

# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA- EIV



**PROPRIETARIO:**  
**FAIAS PAIVA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**  
**GRUPO BEM BARATO**

**EMPREENDIMENTO:**  
**CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO COMERCIAL -**  
**MERCADO ATACADISTA MERCADORIAS EM GERAL.**

**LOCAL:**  
**ESTRADA DA CASA 1.795 – BAIRRO DOS CASA**  
**SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.**  
**INSCRIÇÕES IMOBILIARIAS.**  
**024.019.150.000**  
**024.019.151.000**  
**024.019.152.000**

**PERÍODO: MAIO/2022**

## **Sumário**

APRESENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:.....	3
OBJETIVOS DA APRESENTAÇÃO DO EIV:.....	4
LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA:.....	5
O EMPREENDIMENTO:.....	9
CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:.....	16
CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO DO EMPREENDIMENTO.....	24
IMPACTOS E AS MEDIDAS MITIGADORAS DECORRENTES DA AMPLIAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:.....	27
IMPACTOS E AS MEDIDAS MITIGADORAS DECORRENTES DA OCUPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:.....	36
CONCLUSÃO:.....	42
ANEXOS:.....	43

## **APRESENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

O estudo de impacto de vizinha trata de apresentar informações pertinentes a possíveis impactos urbanos consequentes da instalação do edifício comercial em relação a sua área de vizinhança para atividades a serem desenvolvidas em um edifício comercial.

Empreendimento destinado a instalação de um supermercado de comércio atacadista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios, composto por dois pavimentos inferiores pavimento térreo, pavimento mezzanino e pavimento superior, possuindo.

Objetivo: **PROJETO DE CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO COMERCIAL**

Interessado: **FAIAS PAIVA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ: **14.566.999/0001-45**

Endereço: **ESTRADA DA CASA 1.795 – BAIRRO DOS CASA –  
SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.**

Área: **TERRENO: 13.678,30m<sup>2</sup>**

**EXISTENTE APROVADO: 1.780,60m<sup>2</sup>**

**A CONSTRUIR: 19.648,47m<sup>2</sup>**

**TOTAL: 21.481,14m<sup>2</sup>**

Matrícula: 54.671, 54.672 e 54.673 do 2º Oficial de Registro de Imóvel de São Bernardo do Campo.

Inscrições Imobiliárias:

024.019.150.000,

024.019.151.000

024.019.152.000

## **OBJETIVOS DA APRESENTAÇÃO DO EIV**

O Estudo de impacto de vizinhança (EIV) é um instrumento de política urbana, criado pelo Estatuto da Cidade (EC), Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, no qual devem ser contemplados os efeitos positivos e negativos da implantação de um empreendimento ou atividade no que concerne à qualidade de vida da população residente na área e proximidades do mesmo.

De acordo com o artigo 36 do EC, os municípios devem regulamentar a aplicação do EIV mediante lei específica, contendo as atividades e empreendimentos sujeitos a sua elaboração.

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança segue as diretrizes e parâmetros estabelecidos na L.M. nº 6.222/2012, Lei de Uso e Ocupação do Solo, em especial ao contido no Art. 68.

Em atendimento ao disposto no Art. 5º da L.M. nº 5.714/2007, que dispõe sobre a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança, bem como as demais orientações técnicas, este Estudo visa diagnosticar os principais problemas urbanos a partir da implantação do empreendimento e, se for o caso, oferecer medidas mitigadoras para absorver os possíveis impactos à vizinhança, visando a manutenção e a melhora da qualidade de vida dos residentes na vizinhança.

Na legislação, o EIV está definido como o *“conjunto de estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança, de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a avaliação das diferenças entre as condições existentes e as que existirão com a implantação do mesmo”*.

A aprovação do EIV é pré-requisito para a obtenção do Alvará de Construção e posteriormente, do Habite-se /Visto.

O termo “impacto de vizinhança” é usado para descrever impactos locais em áreas urbanas, tais como sobrecarga do sistema viário, saturação da infraestrutura, como redes de esgotos e drenagem de águas pluviais, alterações microclimáticas derivadas de sombreamento, aumento da frequência de intensidade de inundações devido à impermeabilização do solo, entre outros. Planos diretores e leis de zoneamento, instrumentos bem difundidos de política urbana, não se mostram suficientes para “fazer a mediação entre os interesses privados dos empreendedores e o direito à qualidade urbana daqueles que moram ou transitam em seu entorno” (Rolnik et al., 2002, p.198).

O entendimento dos limites desses e de outros instrumentos de planejamento e gestão ambiental urbana, como padrões de ruído, levou urbanistas e outros profissionais a proporem uma modalidade específica de avaliação de impacto ambiental adaptada a empreendimentos e impactos urbanos, o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV. O conceito foi adotado pelo Estatuto da Cidade, em seus artigos 36, 37 e 38, lei nº 10.257, Brasil, 2001.

## **LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA**

L.F. nº 10.527/2001:

A Lei Federal nº 10.257/2001, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, garantindo o direito à cidade sustentável, à terra urbana, à moradia, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos e também ao trabalho e ao lazer.

O Estatuto da Cidade dispõe, em sua Seção XII, artigos nº 36, 37 e 38, o importante instrumento *Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV*:

*“Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.*

*Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:*

- I – Adensamento populacional;*
- II – Equipamentos urbanos e comunitários; III – Uso e ocupação do solo;*
- III – Valorização imobiliária;*
- IV – Geração de tráfego e demanda por transporte público;*
- V – Ventilação e iluminação;*
- VI – Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.*

*Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV,*

*que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.*

*Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requerido nos termos da legislação ambiental.”*

O Estudo de Impacto de Vizinhança reforça os instrumentos de política urbana como o Plano Diretor e a Lei de Zoneamento para fazer a mediação entre os interesses privados dos empreendedores e o direito à qualidade urbana daqueles que frequentam o seu entorno.

L.M. nº 6.184/2011:

Em São Bernardo do Campo, o instrumento de política urbana foi adotado pela L.M. nº 6.184/2011 que instituiu o Plano Diretor do Município, em sua Seção X do Capítulo I que trata dos Instrumentos de Indução e Controle do Desenvolvimento Urbano.

*“Art. 95 - O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é o instrumento que deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:*

- I - adensamento populacional; II - uso e ocupação do solo;*
- II - valorização imobiliária;*
- III - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;*
- IV - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, gasosos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;*
- V - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;*
- VI - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;*
- VII - poluição sonora, atmosférica e hídrica;*
- VIII - ventilação e iluminação;*
- IX - vibração;*
- X - periculosidade;*
- XI - riscos ambientais;*
- XII - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.”*

L.M. nº 6.222/2012:

A L.M. nº 6.222/2012, que dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo em todo o território do Município de São Bernardo do Campo, tem suas referências disciplinadoras nos:

Título IV - dos Empreendimentos Geradores de Impacto e Capítulo II - dos Empreendimentos de Impacto à Vizinhança

Título VI – dos procedimentos de Aprovação e Fiscalização e Capítulo III – dos procedimentos de análise e aprovação dos Empreendimentos de Impacto.

L.M. nº 5.714/2007:

A L.M. nº 5.714/2007, que dispõe sobre a obrigatoriedade de elaboração e apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, define o EIV como o “conjunto de estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança, de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a avaliação das diferenças entre as condições existentes e as que existirão com a implantação do mesmo”.

Para elaboração deste Estudo, serão adotadas as definições previstas no art. 3º da L.M. nº 5.714/07:

– *Vizinhança imediata: são os lotes vizinhos ou defronte às ruas do empreendimento ou atividade;*

– *Vizinhança mediata: são as áreas ou quadras vizinhas definidas como vizinhança, possuindo um raio de abrangência de até 500m (quinhentos metros) de interferência do empreendimento ou atividade.*

Ainda nessa mesma lei, acrescenta em seu artigo 5º:

*“O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento ou atividade sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a proposição de solução das seguintes questões:*

*I Adensamento populacional;*

*II- uso e ocupação do solo;*

*III Valorização imobiliária;*

IV áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;

V equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica do empreendimento, bem como geração de resíduos sólidos, gasosos e líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;

VI equipamentos comunitários como os de saúde e educação;

VII sistema de circulação e transportes incluindo entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;

VIII poluição sonora, atmosférica e hídrica;

IX IX- ventilação e iluminação;

X vibração;

XI periculosidade;

XII XII- riscos ambientais;

XIII XIII- impactos socioeconômicos na população residente ou atuante no entorno.”



## **O EMPREENDIMENTO**

Se trata de um empreendimento comercial destinado a comércio atacadista de mercadorias e predominantemente de produtos alimentícios, um Supermercado em formato de atacado.

O grupo Bem Barato já possui diversos outros empreendimentos instalados na cidade de São Bernardo do Campo e em outras cidades da região, sempre atendendo a população do entorno imediato e gerando novos empregos a esta população.

Esta nova unidade será implantada em terreno situado na confluência da Estrada dos Casa, continuação da Avenida Capitão Casa, no bairro do S Alvarenga, onde antigamente era uma empresa de café conhecida com Nhá Benta, num terreno com área de 13.678,30m<sup>2</sup>.

### **Descrição do projeto**

O empreendimento terá área total construída de 21.481,14m<sup>2</sup>, sendo que já possui em galpão existente aprovado que ainda não possui um uso definido de 1.780,60m<sup>2</sup>, e assim o galpão destinado a implantação do Supermercado será totalmente construído e terá área de 19.648,47m<sup>2</sup>.

O projeto do galpão que abrigará o Supermercado terá quatro pavimentos, sendo o térreo destinado à loja e os demais destinados a estacionamentos para clientes e carga e descarga.

O acesso principal está projetado na Estrada dos Casa, 1.795, onde estarão os acessos de pedestres e estacionamento de veículos.

Os estacionamentos estarão localizados nos pavimentos 1º, 2º subsolo e na cobertura sendo este descoberto, num total de 662 vagas inclusas as vagas para idosos e vagas para deficientes. Também há área destinada ao bicicletário distribuído nos pavimentos de estacionamentos.

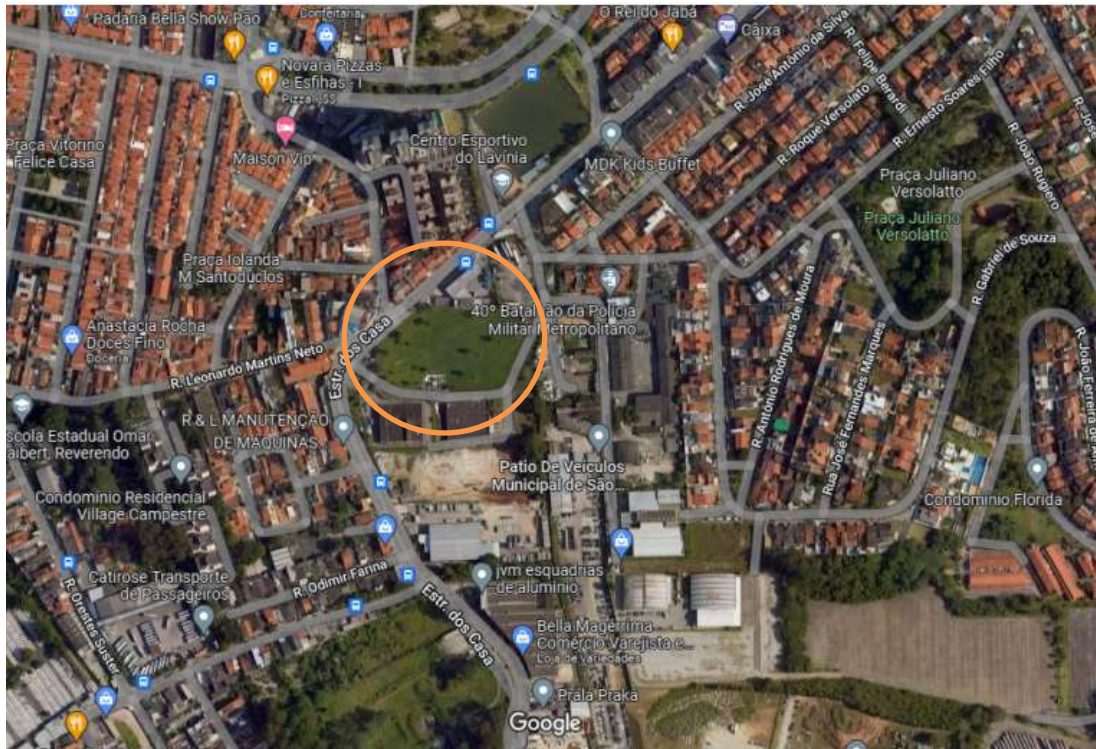
Tem a previsão de atendimento de 1500 (um mil e quinhentas) pessoas ao dia e aproximadamente 100 funcionários distribuídos no período das 07:00 às 22:00 de segunda-feira a sábado e no domingo 07:00 às 18:00.

A carga e descarga possuem um acesso independente com entrada e saída pela Estrada dos Casa, o período para a entrega de produtos está previsto de segunda a sábado das 7:00 às 20:00.



