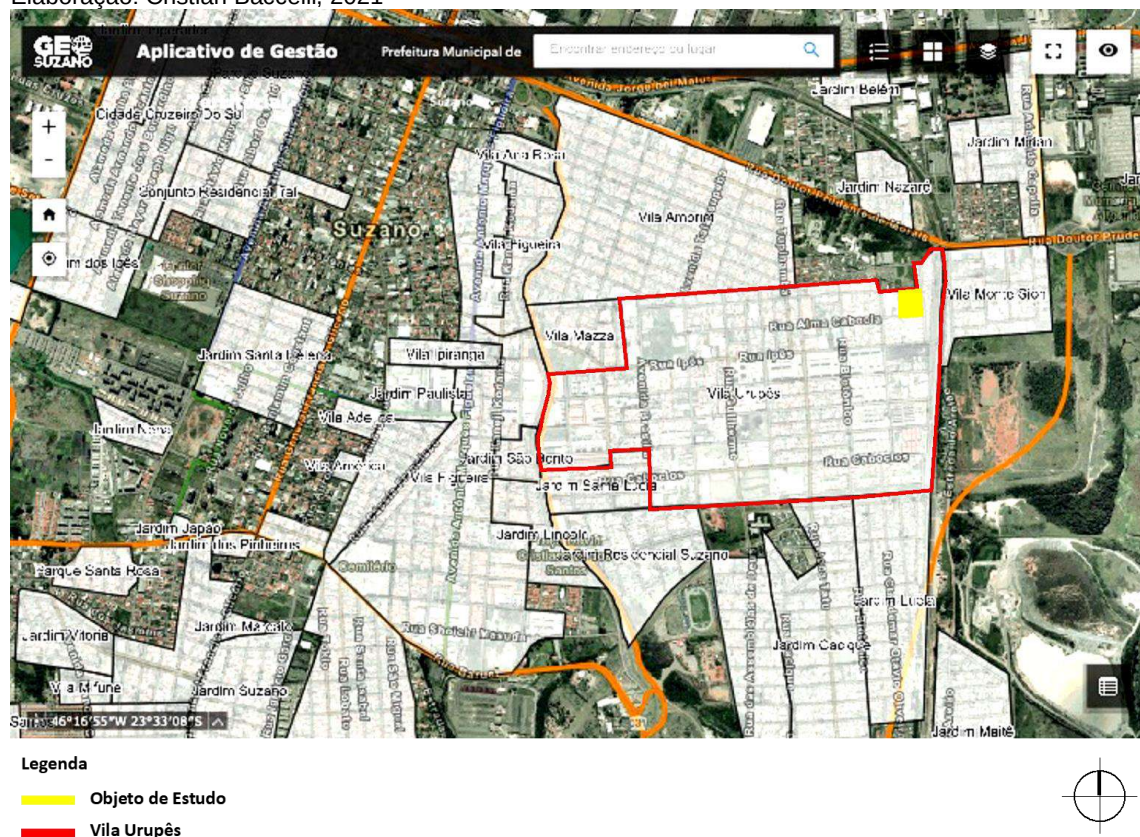
Neste sentido, entendemos que as Áreas de Influência poderão ser definidas da seguinte forma:

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

Figura 2. Mapa de Localização do empreendimento

Fonte: GEOSuzano, 2021

Elaboração: Cristian Baccelli, 2021



A Área de Influência Direta será determinada num raio de 500 metros (quinhentos 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 1.000 metros (mil 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.

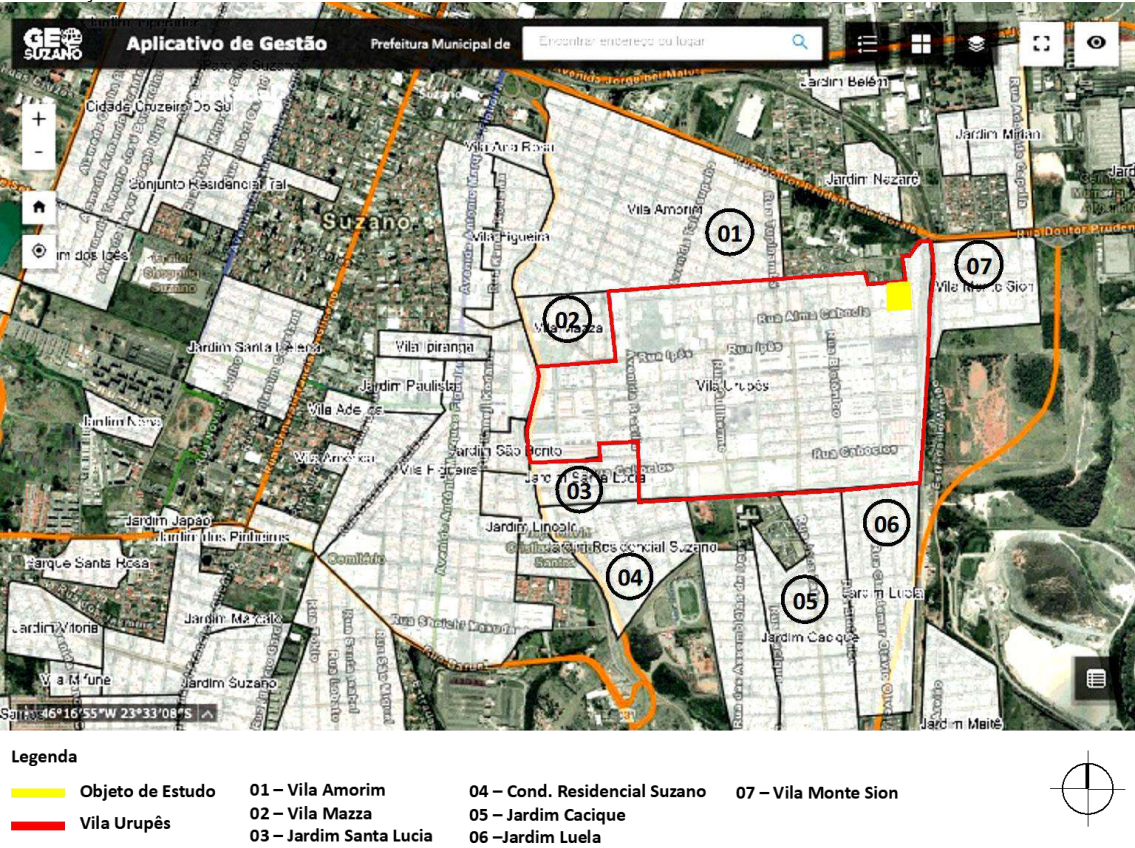
2.1 Localização

O empreendimento está localizado nas ruas Alma Cabocla e Rua Esphinges, Vila Urupês, no perímetro urbano da cidade, junto a Região Central de Suzano – SP.

O acesso principal (portaria) se dará pela Rua Alma Cabocla, importante eixo de conexão do bairro com o centro urbano da cidade e paralelo a Rua Ipês, eixo de conexão viária (Leste-Oeste) que se estende desde a Avenida Brasília, na Vila Amorim até a Rua Ivan Fleury Meireles, ampliando as possibilidades e alternativas de acessos ao empreendimento.

Figura 3. Localização dos loteamentos adjacentes e pontos de referência

Fonte: GEOSuzano, 2021
Elaboração: Cristian Baccelli, 2021



2.2 Descrição das atividades

O objeto de estudo trata de empreendimento de habitação multifamiliar, 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, conforme

Cabe ressaltar que o empreendimento atenderá a classe média, dentro da faixa 1,5 e 2 do PCVA, no qual possuem importante relevância na economia do município e contribuição com o desenvolvimento urbano, econômico e social da cidade.

Na concepção do objeto de estudo, o empreendimento foi projetado como unidades autônomas compostas por apartamentos unifamiliares, em torres independentes, totalizando 272 (duzentos e setenta e duas) unidades, 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 4 (quatro) torres autônomas, cada qual com 4 (quatro) unidades habitacionais por pavimento, onde cada torre possuirá 8 (oito) pavimentos a partir do térreo.

O condomínio está inserido numa área de 8.488,87 m² (oito mil e quatrocentos e oitenta e oito metros e oitenta e sete décimos quadrados), localizado no Jardim Urupês, nas Ruas Alma Cabocla esquina com Rua Esphinges, no qual o acesso principal se dará pela primeira rua.

Está previsto uma tipologia com dois dormitórios com uma área útil de 47,42 m² (quarenta e sete metros e quarenta e dois décimos 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 Engenharia e Construção Eireli, 2021

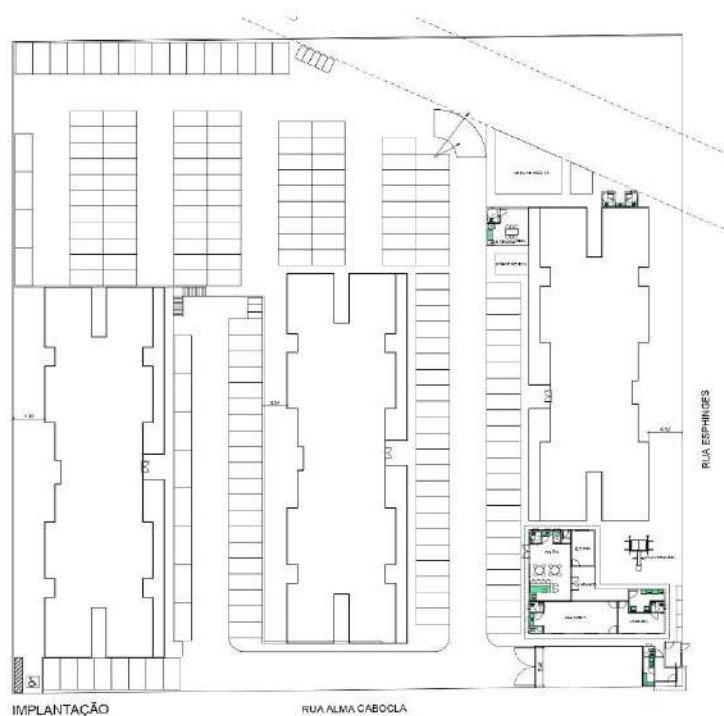


Tabela 1. Quantidade de vagas disponíveis

Organização: Emerson Nakiri, 2021

objeto de estudo	tipo de vagas	nº de vagas	localização
01	Automóveis	264	Vagas disponível em área interna do condomínio, demarcadas e autônomas para cada unidade habitacional
		08	Vagas de automóveis destinados a PcD – Pessoa com Deficiência, demarcadas no pátio de estacionamento do condomínio
		08	Vagas disponíveis para visitantes com acesso direto pela rua Alma Cabocla
TOTAL		272	OBS.: 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 encaminhando 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 Diretrizes nº 208.2021 expedida em 20/08/2021, podemos observar que os empreendimentos estão localizados na MUC – Macrozona Urbana Consolidada, conforme Lei Complementar nº 312/17, em zona de uso classificada como ZURC-1 – Zona Urbana Consolidada 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-v; R2-h; R2-hmp; Cm-1; Cm-2; Cm-3; Sv-1; Sv-2; Sv-3; Ind-1; Ind-2; Ind-3; Int-1; Int-2; Int-3 (PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 2019), admitindo a atividade proposta para os empreendimentos – Unidades Habitacionais Vertical – R1; R2-v; R2-hmp.

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 MUC - Macrozona Urbana Consolidada, a LC nº 312/17, os arts 21 e 22 descrevem esta Macrozona e seus objetivos, no qual segue:

“Art. 19. A Macrozona Urbana Consolidada (MUC) consiste na porção central do Município, corresponde a área com maior grau de infraestrutura instalada e oferta de serviços públicos e privados, sendo propícia a um maior adensamento, visando otimizar os recursos existentes e os investimentos públicos já realizados”

“Art. 20. São objetivos da Macrozona Urbana Consolidada (MUC):

I -estimular o adensamento construtivo e populacional;

II -incentivar a implantação de empreendimentos de uso misto;

III -incentivar a implantação de fachadas ativas, permeabilidade no lote, fruição pública e espaços privados de convivência pública;

IV -implementar de medidas de sociabilização dos ganhos privados na construção da cidade;

V -valorizar empreendimentos de economia criativa e criação de polos de tecnologia;

VI -incentivar o uso de transporte não motorizado;

VII -implantar vias de pedestre, e compartilhadas;

VIII -possibilitar a utilização de estacionamentos de uso particular como vagas rotativas”.

(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.

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

Fonte: GEOSuzano, 2021

Elaboração: Cristian Baccelli, 2021

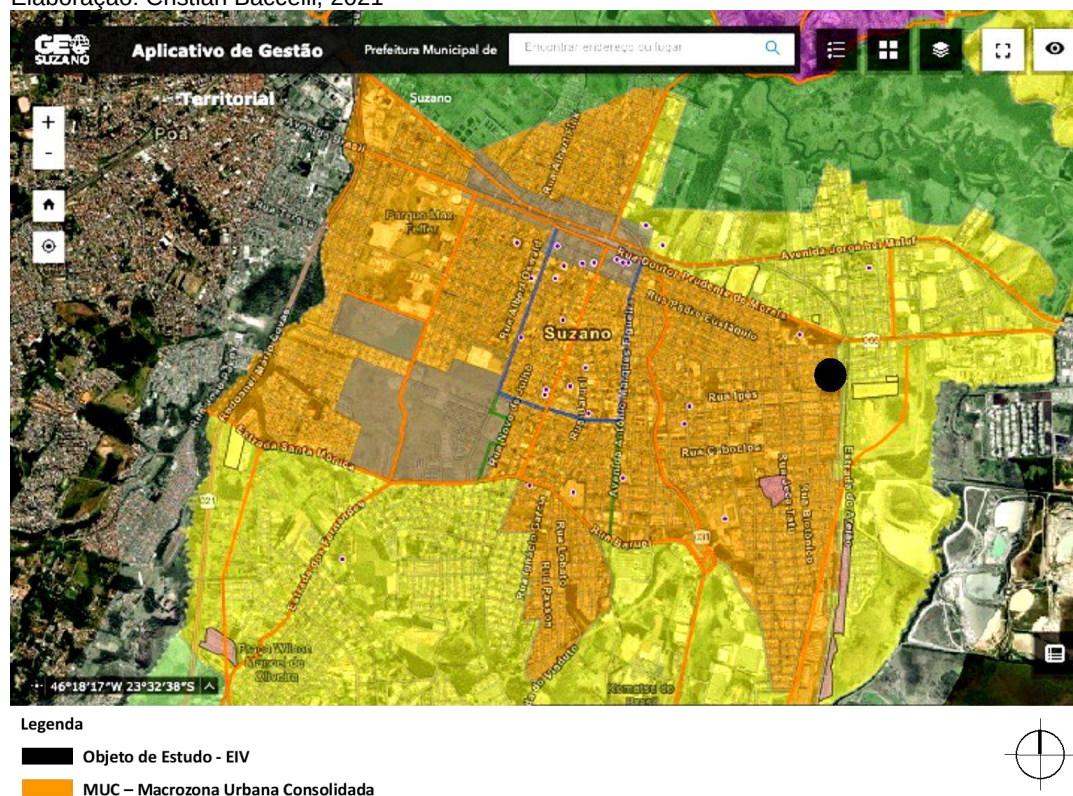
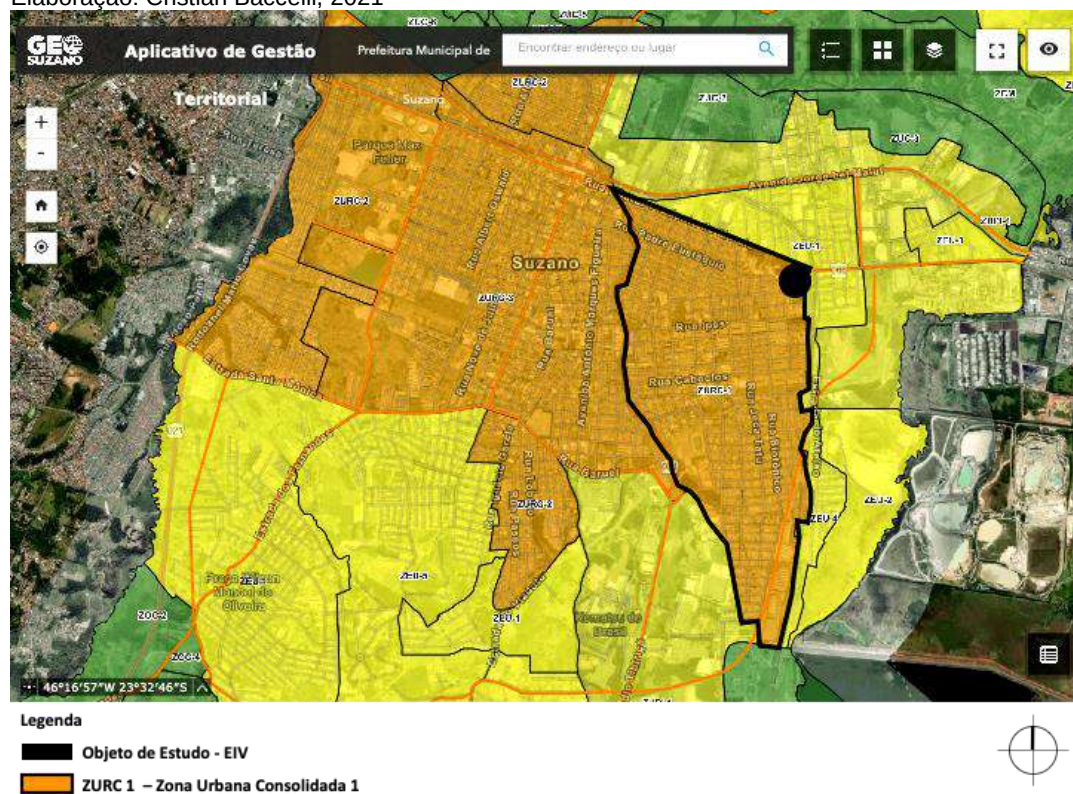


Figura 6. Mapa de Zoneamento - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Fonte: GEOSuzano, 2021

Elaboração: Cristian Baccelli, 2021



2.6 Quadro de áreas

O empreendimento está localizado na MUC – Macrozona Urbana Consolidada, em uma Zona Urbana Consolidada 1 – ZURC 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 - 70%;
- Gabarito – 8;
- Coeficiente de Aproveitamento Básico – 2,5;
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 4,0;
- Taxa de Permeabilidade – 15%

Segue abaixo tabela de áreas e índices urbanísticos do empreendimento:

Tabela 2. Tabela de Áreas do Empreendimento

Organização: Emerson Nakiri, 2021

Objeto de Estudo	Áreas	
01	Terreno	
	Matricula e Real	8.488,87 m ²
	Áreas Construídas	
	Área construída	15.975,75 m ²
	Coeficientes Urbanísticos	
	Taxa de Ocupação	51,45 %
	Coeficiente de Aproveitamento	1,88
	Taxa de Permeabilidade	15 %

2.7 Cronograma de obras

Cronograma de obras: as obras de implantação do empreendimento devem ser iniciadas ainda 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 Vertical com 272 Unidades Habitacionais, localizado nas Ruas Alma Cabocla e Esphinges – Vila Urupês

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 17/2021, emitido em 30 de agosto de 2021 pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, com validade até dia 26 de fevereiro de 2022, 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 500 m (quinhentos metros) a partir do empreendimento;
2. Área de Influência Indireta - raio de 1.000 m (mil metros) a partir do empreendimento.