Localização do Bairro dos Casas no Município de São Bernardo do Campo Fonte:<http://www.saobernardo.sp.gov.br>

**CARLOS MASSURA**  
PERICIA E AVALIAÇÕES  
ARQUITETO-CAU A.11399-9



Fonte: <http://geo.saobernardo.sp.gov.br/>



Localização do terreno Fonte: <http://geo.saobernardo.sp.gov.br/>



## **Localização do Empreendimento**

Conforme legislação urbanística vigente, o imóvel do situa-se na MUC - Macrozona Urbana Consolidada e em ZER 1 – Zona Empresarial Restritiva 1, conforme L.M. nº 6.184/2011. Situa-se fora da Área de Proteção aos Mananciais Hídricos da Represa Billings, conforme Lei Estadual. nº 13.579/09 e D.E. nº 55.342/10.

A Macrozona Urbana Consolidada - MUC, situada na Bacia do Rio Tamandateí, corresponde à parcela do território objeto da maioria dos benefícios da urbanização, com maior oferta de infraestrutura e equipamentos urbanos.

§ 1º A estratégia definida para a MUC objetiva a intensificação da ocupação e o adensamento populacional, inibindo a permanência de terrenos ociosos em meio urbanizado e buscando compatibilizar o crescimento com a capacidade de suporte da infraestrutura instalada e projetada.

§ 2º Na MUC deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

I - ordenamento e controle do uso do solo, respeitando a diversificação existente e distribuindo os usos, segundo a hierarquia viária, em função de suas incomodidades;

II - reserva de áreas exclusivas para a manutenção e a instalação de atividades industriais, suas correlatas e complementares, que apresentem incompatibilidades com outros usos;

III - indução da ocupação dos terrenos não edificadas, não utilizados e subutilizados;

IV - aplicação de instrumentos que viabilizem a recuperação de parte dos investimentos do poder público de que resulte a valorização dos imóveis urbanos;

V - reestruturação das áreas urbanas deterioradas, promovendo transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e equilíbrio ambiental;

VI - regularização fundiária sustentável dos assentamentos precários de interesse social;

VII - proteção e requalificação do meio ambiente urbano, por meio do saneamento ambiental e da qualificação do sistema de mobilidade urbana.

A Lei Municipal nº 6.222, de 3 de setembro de 2012, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 28. Na Macrozona Urbana Consolidada, os lotes terão área mínima de:

III - 8.000,00m<sup>2</sup> (oito mil metros quadrados) na Zona Empresarial Restritiva 1 (ZER 1) para empreendimentos comerciais de grande porte."  
(NR)

§ 3º O comércio varejista C1 e C2 será tolerado nas ZER 1 e 2 e, exclusivamente, em empreendimentos comerciais de grande porte.

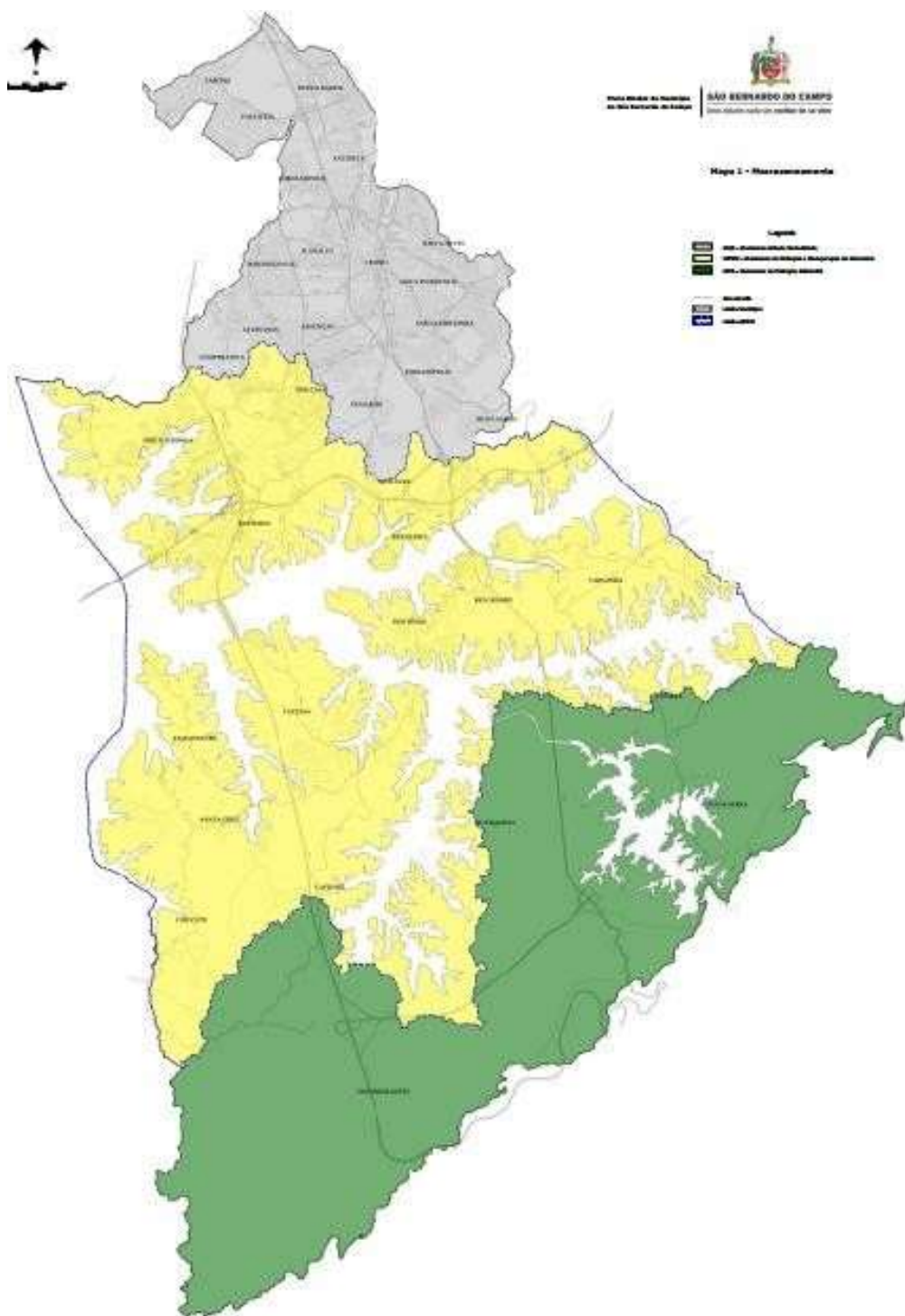
Art. 83. Nos imóveis com área superior a 5.000,00m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) situados em Zonas Empresariais Restritivas (ZER) serão respeitados os seguintes recuos laterais e de fundo:

II - 8,00m (oito metros) para imóveis com área superior a 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e inferior ou igual a 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados)

Art. 93. Os edifícios-garagem, objeto do art. 44, § 3º, da Lei Municipal nº 6.184, de 2011, deverão respeitar taxa de ocupação de 70% (setenta por cento), taxa de permeabilidade nos termos do art. 77 desta Lei e os recuos e gabaritos estabelecidos para os usos não residenciais.

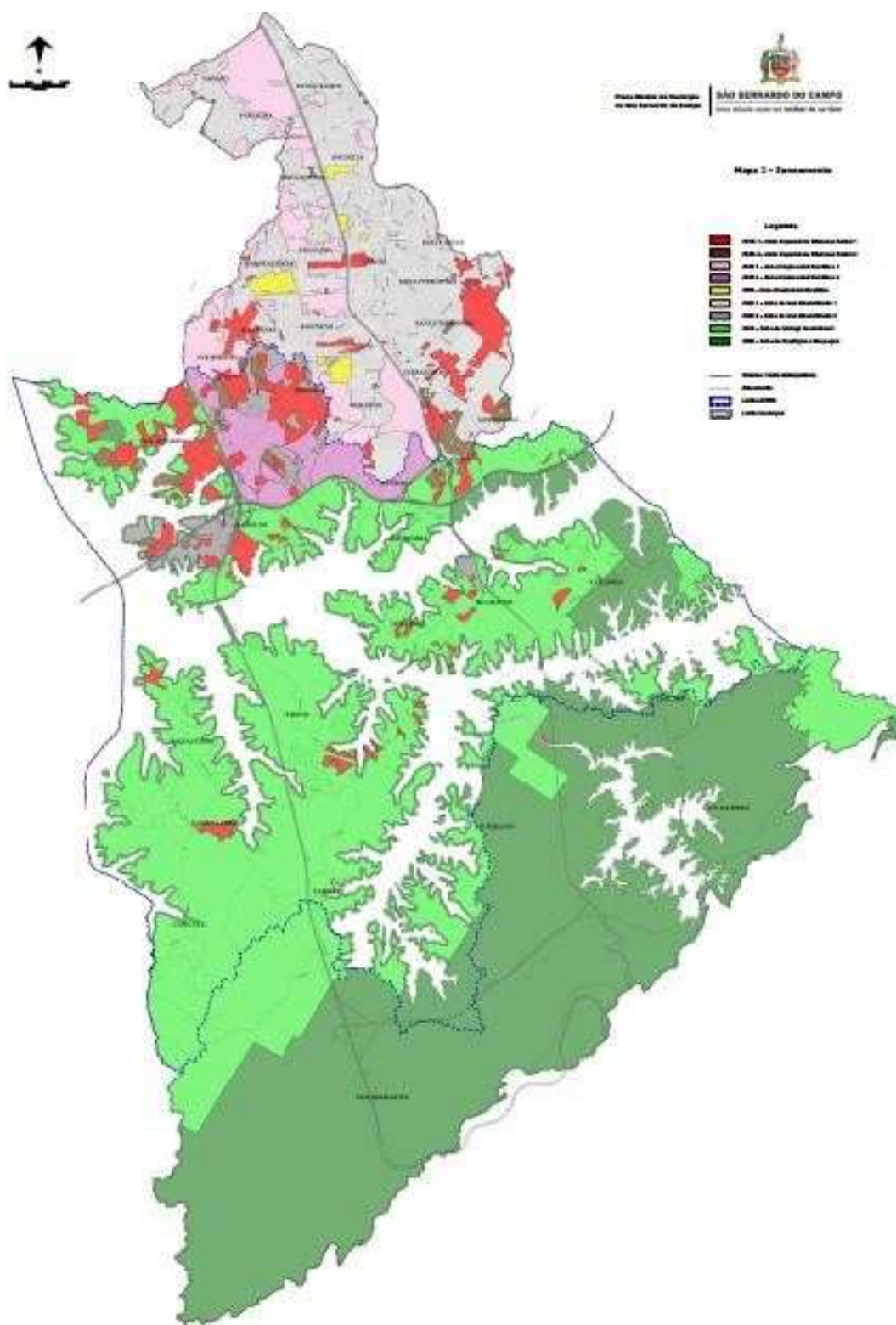
§ 2º Serão consideradas como áreas não computáveis no coeficiente de aproveitamento apenas os subsolos utilizados como estacionamento.  
(Redação dada pela Lei nº 6238/2012)

§ 3º Serão consideradas como áreas não computáveis no coeficiente de aproveitamento apenas os subsolos utilizados como estacionamento.



**Macrozoneamento Municipal**

Fonte: <http://www.saobernardo.sp.gov.br/documents/10181/23112/Mapa+1+-+Macrozoneamento.pdf>



### Zoneamento Municipal

<http://www.saobernardo.sp.gov.br/documents/10181/23112/Mapa2+-+Zoneamento.pdf>







<b>ÁREA</b>				
<b>AREA DO TERRENO = 13.678,30M<sup>2</sup></b>				
<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>EXIST. APROVADO</b>	<b>A REGULARIZAR</b>	<b>A CONSTRUIR</b>	<b>TOTAL</b>
<b>TÉRREO</b>	1.780,60	52,67	6.486,02	7.719,91
<b>INFERIOR 1</b>			6.486,02	6.486,02
<b>INFERIOR 2</b>			6.541,34	6.541,34
<b>SUPERIOR</b>			135,09	135,09
<b>TOTAL</b>	1.780,60	52,67	19.648,67	21.481,14
<b><u>NUMERO DE VAGAS</u></b>	<b>VAGAS NORMAIS</b>	<b>VAGAS DE P.D.</b>	<b>IDOSO</b>	<b>TOTAL</b>
<b>PAV. INFERIOR 2</b>	142	07	08	157
<b>PAV. INFERIOR 1</b>	236	07	08	251
<b>PAV.</b>	233	08	13	254
<b>TOTAL</b>	662	22	29	662

### **Caracterização da Atividade**

O empreendimento destina-se ao Uso para Fins Comerciais, Supermercado.

Será 01(um) Galpão comercial para supermercado atacadista o total de 21.481,14m<sup>2</sup> de área construída.

### **Caracterização do Meio Biótico existente**

O terreno está inserido em espaço urbano, com área de 13.678,30 m<sup>2</sup>, discriminado nas matrículas 54.671, 54.672 e 54.673 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

A área situa-se no empreendimento denominado NHA BENTA INDÚSTRIA DE ALIMENTOS LTDA. conforme site [www.saobernardo.sp.gov.br](http://www.saobernardo.sp.gov.br).

Atualmente a área possui pouca vegetação e algumas espécies arbóreas, de acordo com as diretrizes e a devida autorização do órgão competente da Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo.



Imagem da Frente do empreendimento onde estará localizada a fachada principal



Imagem da Frente do empreendimento onde estará localizada a fachada principal

## **Principais Acessos ao Empreendimento**

O imóvel do empreendimento possui localização privilegiada, por estar junto à a uma via de grande fluxo e acesso a varios bairros como Demarchi, Assunção e Alvarenga.

O acesso ao empreendimento está localizado junto à Estrada dos Casa, via classificada como Arterial 2, conforme Quadro 2 do Anexo XI da L.M. nº 6.222/12 e alterações.

Assim, o acesso ao empreendimento dá-se por vias Arteriais de importância regional, que ligam o centro de São Bernardo do Campo aos Bairros do Alvarenga, Demarchi, Cooperativa e Alvarenga.

Sua localização privilegiada permite acessibilidade facilitada a importantes avenidas do município, tais como Avenida Capitão Casa, Avenida Presidente João Café Filho, Estrada dos Alvarenga e Rua dos Feltrins.

Essas vias arteriais promovem o acesso do empreendimento às rodovias que cortam o Município, como a Via Anchieta e a Rodovia dos Imigrantes, que fazem a ligação viária entre o Planalto Paulista e a Baixada Santista.

As principais vias urbanas de acesso ao local onde será implantado o empreendimento têm as seguintes características físicas e funcionais:

Avenida Capitão Casa: 15,00 m de largura, pavimentada, duplo sentido de direção, com restrição de estacionamento, classificada como Arterial 2, conforme L.M. nº 6.222/12.

Estrada dos Casa: 15,00 m de largura, pavimentada, duplo sentido de direção, com restrição de estacionamento, classificada como Arterial 2, conforme L.M. nº 6.222/12.

R. Wadia Jafete Assad: 12,00 m de largura, pavimentada, unico sentido de direção, com restrição de estacionamento, classificada como Coletora 2, conforme L.M. nº 6.222/12.

Tratando-se de vias importantes na região, tanto a nível municipal quanto intermunicipal, as vias citadas têm trânsito de característica mista, com forte predominância empresarial.



Estrada dos Casa via de principal acesso ao empreendimento



Estrada dos Casa via de principal acesso ao empreendimento





Rua Wadia Jafete Assad – umas das vias que dá acesso ao empreendimento



Rua Roberto Scarpeli Amedeo Bigucci – via que está localizada na parte dos fundos do imóvel, porem não será usada como acesso ao empreendimento.

## Transportes

A região onde será implantado o empreendimento em estudo possui localização privilegiada e é servida por transportes públicos, ônibus, municipais e intermunicipais.

Próximo ao empreendimento, na Estrada dos Casas, e Av. Capitão Casa, estão os pontos de paradas de onibus no sentido do bairro ao centro e do centro ao bairro.

Para acessar por transporte público a Estrada dos Casas, as linhas e rotas que passam nas proximidades, são as linhas municipais

Linha 15 – DETROIT / RUDGE RAMOS

Linha 19 – INDUSTRIAL / LOS ANGELES – Ida:

Linha 20 – PARQUE IMIGRANTES / PAÇO MUNICIPAL – Ida:

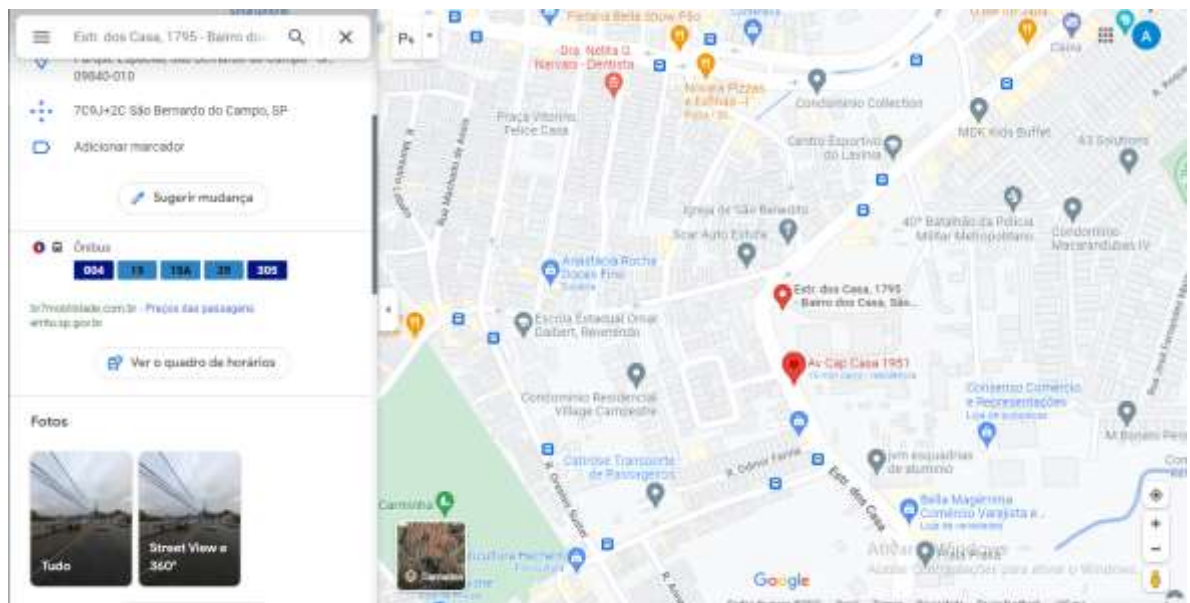
Linha 25 – CIRCULAR – ALTO INDUSTRIAL / JARDIM VALDIBIA – Saída:

Linha 33 – JARDIM PINHEIRINHO / PAÇO MUNICIPAL – Ida:

Linha 38 – TERRA NOVA II / TABOÃO – Ida:

Linha 39B – ALTO DA BOA VISTA / TINTAS IPIRANGA – Ida:

Linhas intermunicipais: 004 (Terminal Sacomã), 305 (Diadema).



Google Maps que indica as linhas que atendem o empreendimento



Estrada dos Casa sentido centro– localização do ponto de onibus mais proximo ao empreendimento



Av. Capitão Casa sentido Bairro – localização do ponto de onibus mais proximo ao empreendimento



## **CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO DO EMPREENDIMENTO**

Conforme a L.M. nº 5.714, de 23 de Agosto de 2007, define-se como:

- Vizinhança Imediata: aquela constituída pelos lotes vizinhos ou defronte às ruas do terreno onde será instalada a atividade;

- Vizinhança Mediata: são as áreas ou quadras vizinhas definidas como vizinhança, possuindo um raio de abrangência de até 500,00m de interferência do empreendimento ou atividade.





**Caracterização da Vizinhança Imediata:**

Avizinhança imediata é constituída nas laterais por posto de combustível, empresa de medio e grande porte, já na frente predominantemente por residências unifamiliares e pequenos comercios e serviços, ao fundo possui o Patio de Veiculos recolhidos da Prefeitura Municipal;



Vista da Estrada dos Casa, onde demonstra um lado da via com comercio e do outro lado Residencial.



Vista da Estrada dos Casa, onde demonstra um lado da via com comercio e do outro lado Residencial

**Caracterização da Vizinhança Mediata (Raio = 500m):**

A vizinhança mediata (500m) é composta por residências unifamiliares e multifamiliares, comércio e serviços, possuindo no Alinhamento da Estrada dos Casa de um lado grandes empresas e serviços e do outro lado predominante residenciais.



Rua Wadia Jafete Assad em sua estensão de uso residencial, unifamiliar e multifamiliar



R. Odimir Farina onde a predominancia de uso residencial e na esquina com a Estrada dos Casa uso comercial e serviços.

## **IMPACTOS E AS MEDIDAS MITIGADORAS DECORRENTES DA AMPLIAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

### **Adensamento Populacional**

O empreendimento existente está projetado com área total de construção de 21.481,14m<sup>2</sup>.

Na execução dos serviços de construção está prevista a contratação de aproximadamente 42 operários no turno diurno.

O horário de funcionamento previsto para a obra será de segunda à quinta-feira, das 07:00 h às 17:00 h e à sexta-feira das 07:00 h às 16:00 h.

Eventualmente, poderão ocorrer serviços aos sábados, acompanhando o horário das 07:00 h às 16:00 h.

A programação prevista para a implantação do empreendimento é que o início das obras aconteçam na sequência da emissão do Alvará de construção previsto para Janeiro/2023

A construção tem um prazo estimado para sua conclusão de 1 ano, previsão de entrega fevereiro/2024.

No aspecto de adensamento populacional durante a implantação do empreendimento, não haverá impacto negativo a ser considerado.

### **Geração de Resíduos durante as obras de construção**

Na preparação do terreno, haverá movimentação de terra, está previsto na apresentação do Plano de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil – PGRCC, Parecer Técnico emitido pela Secretaria de Gestão Ambiental Municipal PT nº 028/2020 já apreciado do departamento competente da Prefeitura, através de expediente próprio.

Há a previsão de que a movimentação de terra, terraplagem gere um bota fora do solo de 27.861,39m<sup>3</sup>.

Haverá uma pequena demolição, de uma construção antiga que gerará 1.25m<sup>3</sup> de descarte.

A Previsão que a construção gere 2.280,04m<sup>3</sup> de bota fora.

Os resíduos resultantes de construção e de movimentação de terra serão adequadamente acondicionados, transpostados e dispostos, atendendo o preceituado na Resolução do CONAMA nº307/02.

As exigências feitas no Parecer Técnico elaborado e analisado o PGRCC serão rigorosamente atendidas nas etapas da demolição, terraplanagem e na construção.

Durante todo o período das obras, os resíduos de Construção Civil não

ficarão expostos ou poluindo a via pública, e não causarão transtornos à população do entorno ou ao tráfego de pedestres e veículos, sendo devidamente acondicionados e transportados ao seu destino final.

Quanto aos resíduos gerados na coordenação da obra como escritórios, refeitório e sanitários, serão devidamente acondicionados para a remoção pelo serviço público de coleta.

Neste aspecto, o impacto é de pequena monta e temporário.

O impacto gerado é de pequeno nível de incomodo ao seu entorno e durará mais na fase inicial da obra, na implantação.





**MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**SECRETARIA DE GESTÃO AMBIENTAL**

**DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO E AVALIAÇÃO AMBIENTAL**  
**PLANO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL**

---

PROCESSO Nº SB.076293/2019-77      PT Nº: 0026/2020      DATA: 21/01/2020

**DADOS GERAIS**

Empresário: <b>FAIAS PAVIA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.</b>	CPF / CNPJ: 10.886.870/0001-66
Responsável pelo empreendimento: <b>MASCIA PAVIA GARCIA</b>	CPF / CNPJ: 131.313.678-66
Responsável técnico pelo PGRCC e/ou obra: <b>ARG. CARLOS ALBERTO MASSURA</b>	CAU / CREA: A11399-9
Inscrição Imobiliária: 024.019.152.000, 024.019.151.000, 024.019.152.000	Área do terreno (m²): 13.678,30
Endereço: <b>ESTRADA DOS CASA, 1795</b>	Bairro: <b>DEMARCHI</b>
Data prevista para início da obra: 01/11/2019	Data prevista para final da obra: 01/11/2020

**CARACTERÍSTICAS DO PROJETO**

Descrição da obra: <b>PROJETO DE CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO COMERCIAL</b>		Nº Processo Averba (Comat/Censar/Terrap): <b>SB.063333/2016-18</b>
Scala área (m²): <b>37.661,38</b>	Área a demolir (m²): <b>15,20</b>	Área a construir / reformar (m²): <b>18.798,31</b>

Realização de Reciclagem de resíduos:  
**NADA INFORMADO**

Quadro resumo dos RCC's

	PESO (kg)	VOLUME (m³)
CONSTRUÇÃO	7.962.549,32	2.282,04
BOA-FORÇA SÓLO	30.714.607,00	27.661,38
DEMOLIÇÃO	2.200,00	1,75
<b>TOTAIS</b>	<b>38.679.356,32</b>	<b>30.145,18</b>

Empresas previstas para coleta:  
**Não informado**  
 As empresas contratadas deverão ter o Licenciamento Ambiental Municipal para transportes de resíduos não perigosos.

Assim, considerando-se o procedido na **RESOLUÇÃO CONAMA nº 307/2002**, alterada pela **CONAMA 468/2012**, de que "os geradores de resíduos da construção civil devem ser responsáveis pelos resíduos das atividades de construção, reforma, reparos e demolições de estruturas e estradas, bem como por aqueles resultantes da remoção de vegetação e escavação de solos" e:

Considerando-se todas as informações e documentação apresentadas, emitido sob a ótica de Avaliação dos Impactos Ambientais, **PARECER FAVORÁVEL** ao Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil - PGRCC, estando condicionado ao atendimento das exigências técnicas/resolúveis abaixo:

- O gerador (empreendedor responsável técnico), o transportador e o destinatário são corresponsáveis e serão autuados pelo poder público em caso de destinação dos resíduos para locais inadequados, contratação de transportadores não licenciados e/ou não apresentação do registro de movimentação dos RCC (na forma do CTR) quando solicitado.
- O gerenciamento dos Resíduos de Construção Civil deve contemplar todas as etapas da obra, já considerando as possibilidades de aproveitamento e reutilização dos materiais, priorizando e não geração de resíduos - conciliando os fluxos e as possibilidades de estocagem.
- Acondicionamento adequado e sinalização para identificação dos resíduos reutilizáveis.