Figura 7. Mapa Área de Influência Direta

Fonte: GEOSuzano, 2021

Elaboração: Cristian Baccelli, 2021



Legenda

- Objeto de Estudo - EIV
- AID - Área de Influência Direta - 500m



Figura 8. Mapa Área de Influência Indireta

Fonte: GEOSuzano, 2021

Elaboração: Cristian Baccelli, 2021



Legenda

- Objeto de Estudo - EIV
- AII - Área de Influência Indireta - 1.000m



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. 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:

Fonte: NGN Engenharia e Construção Eireli, 2021

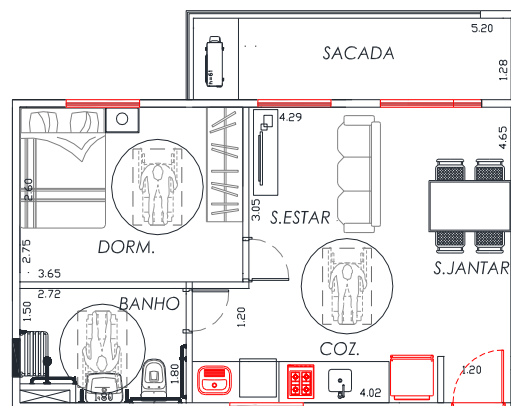


Tabela 3. Tabela de Densidade Fixa Habitacional

Organização: Emerson Nakiri, 2021

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	264	8
Total de pessoas	792	24
Total geral de pessoas	816	

Considerando o método quantitativo demonstrado acima, concluímos que o empreendimento possuirá 816 (oitocentos e dezesseis) moradores, no qual a partir da área a ser implantada o condomínio, no qual soma-se 8.488,87 m² (oito mil e quatrocentos e oitenta e oito metros e oitenta e sete décimos quadrados), equivalente a 0,85 ha, resultando na densidade fixa dos empreendimentos em 960 hab/ha (novecentos e sessenta 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 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 os apartamentos, 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 12. Mapa de Equipamentos Urbanos e Comunitários – Área de Influência Direta

Fonte: GEOSuzano, 2021

Elaboração: Cristian Baccelli, 2021

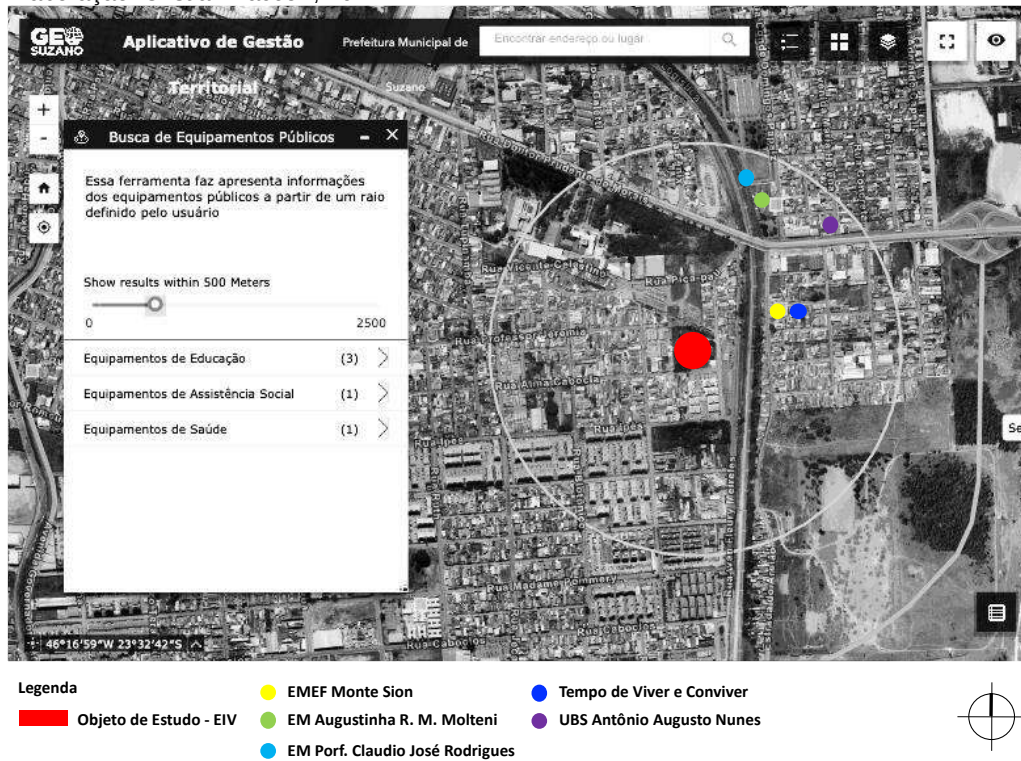
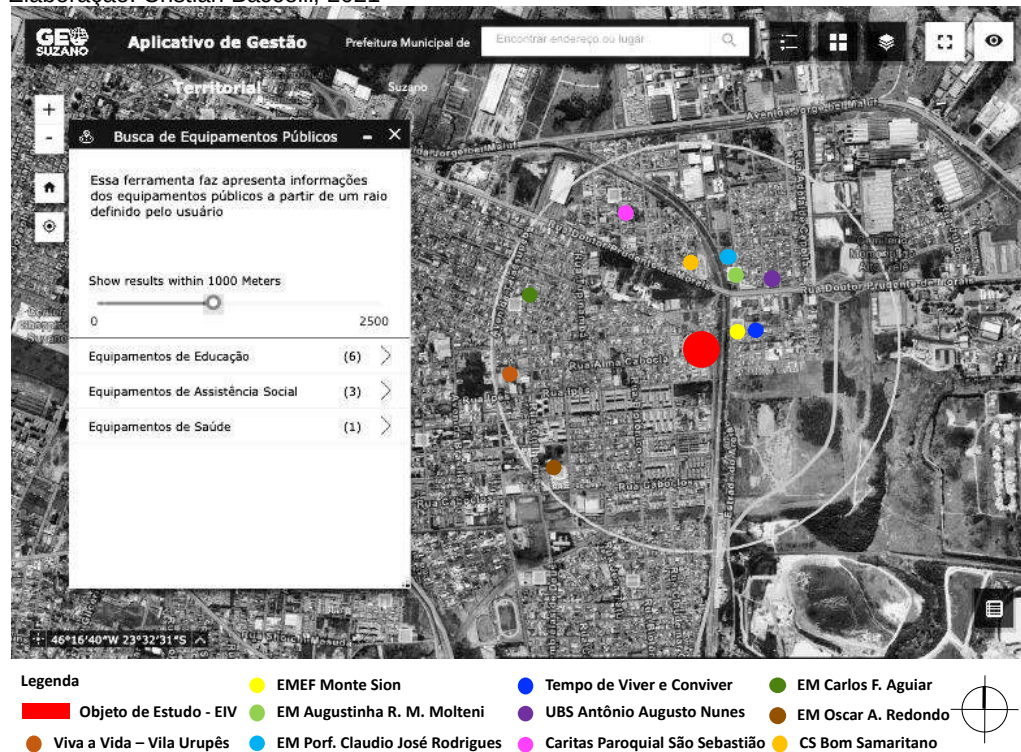


Figura 13. Mapa de Equipamentos Urbanos e Comunitários – Área de Influência Indireta

Fonte: GEOSuzano, 2021

Elaboração: Cristian Baccelli, 2021



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, seis unidades de educação, sendo três na Área de Influência Direta (EMEF Monte Sion, EM Augustinha Raphaela Maida Molteni e EM Prof. Claudio José Rodrigues) e seis na Área de Influência Indireta, sendo além das unidades já mencionadas na AID, mais três unidades (Caritas Paroquial São Sebastião, EM Carlos Ferreira de Aguiar e EM Oscar de Almeida Redondo) no qual a partir de pesquisas em websites identificamos que as unidades escolares atendem fundamentalmente o ensino infantil.

Em visitas “*in loco*” podemos verificar que as unidades escolares localizadas na AID estão “isoladas” do objeto de estudo em função de duas barreiras físicas existentes: primeiro a linha férrea de carga, no qual está em cota negativa em relação ao bairro (Vila Urupês e Monte Sion) e a Rua Doutor Prudente de Moraes, também conhecida como SP-66 (conexão leste oeste), ambas dificultando a conexão entre o objeto de estudo e estes equipamentos. Já quando analisamos os equipamentos de educação localizados na AI, os mesmos nos parecem mais acessíveis do ponto de vista geográfico, e numa distância aceitável, sendo possível se chegar a estes equipamentos simplesmente caminhando em razão de sua topografia relativamente plana.

Ao analisarmos a quantidade de crianças no qual o empreendimento irá gerar, entendemos que em razão do baixo número de unidades e considerando experiência do empreendedor é possível afirmar que o padrão médio de construção deverá atrair famílias de classe média, estas não deverão depender exclusivamente dos serviços de educação pública, tendo boa parcela condições econômicas de serem atendidos na rede particular de educação da cidade. 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. Tabela de Densidade Fixa Habitacional, no qual totaliza 816 (oitocentos e dezesseis) pessoas;
- 1/4 da população resultante, considerando que a maioria das famílias deverão utilizar as unidades de ensino particular.

A partir do exposto acima chegamos, 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,¹ a quantidade de 68 (sessenta e oito) crianças que poderão necessitar da rede pública de ensino municipal, que deverá 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 AII, desde que sejam realizadas obras de ampliações de salas, para atender demanda gradativamente.

Figura 14. Caritas Paroquial São Sebastião

Fonte: Emerson Nakiri, 2021



¹ . 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 15. EM Carlos Ferreira de Aguiar
Fonte: Google Earth, 2021



Figura 16. E.M. Prof. Oscar de Almeida Redondo



Em relação aos equipamentos de saúde, em visitas *“in loco”* nas Áreas de Influência Direta e Indireta observamos a existência de apenas um equipamento de baixa e média complexidade. A Unidade Básica de Saúde Antônio Augusto Nunes, localizada no Jardim Natal esta disposta na Área de Influência Direta, distante segundo GEO Suzano a pouco mais e 400 m (quatrocentos metros) do empreendimento, ainda que a Rua Doutor Prudente de Moraes seja uma barreira física a ser considerada, porém em nossas visitas foi possível verificar um trajeto seguro pelas calçadas e travessias sinalizadas. Em razão da existência deste “equipamento de saúde”, entendemos que o mesmo possui a capacidade de atendimento dos moradores do empreendimento, ainda assim, vale ressaltar que boa parcela das famílias, em razão de sua condição financeira e/ou emprego, deverão possuir plano de saúde capaz de reduzir a demanda direta sobre os equipamentos públicos, sob esta lógica, a cidade possui atualmente dois equipamentos de saúde privados que deverão suprir a demanda destas famílias, além de uma rede de clínicas particulares existentes na cidade.

Figura 17. Unidade Básica de Saúde Jardim Natal

Fonte: Google Earth, 2021



Identificamos também três equipamentos de Assistência Social nas Áreas de Influência Direta e Indireta, sendo um na AID – Tempo de Viver e Conviver e dois na AI – Centro Social Bom Samaritano e Viva a Vida Vila Urupês. No entanto, entendemos que em

razão do perfil socioeconômico das famílias do empreendimento, as mesmas não dependerão destes equipamentos no seu dia-a-dia.

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 500 e 1.000 metros consecutivamente), percebemos que o objeto de estudo, localizado na ZURC-1 – Zona Urbana Consolidada 1, conforme Lei Complementar nº 340/19, está localizado em uma região predominantemente residencial, compostos em sua maioria por habitação horizontal e parte em processo de verticalização, principalmente na Área de Influência Direta (AID), no qual também podemos identificar a formação de um importante eixo comercial ao longo da Avenida Brasília e Rua Ipês, mais recentemente, com a presença de uma grande diversidade de usos comerciais como supermercados, padarias, açougues, farmácias e prestação de serviços de primeira necessidade; enquanto que na Área de Influência Indireta (AII) é possível perceber a presença de habitações unifamiliares térreas e assobradadas, comércios mais significativos e alguns usos industriais.

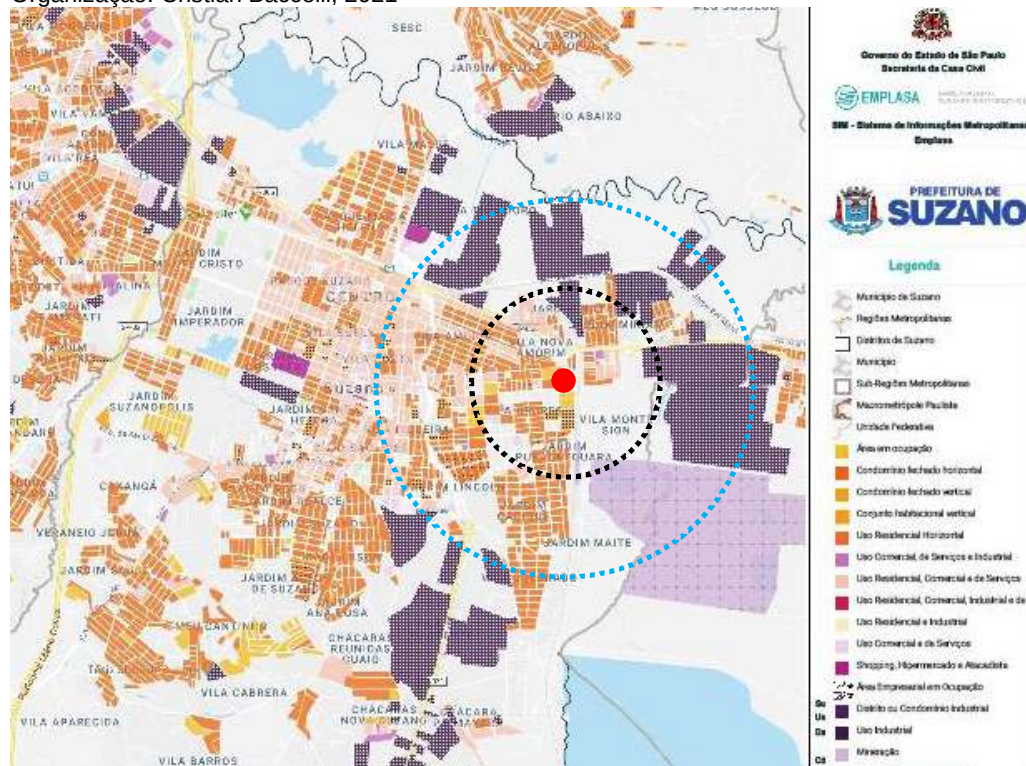
Devido a localização do empreendimento e sua proximidade com o centro comercial da cidade, como a Rua Gal. Francisco Glicério, é possível afirmar que os comércios deste importante eixo comercial, de ordem regional, tendem a atender os futuros moradores, assim como a conexão com alguns importantes eixos 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 loteamento (Jardim Urupês) em desenvolvimento desde os anos de 2010 com a implantação de condomínios residenciais, em particular verticalizados, podemos concluir que as atividades projetadas (habitação coletiva) não incorrerá em impactos sobre as áreas de influência estudadas.

Figura 18. Mapa de Uso e Ocupação do Solo

Fonte: Prefeitura Municipal de Suzano, 2021

Organização: Cristian Baccelli, 2021



Legenda

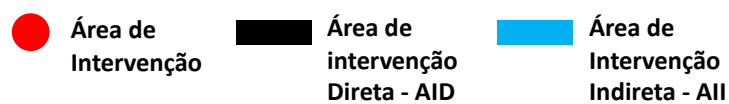


Figura 19. Vista a partir da Rua Ipês

Fonte: Emerson Nakiri, 2021



3.4 Valorização Imobiliária

Tabela 4. Tabela de Pesquisa Imobiliária

Organização: Emerson Nakiri, 2021

TABELA DE PESQUISA IMOBILIÁRIA												
RESIDENCIAS ASSOBRADADAS				SUITE	DORM.	WC	GARAG.	ACAB.	ESTRUT.	BAIRO	PROX.	EST.CON
CASA	Valor(R\$)	A. Constr.	VALOR P/M²									
1	425.000	300	1416,67	1	3	3	2	1	2	1	1	2
2	765.000	120	6375,00	0	2	1	2	2	1	2	1	2
3	227.000	118	1923,73	0	2	1	2	1	2	1	1	1
4	456.000	138	3304,35	1	3	2	1	2	1	1	1	2
5	375.000	145	2586,21	0	2	2	2	1	2	2	3	1
6	368.000	89	4134,83	1	2	2	2	1	2	1	2	2
7	110.000	95	1157,89	0	2	2	2	2	2	2	1	1
8	280.000	300	933,33	0	2	2	2	2	2	2	3	3
9	420.000	75	5600,00	1	2	2	3	1	2	1	1	1
10	160.000	75	2133,33	1	2	2	3	3	1	1	2	3
VALOR MÉDIO POR M²			R\$ 2.956,53									
APARTAMENTOS				SUITE	DORM.	WC	GARAG.	ACAB.	ESTRUT.	BAIRO	PROX.	EST.CON
CASA	Valor(R\$)	A. Constr.	VALOR P/M²									
1	220.000	57	3859,65	0	2	1	1	2	1	1	1	2
2	195.000	46	4239,13	0	2	1	1	2	1	1	1	2
3	165.000	53	3113,21	0	2	1	1	2	1	1	1	2
4	145.000	49	2959,18	0	1	1	1	2	1	1	1	2
5	160.000	52	3076,92	0	2	1	1	1	1	1	1	1
6	270.000	62	4354,84	0	3	2	2	1	1	1	1	1
7	285.000	55	5181,82	0	2	1	1	1	1	1	1	1
8	185.000	56	3303,57	0	2	1	1	1	1	1	1	1
9	205.000	56	3660,71	0	2	1	1	1	1	1	1	1
10	210.000	56	3750,00	0	2	1	1	1	1	1	1	1
VALOR MÉDIO POR M²			R\$ 3.749,90									
TERRENOS				SUITE	DORM.	WC	GARAG.	ACAB.	ESTRUT.	BAIRO	PROX.	EST.CON
CASA	Valor(R\$)	A. Constr.	VALOR P/M²									
1	790.000	500	1580,00							1	1	1
2	650.000	500	1300,00							1	1	1
3	390.000	600	650,00							1	1	1
4	225.000	200	1125,00							1	1	1
5	275.000	300	916,67							1	2	1
6	650.000	500	1300,00							1	1	1
7	160.000	177	903,95							1	2	1
8	280.000	250	1120,00							1	3	1
9	160.000	176	909,09							1	1	1
10	230.000	250	920,00							1	1	1
VALOR MÉDIO POR M²			R\$ 1.072,47									

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, 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.

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, ora pavimentado por paralelepípedos ora por asfalto. Da mesma forma quando nos afastamos do empreendimento estudado, o sistema viário da Área de Influência Indireta possui um conjunto de vias em bom estado de conservação, onde temos importantes eixos viários de conexão urbana de grande relevância como a Avenida Brasília, Rua Ipês e Avenida Gov. Mario Covas, que recentemente passou uma requalificação estrutural e urbana de grande relevância.