Pg. 12



**MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**SECRETARIA DE GESTÃO AMBIENTAL**

**DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO E AVALIAÇÃO AMBIENTAL**  
**PLANO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL**

PROCESSO Nº SB.076293/2019-77	PT Nº. 0028/2020	DATA: 21/01/2020
-------------------------------	------------------	------------------

• Os resíduos gerados deverão ser acondicionados, transportados e dispostos adequadamente - fora de áreas ambientalmente protegidas (APP's e APRMB)  
 • Durante o transporte, os resíduos não podem ficar expostos, poluir as vias públicas, ocasionar transtornos à população e ao tráfego; devendo a carga permanecer protegida durante todo o trajeto.  
 • O empreendedor deverá manter as vias públicas limpas e livres durante o decorrer das obras e obedecer à legislação vigente que estabelece, entre outras, o nível de emissão de ruídos para obras civis.  
 • Com antecedência mínima de 90 dias do início da obra, deverão ser apresentadas no processo administrativo SB 76.293/2019 as licenças ambientais válidas das empresas responsáveis pela coleta, transporte e destinação final.  
 • Iniciada a obra, esta poderá ser objeto das ações de controle ambiental, verificando-se sua conformidade com o proposto no PORCC e neste Parecer Técnico, estando sujeita quando não-conforme, às devidas ações de fiscalização.  
 O presente parecer técnico não dispensa nem substitui quaisquer Alvarás ou Certidões de qualquer natureza, exigidos pela legislação federal, estadual ou municipal.

NOME: <b>SHINJI YOSHIDA</b> DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO E AVALIAÇÃO AMBIENTAL	CARIMBO E ASSINATURA: 
NOME: <b>JOSE CARLOS GOBIS PAGLUCIA</b> SECRETÁRIO DE MEIO AMBIENTE E PROTEÇÃO ANIMAL	CARIMBO E ASSINATURA:   Jose Carlos Gobis Paglucia Secretário de Meio Ambiente e Proteção Animal



**PAVLISTATVM TERRA MATERN**

E:\tr\_0001\001\0001  
 Pg. 01

### **Equipamentos Urbanos**

Conforme dados obtidos do Perfil Sócioeconômico do Bairro Dos Casa constante no site da Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico, Ano Base 2019, temos que o percentual de domicílios particulares com atendimento de serviços básicos no Bairro Centro, com base em dados de 2010:

99,1% são atendidos por REDE GERAL DE ÁGUA;

90,4% são atendidos por REDE GERAL DE ESGOTO;

100 % têm seu LIXO COLETADO;

98,4% têm fornecimento de ENERGIA DE COMPANHIA DISTRIBUIDORA.

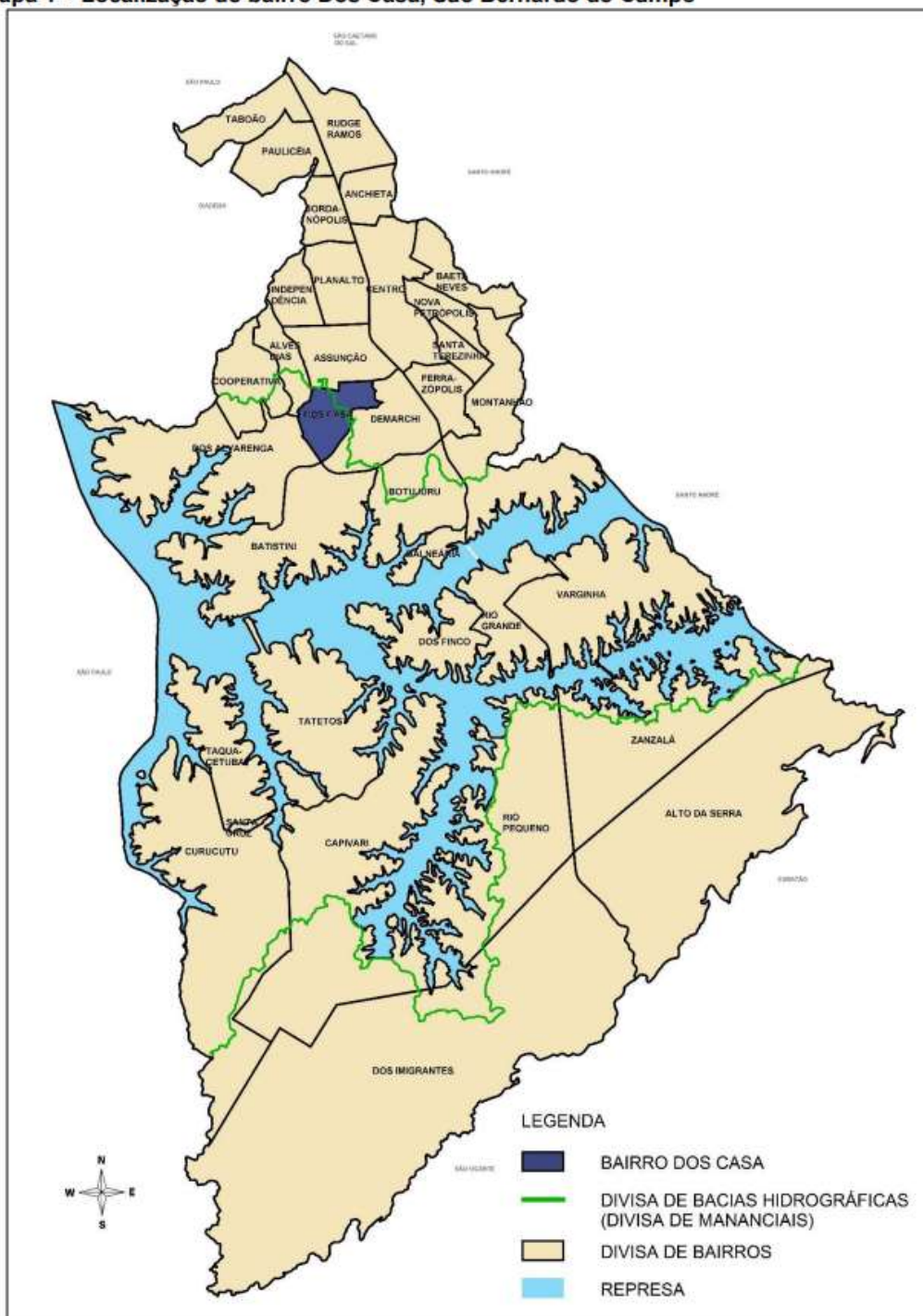
O abastecimento de água será realizado pela SABESP - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo, concessionária que atende o município.

O abastecimento de energia elétrica será feito pela ENEL Distribuição São Paulo, antiga Eletropaulo, concessionária de serviços que atende o município.

O bairro onde se insere o empreendimento é muito bem atendido em termos de cobertura das concessionárias de serviços públicos, tendo em vista a região já possuir demandas idênticas em empreendimentos vizinhos.

**PERFIL SOCIOECONÔMICO – BAIRRO DOS CASA**  
(Atualização 2020/Ano base 2019)

**Mapa 1 – Localização do bairro Dos Casa, São Bernardo do Campo**



Fonte: Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico/MSBC.

Fonte: Geoportal do Município – Estudo socioeconômico.



### **Equipamentos Comunitários**

A rede de equipamentos comunitários no Bairro dos Casa é ampla.

Conforme dados obtidos do Perfil Sócioeconômico do Bairro dos Casa, a região tem equipamentos que suprem eventuais demandas temporárias.

Com base nos dados fornecidos pelos indicadores sociais, existem no bairro, em número de equipamentos públicos:

Durante a fase de implantação do empreendimento, os equipamentos comunitários que poderão sofrer alguma demanda temporária, são os de desenvolvimento social, saúde, segurança pública e transportes.

No aspecto de demanda por equipamentos comunitários, o eventual impacto, caso ocorra, será de mínima monta e temporário, tendo em vista que a quantidade de funcionarios previstos na fase de implantação e execução do empreendimento será pequena, em torno de 50 pessoas.

### **Emissão de particulados na atmosfera**

Serviços de terraplenagem e construção civil são passíveis de emissão de partículas sólidas suspensas na atmosfera na região do empreendimento, entretanto, são emissões temporárias e ocorrem somente na fase de implantação.

Como medida de proteção e mitigação serão tomadas as seguintes medidas de controle da poluição atmosférica por material particulado, durante a fase de construção:

O material extraído será mantido umedecido de forma a diminuir a emissão de partículas para a atmosfera;

As áreas de estocagem de materiais, bem como as vias de circulação interna ao empreendimento, serão mantidas umedecidas sempre que necessário, em especial, no período seco;

- Os pneus dos veículos que acessarem o canteiro de obras serão lavados antes de sua saída para evitar carreamento de material terroso para outras vias e sua suspensão pela ação dos ventos.
- As caçambas serão cobertas no caso de transportarem material pulverulento;
- Os equipamentos, máquinas e veículos serão submetidos à manutenção regular periódica;
- A queima de materiais combustíveis, de resíduos e de matéria orgânica será proibida;
- Este impacto causado pela implantação do empreendimento será temporário e de reduzida intensidade.

### **Emissão de Ruídos**

Durante a fase de implantação do empreendimento, haverá a produção de ruídos característicos dos serviços de terraplenagem e de serviços fundação..

A fase da construção civil promove também outros ruídos inerentes a essa atividade, tais como, ruídos produzidos por equipamentos de concretagem, carpintaria, martelletes ou a circulação de materiais e mão de obra.

Os ruídos inerentes produzidos pela atividade da construção do empreendimento serão temporários e de baixa intensidade, e respeitarão rigorosamente os horários de funcionamento apresentados neste estudo e considerando sua localização e as características do entorno, predominantemente comercial, o sistema viário, etc., os ruídos provocados durante a execução de obras, não causaram impactos negativos significativos que demande medidas mitigadoras.

### **Ventilação e Iluminação**

Durante a fase de implantação do empreendimento, os impactos quanto à ventilação e iluminação na vizinhança, pois o imóvel está afastado, dos imóveis residenciais e comerciais vizinhos.

### **Vibração**

Durante a fase de construção poderá haver eventualmente algum tipo de vibração por decorrência de movimentação de cargas, entretanto, este incômodo pode ser transitório.

A técnica construtiva a ser utilizada na implantação do empreendimento será de estrutura pré-moldada e fechamento em alvenaria convencional.

Na fundação está prevista a utilização de estacas hélice contínua.

Desta forma, no aspecto de geração de vibração, pode-se afirmar que não haverá impacto significativo à vizinhança a ser considerado.

### **Meio Ambiente**

O imóvel em estudo para a instalação do empreendimento comercial possui vegetação rasteira e alguns espécimes arbóreos onde já se foi feita estudo sobre a viabilidade de remoção das mesmas e solicitada a remoção junto a Secretaria do Meio Ambiente do Município pelo processo administrativo nº SB.069603/2019-38.

Ainda, para garantir que as intervenções previstas não promovam a geração de dano ambiental e da vizinhança, está previsto que:

- a. o cronograma das obras considerará o regime pluviométrico local

evitando-se que os movimentos de terra ocorram em períodos de chuva;

- b. planejamento adequado das áreas mínimas de terraplenagem e do projeto urbanístico reduzindo a ocorrência de material excedente e a necessidade de áreas de empréstimo.

#### **Aumento da Circulação viária e de pedestres**

Durante a fase de implantação do empreendimento, haverá um pequeno aumento no número de veículos e pedestres na região, constituído pelo acesso de funcionários e trabalhadores das obras.

Os funcionários operacionais, em sua grande maioria utilizarão os transportes públicos ou seus próprios meios. Os demais, com estimativa de aproximadamente 10%, utilizarão veículos próprios para chegar até o local da obra.

Nesta fase, não haverá impactos significativos a serem considerados, por serem de pequena monta e temporários, além de serem distribuídos durante as etapas da obra.

#### **Impacto Socioeconômico**

A construção civil é um grande gerador de empregos, diretos e indiretos e movimentam o comércio e os serviços nos arredores.

Sendo assim, a construção do empreendimento comercial gerará emprego e renda na região, bem como, movimentará os pequenos comércios e serviços das redondezas.

Neste aspecto, o impacto pode ser considerado positivo.

## **IMPACTOS E AS MEDIDAS MITIGADORAS DECORRENTES DA OCUPAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

### **Adensamento Populacional**

Conforme dados obtidos do Perfil Socioeconômico – Bairro dos Casa (Atualização 2020/Ano Base 2019) da Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico, a população residente no Bairro segundo faixa etária, 2010, é de 50.238 indivíduos.

Tomando como base o IBGE - Censo Demográfico de 2010:

<b>Faixa Etária (anos)</b>	<b>Bairro Dos Casa</b>	<b>Total do Município</b>
Até 3	2.754	39.187
4 e 5	1.392	19.951
6 a 10	3.826	52.240
11 a 14	3.396	47.166
15 a 19	4.170	59.675
20 a 29	9.674	140.617
30 a 39	8.891	131.493
40 a 49	7.392	112.369
50 a 59	4.928	84.206
60 e mais	3.815	77.838
Sem informação	0	721
<b>Total</b>	<b>50.238</b>	<b>765.463</b>

Fonte: IBGE/Censo Demográfico 2010.

Conforme os dados acima verifica-se que 31,0% da população do bairro, onde se localiza o empreendimento, está situada na faixa etária acima dos 20 anos.

Para o funcionamento do supermercado está previsto o emprego de 90 (noventa) funcionários, assim distribuídos em 03 (tres) turnos, manhã, tarde e noite.

O numero previsto de pessoas que acessarão o empreendimento comercial é de aproximadamente 1500 ( um mil e quinhentas) pessoas ao dia.

Tendo em vista a amplitude do horário de funcionamento, das 7h00 ate as 22h00. As características operacionais da atividade, bem como sua localização considera-se que não haverá impacto negativo quanto ao adensamento populacional, não cabendo, portanto, medida mitigadora neste aspecto.

### **Geração de Resíduos durante a operação**

Os resíduos gerados desenvolvimento da atividade comercial serão devidamente acondicionados e recolhidos pelo serviço público de coleta, conforme sua categoria, no caso de papelão plástico e metais serão destinados a programas de reaproveitamento e reciclagem de materiais, nos moldes do que já ocorre em outras unidades da rede de supermercados.

O descarte de material perecível será feito por empresa particular especializada, por meio de caçamba compactadora que retira o material semanalmente, a ser localizada dentro da área do empreendimento.

Neste aspecto, uma vez que haverá reciclagem de papelão, plástico e metais, e que haverá o uso de caçambas compactadoras, não haverá impactos negativos a serem mitigados.

### **Equipamentos Urbanos**

A região onde se insere o empreendimento é servida por rede de água, esgoto e energia elétrica.

Visando reduzir o consumo de energia elétrica, com a utilização de luminárias de LED para a iluminação e parte da construção contará com iluminação e ventilação natural.

Esta previsto a utilização de peças e equipamentos que visem economia no consumo de , como por exemplo, torneiras com fechamento automático e vasos com caixa acoplada.

Está previsto também. O reúso de águas pluviais que serão captadas pelos reservatórios de contenção exigidos pela legislação em vigor.

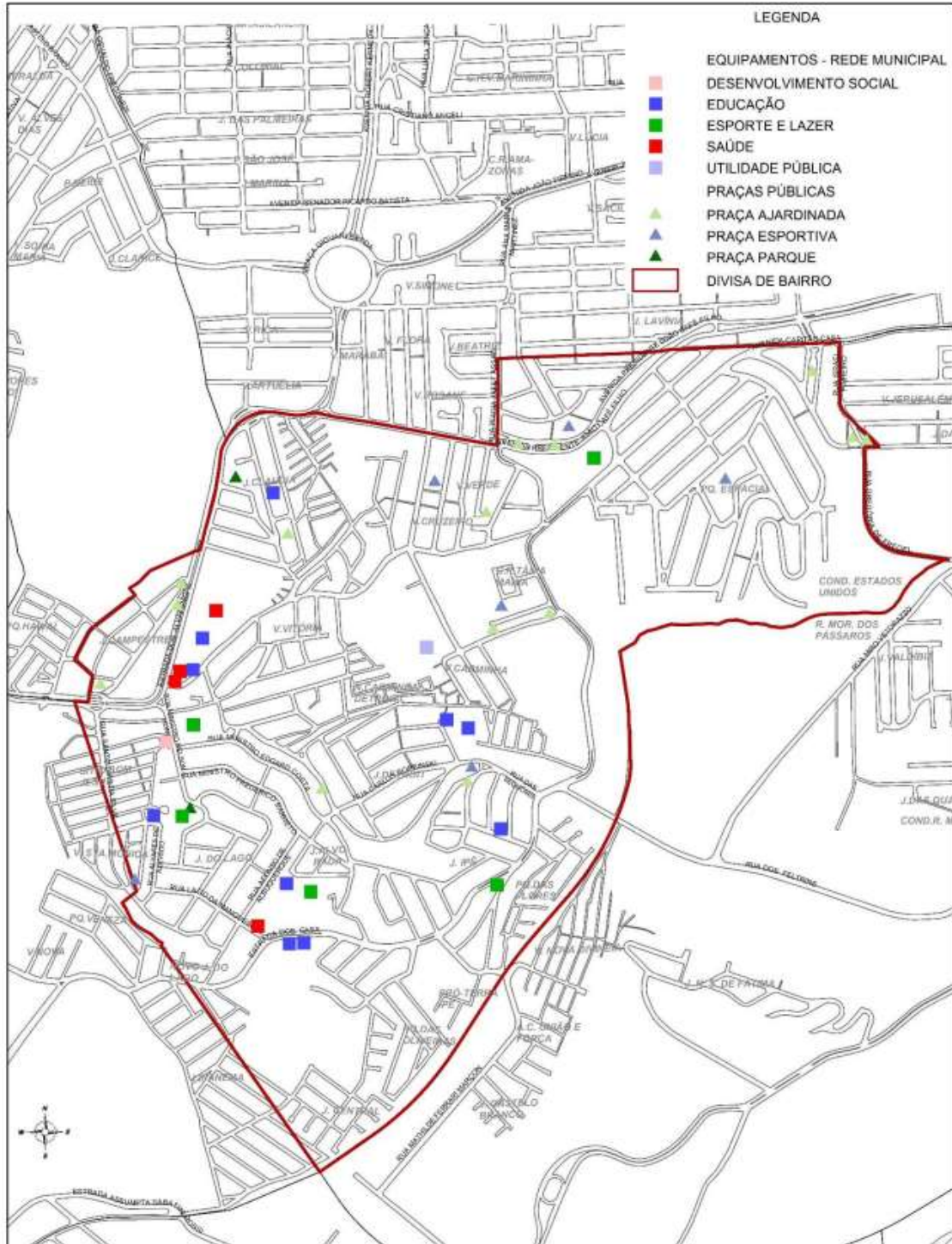
Para o funcionamento de o empreendimento, serão atendidas todas as diretrizes das concessionárias SABESP e ENEL Distribuição São Paulo.

Dessa forma, não haverá impactos negativos a serem considerados, neste aspecto.

### **Equipamentos Comunitários**

Com base nos dados fornecidos pelo Geoportal da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, o Bairro dos Casa dispõe de equipamentos comunitários que, considerando o tipo de atividade a ser instalada, não serão impactadas pela implantação do empreendimento.

Assim sendo, não haverá medidas mitigadoras a serem oferecidas no aspecto do impacto aos equipamentos comunitários.



Mapa de equipamentos urbanos disponíveis no bairro. Fonte: Geoportal do Município – Estudo socioeconômico.



### **Emissão de partículas na atmosfera**

As características operacionais da atividade a ser instalada, não prevêm a emissão de partículas na atmosfera.

Na padaria a ser instalada no interior do empreendimento, está prevista a utilização de forno elétrico ou gás GLP, que não produzirá fumaça, podendo haver somente a geração de vapor a ser libertado por um sistema de exaustão próprio.

Neste aspecto, não haverá impactos negativos ou medidas mitigadoras a serem adotadas.

### **Emissão de Ruídos**

Na fase de operação do empreendimento, o supermercado atacadista não promoverá emissão de ruído, por sua natureza

Assim sendo não há impactos negativos ou medidas mitigadoras a serem considerados neste aspecto..

### **Ventilação e Iluminação**

Neste aspecto, não há impactos negativos a serem considerados, nem medidas mitigadoras ou minimizadoras a serem adotadas, uma vez que o imóvel possui gabarito baixo e sem vizinhos com gabaritos maiores.

A edificação obedecerá as exigências da lei quanto ao recuos e gabaritos previstos na legislação vigente.

### **Vibração**

Na fase de operação do empreendimento comercial, pela natureza da sua atividade, não haverá ocorrência de vibração.

Assim sendo, não haverá impactos negativos a serem considerados.

### **Meio Ambiente**

Conforme mencionado anteriormente, o imóvel onde será implantado o empreendimento comercial apresenta uma vegetação, porém está sendo solicitada junto aos órgãos responsáveis a supressão das mesmas, tendo em vista que não possuem característica que impossibilitem essa solicitação.

É um empreendimento que não causa impactos ambientais pela natureza da atividade.

E toda a produção de resíduos serão devidamente descartados como descrito no item acima.

Assim, neste aspecto, durante a operação de empreendimento, não há impactos a serem considerados.

### **Aumento da Circulação viária e de pedestres**

O funcionamento de um empreendimento deste porte atrai um numero de cliente e de veiculos.

Alem do numero estimado de pessoas que frequentarão o empreendimento (1.500/dia), prevemos um aumento de circulando na região, entre clientes, funcionários, representantes comerciais e entregadores, durante o funcionamento do comercio atacadista, entre 7h00 as 22h00 de segunda-feira a sábdo e aos domingos, das 7h00 as 18h00.

O empreendimento foi projetado com estacionamnto de 652 vagas, inclusas as vgas de pessoas com dificuldade de locomoção e idosos, que serão reservadas na proporção estabelecida pela legislação vigente.

Está reservada uma área para implantação de um bicicletário a ser utilizado por funcionários e clientes.

Os serviços de abastecimento de produtos ao supermercado serão realizados dentro do empreendimento, atraves de um acesso proprio e indepedente projetado junto a Estrada dos Casa.

A previsão que as mercadorias sejam transportadas, de acordo com as necessidades, por: 2 carretas; 4 caminhoes Truck; 6 caminhoes Toco; 10 VUCs; e 8 veiculos de pequeno porte.

Os serviços de abastecimentos serão realizados de segunda a sábado das 7h00 as 20h00.

Este impacto foi abordado pelo Estudo do Pólo Gerador de Tráfego (PGT), já analisado pelose Assim sendo, foi concluído que a medida mitigadora a ser adotada e indicada para o respectivo local para a atratividade gerada por este empreendimento “é irrelevante”,e será a melhoria da sinalização semafórica na confluência de Rua Wadia Jafet Assad com Estrada dos Casas, pois a atratividade do empreendimento não contribui para o aumento de trafego superior ao já existente no local. O sistema viário local absorverá com fluidez o volume de trafego que será gerado para o cenário, quando da inauguração do empreendimento.



### Valorização imobiliária

A previsão de investimento para a complementação do empreendimento comercial é de R\$ 50.000.000,00. (cinquenta milhões de reais).

O aproveitamento do lote com a implantação econômica desse porte cumpre um dos fundamentos do Plano Diretor do Município que é de dar função social à propriedade urbana, atendendo ao previsto no ordenamento territorial que prevê a implantação de empreendimentos comerciais no local, além de geração de empregos no município.

### Impacto Socioeconômico

**Tabela 10 - População segundo o Índice Paulista de Vulnerabilidade Social - IPVS, bairro Dos Casa e total do município de São Bernardo do Campo, 2010**

Grupos de Vulnerabilidade Social - IPVS	População	
	Bairro Dos Casa	São Bernardo do Campo
1 - Baixíssima	3,1%	5,0%
2 - Muito baixa	43,7%	47,7%
3 - Baixa	29,2%	19,7%
4 - Média	10,7%	11,0%
5 - Alta (Setores Urbanos)	2,3%	4,1%
6 - Muito alta (aglomerados subnormais urbanos)	11,1%	11,4%
7 - Alta (Setores Rurais)	0,0%	1,1%

Fonte: Geoportal do Município – Estudo socioeconômico.

Através da análise do quadro acima, obtido no Perfil Socioeconômico do Município do Geoportal de São Bernardo do Campo, 46,8% da população residente no bairro dos Casa possui vulnerabilidade social baixíssima e muito baixa.

A atividade comercial tem previsão de gerar aproximadamente 90 empregos diretos, além dos empregos indiretos, para o funcionamento do empreendimento.

As vagas de emprego do empreendimento comercial atacadista serão divulgadas através da Central de Trabalho e Renda – CTR, da Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo, dando oportunidade a pessoas interessadas residentes no Município.

Por outro lado, a empresa, seguindo as diretrizes já adotadas nas demais unidades em funcionamento, possui programa de doação de alimentos a entidades localizadas no Município de São Bernardo do Campo.

A implantação do Supermercado Bem Barato promoverá um impacto positivo na região.

Assim, pode-se considerar que não há medidas mitigadoras a serem adotadas.

## **CONCLUSÃO**

O projeto de implantação do empreendimento comercial atenderá a todas as exigências legais, tanto na fase de construção quanto na fase de operação.

Através da análise do presente Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, constatou-se que não foram identificados fatores socioeconômicos, físicos ou ambientais que conflitem com a vizinhança mediante a implantação e a operação do empreendimento comercial.