Figura 20. Ruas e acessos do entorno do empreendimento

Fonte: GEOSuzano, 2021

Organização: Cristian Baccelli, 2021

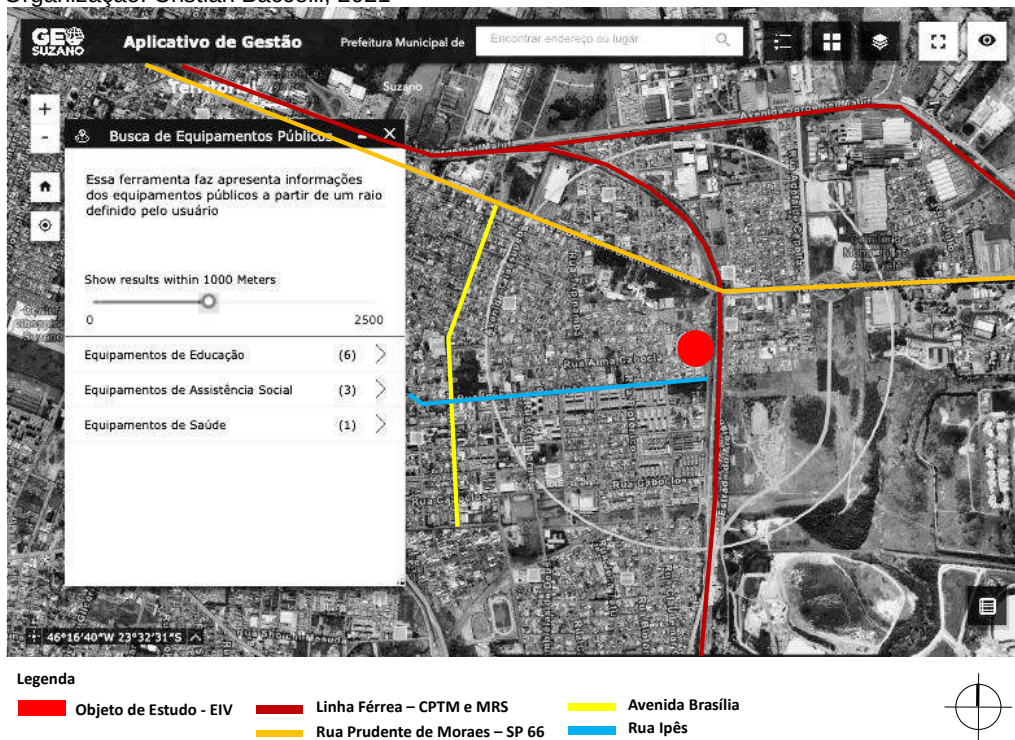


Figura 21. Vista da Rua Prudente de Moraes – SP 66

Fonte: Emerson Nakiri, 2021



Figura 22. Vista da Avenida Brasília

Fonte: Emerson Nakiri, 2021



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 5. 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 6. 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 Web site da empresa RADIAL Transporte, a linha 20TR – Jardim Novo Colorado / Jardim Suzanópolis passa próximo ao empreendimento estudado, possibilitando a mobilidade através deste meio de transporte público pelos futuros moradores. Também identificamos o trajeto de linha intermunicipal – Linha 372 – Suzano (Jardim Colorado) / Mogi das Cruzes (Jardim Piata), atendido pela empresa Unileste.

Tabela 7. Linhas de ônibus que atendem a área de estudo

Fonte: Radial Transporte, 2021

Organização: Emerson Nakiri, 2021

Linha	Itinerário
20 TR	Jardim Colorado / Jardim Suzanópolis
372	Suzano (Jardim Colorado) / Mogi das Cruzes (Jardim Piata)

Podemos observar que o empreendimento estudado possui uma certa proximidade do Terminal Urbano Norte de Ônibus de Suzano e da Estação Ferroviária, a cerca de 2.000 (dois mil metros) de distância numa topografia favorável e de fácil acesso, por linha de ônibus municipal, como também pelo sistema alternativo de transporte público alternativo (vans). Não identificamos ciclovias nas áreas de influência, ainda que em nossas visitas observamos a presença de ciclistas se descolando no bairro.

Figura 23. Trajeto da Linha 20 TR – Jardim Colorado / Jardim Suzanópolis

Fonte: Radial Transporte, 2021

Suzano
Itinerários Linha 20TR
JD. NOVO COLORADO / JD. SUZANOPOLIS

[VOLTAR](#)

TARIFAS

VALOR	R\$ 4,40
ESCOLAR	R\$ 2,20

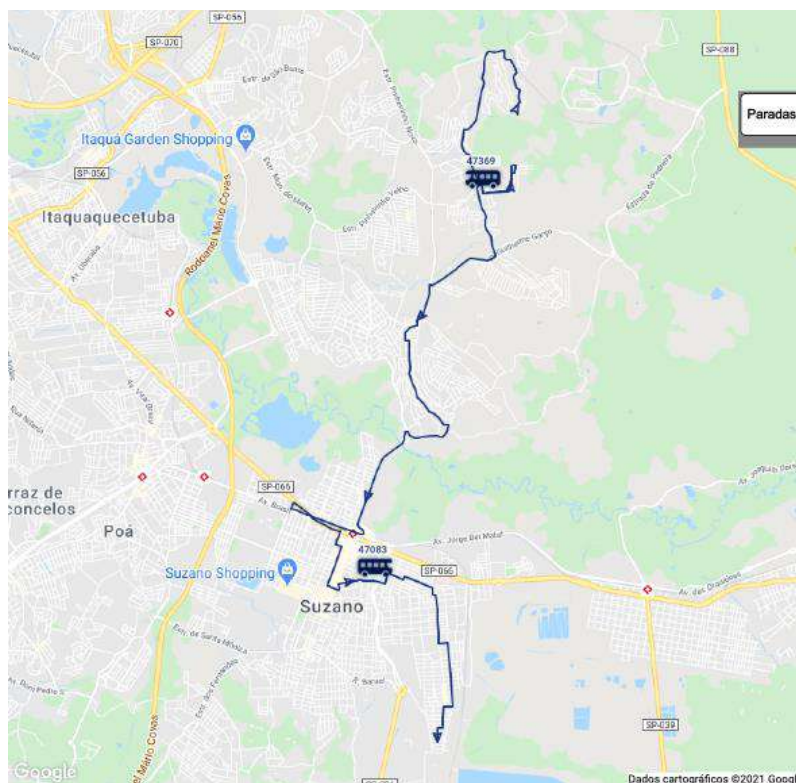
Itinerários | **Dias Úteis** | Sábados | Domingos

JD. NOVO COLORADO / JD. SUZANOPOLIS	JD. SUZANOPOLIS / JD. NOVO COLORADO
RUA HELIO DE SOUZA MELO (PONTO INICIAL)	RUA PAULO MARIA DOS SANTOS (PONTO FINAL)
RUA ESTEFANO DE ROSA	RUA OSWALDO FILINGER
RUA ALMA CABOCLA	ESTRADA DE SANTA MONICA
RUA PROFESSOR LUISA IDAKA	RUA BENEDICTO DE AVILA
RUA JECA TATU	RUA FABIO JOSE SANTOS
RUA PROFESSOR JEREMIAS	RUA ALICE PALERMO SANTOS
RUA TUPINAMBÁ	AV. PAULISTA
RUA AMELIA GUERRA	RUA DA DIVISA
AV. ANTONIO MARQUES FIGUEIRA	AV. CONDE DE MONTE CRISTO
RUA PRUDENTE DE MORAIS	RUA DA TURMALINA
RUA BENJAMIN CONSTANT	AV. MOGI DAS CRUZES
RUA SETE DE SETEMBRO	ALAMEDA MEYER JOSEPH NIGRI
ALAMEDA MEYER JOSEPH NIGRI	RUA SETE DE SETEMBRO
AV. MOGI DAS CRUZES	RUA ARMANDO SALLES DE OLIVEIRA
AV. PAULISTA	RUA ALGUSTA APARECIDA DE CARVALHO MORAIS
RUA ALICE PALERMO SANTOS	RUA NOVE DE JULHO
RUA VELELA	RUA QUINZE DE NOVEMBRO
RUA LEONOR EDMEIA DE CASTRO	RUA ARMANDO SALLES DE OLIVEIRA
RUA FABIO JOSE SANTOS	RUA FELICIO DE CAMARGO
RUA BENEDICTO DE AVILA	AV. ANTONIO MARQUES FIGUEIRA
RUA PAULO MARIA DOS SANTOS (PONTO FINAL)	RUA PRUDENTE DE MORAIS
	RUA BENJAMIN CONSTANT
	RUA TIRADENTES
	RUA GEN. FRANCISCO GLAUCIO
	RUA ELIZEU ALVES DA COSTA
	RUA RUI BARBOSA
	RUA JULIO ALBERTO MATHEI
	RUA CARL WILLIAN COOPER
	AV. BRASILIA
	RUA AMELIA GUERRA
	RUA PROFESSOR JEREMIAS

Itinerários | **Dias Úteis** | Sábados | Domingos

Figura 24. Trajeto da Linha 372 – Suzano (Jardim Colorado) / Mogi das Cruzes (Jardim Piata)

Fonte: Radial Transporte, 2021



Em visitas “*in loco*” nas Áreas de Influência Direta e Indireta foi possível identificar paradas de ônibus nas Ruas Esmeraldo José de Oliveira e Amélia Guerra, todos apenas identificados com placas de “parada de ônibus”, e localizados nos trajetos dos itinerários dos ônibus citados acima. Já na Rua Prudente de Moraes, nos dois sentidos (Suzano – Mogi e vice-versa) identificamos abrigos de concreto em boas condições, como demonstrado nas figuras abaixo:

Figura 25. Parada de ônibus na Rua Esmeraldo José de Oliveira
Fonte: Emerson Nakiri, 2021



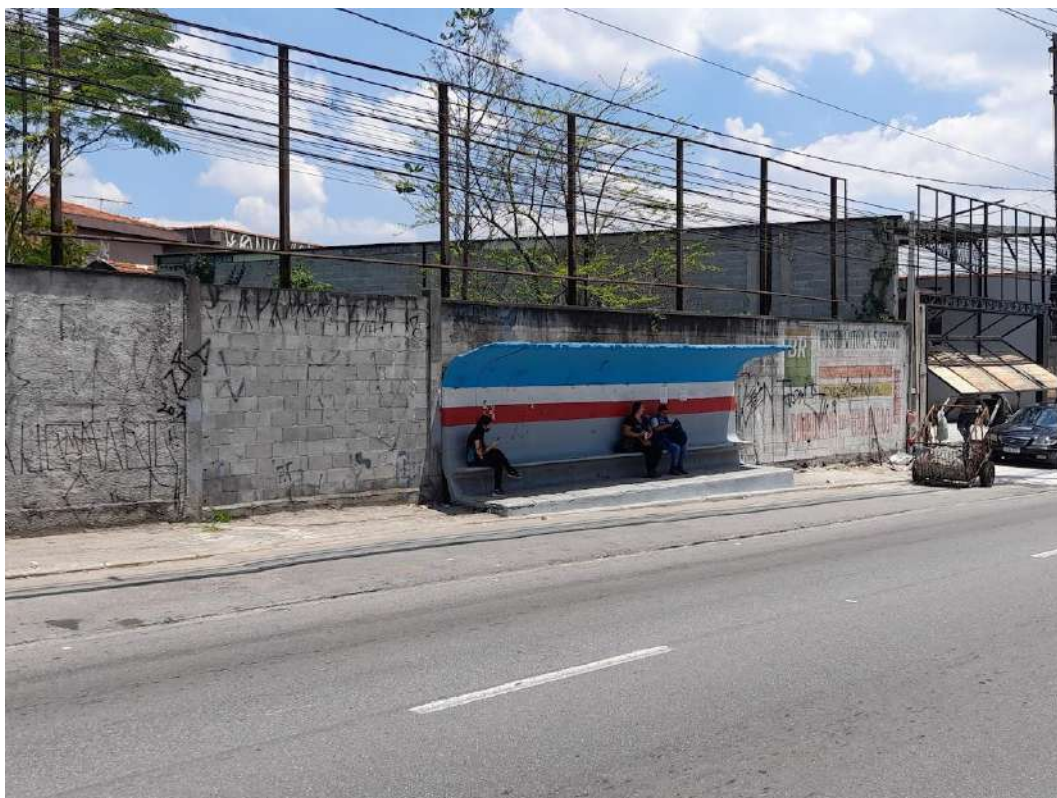
Figura 26. Parada de ônibus na Rua Amélia Guerra
Fonte: Emerson Nakiri, 2021



Figura 27. Parada de Ônibus na Rua Prudente de Moraes – sentido Suzano
Fonte: Emerson Nakiri, 2021



Figura 28. Abrigo de Ônibus na Rua Prudente de Moraes – sentido Mogi das Cruzes
Fonte: Emerson Nakiri, 2021



3.7 Ventilação e iluminação

Com relação à ventilação e iluminação para os empreendimentos em estudo, em análise *“in loco”* e os estudos volumétricos, verificamos que o entorno atualmente é composto por alguns elementos verticais (edifícios habitacionais) próximos aos empreendimentos em estudo já consolidados. Ainda que os edifícios a serem implantados possuirão um gabarito de 08 pavimentos, totalizando 24,00 metros de altura, sua implantação em blocos autônomos e com generosos afastamentos 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”.

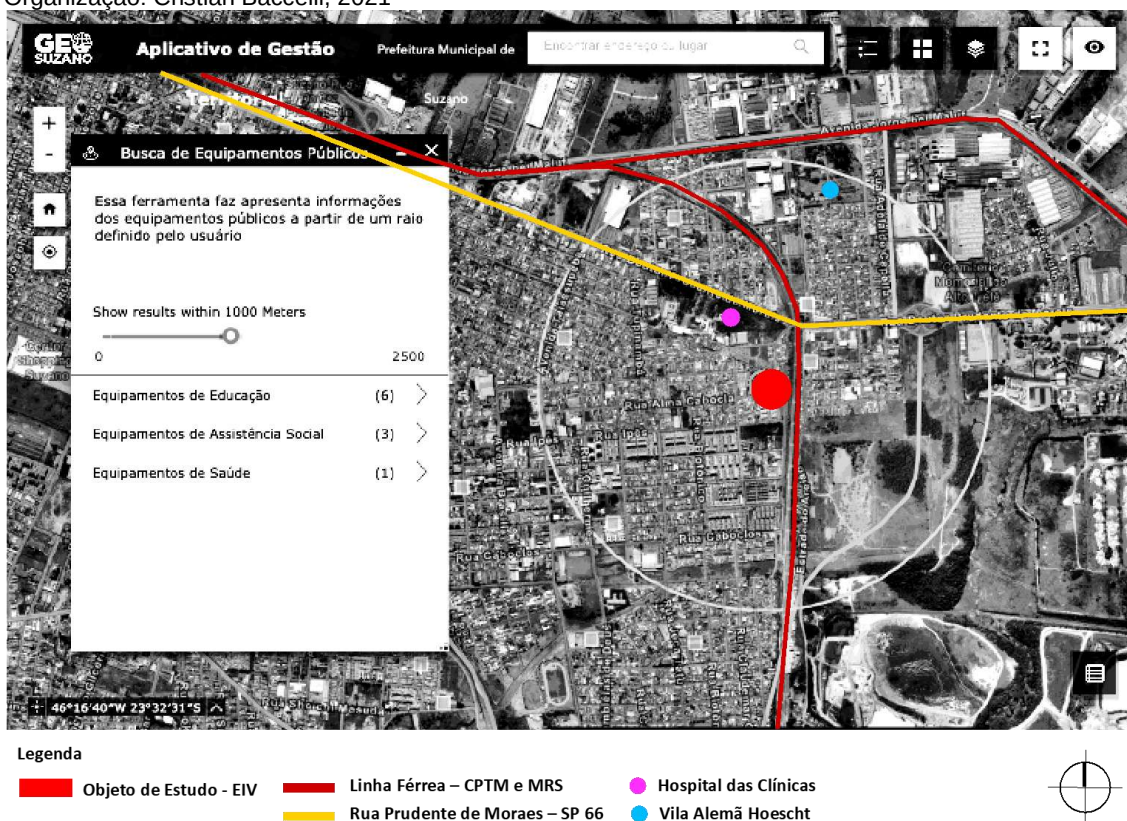
Sob esta ótica, foi criada a ZEPEC - Zona Especial de Preservação Cultural, que segundo art. 40, *“têm por objetivo ampliar a proteção, articulação e dinamização de espaços culturais, afetivos e simbólicos, de grande importância para a memória, identidade e vida cultural dos munícipes”* (PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO 2017).

Em análise ao Mapa 4: Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC), Anexo V, desta Lei Complementar, observamos 07 (sete) elementos arquitetônicos apontados como “Interesse de Preservação Cultural”, localizados nas Áreas de Influência Direta e Indireta, como segue na figura abaixo:

Figura 29. Mapa Patrimônio Natural e Cultural

Fonte: GEOSuzano, 2021

Organização: Cristian Baccelli, 2021



Localizados na Área de Influência Direta, um elemento arquitetônico: Hospital das Clínicas de Suzano, localizado na Rua Prudente de Moraes – sentido Mogi das Cruzes; por tratar-se de instituição da USP não conseguimos visitar internamente sem previa autorização, nos impossibilitando de fazer uma análise mais profunda sobre o conjunto edilício. Já na Área de Influência Indireta identificamos a Vila Alemã Hoescht, inserida nas instalações da Industria Sanofi Aventis no Jardim Natal e, por tratar de área particular, também não podemos visitar o local tão pouco analisar as condições deste conjunto apontado pela municipalidade como Interesse Cultural.

No entanto, não identificamos nas Secretarias Municipais responsáveis por este tema – Planejamento Urbano e Habitação, e Cultura, qualquer documento que demonstre o efetivo tombamento destes elementos arquitetônicos, tão pouco as restrições de ocupação ou raio de intervenção sobre ele. Ainda assim, entendemos que os empreendimentos não possuem qualquer interferência quanto a este tema relacionado à paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Figura 30. Hospital das Clínicas de Suzano

Fonte: Emerson Nakiri, 2021



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 incômodo 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 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 Vila Urupês pode ser considerado como uma extensão dos bairros já consolidados Vila Amorim e Vila Figueira, ambos implantados a mais de 50 anos como extensão da região central de Suzano que se desenvolveu a partir dos anos 1940 com a presença da linha férrea, o transporte de passageiros entre Mogi das Cruzes e São Paulo e a migração da “cidade” da Vila do Baruel, a sul do território, para o que hoje é reconhecido como centro urbano de Suzano. Ao analisarmos as fotos aéreas

disponíveis na plataforma Google Earth podemos observar que a região próxima aos empreendimentos estudados era composta por uma malha urbana regular, já consolidada pelos bairros tradicionais e áreas destinadas a produção agrícola, recentemente estas áreas foram se transformando em suas atividades e usos e é possível verificar a presença de conjuntos habitacionais nestas áreas. \

Figura 31. Região da Vila Amorim, Vila Figueira em 2012

Fonte: Google Earth, 2021



Figura 32. Região da Vila Amorim, Vila Figueira e Vila Urupês em 2014

Fonte: Google Earth, 2021

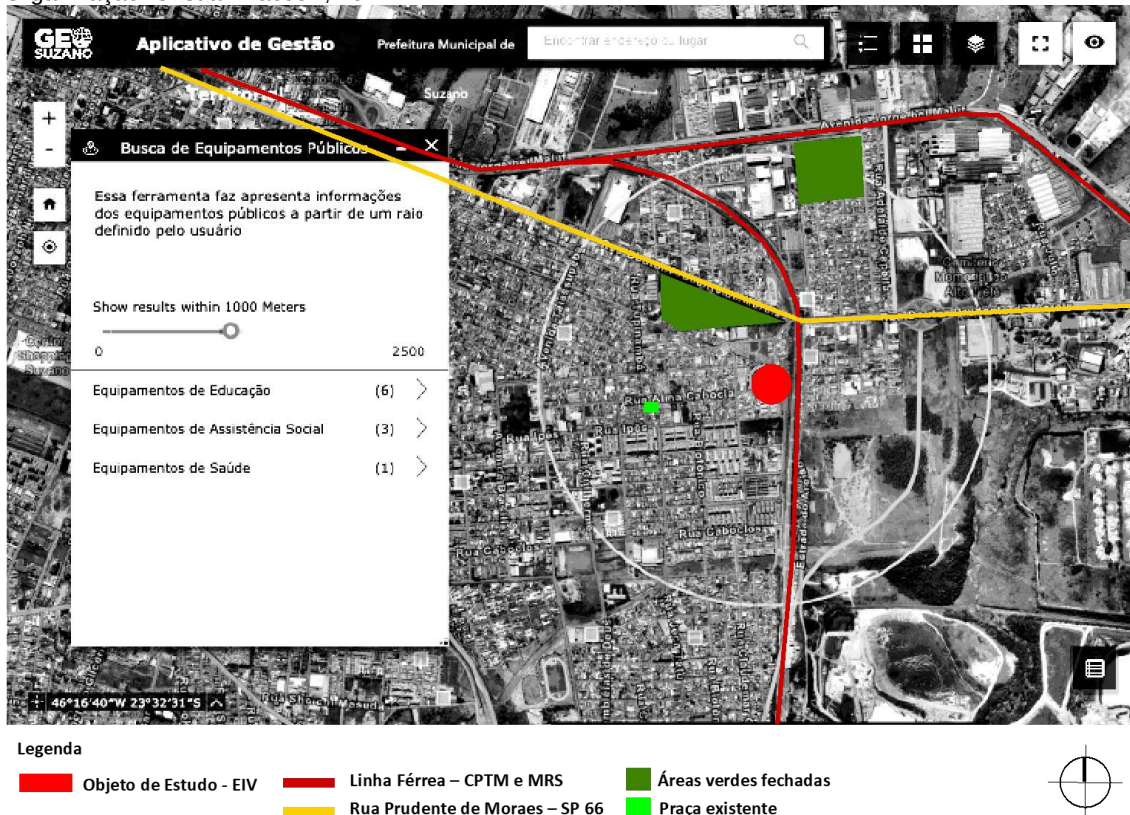


É possível observar a partir das figuras acima que a região passou por uma transformação rápida, porém as áreas verdes ou praças não acompanharam este crescimento e/ou transformação. Ao analisarmos a abaixo, podemos observar escassez em numero de praças existentes nas Áreas de Influência Direta e Indireta.