Verifica-se que a ocupação do imóvel com uma atividade econômica comercial de grande porte, acrescenta valor aos imóveis da vizinhança e atende ao princípio fundamental do Plano Diretor, que é atribuir função social à propriedade imobiliária urbana.

Observa-se, pelos elementos apresentados neste EIV, que a implantação do Galpão comercial para supermercado, gera impactos positivos e permanentes para a vizinhança e para o Município.

O projeto arquitetônico do empreendimento integra-se perfeitamente à região, atendendo às exigências específicas da área, não causando impactos negativos significativos à vizinhança e ao meio ambiente.

Cabe ressaltar a profunda transformação que a região vem sofrendo nas últimas décadas, tornando-se uma área onde se desenvolveram empreendimentos empresariais que vieram a promover a oferta de empregos local e regionalmente no Bairro Assunção e Alvarenga.

Também é de notar que a ocupação para instalação do supermercado em forte adensamento comercial otimiza a utilização da variedade dos equipamentos urbanos e dos transportes públicos colocados à disposição na região.

As medidas mitigadoras apresentadas no presente Estudo de Impacto de Vizinhança são de responsabilidade do empreendedor e visam à sustentabilidade do uso a ser implantado no local, tendo por objetivo atenuar possíveis interferências na região, garantindo a qualidade ambiental e de vida da população localmente participante.

Dessa forma, o empreendimento valoriza o entorno inserindo-se no contexto municipal, promovendo a geração de empregos diretos e indiretos, promovendo o incremento de geração de emprego e renda local, vindo a atender o princípio fundamental do Plano Diretor que é o de atribuir função social à propriedade imobiliária urbana.



**Carlos Alberto Massura**

Arquiteto e Urbanista

CAU no. A A11399-9

RRT no. 12036649

## **ANEXOS**



**CAU/BR** Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 12036649



Verificar Autenticidade

## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: CARLOS ALBERTO MASSURA  
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 053.XXX.XXX-87  
Nº do Registro: 000A113999

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI12036649I00CT001  
Data de Cadastro: 03/06/2022  
Data de Registro: 04/06/2022  
Tipologia: Comercial

Modalidade: RRT SIMPLES  
Forma de Registro: INICIAL  
Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$108,69

Pago em: 03/06/2022

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: FAIAS PAIVA ADMIN.E PARTICIPAÇÕES S.A  
Tipo: Pessoa jurídica de direito privado  
Valor do Serviço/Honorários: R\$1.000,00

CPF/CNPJ: 10.XXX.XXX/0001-55  
Data de Início: 03/06/2022  
Data de Previsão de Término:  
03/10/2022

### 3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 09840000 Nº: 1795  
Logradouro: DOS CASA Complemento:  
Bairro: ALVARENGA Cidade: SÃO BERNARDO DO CAMPO  
UF: SP Longitude: Latitude:

### 3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV PARA IMPLANTAÇÃO DE SUPERMERCADO

### 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 Vizinhaça - EIV

Quantidade: 20269.53  
Unidade: metro quadrado

## 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI12036649I00CT001	FAIAS PAIVA ADMIN.E PARTICIPAÇÕES S.A	INICIAL	03/06/2022



**CAU/BR** Conselho de Arquitetura  
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 12036649



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 CARLOS ALBERTO MASSURA, registro CAU nº 000A113999, na data e hora: 03/06/2022 12:23:14, 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.

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode. Documento Impresso em: 06/06/2022 às 11:25:06 por: siccau, ip 10.128.0.1.



**CARLOS MASSURA**  
PERICIA E AVALIAÇÕES  
ARQUITETO-CAU A.11399-9

08/06/22, 07:04

PMSBC - FIC

[pdf](#)



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO**  
**DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO**

Data: 08/06/2022

Hora: 07:01:36

Inscr. Imobiliária: 024-019-150-0

**FIC - FICHA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL**  
**NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO OU TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Nesta data o(a) Sr(a): possuidor do CPF/ CNPJ: solicitou pela Internet a presente Ficha de Informações Cadastrais.

**ORIGEM DO IMÓVEL**

Loteamento  Área Não Pertencente A Parcelamento  Desmembramento

**EMPREENDIMENTO - 1 NHA BENTA INDUSTRIA DE ALIMENTOS LTDA.**

Lote:

Quadra:

Situação  Regular  Irregular  Clandestino  Não Executado

**Complemento:**

**PLANO DIRETOR LM 6184/11**

Macrozoneamento: MUC  
 Zoneamento: ZER1  
 Zonas Especiais  
 Centralidade

**PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO L.M. 6222/12**

OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial Construtivo Adicional: ZER1\_15

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SBC L.M. 6403/15**

Setor:

**BILLINGS - LE 13579/09**

Compartimento  
 Sub Área

**HIDROGRAFIA**

Curso d'água  
 Nascente  
 Represa

**INTERFERÊNCIA COM PROJETOS**

Municipal Planta:  
 Estadual Planta:  
 Federal Planta:

**LEGISLAÇÃO GERAL**

LE 12526/07 - Normas contenção de enchentes e captação de águas pluviais  
 Recuar 15m da faixa de domínio das rodovias e ferrovias - Artº 21 da L.M. 6222/12  
 Havendo movimentação de terra, obedecer a L. M. 6398/2015 regulamentada pelo D. M. 19.310/15  
 Recuos em vias sem alinhamento predial definido será objeto de análise especial - Artº 86 da L.M. 6222/12

**RESTRICÇÕES ESPECIAIS**

Bacia de Contribuintes da Baixada Santista (Mananciais Hídricos)  
 Bacia de Contribuintes da Billings (Mananciais Hídricos) L.E. 13.579/09  
 Bacia de Contribuintes do Rio Tamanduateí  
 Parque Estadual da Serra do Mar - Decreto Estadual 10.251/77  
 Área sujeita a inundação: Consultar a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos. SU.5  
 Área passível de contaminação  
 Zona de Proteção de Aeródromo: AEROPORTO CONGONHAS - PORTARIA 380/ICA-01/11/2017, HELIPONTO FELTRINS - PORTARIA 62/ICA-03/03/2017, HELIPONTO HOSPITAL DE CLÍNICAS - PORTARIA DECEA 888/ICA DE 10/12/2018  
 Área Tombada.

**INTERFERÊNCIA NO LOTE**

**Tipo de Interferência**

Faixa Non Aedificandi  
 Instituição de Servidão  
 Ocupação Administrativa

**Observação**

**LOGRADOURO**

AVENIDA CAPITÃO CASA

Larg. Ofic	Larg. Real	Recuo	Obs.	Denomín. Oficial	Denomín. Social	Oficial
15,6 m		5 m	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Hierarquia						

ARTERIAL2

08/06/22, 07:04

PMSBC - FIC

**Observação:**

Área do Lote = 5472,46 m2 conforme cadastro da Secretaria de Finanças



CARLOS MASSURA  
PERICIA E AVALIAÇÕES  
ARQUITETO-CAU A.11399-9

08/06/22, 07:05

PMSBC - FIC

[pdf](#)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Data: 08/06/2022

Hora: 07:05:19

Inscr. Imobiliária: 024-019-151-0

FIC - FICHA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL  
NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO OU TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA

Nesta data o(a) Sr(a): possuidor do CPF/ CNPJ: solicitou pela Internet a presente Ficha de Informações Cadastrais.

**ORIGEM DO IMÓVEL**

Loteamento  Área Não Pertencente A Parcelamento  Desmembramento

**EMPREENDIMENTO - 1 NHA BENTA INDUSTRIA DE ALIMENTOS LTDA.**

Lote:

Quadra:

Situação  Regular  Irregular  Clandestino  Não Executado

**Complemento:**

**PLANO DIRETOR LM 6184/11**

Macrozoneamento: MUC  
 Zoneamento: ZER1  
 Zonas Especiais  
 Centralidade

**PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO L.M. 6222/12**

OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial Construtivo Adicional: ZER1\_15

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SBC L.M. 6403/15**

Setor:

**BILLINGS - LE 13579/09**

Compartimento  
 Sub Área

**HIDROGRAFIA**

Curso d'água  
 Nascente  
 Represa

**INTERFERÊNCIA COM PROJETOS**

Municipal Planta:  
 Estadual Planta:  
 Federal Planta:

**LEGISLAÇÃO GERAL**

LE 12526/07 - Normas contenção de enchentes e captação de águas pluviais  
 Recuar 15m da faixa de domínio das rodovias e ferrovias - Artº 21 da L.M. 6222/12  
 Havendo movimentação de terra, obedecer a L. M. 6398/2015 regulamentada pelo D. M. 19.310/15  
 Recuos em vias sem alinhamento predial definido será objeto de análise especial - Artº 86 da L.M. 6222/12

**RESTRICÇÕES ESPECIAIS**

Bacia de Contribuintes da Baixada Santista (Mananciais Hídricos)  
 Bacia de Contribuintes da Billings (Mananciais Hídricos) L.E. 13.579/09  
 Bacia de Contribuintes do Rio Tamanduateí  
 Parque Estadual da Serra do Mar - Decreto Estadual 10.251/77  
 Área sujeita a inundação: Consultar a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos. SU.5  
 Área passível de contaminação  
 Zona de Proteção de Aeródromo: AEROPORTO CONGONHAS - PORTARIA 380/ICA-01/11/2017, HELIPONTO HOSPITAL DE CLÍNICAS - PORTARIA DECEA 888/ICA DE 10/12/2018  
 Área Tombada.

**INTERFERÊNCIA NO LOTE**

Tipo de Interferência	Observação
<input type="checkbox"/> Faixa Non Aedificandi	
<input type="checkbox"/> Instituição de Servidão	
<input type="checkbox"/> Ocupação Administrativa	

**LOGRADOUROS**

ESTRADA DOS CASA  
AVENIDA CAPITÃO CASA  
Hierarquia

Larg. Ofic	Larg. Real	Recuo	Obs.	Denomin. Oficial	Denomin. Social	Oficial
18 m		5 m	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
15,6 m		5 m	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

ARTERIAL2  
ARTERIAL2

08/06/22, 07:05

PMSBC - FIC

**Observação:**





CARLOS MASSURA  
PERICIA E AVALIAÇÕES  
ARQUITETO-CAU A.11399-9

08/06/22, 07:06

PMSBC - FIC

[pdf](#)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Data: 08/06/2022

Hora: 07:06:05

Inscr. Imobiliária: 024-019-152-0

FIC - FICHA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL  
NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO OU TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA

Nesta data o(a) Sr(a): possuidor do CPF/ CNPJ: solicitou pela Internet a presente Ficha de Informações Cadastrais.

**ORIGEM DO IMÓVEL**

Loteamento  Área Não Pertencente A Parcelamento  Desmembramento

**EMPREENDIMENTO - 1 NHA BENTA INDUSTRIA DE ALIMENTOS LTDA.**

Lote:

Quadra:

Situação  Regular  Irregular  Clandestino  Não Executado

**Complemento:**

**PLANO DIRETOR LM 6184/11**

Macrozoneamento: MUC  
 Zoneamento: ZER1  
 Zonas Especiais  
 Centralidade

**PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO L.M. 6222/12**

OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial Construtivo Adicional: ZER1\_15

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SBC L.M. 6403/15**

Setor:

**BILLINGS - LE 13579/09**

Compartimento  
 Sub Área

**HIDROGRAFIA**

Curso d'água  
 Nascente  
 Represa

**INTERFERÊNCIA COM PROJETOS**

Municipal Planta:  
 Estadual Planta:  
 Federal Planta:

**LEGISLAÇÃO GERAL**

LE 12526/07 - Normas contenção de enchentes e captação de águas pluviais  
 Recuar 15m da faixa de domínio das rodovias e ferrovias - Artº 21 da L.M. 6222/12  
 Havendo movimentação de terra, obedecer a L. M. 6398/2015 regulamentada pelo D. M. 19.310/15  
 Recuos em vias sem alinhamento predial definido será objeto de análise especial - Artº 86 da L.M. 6222/12

**RESTRICÇÕES ESPECIAIS**

Bacia de Contribuintes da Baixada Santista (Mananciais Hídricos)  
 Bacia de Contribuintes da Billings (Mananciais Hídricos) L.E. 13.579/09  
 Bacia de Contribuintes do Rio Tamanduateí  
 Parque Estadual da Serra do Mar - Decreto Estadual 10.251/77  
 Área sujeita a inundação: Consultar a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos. SU.5  
 Área passível de contaminação  
 Zona de Proteção de Aeródromo: AEROPORTO CONGONHAS - PORTARIA 380/ICA-01/11/2017, HELIPONTO FELTRINS - PORTARIA 62/ICA-03/03/2017, HELIPONTO HOSPITAL DE CLÍNICAS - PORTARIA DECEA 888/ICA DE 10/12/2018  
 Área Tombada.

**INTERFERÊNCIA NO LOTE**

**Tipo de Interferência**

**Observação**

Faixa Non Aedificandi  
 Instituição de Servidão  
 Ocupação Administrativa

**LOGRADOURO**

ESTRADA DOS CASA

Larg. Ofic	Larg. Real	Recuo	Obs.	Denomin. Oficial	Denomin. Social	Oficial	Hierarquia
18 m		5 m	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	ARTERIAL2

Obs.:  Dispensado de Recuo(s) para fins comerciais ou prestação de serviço



**CARLOS MASSURA**  
PERICIA E AVALIAÇÕES  
ARQUITETO-CAU A.11399-9

08/06/22, 07:06

PMSBC - FIC

Área do Lote = 4608,14 m<sup>2</sup> conforme cadastro da Secretaria de Finanças



**CROQUI SEM ESCALA COM FINS ILUSTRATIVOS, NÃO SE REFERE ÀS MEDIDAS REAIS DO TERRENO**



**2º** Oficial de Registro de Imóveis  
RUA DOM LUIZ, 406 - CENTRO - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP  
CEP: 09779-200 TELEFONE: (011) 4334-4545

2º RI-SBC

O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do registro, a seu cargo, deles consta a matrícula de teor seguinte:-

2ºRI 00235449 Pag.: 001/003

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula

-54.671-

Ficha

-1-

**2º** Oficial de Registro de Imóveis  
São Bernardo do Campo - S.P.

S. B. do Campo, 28 de setembro de 2.009.-

**IMÓVEL**

O terreno com a área de 5.472,46 metros quadrados, localizado na Avenida Capitão Casa, no Bairro dos Casas, que assim se descreve, caracteriza e confronta:- Tem início no ponto 1, situado na intersecção do limite de propriedades com a intersecção do alinhamento predial esquerdo da Avenida Capitão Casa; desse ponto segue em reta pelo alinhamento predial citado, na distância de 23,96 metros até o ponto A, confrontando a direita com Avenida Capitão Casa; desse ponto deflete à esquerda e segue em reta, na distância de 35,73 metros, até o ponto M; desse ponto deflete à direita segue em reta, na distância de 85,95 metros, até o ponto J, confrontando a direita, nessas 2 últimas distâncias com o remanescente da área; desse ponto deflete à esquerda e segue em reta na distância de 11,56 metros, até o ponto K; desse ponto deflete à esquerda e segue em reta, na distância de 52,48 metros, até o ponto L, confrontando, à direita, nessas 2 últimas distâncias com a área remanescente; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha sinuosa a margem de um córrego na distância de 28,66 metros, até o ponto 7; desse ponto segue pela linha sinuosa a margem de um córrego na distância de 49,92 metros, até o ponto 8, confrontando à direita, nessas 2 últimas distâncias com o referido córrego; desse ponto deflete à esquerda e segue em reta, na distância de 71,40 metros até o ponto 1, confrontando à direita com João Casa; encerrando a presente descrição.- Inscr. Munic. nº. 024.019.040.000 (em área maior)-

**PROPRIETÁRIA**

NHÁ BENTA INDÚSTRIA DE ALIMENTOS LTDA, estabelecida na Estrada dos Casa, 1795, no Bairro dos Casa, em São Bernardo do Campo - SP, CNPJ. 59.114.587/0001-02.-

**REGISTRO ANTERIOR**

Transcrição nº. 51.947, feita no 1º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, atualmente Matrícula 3.675, feita em data de 25 de janeiro de 1.977, neste Registro Imobiliário.-

- Bel. Carlos Alberto Gala -  
- Oficial Substituto -

Av. 1/54.671

Em 28 de setembro de 2009.-

O imóvel desta matrícula, **FOI DESMEMBRADO** do imóvel objeto da matrícula nº. 3.675, feita em data de 25 de janeiro de 1.977, neste Registro Imobiliário, nos termos do requerimento passado em São Bernardo do Campo, datado de 16 de setembro de 2.009, e Alvará nº. 979/2009, Processo nº. SB-5407/2009, expedido em 12 de agosto de 2009, devidamente instruído da planta aprovada pela Prefeitura Municipal.-

**AVERBADO POR**

Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

(Vide Verso).-



Matrícula

-54.671-

Ficha

-1-

verso

Av.2/54.671

:- Em 28 de abril de 2015.-

**INSCRIÇÃO MUNICIPAL**

:- Por escritura de 02 de abril de 2015, lavrada no Tabelionato de Notas do Distrito de Riacho Grande, Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Livro 571, Páginas 127/140, aditada por outra das mesmas notas supra, em data de 09 de abril de 2015, Lº 571, Páginas 167, o imóvel desta matrícula acha-se inscrito atualmente no **Cadastro Imobiliário Municipal** sob nº. **024.019.150.000.-**  
(Prenotação nº 233175 de 09/04/2015)

**AVERBADO POR**

Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada -

R.3/54.671

:- Em 28 de abril de 2015.-

**VENDA E COMPRA**

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.2 desta matrícula, a proprietária:- **NHÁ BENTA INDÚSTRIA DE ALIMENTOS LTDA**, com sede na Estrada dos Casas, nº 1775, Bairro dos Casas, em São Bernardo do Campo - SP., CNPJ. 59.114.587/0001-02, "**VENDEU**" o imóvel à **FAIAS PAIVA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede na Orense, nº 429, sala 02, centro, em Diadema - SP., CNPJ. 10.600.870/0001-55, pelo preço ajustado de R\$5.169.285,00, com as demais condições constantes do título.-

**REGISTRADO POR**

Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada -

R.4/54.671

:- Em 28 de abril de 2015.-

**HIPOTECA**

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.2 desta matrícula, **FAIAS PAIVA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, "**HIPOTECOU**" o imóvel a **NHÁ BENTA INDÚSTRIA DE ALIMENTOS LTDA**, já qualificada, para garantia da dívida no valor de R\$8.850.000,00, (garantindo ainda o valor dos imóveis das matrículas 54.672 e 54.673 deste Registro Imobiliário), com as demais condições constantes do título.-

**REGISTRADO POR**

Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada -

Av.5/54.671

:- Em 30 de julho de 2015.-

**CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

(Vide Ficha 2) -



Ao Oficial... R\$ 25,37  
Ao Estado... R\$ 7,21  
Ao IPSP... R\$ 5,34  
Ao Rec. Civil R\$ 1,34  
Ao Trib. Just R\$ 1,34  
Ao IMBCC... R\$ 0,50  
Total... R\$ 41,10  
SELLOS E CONTRIBUIÇÕES

Certidão expedida no dia 30/07/2015  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.

Código de controle de certidão:  
Pedido N° 235449  
DRC Sidney

2º RI-SBC

2ºRI 00235449 Pag.: 003/003

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula

-54.671-

Ficha

-2-

2º Oficial de Registro de Imóveis

São Bernardo do Campo - S.P.

CNS N° 11.282-4

S. B. do Campo, 30 de julho de 2015.-

**CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

:- A Hipoteca objeto do R.4 desta matrícula, "**FICA CANCELADA**" à vista da escritura de 23 de julho de 2015, lavrada no Tabelionato de Notas do Distrito de Riacho Grande, Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Livro 576, Páginas 227/228.-  
(Prenotação nº 235449 de 24/07/2015)

**AVERBADO POR**

:- Bel. Carlos Alberto Gaia - Oficial Substituto.-

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE S.B. CAMPO**

CERTIFICO E DOU FE, que a presente copia reprográfica é autêntica e foi extraído nos termos do art. 19º do § 1º de Lei nº 6015 de 31/12/1973. Nada mais havendo com relação ao imóvel objeto da presente matrícula.

São Bernardo do Campo, DATA E CUSTAS ACIMA INDICADAS

Marcelo Gomes - Escrevente Autorizado

O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a esta circunscrição desde a data de sua instalação, ou seja, 12 de julho de 1973, CIRCUNSCRIÇÃO ANTERIOR: 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São Bernardo do Campo - SP

135559



EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO





**2º Oficial de Registro de Imóveis**  
RUA DOM LUIZ, 486 - CENTRO - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP  
CEP: 09778-290 TELEFONE: (011) 4331-4545

2º RI-SBC

O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do registro, a seu cargo, deles consta a matrícula de teor seguinte:-

2ºRI 00235449 Pag.: 001/005

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula  
**-54.672-**

Ficha  
**-1-**

**2º Oficial de Registro de Imóveis**  
São Bernardo do Campo - S.P.

S. B. do Campo, 28 de setembro de 2.009.-

**IMÓVEL**

:- O terreno com a área de 3.597,70 metros quadrados, localizado na Avenida Capitão Casa, no Bairro dos Casas, que assim se descreve, caracteriza e confronta:- Tem início no ponto A, situado na intersecção do alinhamento predial esquerdo da Avenida Capitão Casa com o limite entre a área remanescente e a área em descrição; desse ponto segue em reta pelo alinhamento citado, na distância de 33,50 metros, até o ponto B, confrontando à direita com a Avenida Capitão Casa; desse ponto deflete à esquerda e segue em reta, na distância de 22,87 metros, até o ponto H; desse ponto deflete à esquerda e segue em reta, na distância de 25,25 metros, até o ponto I; desse ponto deflete à esquerda e segue em reta, na distância de 47,32 metros, até o ponto J, confrontando à direita nessas 3 últimas distâncias com a área remanescente; desse ponto deflete à esquerda e segue em reta na distância de 65,95 metros, até o ponto M; desse ponto deflete à esquerda e segue em reta, na distância de 35,73 metros, até o ponto A, confrontando à direita, nessas 2 últimas distâncias com a área remanescente, encerrando a presente descrição.- Inscr. Munic. nº. 024.019.040.000 (em área maior).-

**PROPRIETÁRIA**

:- NHÁ BENTA INDÚSTRIA DE ALIMENTOS LTDA, estabelecida na Estrada dos Casa, 1795, no Bairro dos Casa, em São Bernardo do Campo - SP, CNPJ. 59.114.587/0001-02.-

**REGISTRO ANTERIOR**

:- Transcrição nº. 51.947, feita no 1º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, atualmente Matrícula 3.675, feita em data de 25 de janeiro de 1.977, neste Registro Imobiliário.-

*Carlos Alberto Gaia*  
- Bel. Carlos Alberto Gaia -  
- Oficial Substituto -

Av. 1/54.672

:- Em 28 de setembro de 2009.-

:- O imóvel desta matrícula, "**FOI DESMEMBRADO**" do imóvel objeto da matrícula nº. 3.675, feita em data de 25 de janeiro de 1.977, neste Registro Imobiliário, nos termos do requerimento passado em São Bernardo do Campo, datado de 16 de setembro de 2.009, e Alvará nº. 979/2009, Processo nº. SB-5407/2009, expedido em 12 de agosto de 2009, devidamente instruído da planta aprovada pela Prefeitura Municipal.-

**AVERBADO POR**

*Sandra Regina de Oliveira Laureano*  
Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

R.2/54.672

:- Em 05 de março de 2013.-

:- Por instrumento particular passado em São Bernardo do Campo, datado de 21 de fevereiro de 2013, a proprietária:- **NHÁ BENTA**

(Vide Verso).-

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São Bernardo do Campo - SP

135560

11252-4-AA





Matrícula

**-54.672-**

Ficha

**-1-**

versão

**INDUSTRIA DE ALIMENTOS LTDA**, com sede na Estrada dos Casa, 707, Bairro dos Casa, em São Bernardo do Campo – SP., CNPJ. 59.114.587/0001-02, **"ALIENOU FIDUCIARIAMENTE"** o imóvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília - DF., no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, CNPJ. 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida no valor de R\$1.000.000,00, nos termos da Lei nº 9.514/97. Compareceram no presente instrumento, na qualidade de Avalistas:- **CARLOS ALBERTO RODRIGUES**, brasileiro, empresário, RG. 7862031-SSP-SP., CPF. 040.938.088-13, casado sob o regime da separação total de bens, em data de 10/12/1988, com **MEIRE DO OURO RODRIGUES**, brasileira, do lar, RG. 15802016-SSP-SP., CPF. 061.120.388-03, residentes e domiciliados na Rua José Zabolli, nº 111, Vila Dayse, em São Bernardo do Campo – SP; e **JANE MARY RODRIGUES CODOGNOTTO**, brasileira, empresária, RG. 78619488-SSP-SP., CPF. 080.099.748-46, casada sob o regime da separação total de bens, em data de 10/12/1988, com **JOÃO GILBERTO CODOGNOTTO**, brasileiro, empresário, RG. 8.311.251-SSP-SP., CPF. 747.082.018-34, residentes e domiciliados na Rua Hercules Florence, 227, Marapé, em Santos – SP; **MARIA DO CARMO BERTOLINI RODRIGUES**, brasileira, viúva, empresária, RG. 6967749-SSP-SP., CPF. 155.945.248-00, residente e domiciliada na Rua Carlos Maranesi, 30, Parque Anchieta, em São Bernardo do Campo – SP; e **LILIAM MEIRE RODRIGUES**, brasileira, solteira, maior, empresária, RG. 78622190-SSP-SP., CPF. 080.019.978-20, residente e domiciliada na Rua Carlos Maranesi, 30, Parque Anchieta, em São Bernardo do Campo – SP; com as demais condições constantes do título.-