Figura 33. Mapa de Vegetação e Arborização Urbana

Fonte: GEOSuzano, 2021

Organização: Cristian Baccelli, 2021



Em visitas realizadas nas áreas de influência identificamos a presença de uma praça localizada na Rua Jeremias, esquina com as Ruas Ruth e Yamamoto, junto a UBS da Vila Amorim, no qual verificamos que trata de um espaço público recém construído, em bom estado de conservação e bem utilizado pela população local, onde podemos concluir que este espaço está na Área de Influência Direta, de fácil acesso aos futuros moradores do empreendimento. Também identificamos duas áreas verdes significativas nas Áreas de Influência Direta e Indireta, 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 34. Praça junto a UBS Vila Amorim

Fonte: Emerson Nakiri, 2021



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, os empreendimentos a ser implantados, poderão contribuir para a permeabilidade da região, com a presença de áreas permeáveis no seu interior, conforme previsto na lei complementar 340/19 (área permeável) 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, Nextel, GVT, NET, entre outras empresas que também realizam

o serviço de distribuição de Internet e telefonia. A rede da Telecomunicações passa em frente ao imóvel, em consulta a Empresa Brasileira de Telecomunicações - EMBRATEL, foi informado de que a Embratel possui capacidade técnica para atender a demanda de crescimento do empreendimento. A área de influência direta do empreendimento é toda servida pela rede pública de abastecimento e tratamento 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 272 unidades estima-se 816 pessoas, considerando que cada pessoa gere 0,60kg de lixo/dia = 489,6 kg/dia e 14.688 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. Para minimizar a excessiva vibração provocada pelo equipamento bate-estaca, (equipamento comum utilizado em perfurações de solo), optou a utilização pelo sistema para cravamento de estacas tipo "Hélice Continua", no intuito de reduzir a alta intensidade de barulho durante a cravação

3. Relatório de Avaliação dos Impactos e Proposição de Medidas Mitigadoras ou Compensatórias

Após a exposição dos temas apontados no Termo de Referência nº 017/2021, expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação em 30 de agosto de 2021, com validade até 26 de fevereiro de 2022, em pedido formulado no Processo Eletrônico nº 7647.2021 pelo requerente Nayme Antonio Romanos Soares, para a *“Implantação de Empreendimentos Residenciais com 150 (cento e cinquenta) ou mais unidades habitacionais”*, no qual o empreendimento estará localizado na Rua Cabocla – Vila Urupês, 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.

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 272 (duzentos e setenta e duas) unidades habitacionais, 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 017/2021, 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 8. Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV - Matriz de Mitigações

Organização: Emerson Nakiri e Cristian Baccelli, 2021

Item	Tema	Situação	Impacto	Conclusão
3.1	Adensamento populacional	Neutro	Uma vez que o empreendimento possui uma densidade fixa baixa em sua implantação, não causando impactos em seu entorno	Sem necessidade de mitigação
3.2	Equipamentos urbanos e comunitários	Positivo/negativo	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 possuem capacidade de abstrair a demanda gradativa, desde que realize obras de ampliações de estrutura física das unidades educacionais existentes. Ainda assim, cabe	Considerando os dados apresentados neste estudo de impacto de vizinhança, propomos a construção de duas salas de aula em unidade educacional a ser definida pela municipalidade no intuito de mitigar os impactos gerados no setor da educação. Quanto as unidades de saúde, observamos que as estruturas

	ressaltar que boa parcela, em razão de sua classe social, deverá utilizar-se de equipamentos privados (educação, saúde, transportes) reduzindo significativamente os impactos nas AID e AII	existentes atendem a demanda apresentada.
--	---	---

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 usuários do	Sem necessidade de mitigação
-----	------------------------	----------	---	------------------------------

			entorno, assim como deverá impulsionar ainda mais a economia local existente	
3.4	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
3.5	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
3.6	Demanda por transporte público	Positivo	O local é atendido direta e indiretamente por transporte público coletivo, garantindo alternativas de	Instalação de abrigos nas paradas de ônibus

			chegada e saída do bairro e seu entorno	
			Foi observado no entorno das áreas direta e indireta a ausência de abrigos nas paradas de transporte público.	
3.7	Ventilação e Iluminação	Neutro	Sem alteração no entorno	Sem necessidade de mitigação
3.8	Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural	Neutro	Apesar da existência de elementos arquitetônicos na Área de Influência Direta e Indireta, o empreendimento não causa impacto sobre a paisagem urbana, visto que os objetos arquitetônicos (patrimônio) estão distantes	Sem necessidade de mitigação
3.9	Nível de ruídos	Neutro	Sem alteração no entorno	Sem necessidade de mitigação
3.10	Qualidade do ar	Neutro		Sem necessidade de mitigação

		Sem alteração no entorno		
3.11	Vegetação e arborização urbana	Positivo	Ainda que exista áreas verdes existentes nas AID e AII (praça e áreas verdes fechadas), entendemos que a praça existente (UBS Vila Amorim) supre a necessidade do empreendimento e entorno existente.	Considerando os dados apresentado no EIV, propomos o plantio de espécies arbóreas no estacionamento e 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 de Gerenciamento dos Resíduos Sólidos e o Inventário de seus Resíduos	Apresentar o PGRS, durante a aprovação dos projetos na secretaria municipal competente.

3.14	Vibração	Neutro	Sem alteração no entorno	Sem necessidade de mitigação.

4. Referências Bibliográficas

- Acioly, C., & Davidson, F. (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, disponível em <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. (7 de janeiro de 2013). *Mais um posto do Poupatempo é inaugurado na Grande São Paulo*. Acesso em 19 de junho de 2019, disponível em Sabesp: <http://site.sabesp.com.br/site/imprensa/noticias-detalle.aspx?secaold=65&id=4983>
- Dinâmica Ambiental. (2 de setembro de 2013). *Gerenciamento e descarte de resíduos líquidos*. Acesso em 10 de abril de 2019, disponível em <https://www.dinamicambiental.com.br/blog/reciclagem/gerenciamento-descarte-residuos-liquidos/>
- EMTU – Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos de São Paulo S.A. (2019). Acesso em 08 de abril de 2019, disponível em <http://www.emtu.sp.gov.br>
- 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*. Brasília.
- 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.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO. (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, disponível em <https://www.radialtransporte.com.br/>

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

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

5. Anexos

Anexo 1 – Certidão de Diretrizes emitida pela SMPUH.

Anexo 2 – Termo de Referência;

Anexo 3 – Projeto Arquitetônico para construção de um condomínio residencial vertical com 272 unidades;

Anexo 3.1 – Planta tipo;

Anexo 3.2 – Planta Apartamento;

Anexo 3.3 – Planta PCD;

Anexo 4 – Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional;

Anexo 5 – Certidão de Matrícula do Imóvel atualizada;

Anexo 6 – Espelho do IPTU do imóvel;

6. 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 Engenharia e Construção Eireli

CNPJ – 02.685.173/0001-16



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: ae2d7b6bbf8537578d51



DIRETRIZ Nº 208.2021

Diretriz para aprovação de projetos de empreendimentos de uso residencial multifamiliar

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 Requerimento nº **7442.2021** em que:

em nome de **NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES EIRELI**, conforme despacho exarado no mesmo, a área composta pelos imóveis inscritos no **Cadastro Imobiliário** sob nº **14.001.001, 14.001.002, 14.001.003, 14.001.004, 14.001.005, 14.001.006, 14.001.007, 14.001.008, 14.001.009, 14.001.019, 14.001.020, 14.001.021, 14.001.022**, com área total de **8.488,87m²**, localizada na **Ruas Alma Cabocla**, situa-se na **Macrozona Urbana Consolidada (MUC)**, conforme Lei Complementar nº312/2017 e, em **Zona Urbana Consolidada - ZURC 1**, conforme Lei Complementar nº340/2019 que trata do uso, ocupação e parcelamento do solo, na qual **admite-se** a implantação de edificação destinada a categoria de uso **Residencial Multifamiliar vertical (R2-v)** desde que obedecendo, conforme Lei Complementar nº340/2019, os seguintes índices urbanísticos e parâmetros de ocupação do solo:

Macrozona Urbana Consolidada (MUC)									
SIGLA	C.A	FRENTE	LOTE (m²)	TO (%)	TP (%)	GAB	IAV(%)	Incomodidade Permitida	Categorias de Uso Permitidas
	(A)	Mínima	Mínimo	(B)	C	(D)	(E)	(F)	(G)
ZURC 1	CA Básico 2,5 CA Máximo 4,0	7	175	70	15	8	-	Baixa, Média e Alta	R1, R2-v, R2-h, R2-hmp; Cm-1, Cm-2, Cm-3; Sv-1, Sv-2, Sv-3; Ind-1, Ind-2, Ind-3, (H); Int-1, Int-2, Int-3;

- (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 nº 340/2019;
- (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 nº9.406/2019.
- (H). Exceto atividades restritas as ZUPI conforme Lei Estadual nº1.817/78 e demais legislações pertinentes;
- I. Observar as disposições do Art.8º e Art.10 da Lei Complementar nº340/2019;
- II. Atender ao disposto no Art.28 da Lei Complementar nº340/2019;
- III. O sistema viário deverá atender ao disposto no Art.31, Art.32, Art.33, Art.36, Art.38 e Art.39 da Lei Complementar nº340/2019;
- IV. Os passeios deverão atender ao disposto no Art.40 da Lei Complementar nº340/2019;
- V. Quanto ao tratamento das divisas do parcelamento em condomínio confrontar com uma via pública atender ao disposto no Art.59, observadas as disposições do Art.20, da Lei Complementar nº340/2019;
- VI. O Recuo da divisa frontal do lote ou gleba (**RFO**), Recuo da divisa lateral do lote ou gleba (**RLA**), Recuo da divisa de fundo



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: ae2d7b6bbf8537578d51



do lote ou gleba **(RFD)** e Recuo entre edificações no mesmo lote ou gleba **(REE)** devem observar o disposto no Art.85, Art.86, Art.87, Art.88 e Art.89 da Lei Complementar nº340/2019;

VII. Quanto aos parâmetros específicos para vagas e acessos de veículos observar as disposições do Art.96 ao Art.106 da Lei Complementar nº340/2019;

VIII. Atender ao disposto no Art.110 da Lei Complementar nº 340/19;

IX. Caso a atividade ou empreendimento à ser desenvolvido no local enquadre-se como "**empreendimento ou atividade de impacto**", nos termos do Art.57 e do Art.58 da Lei Complementar nº 312/17, o mesmo deverá ser objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), elaborado conforme as exigências contidas no Termo de Referência emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH), conforme os procedimentos do Decreto Municipal nº9170/2018 e contemplando os aspectos definidos no Artigo 112 § 3º da Lei Complementar nº312/17;

X. Deverão ser cumpridas as demais exigências legais da administração municipal, em especial quanto à regularização da atividade junto à receita municipal. Esta Certidão não tem validade como Licença, Alvará e não exime o interessado ou portador da necessidade de licenciamento nos âmbitos municipal, estadual e federal.

Validade do documento: 16/02/2022

Eu, Thiago Junior Moreira Lima, 021426 analisei e emiti nos termos da lei a Diretriz para aprovação de projetos de empreendimentos de uso residencial multifamiliar, conforme a Lei Complementar nº 340/2019 e Decretos Municipais nº 9.406/2019 e nº 9.573/2021.

Visto e de acordo:

Suzano, 20 de Agosto de 2021

Eliene Correa Rodrigues Coelho

Diretora de Planejamento Territorial

https://suzano.inmov.net.br/projects/show_images/86580



Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: 4d2d33ac22fb5bc84252



TERMO DE REFERÊNCIA Nº 17.2021 Termo de Referência para Elaboração de Estudo de Impacto da Vizinhança (EIV)

Protocolo Eletrônico Nº: 7647.2021
documento: 26/02/2022

- Emissão: 30/08/2021 - 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 **7647.2021** em que o requerente Nayme Antonio Romanos Soares, CNPJ/CPF [REDACTED] 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 Respetivo 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

Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: 4d2d33ac22fb5bc84252



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** 500 metros e **Raio de Influência Indireta** 1000 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

Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: 4d2d33ac22fb5bc84252



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

Estado de São Paulo

Código de controle da certidão: 4d2d33ac22fb5bc84252



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, 30 de Agosto de 2021

Eliene Correa Rodrigues Coelho

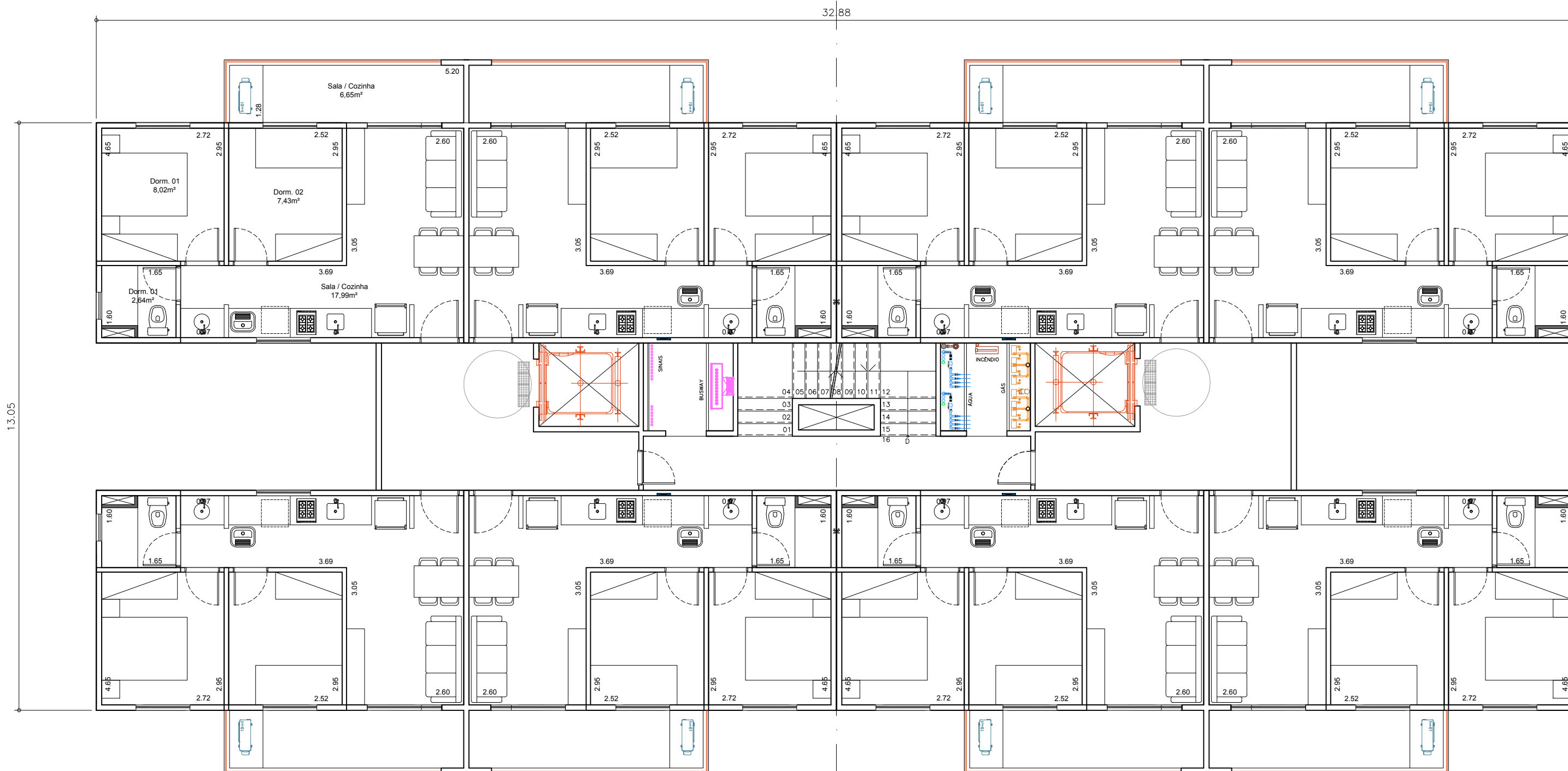
Diretora de Planejamento Territorial

https://suzano.inmov.net.br/projects/show_images/88724

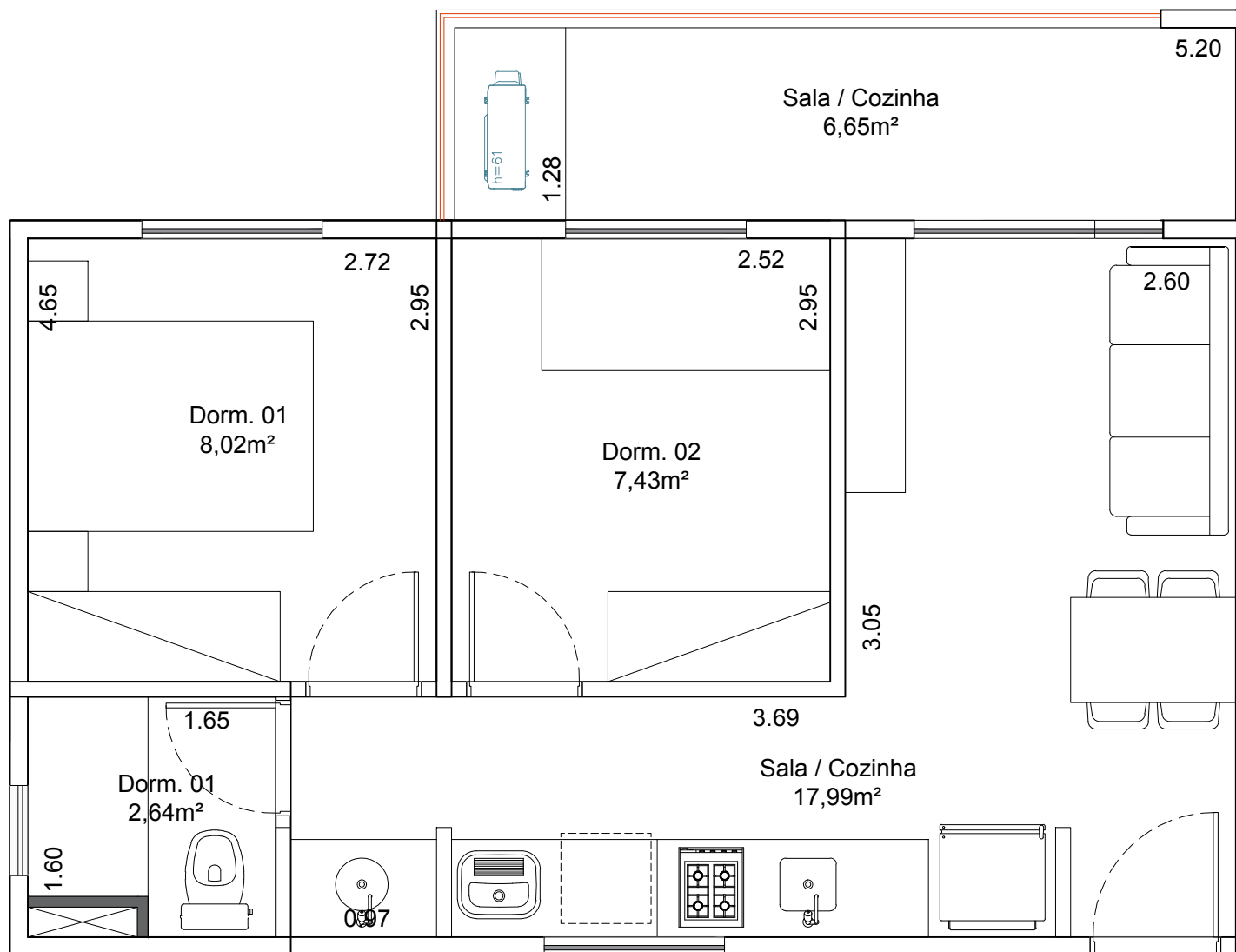


IMPLANTAÇÃO

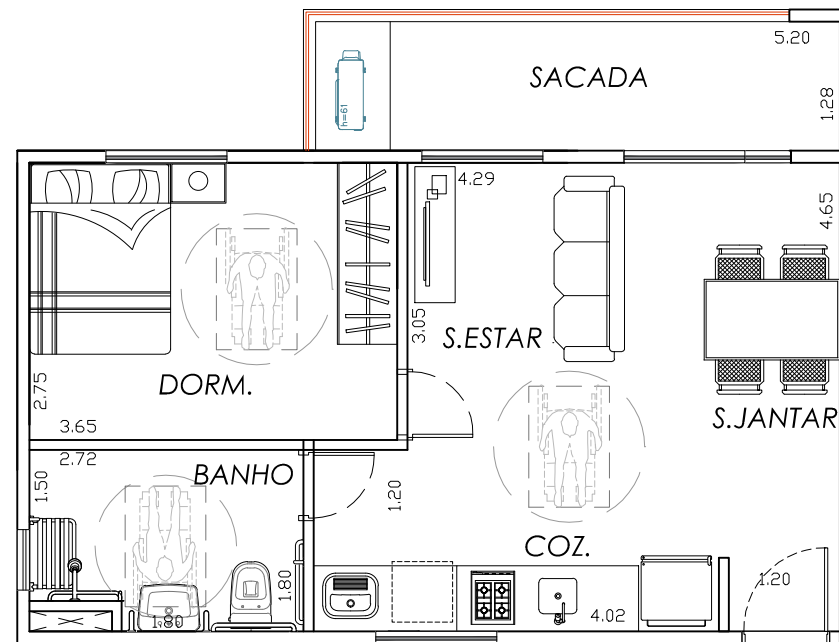
RUA ALMA CABOCLA



PLANTA PAVIMENTO TIPO - 448,67m²



UNIDADE 47,72m²



UNIDADE PcD – 47,72m²



RRT 11799664



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: SI11799664I00CT001
Data de Cadastro: 25/03/2022
Data de Registro: 29/03/2022
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: 28/03/2022

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO EIRELI
Tipo: Pessoa jurídica de direito privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00

CPF/CNPJ: 02.XXX.XXX/0001-16
Data de Início: 25/03/2022
Data de Previsão de Término:
25/03/2023

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 08615040	Nº: SN	
Logradouro: ALMA CABOCLA	Complemento:	
Bairro: VILA URUPÊS	Cidade: SUZANO	
UF: SP	Longitude:	Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

ELABORAÇÃO DE EIV

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: 15975.75
Unidade: metro quadrado

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI11799664I00CT001	NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO EIRELI	INICIAL	25/03/2022



RRT 11799664



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: 25/03/2022 12:03:03, 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

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

LIVRO N.º 2 **REGISTRO GERAL**

CNS 12362-0

— Registro de Imóveis —

Matrícula

Ficha

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

73.275

01

Suzano, 12 de fevereiro de 2015

IMÓVEL: UM TERRENO situado no lado par da Rua Esphinges, LOTE 01, da QUADRA 02, (esquina com a Rua Alma Cabloca), VILA URUPÊS, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Mede 15,00ms de frente para a Rua Esphinges, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 54,00ms da frente aos fundos, do lado esquerdo mede 54,00ms, tendo nos fundos 15,00ms, confrontando pela frente com a mencionada Rua Esphinges, do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel confronta com o Lote 02, da Quadra 02, do lado esquerdo confronta com a Rua Alma Cabocla e finalmente nos fundos, confronta com parte do Lote 04, da Quadra 02; o terreno está localizado do lado esquerdo de quem da Rua Alma Cabocla adentra a Rua Esphinges, na sua confluência, encerrando a área de 810,00m².

CONTRIBUINTE: 14.001.006.

SUBSTITUTO:

Cleiton Fonseca de Aguiar
CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

R.01/em 12 de fevereiro de 2015. (Usucapião)

Em cumprimento ao Mandado de Averbação - Usucapião expedido aos 21/11/2014 pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Suzano-SP, extraído do processo n° 0006907-41.2008.26.0606, ordem n° 896/2008, da Ação de Usucapião - Usucapião Extraordinária, tendo como requerentes: MAÇAKATSU SATO, brasileiro, aposentado, RG [REDACTED]-SSP/SP, CPF [REDACTED], casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77 com TIWAKO SATO, brasileira, do lar, RG [REDACTED]-SSP/SP, CPF [REDACTED], residentes e domiciliados na Rua Alma Cabocla, 897, Vila Urupês, Suzano-SP e como requeridos: 1) FLÁVIO RIBEIRO NOGUEIRA, casado, industrial, residente na Estrada Santo Amaro, São Paulo-SP e 2) RAIF IZAR, solteiro, advogado, residente e domiciliado na Rua Marselhesa, 495, Vila Mariana, São Paulo-SP, procedo ao presente para

" Continua no Verso "

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

12362-0-AA 491206

12362-0-489001-494000-1121

Matrícula

73.275

Ficha

01

Verso

constar que foi ordenado o registro da **Sentença Declaratória de Usucapião** prolatada em 22/04/2014, transitada em julgado aos 11/07/2014, que declarou em favor dos requerentes, já qualificados, o domínio do imóvel objeto desta matrícula, cujo valor estimado nos autos é de R\$ 53.107,63 (inclusive outros) (V.V. R\$ 243.472,87).

SUBSTITUTO:

P.171.993

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

R.02/em 13 de outubro de 2015. (Venda)

Pela escritura pública de venda e compra lavrada aos 30/09/2015, Livro 560, fls. 127 à 131, no 2º Tabelião de Notas da Comarca de Suzano-SP, os proprietários MAÇAKATSU SATO e sua mulher TIWAKO SATO, aposentada, RG 10.167.891-5-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Ivan Meireles, 460, Vila Urupês, Suzano-SP, já qualificados, VENDERAM à NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede na Rua Washington Luiz, 306, Vila Costa, Suzano-SP, CNPJ 02.685.173/0001-16, o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 238.000,00 (inclusive outros 03 imóveis), pagos da seguinte forma: R\$ 100.000,00 pagos anteriormente e o restante no valor de R\$ 138.000,00, pagos em 10 parcelas, cada uma no valor de R\$ 13.800,00, através de igual número e valor de notas promissórias, de emissão da compradora, vencendo a primeira no dia 29/10/2015 e as demais no mesmo dia dos meses imediatamente subsequentes (V.V. R\$ 243.472,87). Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome dos vendedores, em data de 05/10/2015, às 09:40 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.176.796

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

" Continua na Ficha Nº 02 "

— Registro de Imóveis —

Matrícula
73.275Ficha
02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

15

julho

2021

Suzano, de de

Av.03/em 15 de julho de 2021. (Transformação Societária)

Pela escritura pública de confissão de dívida, com constituição de alienação fiduciária em garantia, lavrada aos 10/05/2021, Livro 382, fls. 319/334, no Tabelião de Notas da Comarca de Itaquaquecetuba-SP, complementada pelo instrumento particular de transformação de natureza jurídica de sociedade empresária e constituição de empresa individual de responsabilidade limitada EIRELI, 10ª alteração de sociedade e constituição de EIRELI, datada de 01/08/2015, devidamente registrada na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 442.883/15-8 aos 30/09/2015 (devidamente arquivada nesta Serventia aos 05/02/2016, sob Protocolo nº 179.102), procedo a presente averbação para constar a transformação do tipo jurídico da empresa NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, passando a mesma a operar com a denominação social de **NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES EIRELI**.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.218.566

JÚLLIO CÉSAR FERREIRA

FAGS

R.04/em 15 de julho de 2021. (Alienação Fiduciária)

Pela mesma escritura mencionada na Av.03 desta matrícula, a proprietária NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES EIRELI, já qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à COMERCIAL IBIAÇU DE EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ 50.214.014/0001-86, com sede na Avenida Uberaba, 1.242 e 1.262, Vila Virginia, Itaquaquecetuba-SP, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 1.287.701,80 (inclusive imóveis objetos das Matrículas nºs 73.276 e 73.277), a ser paga através de 11 parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$ 117.063,80 cada uma, a primeira com vencimento aos 29/05/2021 e as demais para o mesmo dia dos meses subsequentes. Avaliação do imóvel: R\$ 429.233,93. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 07/06/2021, às 17:26 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.218.566

JÚLLIO CÉSAR FERREIRA

FAGS

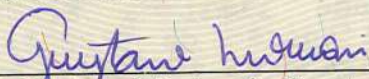
Matrícula

Ficha

Verso

Certidão de Propriedade com Negativa de Ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 73275 está conforme original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73 nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançado na aludida matrícula inclusive com referência a alienações e ônus reais e pessoais. Dou fé, Suzano, data e hora abaixo indicadas.



Gustavo Moriconi - Escrevente



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

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

1236203C3073275C16442822L

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

Ao Oficial.: R\$ *38,17
Ao Estado.: R\$ *10,85
Ao IPESP.: R\$ *7,43
Ao Reg. Civil R\$ *2,01
Ao Trib. Just R\$ *2,62
Ao FEDMP.: R\$ *1,83
Total.: R\$ *62,91
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:44:37 horas do dia 30/03/2022

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

Código de controle de certidão:

Pedido Nº 156710



07327530032022

Pag.: 004/004



Registro de Imóveis
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

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

**LIVRO N.º 2 REGISTRO
 GERAL**

CNS 12362-0

— Registro de Imóveis —

Matrícula Ficha
73.276 01

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 12 de fevereiro de 2015

IMÓVEL: UM TERRENO situado no lado par da Rua Esphinges, LOTE 02, da QUADRA 02, da VILA URUPÊS, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Mede 16,00ms de frente para a Rua Esphinges, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 54,00ms da frente aos fundos, do lado esquerdo mede 54,00ms, tendo nos fundos 16,00ms, confrontando pela frente com a mencionada Rua Esphinges, do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel confronta com o Lote 03, da Quadra 02, do lado esquerdo confronta com o Lote 01, da Quadra 02 e finalmente nos fundos, confronta com parte do Lote 04, da Quadra 02; o terreno está localizado do lado esquerdo de quem da Rua Alma Cabocla adentra a Rua Esphinges, à 15,00ms de sua confluência, encerrando a área de 864,00m2.

CONTRIBUINTE: 14.001.005.

SUBSTITUTO:

CLINTON FONSECA DE AQUÍAR

FAGS

R.01/em 12 de fevereiro de 2015. (Usucapião)

Em cumprimento ao Mandado de Averbação - Usucapião expedido aos 21/11/2014 pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Suzano-SP, extraído do processo nº 0006907-41.2008.26.0606, ordem nº 896/2008, da Ação de Usucapião - Usucapião Extraordinária, tendo como requerentes: MAÇAKATSU SATO, brasileiro, aposentado, RG [REDACTED]-SSP/SP, CPF [REDACTED], casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77 com TIWAKO SATO, brasileira, do lar, RG [REDACTED]-SSP/SP, CPF [REDACTED], residentes e domiciliados na Rua Alma Cabocla, 897, Vila Urupês, Suzano-SP e como requeridos: 1) FLÁVIO RIBEIRO NOGUEIRA, casado, industrial, residente na Estrada Santo Amaro, São Paulo-SP e 2) RAIF IZAR, solteiro, advogado, residente e domiciliado na Rua Marselhesa, 495, Vila Mariana, São Paulo-SP, procedo ao presente para

" Continua no Verso "

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

491204

12362-0 - AA

12362-0-489001-494000-1121



constar que foi ordenado o registro da **Sentença Declaratória de Usucapião** prolatada em 22/04/2014, transitada em julgado aos 11/07/2014, que declarou em favor dos requerentes, já qualificados, o domínio do imóvel objeto desta matrícula, cujo valor estimado nos autos é de R\$ 53.107,63 (inclusive outros) (V.V. R\$ 188.237,59).

SUBSTITUTO:

P.171.993

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

R.02/em 13 de outubro de 2015. (Venda)

Pela escritura pública de venda e compra lavrada aos 30/09/2015, Livro 560, fls. 127 à 131, no 2º Tabelião de Notas da Comarca de Suzano-SP, os proprietários MAÇAKATSU SATO e sua mulher TIWAKO SATO, aposentada, RG 10.167.891-5-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Ivan Meireles, 460, Vila Urupês, Suzano-SP, já qualificados, VENDERAM à NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede na Rua Washington Luiz, 306, Vila Costa, Suzano-SP, CNPJ 02.685.173/0001-16, o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 238.000,00 (inclusive outros 03 imóveis), pagos da seguinte forma: R\$ 100.000,00 pagos anteriormente e o restante no valor de R\$ 138.000,00, pagos em 10 parcelas, cada uma no valor de R\$ 13.800,00, através de igual número e valor de notas promissórias, de emissão da compradora, vencendo a primeira no dia 29/10/2015 e as demais no mesmo dia dos meses imediatamente subsequentes (V.V. R\$ 188.237,59). Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome dos vendedores, em data de 05/10/2015, às 09:40 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.176.796

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

" Continua na Ficha Nº 02 "

— Registro de Imóveis —

Matrícula
73.276Ficha
02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 15 de julho de 2021.

Av.03/em 15 de julho de 2021. (Transformação Societária)

Pela escritura pública de confissão de dívida, com constituição de alienação fiduciária em garantia, lavrada aos 10/05/2021, Livro 382, fls. 319/334, no Tabelião de Notas da Comarca de Itaquaquecetuba-SP, complementada pelo instrumento particular de transformação de natureza jurídica de sociedade empresária e constituição de empresa individual de responsabilidade limitada EIRELI, 10ª alteração de sociedade e constituição de EIRELI, datada de 01/08/2015, devidamente registrada na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 442.883/15-8 aos 30/09/2015 (devidamente arquivada nesta Serventia aos 05/02/2016, sob Protocolo nº 179.102), procedo a presente averbação para constar a transformação do tipo jurídico da empresa NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, passando a mesma a operar com a denominação social de **NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES EIRELI**.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.218.566

JÚLIO CÉSAR FERREIRA

FAGS

R.04/em 15 de julho de 2021. (Alienação Fiduciária)

Pela mesma escritura mencionada na Av.03 desta matrícula, a proprietária NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES EIRELI, já qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à COMERCIAL IBIACU DE EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ 50.214.014/0001-86, com sede na Avenida Uberaba, 1.242 e 1.262, Vila Virgínia, Itaquaquecetuba-SP, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 1.287.701,80 (inclusive imóveis objetos das Matrículas nºs 73.275 e 73.277), a ser paga através de 11 parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$ 117.063,80 cada uma, a primeira com vencimento aos 29/05/2021 e as demais para o mesmo dia dos meses subsequentes. Avaliação do imóvel: R\$ 429.233,93. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 07/06/2021, às 17:26 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.218.566

JÚLIO CÉSAR FERREIRA

FAGS

Matrícula

Ficha

Verso

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 73276 está conforme original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73 nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançado na aludida matrícula inclusive com referência a alienações e ônus reais e pessoais. Dou fé, Suzano, data e hora abaixo indicadas.

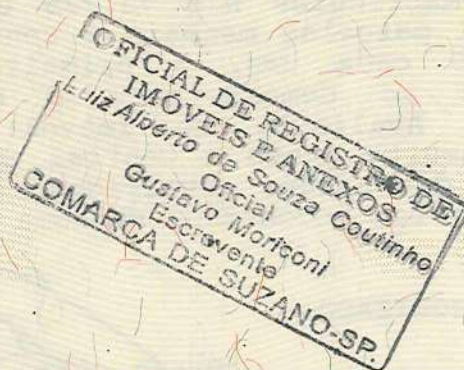
Gustavo Moriconi
Gustavo Moriconi - Escrevente



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

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

1236203C3073276C16434422S



Ao Oficial... R\$ *38.17
Ao Estado... R\$ *10.85
Ao IPESP... R\$ *7.43
Ao Reg. Civil R\$ *2.01
Ao Trib. Just R\$ *2.62
Ao FEDMP... R\$ *1.83
Total... R\$ *62.91
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:43:55 horas do dia 30/03/2022

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

Código de controle de certidão :

Pedido Nº 156711



07327630032022

Pag.: 004/004



Registro de Imóveis
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

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

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

CNS 12362-0

Matrícula **73.277** Ficha **01**

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 12 de fevereiro de 2015

IMÓVEL: UM TERRENO situado no lado par da Rua Esphinges, LOTE 03, da QUADRA 02, da VILA URUPÊS, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Mede 16,00ms de frente para a Rua Esphinges, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 54,00ms da frente aos fundos, do lado esquerdo mede 54,00ms, tendo nos fundos 16,00ms, confrontando pela frente com a mencionada Rua Esphinges, do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel confronta com o Lote 11, da Quadra 02, do lado esquerdo confronta com o Lote 02, da Quadra 02 e finalmente nos fundos, confronta com parte do Lote 04, da Quadra 02, encerrando a área de 864,00m2.

CONTRIBUINTE: 14.001.004.

SUBSTITUTO:

Cleiton Fonseca de Aguiar
CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

R.01/em 12 de fevereiro de 2015 (Usucapião)

Em cumprimento ao Mandado de Averbação - Usucapião expedido aos 21/11/2014 pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Suzano-SP, extraído do processo n° 0006907-41.2008.26.0606, ordem n° 896/2008, da Ação de Usucapião - Usucapião Extraordinária, tendo como requerentes: MAÇAKATSU SATO, brasileiro, aposentado, RG [REDACTED]-SSP/SP, CPF [REDACTED], casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77 com TIWAKO SATO, brasileira, do lar, RG [REDACTED]-SSP/SP, CPF [REDACTED], residentes e domiciliados na Rua Alma Cabocla, 897, Vila Urupês, Suzano-SP e como requeridos: 1) FLÁVIO RIBEIRO NOGUEIRA, casado, industrial, residente na Estrada Santo Amaro, São Paulo-SP e 2) RAIF IZAR, solteiro, advogado, residente e domiciliado na Rua Marselhesa, 495, Vila Mariana, São Paulo-SP, procedo ao presente para constar que foi ordenado o registro da **Sentença Declaratória de Usucapião** prolatada em 22/04/2014, transitada em julgado aos 11/07/2014, que declarou em favor

" Continua no Verso "

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

491202

12362-0 - AA

12362-0-489001-494000-1121



Matrícula

73.277

Ficha

01

Verso

dos requerentes, já qualificados, o domínio do imóvel objeto desta matrícula, cujo valor estimado nos autos é de R\$ 53.107,63 (inclusive outros) (V.V. R\$ 188.237,59).

SUBSTITUTO:

P.171.993

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

R.02/em 13 de outubro de 2015. (Venda)

Pela escritura pública de venda e compra lavrada aos 30/09/2015, Livro 560, fls. 127 à 131, no 2º Tabelião de Notas da Comarca de Suzano-SP, os proprietários MAÇAKATSU SATO e sua mulher TIWAKO SATO, aposentada, RG 10.167.891-5-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Ivan Meireles, 460, Vila Urupês, Suzano-SP, já qualificados, VENDERAM à NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede na Rua Washington Luiz, 306, Vila Costa, Suzano-SP, CNPJ 02.685.173/0001-16, o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 238.000,00 (inclusive outros 03 imóveis), pagos da seguinte forma: R\$ 100.000,00 pagos anteriormente e o restante no valor de R\$ 138.000,00, pagos em 10 parcelas, cada uma no valor de R\$ 13.800,00, através de igual número e valor de notas promissórias, de emissão da compradora, vencendo a primeira no dia 29/10/2015 e as demais no mesmo dia dos meses imediatamente subsequentes (V.V. R\$ 188.237,59). Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome dos vendedores, em data de 05/10/2015, às 09:40 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.176.796

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

" Continua na Ficha Nº 02 "

Registro de Imóveis

Matrícula
73.277Ficha
02COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO
15 de julho de 2021

Suzano, de de

Av.03/em 15 de julho de 2021. (Transformação Societária)

Pela escritura pública de confissão de dívida, com constituição de alienação fiduciária em garantia, lavrada aos 10/05/2021, Livro 382, fls. 319/334, no Tabelião de Notas da Comarca de Itaquaquecetuba-SP, complementada pelo instrumento particular de transformação de natureza jurídica de sociedade empresária e constituição de empresa individual de responsabilidade limitada EIRELI, 10ª alteração de sociedade e constituição de EIRELI, datada de 01/08/2015, devidamente registrada na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 442.883/15-8 aos 30/09/2015 (devidamente arquivada nesta Serventia aos 05/02/2016, sob Protocolo nº 179.102), procedo a presente averbação para constar a transformação do tipo jurídico da empresa NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, passando a mesma a operar com a denominação social de **NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES EIRELI**.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.218.566

JÚLLYO CÉSAR FERREIRA

FAGS

R.04/em 15 de julho de 2021. (Alienação fiduciária)

Pela mesma escritura mencionada na Av.03 desta matrícula, a proprietária NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES EIRELI, já qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à COMERCIAL IBIACU DE EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ 50.214.014/0001-86, com sede na Avenida Uberaba, 1.242 e 1.262, Vila Virgínia, Itaquaquecetuba-SP, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 1.287.701,80 (inclusive imóveis objetos das Matrículas nºs 73.275 e 73.276), a ser paga através de 11 parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$ 117.063,80 cada uma, a primeira com vencimento aos 29/05/2021 e as demais para o mesmo dia dos meses subsequentes. Avaliação do imóvel: R\$ 429.233,94. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 07/06/2021, às 17:26 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.218.566

JÚLLYO CÉSAR FERREIRA

FAGS

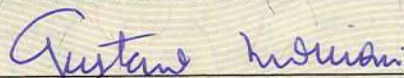
Matrícula

Ficha

Verso

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 73277 está conforme original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73 nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançado na aludida matrícula inclusive com referência a alienações e ônus reais e pessoais. Dou fé, Suzano, data e hora abaixo indicadas.



Gustavo Moriconi - Escrevente



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

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

1236203C3073277C16430822N

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

Ao Oficial.: R\$ *38,17
Ao Estado.: R\$ *10,85
Ao IPESP.: R\$ *7,43
Ao Reg. Civil R\$ *2,01
Ao Trib. Just R\$ *2,62
Ao FEDMP.: R\$ *1,83
Total.: R\$ *62,91
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:43:18 horas do dia 30/03/2022

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

Código de controle de certidão :

Pedido Nº 156712



07327730032022

Pag.: 004/004



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Registro de Imóveis
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

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

**LIVRO N.º 2 — REGISTRO
GERAL**

Matrícula
51.533

Ficha
01

— Registro de Imóveis —
COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE S. PAULO

Suzano, 26 de setembro de 2000.

IMÓVEL: UM TERRENO constituído pelos LOTES 04 a 07, da QUADRA 02, do loteamento denominado VILA URUPÊS, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Suzano-SP., assim descrito e caracterizado: Mede 46,00 metros de frente para a Rua Alma Cabocla, por 37,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confinando com os lotes 12 e 03, de um lado e 08, 09 e 10 de outro, nos fundos mede 46,00 metros, confinando com os lotes 15, 16, 17 e 18, encerrando a área de 2.162,00 metros quadrados.

PROPRIETÁRIOS: MAÇAKATSU SATO, brasileiro, proprietário, RG nº 3.990.902 e CIC nº 109.276.468, casado, sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei Federal nº 6.515/77, com TIWAKO SATO, residentes e domiciliados na Vila Urupês, Suzano, São Paulo.

REGISTRO ANTERIOR: R.01 e Av.06/1.383, aos 04 de junho de 1976, deste Registro Imobiliário.

OFICIAL:

P.92.031 - mic.468 LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO MOL
Av.01/em 26 de setembro de 2000.

Fica desacoplado do imóvel objeto da presente o Lote 07, da Quadra 02, da Vila Urupês, com 470,00 metros quadrados, em virtude da venda feita a ANDREA DE OLIVEIRA VALENTE, MARIANA DE OLIVEIRA VALENTE e ALINE DE OLIVEIRA VALENTE, todas solteiras, conforme verifica-se pelo R.01/51.537, feito nesta data. Este desacoplamento foi autorizado pela Municipalidade através da Certidão nº 608/2000, extraída do processo administrativo nº 013839/2000, aos 13 de setembro de 2000, de acordo com a Lei Complementar nº 025/96.

OFICIAL:

P.92.031 - mic.468 LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO MOL

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

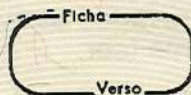
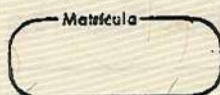
MOD. 07

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

12362-0-AA 491199

12362-0-489001-494000-1121





Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 51533 está conforme original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73 nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançado na aludida matrícula inclusive com referência a alienações e ônus reais e pessoais.

Dou fé, Suzano, data e hora abaixo indicadas.

Gustavo Moriconi

Gustavo Moriconi - Escrevente



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

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

1236203C3051533C16413422B



MOD. 07

Ao Oficial... R\$ *38.17
Ao Estado... R\$ *10.85
Ao IPESP... R\$ *7.43
Ao Reg. Civil R\$ *2.01
Ao Trib. Just R\$ *2.62
Ao FEDMP... R\$ *1.83
Total... R\$ *62.91
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:41:43 horas do dia 30/03/2022

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

Código de controle de certidão :

Pedido Nº 156714



05153330032022

Pag.: 002/002



Registro de Imóveis
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

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

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE S. PAULO

Matrícula
51.535

Ficha
01

Suzano, 26 de setembro de 2000.

IMÓVEL: UM TERRENO constituído pelos LOTES 11 a 13, da QUADRA 02, do loteamento denominado VILA URUPÊS, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Suzano-SP., assim descrito e caracterizado: Mede 47,00 metros para a Rua Esphinges, por 44,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confinando com a Rua Professor Jeremias e lote 03 de outro lado, nos fundos mede 47,00 metros, confinando com o lote 14 da mesma quadra, encerrando a área de 2.068,00 metros quadrados.

PROPRIETÁRIOS: MAÇAKATSU SATO, brasileiro, proprietário, RG nº 3.990.902 e CIC nº 109.276.468, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei Federal nº 6.515/77, com TIWAKO SATO, residentes e domiciliados na Vila Urupês, Suzano, São Paulo.

REGISTRO ANTERIOR: R.01 e Av.06/1.383, aos 04 de junho de 1976, deste Registro Imobiliário.

OFICIAL:

P.92.031 - mic.468 LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO

MOL

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 51535 está conforme original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73 nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançado na aludida matrícula inclusive com referência a alienações e ônus reais e pessoais. Dou fé, Suzano, data e hora abaixo indicadas.

Roberta Peixoto da Silva – Escrevente

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

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

1236203C3051535C164049220

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

Roberta Peixoto da Silva
Escrevente

MOD. 07



Ao Oficial... R\$ *38.17
Ao Estado... R\$ *10.85
Ao IPESP... R\$ *7.43
Ao Reg. Civil... R\$ *2.01
Ao Trib. Just... R\$ *2.62
Ao FEDMP... R\$ *1.83
Total... R\$ *62.91
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:40:59 horas do dia 30/03/2022
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").

Código de controle de certidão :
Pedido Nº 156715



05153530032022

Pag.: 001/001

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Registro de Imóveis
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

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

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE S. PAULO

Matrícula
51.536

Ficha
01

Suzano, 26 de setembro de 2000.

IMÓVEL: UM TERRENO constituído pelos LOTES 14 a 16, da QUADRA 02, do loteamento denominado VILA URUPÊS, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Suzano-SP., assim descrito e caracterizado: Mede 36,00 metros de frente para a Rua Professor Jeremias, 47,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confinando com os lotes 11, 12 e 13 de um lado e lote 17 de outro, nos fundos mede 36,00 metros, confinando com os lotes 03, 04 e 05, encerrando a área de 1.692,00 metros quadrados.

PROPRIETÁRIOS: MAÇAKATSU SATO, brasileiro, proprietário, RG nº 3.990.902 e CIC nº 109.276.468, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei Federal nº 6.515/77, com TIWAKO SATO, residentes e domiciliados na Vila Urupês, Suzano, São Paulo.

REGISTRO ANTERIOR: R.01 e Av.06/1.383, aos 04 de junho de 1976, deste Registro Imobiliário.

OFICIAL:

P.92.031 - mic.468 LUIZ ALBERTO DE SOUZA COUTINHO

MOL

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 51536 está conforme original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73 nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançado na aludida matrícula inclusive com referência a alienações e ônus reais e pessoais. Dou fé, Suzano, data e hora abaixo indicadas.

Roberta Peixoto da Silva - Escrevente

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

<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1236203C3051536C164006229



OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS E ANEXOS
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial
Roberta Peixoto da Silva
Escrevente
COMARCA DE SUZANO-SP.

Pag.: 001/001

Ao Oficial... R\$ 38,17
Ao Estado... R\$ 10,85
Ao IPESP... R\$ 7,43
Ao Reg. Civil... R\$ 2,01
Ao Trib. Just... R\$ 2,62
Ao FEDMP... R\$ 1,83
Total... R\$ 62,91
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:40:16 horas do dia 30/03/2022

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

Código de controle de certidão :

Pedido Nº 156716



05153630032022

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL**Registro de Imóveis**
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

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

LIVRO N.º 2 **REGISTRO GERAL**Matrícula 73.278 Ficha 01**Registro de Imóveis****COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO**

CNS 12362-0

Suzano, 12 de fevereiro de 2015

IMÓVEL: UM TERRENO situado no lado par da Rua Professor Jeremias, LOTE 17, da QUADRA 02, da VILA URUPÊS, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Mede 12,00ms de frente para a Rua Professor Jeremias, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 47,00ms da frente aos fundos, do lado esquerdo mede 47,00ms, tendo nos fundos 12,00ms, confrontando pela frente com a mencionada Rua Professor Jeremias, do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel confronta com o Lote 18, da Quadra 02, do lado esquerdo confronta com o Lote 16, da Quadra 02 e finalmente nos fundos, confronta com o Lote 04, em toda sua extensão e com parte do Lote 05, da Quadra 02; o terreno está localizado do lado direito de quem da Rua Príncipe Feliz adentra a Rua Professor Jeremias, à 60,00ms de sua confluência, encerrando a área de 564,00m².

CONTRIBUINTE: 14.001.019.**SUBSTITUTO:**

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

R.01/em 12 de fevereiro de 2015. (Usucapião)

Em cumprimento ao Mandado de Averbação - Usucapião expedido aos 21/11/2014 pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Suzano-SP, extraído do processo n° 0006907-41.2008.26.0606, ordem n° 896/2008, da Ação de Usucapião - Usucapião Extraordinária, tendo como requerentes: MAÇAKATSU SATO, brasileiro, aposentado, RG [REDAZIDO]-SSP/SP, CPF [REDAZIDO], casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77 com TIWAKO SATO, brasileira, do lar, RG [REDAZIDO]-SSP/SP, CPF [REDAZIDO], residentes e domiciliados na Rua Alma Cabocla, 897, Vila Urupês, Suzano-SP e como requeridos: 1) FLÁVIO RIBEIRO NOGUEIRA, casado, industrial, residente na Estrada Santo Amaro, São Paulo-SP e 2) RAIF IZAR, solteiro, advogado, residente e domiciliado na Rua Marselhesa, 495, Vila Mariana, São Paulo-SP, procedo ao presente para constar que foi ordenado o registro da **Sentença Declaratória de Usucapião** prolatada em 22/04/2014, transitada em julgado aos 11/07/2014, que declarou em favor dos requerentes, já qualificados, o domínio do imóvel objeto desta matrícula, cujo valor estimado nos autos é de

" Continua no Verso "

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

491200

12362-0 - AA

12362-0-489001-494000-1121

Matrícula

73.278

Ficha

01

Verso

R\$ 53.107,63 (inclusive outros) (V.V. R\$ 144.280,22).

SUBSTITUTO:

P.171.993

CLEITON FONSECA DE AQUAR

FAGS

R.02/em 13 de outubro de 2015. (Venda)

Pela escritura pública de venda e compra lavrada aos 30/09/2015, Livro 560, fls. 127 à 131, no 2º Tabelião de Notas da Comarca de Suzano-SP, os proprietários MAÇAKATSU SATO e sua mulher TIWAKO SATO, aposentada, RG 10.167.891-5-SSP/SP, residentes e domiciliados na Rua Ivan Meireles, 460, Vila Urupês, Suzano-SP, já qualificados, VENDERAM à NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede na Rua Washington Luiz, 306, Vila Costa, Suzano-SP, CNPJ 02.685.173/0001-16, o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 238.000,00 (inclusive outros 03 imóveis), pagos da seguinte forma: R\$ 100.000,00 pagos anteriormente e o restante no valor de R\$ 138.000,00, pagos em 10 parcelas, cada uma no valor de R\$ 13.800,00, através de igual número e valor de notas promissórias, de emissão da compradora, vencendo a primeira no dia 29/10/2015 e as demais no mesmo dia dos meses imediatamente subsequentes (V.V. R\$ 144.280,22). Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome dos vendedores, em data de 05/10/2015, às 09:40 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.176.796

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

FAGS

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

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

1236203C3073278C16423322V



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Registro de Imóveis
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 73278 está conforme original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73 nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançado na aludida matrícula inclusive com referência a alienações e ônus reais e pessoais. Dou fé, Suzano, data e hora abaixo indicadas.

Gustavo Moriconi

Gustavo Moriconi - Escrevente



Ao Oficial.: R\$ *38.17
Ao Estado.: R\$ *10.85
Ao IPESP.: R\$ *7.43
Ao Reg. Civil R\$ *2.01
Ao Trib. Just R\$ *2.62
Ao FEDMP.: R\$ *1.83
Total..... R\$ *62.91
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:42:41 horas do dia 30/03/2022

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

Código de controle de certidão :

Pedido Nº 156713



07327830032022

Selo Digital nº 1236203C3073278C16424222W



2º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

SUZANO - SP

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃO ODNILIO ROMANINI

Livro nº 560, fls. 127 a 131 - PRIMEIRO TRASLADO

ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA, NA FORMA ABAIXO.**Valor da venda: R\$ 238.000,00**

Valor venal do imóvel (2015) - letra "a" infra: R\$ 243.472,87

Valor venal do imóvel (2015) - letra "b" infra: R\$ 188.237,59

Valor venal do imóvel (2015) - letra "c" infra: R\$ 188.237,59

Valor venal do imóvel (2015) - letra "d" infra: R\$ 144.280,22

SAIBAM quantos esta pública escritura virem que, no dia 30 (trinta) do mês de setembro do ano de dois mil e quinze (2015), nesta cidade de Suzano, do Estado de São Paulo, na 2ª Serventia do Tabelionato de Notas, instalada na rua Benjamin Constant, nº 514, e inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ sob nº 51.257.517/0001-00, perante mim, Substituto do Tabelião, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgantes vendedores, **MAÇAKATSU SATO** e sua mulher, **TIWAKO SATO**, brasileiros, aposentados, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei Federal nº 6.515/77, portadores das cédulas de identidade (RG) respectivamente nºs [REDACTED]-SSP/SP e [REDACTED]-SSP/SP, inscritos no CPF/MF respectivamente nºs [REDACTED] e [REDACTED], residentes e domiciliados na Rua Ivam Meireles, 460, Vila Urupês, nesta cidade; e, de outro lado, como outorgada compradora, a sociedade empresária, **NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, com sede na Rua Washington Luiz, nº 306, Vila Costa, em Suzano, deste Estado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.685.173/0001-16, com seu contrato social registrado na JUCESP sob nº 35215202260 em 15/07/1998, e última alteração contratual, datada de 23 de setembro de 2014, registrada na JUCESP sob nº 471.150/14-9, neste ato representada pelo sócio Sr. **NAYME ANTONIO ROMANOS SOARES**, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº [REDACTED]-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº [REDACTED], nos termos da cláusula terceira de conformidade com a última alteração contratual, do qual fica uma cópia arquivada nesta Serventia, na pasta nº 60, sob nº 28. Todos aqui presentes, reconhecidos como os próprios de que trato por meio dos documentos apresentados e por mim conferidos, do que dou fé. E, pelos contratantes, falando cada um de per si, me foi dito que têm ajustado o que abaixo se declara, regendo-se este ato notarial nos termos da legislação vigente e dos itens e subitens a seguir dispostos e enumerados: **1.- DA PROPRIEDADE OBJETO DESTA ALIENAÇÃO:** Os VENDEDORES são senhores e legítimos possuidores dos bens imóveis **matriculados sob nºs 73.275, 73.276, 73.277 e 73.278** do Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca de Suzano, os quais, individualmente e em breve relato, assim são identificados: **a) UM TERRENO situado no lado**



11492602215285.000067843-4

RUA BENJAMIN CONSTANT 514 - CENTRO
SUZANO SP CEP 08674-010
FONE: 11-47474178 FAX: 11-47462852OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS E ANEXOS
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial
Júlio César Ferreira
Escrivente
COMARCA DE SUZANO-SPRI - SUZANO
02/10/2015
176796

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

par da Rua Esphinges, LOTE 01, da QUADRA 02, (esquina com a Rua Alma Cabocla), VILA URUPÊS, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano, São Paulo, com frente para a referida Rua Esphinges, encerrando a área de 810,00 metros quadrados, aqui em breve relato, descrito e caracterizado na matrícula nº 73.275 do RI de Suzano. Dito imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura de Suzano, com **inscrição nº 14.001.006**, com seu valor venal para o exercício de 2015 de R\$ 243.472,87. Atribuindo-se a este imóvel o valor de R\$ 63.000,00 (sessenta e três mil reais). **b) UM TERRENO situado no lado par da Rua Esphinges, LOTE 02, da QUADRA 02, da VILA URUPÊS**, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano, São Paulo, com frente para a referida Rua Esphinges, encerrando a área de 864,00 metros quadrados, aqui em breve relato, descrito e caracterizado na matrícula nº 73.276 do RI de Suzano. Dito imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura de Suzano, com **inscrição nº 14.001.005**, com seu valor venal para o exercício de 2015 de R\$ 188.237,59. Atribuindo-se a este imóvel o valor de R\$ 64.000,00 (sessenta e quatro mil reais). **c) UM TERRENO situado no lado par da Rua Esphinges, LOTE 03, da QUADRA 02, da VILA URUPÊS**, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano, São Paulo, com frente para a referida Rua Esphinges, encerrando a área de 864,00 metros quadrados, aqui em breve relato, descrito e caracterizado na matrícula nº 73.277 do RI de Suzano. Dito imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura de Suzano, com **inscrição nº 14.001.004**, com seu valor venal para o exercício de 2015 de R\$ 188.237,59. Atribuindo-se a este imóvel o valor de R\$ 64.000,00 (sessenta e quatro mil reais). **d) UM TERRENO situado no lado par da Rua Professor Jeremias, LOTE 17, da QUADRA 02, da VILA URUPÊS**, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano, São Paulo, com frente para a referida Rua Professor Jeremias, encerrando a área de 564,00 metros quadrados, aqui em breve relato, descrito e caracterizado na matrícula nº 73.278 do RI de Suzano. Dito imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura de Suzano, com **inscrição nº 14.001.019**, com seu valor venal para o exercício de 2015 de R\$ 144.280,22. Atribuindo-se a este imóvel o valor de R\$ 47.000,00 (quarenta e sete mil reais). Com a soma de seus valores venais para efeito de recolhimento de ITBI (Lei Municipal), bem como para efeito de cobrança de custas, contribuições e emolumentos, conforme valores acima. **2.- SUMA DO HISTÓRICO DO TÍTULO AQUISITIVO:** Os VENDEDORES passaram a exercer o direito de propriedade, em sua plenitude, sobre a totalidade dos imóveis urbanos objetos das matrículas nºs 73.275, 73.276, 73.277 e 73.278 do RI de Suzano, pela mandado de averbação - usucapião expedido aos 21/11/2014, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro de Suzano/SP, extraído do processo nº 0006907-41.2008.26.0606, ordem nº 896/2008 da ação de usucapião extraordinário, pelo valor de R\$ 53.107,63 (inclusive outros), devidamente

2º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

SUZANO - SP

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃO ODNILLO ROMANINI



registrado sob nº 1, feito nas matrículas nºs 73.275, 73.276, 73.277 e 73.278 todas do Oficial Registrador de Suzano. 3.- **DA VENDA E COMPRA:** Possuindo os imóveis acima identificados livre de ônus, embargos ou gravames de quaisquer espécies, sejam: dúvidas, dívidas, inclusive fiscais e previdenciárias, hipotecas legais, judiciais ou convencionais, vínculos, tombamentos, preempção, retrocessão, penhoras, arrestos, seqüestros e de quaisquer outras medidas judiciais, inclusive ações reipersecutórias, ações expropriatórias ou declarações de utilidade pública para fins de desapropriação, assim como posseiros e quaisquer intrusos, seja a que título for, os VENDEDORES, por este instrumento e nos termos de direito, vendem, como de fato vendido têm, a ora COMPRADORA os imóveis objetos desta escritura. 3.1- A presente venda, é feita, pelo preço certo e previamente ajustado de **R\$ 238.000,00 (duzentos e trinta e oito mil reais)**, são pagos da seguinte forma: R\$ 100.000,00 (cem mil reais), que os vendedores, confessam e declaram já haver recebido anteriormente, em moeda nacional, do qual os mesmos dão plena, geral, rasa e irrevogável quitação para nada mais reclamarem e o restante do preço no valor de R\$ 138.000,00 (cento e trinta e oito mil reais), serão pagos em 10 (dez) parcelas, cada uma no valor de R\$ 13.800,00 (treze mil e oitocentos reais), através de igual número e valor de notas promissórias, de emissão da compradora, vencendo a primeira no dia 29 de outubro de 2015 e as demais no mesmo dia dos meses imediatamente subsequentes, títulos esses que os vendedores recebem sob a condição "pró-soluto", vinculados à presente escritura, cujo pagamento implicará na quitação do preço, independentemente da lavratura de qualquer termo. 3.2- Os VENDEDORES desde já transmitem a COMPRADORA todo o domínio, direitos e ações que exerciam sobre os bens ora vendidos, para que deles a COMPRADORA use, goze e disponha livremente, obrigando-se os VENDEDORES, por si e seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção e autoria, na forma da lei. 3.3- Os VENDEDORES obrigam-se, ainda, a transmitir a COMPRADORA a posse dos imóveis objetos desta escritura, livre de pessoas e coisas, nesta data. 4.- **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:** Para os fins e efeitos do disposto no Decreto Federal nº 93.240, de 09 de setembro de 1986, que regulamentou a Lei Federal nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, a COMPRADORA declara que aceita esta escritura em todos os seus expressos termos, exibindo-me a guia de recolhimento do imposto sobre a transmissão inter vivos de bem imóvel, por ato oneroso, estampando-se o valor de R\$ 15.284,56, decorrente da incidência da alíquota de 2% (dois por cento) sobre a base de cálculo desta operação - (valor venal de 2015 - fato gerador daquele tributo). 5.- Os VENDEDORES, declaram, sob pena de responsabilidade civil e criminal, que não possuem inscrições e/ou vínculos junto ao INSS como empregadores, não

OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS E ANEXOS
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial
Júlio César Ferreira
Escriturante
COMARCA DE SUZANO-SP



11492602215285.000067844-2

RUA BENJAMIN CONSTANT 514 - CENTRO
SUZANO SP CEP 08674-010
FONE: 11-47474178 FAX: 11-47462852

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, FALSIFICAÇÃO OU ENEBIDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo



comercializam, não exportam e nem vendem ao consumidor produtos agropecuários, não se enquadrando nas restrições da IN/MPS/SRP nº 03, de 14 de julho de 2005 e Decreto nº 3.048, de 06 de maio de 1999, que aprovou o regulamento da organização e custeio da Seguridade Social tratado pela Lei nº 8.212/91, de 24.07.1991. **5.1-** A COMPRADORA dispensa deste ato a apresentação das certidões de feitos ajuizados em nome dos VENDEDORES, os quais declaram ainda, sob as penas da lei, que inexistem, contra si, em qualquer outro foro ou tribunal, quaisquer outras ações reais ou pessoais reipersecutórias, em que gravem os imóveis objetos desta venda, em observância ao estatuído nos arts. 1º, parágrafo 2º, da Lei nº 7.433/85, bem como no parecer datado de 03/03/2015, da lavra do Dr. Swarai Cervone de Oliveira, aprovado pelo Corregedor Geral da Justiça, Dr. Hamilton Elliot Akel. **5.2-** Foram-me apresentadas, e arquivadas na pasta nº 156, sob nºs 34 a 37, as certidões de propriedade com negativa de ônus e alienações expedidas pelo Oficial do Registro de Imóveis desta Comarca de Suzano, relativamente às matrículas nºs 73.275, 73.276, 73.277 e 73.278, demonstrando, de forma indubitosa, a inexistência de qualquer ônus ou circunstâncias que possam, ainda que em tese, comprometer ou pôr em risco a validade, a segurança jurídica ou a eficácia desta transação. **5.3-** O Oficial Delegado do Registro Imobiliário, no âmbito de sua competência, fica autorizado a promover todos os atos necessários à qualificação deste instrumento, por mais especiais que sejam. **5.4-** Oportunamente, será emitida a Declaração de Operação Imobiliária (DOI), na forma prevista na Instrução Normativa (1.112/2010) da Receita Federal do Brasil. **5.5-** A compradora assume a responsabilidade por eventuais obrigações relativas ao imposto territorial urbano, caso existentes. **5.6-** Foi promovida a consulta à base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens no Portal Eletrônico publicado sob o domínio <http://www.indisponibilidade.org.br>, desenvolvido, mantido e operado pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo (ARISP), na qual verificou-se inexistir, em nome da vendedora envolvidas neste negócio jurídico, quaisquer apontamentos relativos à eventual indisponibilidade, gerando-se, desta consulta, o código (hash) respectivamente: 5e41. ae26. 547a. d09c. a486. aec7. f671. d662. f3d2. ace0; 58c3. cldd. 23eb. 579e. 06c2. cb37. e548. 2789. 8f10. fe0e. **5.7-** Conforme recomendação da Corregedoria Nacional da Justiça - CNJ nº 03 de 15/03/2012 e nos termos do provimento CGJ/SP nº 08/2012, as partes foram cientificadas previamente sobre a CNDT (Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas), que pode ser obtida, gratuita e eletronicamente, no sítio do Tribunal Superior do Trabalho (www.tst.jus.br), a fim de comprovar a inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, visando maior transparência sobre a real situação jurídica da ora alienante.



2º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

SUZANO - SP

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃO ODNILO ROMANINI

3



Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes, lavrei esta escritura, a qual feita e por eles lida, acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam, dispensando, deste ato, a presença e assinaturas das testemunhas instrumentárias. Eu, LEANDRO TEIXEIRA LOPES, Substituto do Tabelião, a digitei, conferi e subscrevi. (aa) MAÇAKATSU SATO, TIWAKO SATO, NAYME ANTONIO ROMANOS SOARES. As taxas e demais encargos decorrentes deste ato, discriminados no quadro abaixo, serão recolhidos por guias próprias, arquivadas em pastas desta Serventia, observada a Tabela I em vigor do Regimento de Custas. Eu, Substituto do Tabelião, ato contínuo, expedi este 1º traslado, subscrevendo-o em público e raso, certificando, por fim, que se trata de ato fidedigno do assento notarial levado a efeito no livro e folhas epigrafados. NADA MAIS.

Em Testº da verdade.

LEANDRO TEIXEIRA LOPES
Substituto do Tabelião

Valor cobrado pelo ato (imóvel da letra "a"): Ao Tabelião: R\$ 1.787,50; Ao Estado: R\$ 508,02; Ao Ipesp: R\$ 261,91; Imp. Ao Município: R\$ 35,75; Ao Ministério Público: R\$ 85,80; Reg. Civil: R\$ 94,08; Trib. De Justiça: R\$ 122,68; Sta. Casa: R\$ 17,88; Total: R\$ 2.913,62; Recebi:

Valor cobrado pelo ato (imóvel da letra "b"): Ao Tabelião: R\$ 1.610,52; Ao Estado: R\$ 457,72; Ao Ipesp: R\$ 235,98; Imp. Ao Município: R\$ 32,21; Ao Ministério Público: R\$ 77,30; Reg. Civil: R\$ 84,76; Trib. De Justiça: R\$ 110,53; Sta. Casa: R\$ 16,11; Total: R\$ 2.625,13; Recebi:

Valor cobrado pelo ato (imóvel da letra "c"): Ao Tabelião: R\$ 1.610,52; Ao Estado: R\$ 457,72; Ao Ipesp: R\$ 235,98; Imp. Ao Município: R\$ 32,21; Ao Ministério Público: R\$ 77,30; Reg. Civil: R\$ 84,76; Trib. De Justiça: R\$ 110,53; Sta. Casa: R\$ 16,11; Total: R\$ 2.625,13; Recebi:

Valor cobrado pelo ato (imóvel da letra "d"): Ao Tabelião: R\$ 1.256,52; Ao Estado: R\$ 357,12; Ao Ipesp: R\$ 184,12; Imp. Ao Município: R\$ 25,13; Ao Ministério Público: R\$ 60,31; Reg. Civil: R\$ 66,13; Trib. De Justiça: R\$ 86,23; Sta. Casa: R\$ 12,57; Total: R\$ 2.048,13; Recebi:

OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS E ANEXOS
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Julio Cesar Ferreira
Escrivente
COMARCA DE SUZANO-SP



11492602215285.000067845-0

RUA BENJAMIN CONSTANT 514 - CENTRO
SUZANO SP CEP 08674-010
FONE: 11-47474178 FAX: 11-47462852

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

União Internacional
do Notariado Latino
(Fundada em 1948)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis de Suzano-SP

Emolumentos Cartório.....R\$	3.975,26
Emolumentos Estado.....R\$	1.129,81
Contribuição Aposentadoria.....R\$	582,49
Emolumentos Sinoreg.....R\$	209,25
Emolumentos Tribunal.....R\$	272,82
Emolumentos Fedmp.....R\$	190,82
SubTotal.....R\$	6.360,45
Desconto da Prenotação.....R\$	6.360,45
Total.....R\$	6.633,00
Depósito Efetuado.....R\$	272,55
Saldo a Restituir.....R\$	

PROTOCOLADO SOB Nº 176796 EM 02/10/2015.

2º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

SUZANO - SP

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃO ODNILO ROMANINI

Livro nº 466, fls. 040 a 043

PRIMEIRO TRASLADO

ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA, NA FORMA ABAIXO.**Valor : R\$ 157.000,00**

Valor Venal (2010) : R\$ 144.332,71

Valor Venal atualizado: R\$ 152.458,63

SAIBAM quantos esta pública escritura virem que, no dia 31 (trinta e um) do mês de janeiro do ano de dois mil e onze (2011), nesta cidade de Suzano, do Estado de São Paulo, na 2ª Serventia do Tabelionato de Notas, instalada na Rua Benjamin Constant, nº 525, e inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ sob nº 51.257.517/0001-00, perante mim, Substituto do Tabelião, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgantes vendedores, **MAÇAKATSU SATO** e sua mulher, **TIWAKO SATO**, brasileiros, aposentados, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei Federal nº 6.515/77, portadores das cédulas de identidade (RG) respectivamente nºs [REDACTED]-SSP/SP e [REDACTED]-SSP/SP, inscritos no CPF/MF respectivamente nºs [REDACTED] e [REDACTED] residentes e domiciliados na Rua Ivam Meireles, 460, Vila Urupês, nesta cidade,; e, de outro lado, como **outorgada compradora**, a empresa, **NGN ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA**, com sede à Rua Vinte e Sete de Outubro nº 343, sala 03, Vila Suely, em Suzano, deste Estado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.685.173/0001-16, com seu contrato social registrado na JUCESP sob nº 35215202260 em 15/07/1998, e última alteração contratual, datada de 31 de dezembro de 2008, registrada na JUCESP sob nº 84.359/09-2, neste ato representada pelo sócio Sr. **NAYME ANTONIO ROMANOS SOARES**, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº [REDACTED]-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº [REDACTED], nos termos da cláusula terceira de conformidade com a última alteração contratual, do qual fica uma cópia arquivada nesta Serventia, na pasta nº 24 e 30, sob nºs 36 e 35 e pasta nº 43, sob nº 31. Todos aqui presentes, reconhecidos como os próprios de que trato, por meio dos documentos apresentados e por mim conferidos, do que dou fé. E, pelos contratantes, falando cada um de per si, me foi dito que têm ajustado o que abaixo se declara, regendo-se este ato notarial nos termos da legislação vigente e dos itens e subitens a seguir dispostos e enumerados: **1.- DAS PROPRIEDADES OBJETOS DESTA ALIENAÇÃO:** Os VENDEDORES são senhores e legítimos possuidores dos bens imóveis objetos das matrículas nºs **51.533, 51.535 e 51.536** todas do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Suzano, sendo o primeiro descrito e caracterizado e os demais em breve relato: **a) UM TERRENO constituído pelos LOTES 04, 05 e 06, da QUADRA 02, do loteamento denominado VILA URUPÊS, perímetro**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo



urbano deste Município e Comarca de Suzano, São Paulo, que mede 36,00 metros de frente para a Rua Alma Cabocla, por 47,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, confinando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com os lotes 01, 02 e 03, do lado esquerdo confronta com o lote 07, nos fundos mede 36,00 metros confrontando com os lotes 15, 16 e 17, encerrando a área de 1.692,00 metros quadrados. Dito imóvel está cadastrado na Prefeitura do Município de Suzano, como **contribuintes n°s 14.001.007, 14.001.008 e 14.001.009**, com seu valor venal para o exercício de 2010, atualizado pelo índice IPCA que importa em R\$ 58.109,85; atribuindo-se a este imóvel o valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais); **b) UM TERRENO constituído pelos LOTES 11 a 13, da QUADRA 02, do loteamento denominado VILA URUPÊS**, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano, São Paulo, com frente para a Rua Esphinges, encerrando a área de 2.068,00 metros quadrados, aqui em breve relato, descrito e caracterizado na matrícula n° 51.535 do RI de Suzano. Dito imóvel está cadastrado na Prefeitura do Município de Suzano, como **contribuintes n°s 14.001.003, 14.001.002 e 14.001.001**, com seu valor venal para o exercício de 2010, atualizado pelo índice IPCA que importa em R\$ 36.106,46; atribuindo-se a este imóvel o valor de R\$ 37.000,00 (trinta e sete mil reais); e, **c) UM TERRENO constituído pelos LOTES 14 a 16, da QUADRA 02, do loteamento denominado VILA URUPÊS**, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano, São Paulo, com frente para a Rua Professor Jeremias, encerrando a área de 1.692,00 metros quadrados, aqui em breve relato, descrito e caracterizado na matrícula n° 51.536 do RI de Suzano. Dito imóvel está cadastrado na Prefeitura do Município de Suzano, como **contribuintes n°s 14.001.022, 14.001.021 e 14.001.020**, com seu valor venal para o exercício de 2010, atualizado pelo índice IPCA que importa em R\$ 58.242,32; atribuindo-se a este imóvel o valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

2.- SUMA DO HISTÓRICO DO TÍTULO AQUISITIVO: Os VENDEDORES passaram a exercer o direito de propriedade, em sua plenitude, sobre a totalidade daqueles imóveis urbanos, dentre outros, por compra feita do sr. Sanzo Yamamoto e sua mulher, pelo valor de NCr\$ 15.000,00 (padrão monetário da época), nos termos da escritura pública de venda e compra destas notas, lavrada no livro n° 18, fls. 159 e v°, em data de 17/09/1968, devidamente transcrita sob n° 1.383, da qual originou-se as matriculadas sob n°s 51.533, 51.535 e 51.536 do Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

3.- DA VENDA E COMPRA: Possuindo os imóveis acima descritos e identificados livre de ônus, embaraços ou gravames de quaisquer espécies, sejam: dúvidas, dívidas, inclusive fiscais e previdenciárias, hipotecas legais, judiciais ou convencionais, vínculos, tombamentos, preempção, retrocessão, penhoras, arrestos, seqüestros e de quaisquer outras medidas judiciais, inclusive ações reipersecutórias, ações



2º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

SUZANO - SP

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃO ODNILO ROMANINI



21

expropriatórias ou declarações de utilidade pública para fins de desapropriação, assim como posseiros e quaisquer intrusos, seja a que título for, os VENDEDORES, por este instrumento e nos termos de direito, vende, como de fato vendido têm, a ora COMPRADORA o imóvel objeto desta escritura. **3.1-** A presente venda, é feita, pelo preço certo e previamente ajustado de **R\$ 157.000,00 (cento e cinquenta e sete mil reais)**, que lhes são pagos neste ato, em moeda nacional, do qual os vendedores dão plena, geral, rasa e irrevogável quitação para nada mais reclamarem. **3.2-** Os VENDEDORES desde já transmitem a COMPRADORA todo o domínio, direitos e ações que exerciam sobre os bens ora vendidos, para que deles a COMPRADORA use, goze e disponha livremente, obrigando-se os VENDEDORES, por si e seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção e autoria, na forma da lei. **3.3-** Os VENDEDORES obrigam-se, ainda, a transmitir a COMPRADORA a posse dos imóveis objetos desta escritura, livre de pessoas e coisas, nesta data. **4.- DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:** Para os fins e efeitos do disposto no Decreto Federal nº 93.240, de 09 de setembro de 1986, que regulamentou a Lei Federal nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, a COMPRADORA declara que aceita esta escritura em todos os seus expressos termos, exibindo-me a guia de recolhimento do imposto sobre a transmissão *inter vivos* de bem imóvel, por ato oneroso, devidamente autenticada por processo mecânico, sob nº 126, pela Agência do Banco do Brasil S/A, local, estampando-se o valor de R\$ 3.140,00, decorrente da incidência da alíquota de 2% (dois por cento) sobre a base de cálculo desta operação - (valor do negócio jurídico - fato gerador daquele tributo). **4.1-** Os VENDEDORES, declaram, sob pena de responsabilidade civil e criminal, que não possuem inscrições e/ou vínculos junto ao INSS como empregadores, não comercializam, não exportam e nem vendem ao consumidor produtos agropecuários, não se enquadrando nas restrições da IN/MPS/SRP nº 03, de 14 de julho de 2005 e Decreto nº 3.048, de 06 de maio de 1999, que aprovou o regulamento da organização e custeio da Seguridade Social tratado pela Lei nº 8.212/91, de 24.07.1991. **4.2-** Os VENDEDORES, ainda declaram, sob as penas da lei, que inexistem, contra si, em qualquer outro foro ou tribunal, quaisquer outras ações reais ou pessoais reipersecutórias, em que gravem o imóvel objeto desta venda, em observância aos termos dos artigos 1º, incisos III, IV e V, e 2º do Decreto Federal nº 93.240, de 09 de setembro de 1986, que regulamentou a Lei Federal nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, bem como em observância ao disposto no parecer normativo datado de 16 de janeiro de 1986, elaborado pela Equipe de Correções da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, em consulta formulada pela Associação dos Serventuários da Justiça deste Estado, publicado no D.O.J. Caderno I, em 17 de janeiro de 1986. **4.3-** Foram apresentadas e arquivadas na pasta



11492602482810.000030350-2

RUA BENJAMIN CONSTANT 525 - CENTRO
SUZANO SP CEP 08674-011
FONE: 11-47474178 FAX: 11-47462852



União Internacional
do Notariado Latino
(Fundada em 1948)



Valor cobrado pelo ato (imóvel da letra "c"): Ao Tabelião: R\$ 725,59; Ao Estado: R\$ 206,22; Ao Ipesp: R\$ 152,76; Reg. Civil: R\$ 38,19; Trib. De Justiça: R\$ 38,19; Sta. Casa: R\$ 7,26; Total: R\$ 1.168,21; Recebi:



 Prefeitura Municipal de Suzano 29-04-2021 17:11:25					ÁREA CONST(m²)		TELHEIRO(m²)	OUTRAS ÁREAS (m²)	ÁREA TOT EDIF.(m²)	
					133,28		0,00	0,00	133,28	
EXERCÍCIO	IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO(m²)	FRAÇÃO IDEAL	TESTADA(m²)	PADRÃO		
2021	96481	14.001.006	2	1	810,00	1,0000	15,00	POPULAR		
PROPRIETÁRIO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$)	VLR VEN. CONST. (R\$)	VALOR VENAL (R\$)		
110361 - SANZO YAMAMOTO						324.891,00	18.051,44	342.942,44		
COOBRIGADO(S)					TERRITORIAL - R\$					0,00
Compromissário MASAKATSU SATO					PREDIAL - R\$					1.693,61
					TOTAL - R\$					1.693,61
ENDEREÇO DO IMÓVEL										
- RUA ESPHINGES,2										
VILA URUPES	SUZANO-SP	08.615-000								
ENDEREÇO ENTREGA										
RUA AMELIA GUERRA, 1022,					DEMONSTRATIVO DE PARCELAS	PARCELAS	VENCIMENTO	VALORES EM R\$		
VL AMORIM SUZANO - SP 08.610-000						ÚNICA		1.608,93		
						1	15-03-2021	169,36		
						2	15-12-2021	169,36		
						3	15-12-2021	169,36		
						4	15-12-2021	169,36		
						5	15-12-2021	169,36		
						6	15-08-2021	169,36		
						7	15-09-2021	169,36		
						8	15-10-2021	169,36		
					9	15-11-2021	169,36			
					10	15-12-2021	169,37			

 Prefeitura Municipal de Suzano 29-04-2021 17:08:25					ÁREA CONST(m²)		TELHEIRO(m²)		OUTRAS ÁREAS (m²)		ÁREA TOT EDIF.(m²)						
					0,00		0,00		0,00		0,00						
EXERCÍCIO		IMÓVEL		INSCRIÇÃO CADASTRAL		QUADRA		LOTE		ÁREA TERRENO(m²)		FRAÇÃO IDEAL		TESTADA(m²)		PADRÃO	
2021		96480		14.001.005		2		2		824,00		1,0000		16,00			
PROPRIETÁRIO										ALÍQUOTA(%)		VLR VEN. TERRENO (R\$)		VLR VEN. CONST. (R\$)		VALOR VENAL (R\$)	
110253 - SANZO YAMAMOTO												314.818,36		0,00		314.818,36	
COOBRIGADO(S)										TERRITORIAL - R\$ 1.455,05 PREDIAL - R\$ 0,00 TOTAL - R\$ 1.455,05							
Compromissário MASAKATSU SATO																	
ENDEREÇO DO IMÓVEL										DEMONSTRATIVO DE PARCELAS							
- RUA ESPHINGES,0																	
VILA URUPES		SUZANO-SP		08.615-000													
ENDEREÇO ENTREGA																	
RUA AMELIA GUERRA,		1022,															
VL AMORIM		SUZANO - SP		08.610-000													

 Prefeitura Municipal de Suzano 29-04-2021 17:10:30					ÁREA CONST(m²)		TELHEIRO(m²)		OUTRAS ÁREAS (m²)		ÁREA TOT EDIF.(m²)						
					0,00		0,00		0,00		0,00						
EXERCÍCIO		IMÓVEL		INSCRIÇÃO CADASTRAL		QUADRA		LOTE		ÁREA TERRENO(m²)		FRAÇÃO IDEAL		TESTADA(m²)		PADRÃO	
2021		96479		14.001.004		2		3		824,00		1,0000		16,00			
PROPRIETÁRIO										ALÍQUOTA(%)		VLR VEN. TERRENO (R\$)		VLR VEN. CONST. (R\$)		VALOR VENAL (R\$)	
110251 - SANZO YAMAMOTO												314.818,36		0,00		314.818,36	
COOBRIGADO(S)										TERRITORIAL - R\$ 1.455,05 PREDIAL - R\$ 0,00 TOTAL - R\$ 1.455,05							
Compromissário MASAKATSU SATO																	
ENDEREÇO DO IMÓVEL										DEMONSTRATIVO DE PARCELAS							
- RUA ESPHINGES,0																	
VILA URUPES		SUZANO-SP		08.615-000													
ENDEREÇO ENTREGA																	
RUA AMELIA GUERRA,		1022,															
VL AMORIM		SUZANO - SP		08.610-000													

 Prefeitura Municipal de Suzano 15-07-2021 11:50:41					ÁREA CONST(m²)	TELHEIRO(m²)	OUTRAS ÁREAS (m²)	ÁREA TOT EDIF.(m²)
					112,33	0,00	0,00	112,33
EXERCÍCIO 2021	IMÓVEL 96482	INSCRIÇÃO CADASTRAL 14.001.007	QUADRA 2	LOTE 4	ÁREA TERRENO(m²) 638,00	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	TESTADA(m²) 14,00	PADRÃO POPULAR
PROPRIETÁRIO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$)	VLR VEN. CONST. (R\$)	VALOR VENAL (R\$)
110363 - MACAKATSU SATO						299.406,83	77.088,93	376.495,76
COBRIGADO(S)					TERRITORIAL - R\$			0,00
					PREDIAL - R\$			0,00
					TOTAL - R\$			0,00
ENDEREÇO DO IMÓVEL					PARCELAS			VALORES EM R\$
- RUA ALMA CABOCLA,97					ÚNICA			0,00
VILA URUPES SUZANO-SP 08.615-000					VENCIMENTO			15-03-2021
ENDEREÇO ENTREGA					DEMONSTRATIVO			DE PARCELAS
IVAN FLEURY MEIRELLES, 460,								
VILA NOVA AMORIM SUZANO - SP 08.615-250								

 Prefeitura Municipal de Suzano 15-07-2021 11:55:02					ÁREA CONST(m²) 0,00		TELHEIRO(m²) 0,00	OUTRAS ÁREAS (m²) 0,00	ÁREA TOT EDIF.(m²) 0,00
EXERCÍCIO 2021	IMÓVEL 96483	INSCRIÇÃO CADASTRAL 14.001.008	QUADRA 2	LOTE 5	ÁREA TERRENO(m²) 564,00	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	TESTADA(m²) 12,00	PADRÃO	
PROPRIETÁRIO 110364 - MACAKATSU SATO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$) 261.411,74	VLR VEN. CONST. (R\$) 0,00	VALOR VENAL (R\$) 261.411,74	
COOBRIGADO(S)					TERRITORIAL - R\$ 0,00				
					PREDIAL - R\$ 0,00				
					TOTAL - R\$ 0,00				
ENDEREÇO DO IMÓVEL - RUA ALMA CABOCLA,0 VILA URUPES SUZANO-SP 08.615-000					PARCELAS ÚNICA				
ENDEREÇO ENTREGA IVAN FLEURY MEIRELLES, 460, VILA NOVA AMORIM SUZANO - SP 08.615-250					VENCIMENTO 15-03-2021				
					VALORES EM R\$ 0,00				
					DEMONSTRATIVO DE PARCELAS				

 Prefeitura Municipal de Suzano 15-07-2021 12:29:49					ÁREA CONST(m²)	TELHEIRO(m²)	OUTRAS ÁREAS (m²)	ÁREA TOT EDIF.(m²)
					0,00	0,00	0,00	0,00
EXERCÍCIO	IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO(m²)	FRAÇÃO IDEAL	TESTADA(m²)	PADRÃO
2021	96484	14.001.009	2	6	470,00	1,0000	10,00	
PROPRIETÁRIO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$)	VLR VEN. CONST. (R\$)	VALOR VENAL (R\$)
110365 - MACAKATSU SATO						217.843,12	0,00	217.843,12
COOBRIGADO(S)					TERRITORIAL - R\$			0,00
					PREDIAL - R\$			0,00
					TOTAL - R\$			0,00
ENDEREÇO DO IMÓVEL					PARCELAS			VALORES EM R\$
- RUA ALMA CABOCLA,0					ÚNICA			0,00
VILA URUPES SUZANO-SP 08.615-000					VENCIMENTO			
					15-03-2021			
ENDEREÇO ENTREGA					DEMONSTRATIVO			
IVAN FLEURY MEIRELLES, 460,					DE PARCELAS			
VILA NOVA AMORIM SUZANO - SP 08.615-250								

 Prefeitura Municipal de Suzano 15-07-2021 12:02:01					ÁREA CONST(m²)		TELHEIRO(m²)	OUTRAS ÁREAS (m²)	ÁREA TOT EDIF.(m²)		
					0,00		0,00	0,00	0,00		
EXERCÍCIO	IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO(m²)	FRAÇÃO IDEAL	TESTADA(m²)	PADRÃO			
2021	96478	14.001.003	2	11	503,00	1,0000	10,00				
PROPRIETÁRIO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$)	VLR VEN. CONST. (R\$)	VALOR VENAL (R\$)			
110249 - SANZO YAMAMOTO						207.133,39	0,00	207.133,39			
COOBRIGADO(S)					TERRITORIAL - R\$					0,00	
Compromissário MASAKATSU SATO					PREDIAL - R\$					0,00	
					TOTAL - R\$					0,00	
ENDEREÇO DO IMÓVEL											
- RUA ESPHINGES,0											
VILA URUPES SUZANO-SP 08.615-000											
ENDEREÇO ENTREGA					PARCELAS					VENCIMENTO	VALORES EM R\$
IVAN FLEURY MEIRELLES, 460,					ÚNICA					15-03-2021	0,00
VILA NOVA AMORIM SUZANO - SP 08.615-250					DEMONSTRATIVO DE PARCELAS						

 Prefeitura Municipal de Suzano 15-07-2021 12:04:42					ÁREA CONST(m²)		TELHEIRO(m²)	OUTRAS ÁREAS (m²)	ÁREA TOT EDIF.(m²)		
					0,00		0,00	0,00	0,00		
EXERCÍCIO	IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO(m²)	FRAÇÃO IDEAL	TESTADA(m²)	PADRÃO			
2021	96477	14.001.002	2	12	591,50	1,0000	12,00				
PROPRIETÁRIO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$)	VLR VEN. CONST. (R\$)	VALOR VENAL (R\$)			
110247 - SANZO YAMAMOTO						243.577,33	0,00	243.577,33			
COOBRIGADO(S)					TERRITORIAL - R\$					0,00	
Compromissário MASAKATSU SATO					PREDIAL - R\$					0,00	
					TOTAL - R\$					0,00	
ENDEREÇO DO IMÓVEL											
- RUA ESPHINGES,0											
VILA URUPES SUZANO-SP 08.615-000											
ENDEREÇO ENTREGA					PARCELAS					VENCIMENTO	VALORES EM R\$
IVAN FLEURY MEIRELLES, 460,					ÚNICA					15-03-2021	0,00
VILA NOVA AMORIM SUZANO - SP 08.615-250					DEMONSTRATIVO DE PARCELAS						

 Prefeitura Municipal de Suzano 15-07-2021 12:05:51					ÁREA CONST(m²)		TELHEIRO(m²)	OUTRAS ÁREAS (m²)	ÁREA TOT EDIF.(m²)		
					0,00		0,00	0,00	0,00		
EXERCÍCIO	IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO(m²)	FRAÇÃO IDEAL	TESTADA(m²)	PADRÃO			
2021	96476	14.001.001	2	13	908,37	1,0000	25,00				
PROPRIETÁRIO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$)	VLR VEN. CONST. (R\$)	VALOR VENAL (R\$)			
110245 - SANZO YAMAMOTO						397.867,15	0,00	397.867,15			
COOBRIGADO(S)					TERRITORIAL - R\$					0,00	
Compromissário MASAKATSU SATO					PREDIAL - R\$					0,00	
					TOTAL - R\$					0,00	
ENDEREÇO DO IMÓVEL											
- RUA ESPHINGES,0											
VILA URUPES SUZANO-SP 08.615-000											
ENDEREÇO ENTREGA					PARCELAS					VENCIMENTO	VALORES EM R\$
IVAN FLEURY MEIRELLES, 460,					ÚNICA					15-03-2021	0,00
VILA NOVA AMORIM SUZANO - SP 08.615-250					DEMONSTRATIVO DE PARCELAS						

 Prefeitura Municipal de Suzano 15-07-2021 12:10:22					ÁREA CONST(m²) 0,00		TELHEIRO(m²) 0,00	OUTRAS ÁREAS (m²) 0,00	ÁREA TOT EDIF.(m²) 0,00
EXERCÍCIO 2021	IMÓVEL 96498	INSCRIÇÃO CADASTRAL 14.001.022	QUADRA 2	LOTE 14	ÁREA TERRENO(m²) 564,00	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	TESTADA(m²) 12,00	PADRÃO	
PROPRIETÁRIO 110473 - SANZO YAMAMOTO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$) 241.301,76	VLR VEN. CONST. (R\$) 0,00	VALOR VENAL (R\$) 241.301,76	
COOBRIGADO(S) Compromissário MASAKATSU SATO					TERRITORIAL - R\$ 0,00 PREDIAL - R\$ 0,00 TOTAL - R\$ 0,00				
ENDEREÇO DO IMÓVEL - RUA PROF JEREMIAS,0 VILA URUPES SUZANO-SP 08.615-000					PARCELAS ÚNICA VENCIMENTO 15-03-2021 VALORES EM R\$ 0,00				
ENDEREÇO ENTREGA IVAN FLEURY MEIRELLES, 460, VILA NOVA AMORIM SUZANO - SP 08.615-250					DEMONSTRATIVO DE PARCELAS				

 Prefeitura Municipal de Suzano 15-07-2021 12:11:41					ÁREA CONST(m²) 0,00		TELHEIRO(m²) 0,00		OUTRAS ÁREAS (m²) 0,00		ÁREA TOT EDIF.(m²) 0,00	
EXERCÍCIO 2021	IMÓVEL 96497	INSCRIÇÃO CADASTRAL 14.001.021	QUADRA 2	LOTE 15	ÁREA TERRENO(m²) 564,00	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	TESTADA(m²) 12,00		PADRÃO			
PROPRIETÁRIO 110471 - SANZO YAMAMOTO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$) 241.301,76	VLR VEN. CONST. (R\$) 0,00	VALOR VENAL (R\$) 241.301,76				
COOBRIGADO(S) Compromissário MASAKATSU SATO					TERRITORIAL - R\$ 0,00 PREDIAL - R\$ 0,00 TOTAL - R\$ 0,00							
ENDEREÇO DO IMÓVEL - RUA PROF JEREMIAS,0 VILA URUPES SUZANO-SP 08.615-000					PARCELAS ÚNICA VENCIMENTO 15-03-2021 VALORES EM R\$ 0,00							
ENDEREÇO ENTREGA IVAN FLEURY MEIRELLES, 460, VILA NOVA AMORIM SUZANO - SP 08.615-250					DEMONSTRATIVO DE PARCELAS							

 Prefeitura Municipal de Suzano 16-07-2021 15:30:44					ÁREA CONST(m²)	TELHEIRO(m²)	OUTRAS ÁREAS (m²)	ÁREA TOT EDIF.(m²)
					0,00	0,00	0,00	0,00
EXERCÍCIO	IMÓVEL	INSCRIÇÃO CADASTRAL	QUADRA	LOTE	ÁREA TERRENO(m²)	FRAÇÃO IDEAL	TESTADA(m²)	PADRÃO
2021	96496	14.001.020	2	16	564,00	1,0000	12,00	
PROPRIETÁRIO					ALÍQUOTA(%)	VLR VEN. TERRENO (R\$)	VLR VEN. CONST. (R\$)	VALOR VENAL (R\$)
110469 - SANZO YAMAMOTO						241.301,76	0,00	241.301,76
COOBRIGADO(S)					TERRITORIAL - R\$			0,00
Compromissário MASAKATSU SATO					PREDIAL - R\$			0,00
					TOTAL - R\$			0,00
ENDEREÇO DO IMÓVEL					PARCELAS			VALORES EM R\$
- RUA PROF JEREMIAS,0					ÚNICA			0,00
VILA URUPES SUZANO-SP 08.615-000					VENCIMENTO			
					15-03-2021			
ENDEREÇO ENTREGA					DEMONSTRATIVO			
IVAN FLEURY MEIRELLES, 460,					DE PARCELAS			
VILA NOVA AMORIM SUZANO - SP 08.615-250								

 Prefeitura Municipal de Suzano 29-04-2021 17:12:05					ÁREA CONST(m²)		TELHEIRO(m²)		OUTRAS ÁREAS (m²)		ÁREA TOT EDIF.(m²)						
					0,00		0,00		0,00		0,00						
EXERCÍCIO		IMÓVEL		INSCRIÇÃO CADASTRAL		QUADRA		LOTE		ÁREA TERRENO(m²)		FRAÇÃO IDEAL		TESTADA(m²)		PADRÃO	
2021		96495		14.001.019		2		17		564,00		1,0000		12,00			
PROPRIETÁRIO										ALÍQUOTA(%)		VLR VEN. TERRENO (R\$)		VLR VEN. CONST. (R\$)		VALOR VENAL (R\$)	
110467 - SANZO YAMAMOTO												241.301,76		0,00		241.301,76	
COOBRIGADO(S)										TERRITORIAL - R\$ 2.101,14 PREDIAL - R\$ 0,00 TOTAL - R\$ 2.101,14							
Compromissário MASAKATSU SATO																	
ENDEREÇO DO IMÓVEL										DEMONSTRATIVO DE PARCELAS							
- RUA PROF JEREMIAS,0																	
VILA URUPES		SUZANO-SP		08.615-000													
ENDEREÇO ENTREGA																	
RUA AMELIA GUERRA,		1022,															
VL AMORIM		SUZANO - SP		08.610-000													