**REGISTRADO POR**

Sandra Regina de Oliveira Laureano – Escrevente Autorizada.-

Av.3/54.672

- Em 01 de agosto de 2013.-

- A Alienação Fiduciária objeto do R.2 desta matrícula, **"FICA CANCELADA"** à vista do instrumento particular de quitação de toda a dívida, passado em São Bernardo do Campo, datado de 21 de fevereiro de 2013, aditado em 24 de junho de 2013.-

**AVERBADO POR**

Bel. Carlos Alberto Gaja – Oficial Substituto.-

R.4/54.672

- Em 17 de fevereiro de 2014.-

- Pela Cédula de Crédito Bancário nº. 21.4037.00000001/96, emitida em São Bernardo do Campo – SP, datado de 05 de fevereiro de 2014, a proprietária:- **NHÁ BENTA INDÚSTRIA DE ALIMENTOS LTDA**, já qualificada, **"ALIENOU FIDUCIARIAMENTE"** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília - DF., no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ. 00.360.305/0001-04, o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$1.300.000,00, nos termos da Lei nº 9.514/97. Compareceram no presente instrumento, na qualidade de Avalistas:- **CARLOS ALBERTO RODRIGUES**, brasileiro, empresário, RG. 7862031-SSP-SP., CPF. 040.938.088-13, casado sob o regime da

(Vide Ficha 2).-

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO





MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2º RI-SBC

2º RI 00235449 Pag.: 003/005

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula

**-54.672-**

Ficha

**-2-**

**2º** Oficial de Registro de Imóveis  
São Bernardo do Campo - S.P.

CNS Nº 11.282-4

S. B. do Campo, 17 de fevereiro de 2014.-

separação total de bens, em data de 10/12/1988, com MEIRE DO OURO RODRIGUES, brasileira, do lar, RG. 15802016-SSP-SP., CPF. 061.120.388-03, residentes e domiciliados na Rua José Zabollí, nº 111, Vila Dayse, em São Bernardo do Campo - SP; e JANE MARY RODRIGUES CODOGNOTTO, brasileira, empresária, RG. 78619488-SSP-SP., CPF. 080.099.748-46, casada sob o regime da separação total de bens, em data de 10/12/1988, com JOÃO GILBERTO CODOGNOTTO, brasileiro, empresário, RG. 8.311.251-SSP-SP., CPF. 747.082.018-34, residentes e domiciliados na Rua Hercules Florence, 227, Marapé, em Santos - SP; com as demais condições constantes do título.- (Prenotação nº 223.143 de 07/02/2013)

**REGISTRADO POR**

Sandra Regina de Oliveira Laureato - Escrevente Autorizada.-

Av.5/54.672

- Em 28 de janeiro de 2015.-

**CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

- A Alienação Fiduciária objeto do R.4 desta matrícula, "**FICA CANCELADA**" à vista do instrumento particular de quitação de toda a dívida, passado em São Bernardo do Campo, datado de 08 de dezembro de 2014.- (Prenotação nº 230980 de 23/12/2014)

**AVERBADO POR**

Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

R.6/54.672

- Em 28 de janeiro de 2015.-

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

- Por instrumento particular passado em São Bernardo do Campo, datado de 08 de dezembro de 2014, a proprietária: **NHÁ BENTA INDÚSTRIA DE ALIMENTOS LTDA**, estabelecida na Estrada dos Casa, 1775, no Bairro dos Casa, em São Bernardo do Campo - SP, CNPJ. 59.114.587/0001-02, "**ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**" o imóvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília - DF., no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, CNPJ. 00.360.305/0001-04, nos termos da Lei nº. 9.514/97, para garantia da dívida no valor de R\$1.248.366,83, pagáveis no prazo de 96 meses, à taxa de juros pós fixados, representados pela composição da Taxa Referencial TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil, acrescida de rentabilidade de 1,30% ao mês, obtendo-se a taxa final calculada capitalizadamente. Compareceram no presente instrumento também como Avalistas:- LILIAM MEIRE RODRIGUES, CPF. 080.019.978-20, residente e domiciliada na Rua Carlos Maranesi, 30, Parque Anchieta, em São Bernardo do Campo - SP., CARLOS ALBERTO RODRIGUES, CPF. 040.938.088-13, residente e domiciliado na Rua Zobollí, 111, Vila Dayse, em São Bernardo do Campo - SP., JANE MARY RODRIGUES CODOGNOTTO, CPF. 080.099.748-46, residente e domiciliada na Rua Hercules Florence, 227, Marapé, Santos - SP; e MARIA DO CARMO BERTOLINE RODRIGUES, CPF. 155.945.248-00, residente e domiciliada na Rua Carlos Maranesi, nº 30, Parque Anchieta, em São Bernardo do Campo - SP., com as demais condições constantes do título.-

**REGISTRADO POR**

Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São Bernardo do Campo - SP

135561

11252-4 - AA



QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Matrícula  
**-54.672-**

Ficha  
**-2-**  
verso

Av.7/54.672

- Em 16 de abril de 2015.-

**CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

- A Alienação Fiduciária objeto do R.6 desta matrícula, "**FICA CANCELADA**" à vista do instrumento particular de quitação de toda a dívida, passado em São Bernardo do Campo, datado de 06 de abril de 2015.-  
(Prenotação nº 233172 de 09/04/2015)

**AVERBADO POR**

Bel. Carlos Alberto Sala – Oficial Substituto.-

Av.8/54.672

- Em 28 de abril de 2015.-

**INSCRIÇÃO MUNICIPAL**

- Por escritura de 02 de abril de 2015, lavrada no Tabelionato de Notas do Distrito de Riacho Grande, Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Livro 571, Páginas 127/140, editada por outra das mesmas notas supra, em data de 09 de abril de 2015, Lº. 571, Páginas 167, o imóvel desta matrícula acha-se inscrito atualmente no **Cadastro Imobiliário Municipal sob nº. 024.019.151.000.-**  
(Prenotação nº 233175 de 09/04/2015)

**AVERBADO POR**

Sandra Regina de Oliveira Laureano – Escrevente Autorizada.-

R.9/54.672

- Em 28 de abril de 2015.-

**VENDA E COMPRA**

- Pela mesma escritura mencionada na Av.8 desta matrícula, a proprietária:- **NHÁ BENTA INDÚSTRIA DE ALIMENTOS LTDA**, com sede na Estrada dos Casas, nº 1775, Bairro dos Casas, em São Bernardo do Campo – SP., CNPJ. 59.114.587/0001-02, "**VENDEU**" o imóvel à **FAIAS PAIVA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede na Orense, nº 429, sala 02, centro, em Diadema – SP., CNPJ. 10.600.870/0001-55, pelo preço ajustado de R\$3.607.065,00, com as demais condições constantes do título.-

**REGISTRADO POR**

Sandra Regina de Oliveira Laureano – Escrevente Autorizada.-

R.10/54.672

- Em 28 de abril de 2015.-

**HIPOTECA**

- Pela mesma escritura mencionada na Av.8 desta matrícula, **FAIAS PAIVA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada,

(vide Ficha 3).-





Co Oficial : R\$ 25,37  
Co Estado : R\$ 7,21  
Co IPESP : R\$ 5,34  
Co Rec. Civil : R\$ 1,34  
Co Trib. Just : R\$ 1,34  
Co IMBC : R\$ 0,50  
Total : R\$ 41,10  
SELLOS E CONTRIBUIÇÕES

Certidão expedida no dia 30/07/2015  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.

Código de controle de certidão :  
Prenotação N° 235449  
DRC Sidney

OS EMOLUMENTOS E CUSTAS DA PRESENTE CERTIDÃO ESTÃO INCLUIDOS  
NO VALOR DO REGISTRO DO TÍTULO, CONFORME RECIBO ANEXO.

2º RI-SBC

2ºRI 00235449 Pag.: 005/005

Livro n° 2 - Registro Geral

Matrícula	Ficha
-54.672-	-3-

2º Oficial de Registro de Imóveis  
São Bernardo do Campo - S.P.

CNS N° 11.282-4

S. B. do Campo, 28 de abril de 2015.-

"HIPOTECOU" o imóvel a NHÁ BENTA INDÚSTRIA DE ALIMENTOS LTDA, já qualificada, para garantia da dívida no valor de R\$8.850.000,00, (garantindo ainda o valor dos imóveis das matrículas 54.671 e 54.673 deste Registro Imobiliário), com as demais condições constantes do título.-

**REGISTRADO POR**

Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

Av.11/54.672

: - Em 30 de julho de 2015.-

**CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

: - A Hipoteca objeto do R.10 desta matrícula, "FICA

**CANCELADA**" à vista da escritura de 23 de julho de 2015, lavrada no Tabelionato de Notas do Distrito de Riacho Grande, Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Livro 576, Páginas 227/228.-  
(Prenotação n° 235449 de 24/07/2015)

**AVERBADO POR**

Bel. Carlos Alberto Gaia - Oficial Substituto.-

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE S.B. CAMPO**

CERTIFICO E DOU FE, que a presente copia reprográfica é autêntica e foi extraído nos termos do art.19º do § 1º da Lei nº 6016 de 33/12/1973. Nada mais havendo com relação ao imóvel objeto da presente matrícula.

São Bernardo do Campo, DATA E CUSTAS ACIMA INDICADAS.

Marcelo Gomes - Escrevente Autorizado

O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a esta circunscrição desde a data de sua instalação, ou seja, 12 de julho de 1973. CIRCUNSCRIÇÃO ANTERIOR: 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São Bernardo do Campo - SP

135562

11252-4 - AA





EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

“QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO”

Matrícula  
**-54.673-**

Ficha  
**-1-**

VERSO

**AVERBADO POR**

Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada -

Av.2/54.673

:- Em 08 de abril de 2011.-

:- Por requerimento passado em São Bernardo do Campo, datado de 29 de março de 2011, e Habite-se nº. 24347, Processo nº. SB-7216/73, expedido em 08/06/1978, pela Prefeitura Municipal, no terreno foi construído o prédio industrial nº. 1.765 da Estrada dos Casa, com 1.424,00 metros quadrados de área construída, tendo sido apresentada a Certidão de Quitação - CQ do INPS, em data de 31/07/1978, série B, nº 738120.-

**AVERBADO POR**

Laerte de Garvalho - Escrevente Autorizado -

R.3/54.673

:- Em 29 de abril de 2011.-

:- Pela Cédula de Crédito Bancário nº. 1128242, emitida em São Bernardo do Campo, datado de 24 de fevereiro de 2011, a proprietária: **NHÁ BENTA INDÚSTRIA DE ALIMENTOS LTDA**, já qualificada, **"ALIENOU FIDUCIARIAMENTE"** ao **BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S.A.**, com sede em São Paulo, Capital, sita a Avenida Paulista, nº. 1.048, 15º andar, CNPJ. 07.450.604/0001-89, o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$3.000.000,00. Compareceu na presente Cédula como Garantidores e Devedores Solidários: CARLOS ALBERTO RODRIGUES, brasileiro, empresário, casado, RG. 7.862.031-SSP-SP, CPF. 040.938.088-13, residente e domiciliado na Rua José Zoboll, 111, Vila Dayse, em São Bernardo do Campo - SP; nos termos da Lei nº. 9.514/97, com as demais condições constantes do título.-

**REGISTRADO POR**

Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada -

Av.4/54.673

:- Em 25 de setembro de 2014.-

**ADITAMENTO**

:- Por instrumentos particulares de aditamentos, passados em São Paulo, datados de 10 de março de 2011, 26 de dezembro de 2011 e 26 de outubro de 2012, celebrado entre as partes em comum acordo: **BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A**, **NHÁ BENTA INDÚSTRIA DE ALIMENTOS LTDA**, e **CARLOS ALBERTO RODRIGUES**, já qualificados, **"ADITAM"** à Cédula de Crédito Bancário nº. 1128242 emitida em São Bernardo do Campo, datada de 24 de fevereiro de 2011, objeto do R.3 desta matrícula, para ficar constando que no aditamento datado de 10/03/2011:  
a) que os juros serão de 0,75% ao mês e variação do CDI; b) para reforçar a garantia, mediante a constituição de instrumento particular de cessão fiduciária em garantia de aplicações financeiras, na forma do correspondente instrumento de constituição de garantia,

(Vide Ficha 2).-





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

2º RI-SBC

2ºRI 00235449 Pag.: 003/006

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula  
**-54.673-**

Ficha  
**-2-**

**2º** Oficial de Registro de Imóveis

São Bernardo do Campo - S.P.

CNE Nº 11.282-4

S. B. do Campo, 25 de setembro de 2014.-

que do presente passa a fazer parte integrante para todos os fins e efeitos de direito; **no aditamento datado de 26/12/2011:** a) alterar a forma de pagamento, conforme o cronograma abaixo, cujo saldo devedor importa na data do presente aditamento em R\$2.994.571,62: Número 01, Valor R\$30.000,00, vencimento 05/01/2012; Número 02, Valor R\$30.000,00, vencimento 06/02/2012; Número 03, Valor R\$30.000,00, vencimento 05/03/2012; Número 04, Valor R\$30.000,00, vencimento 05/04/2012; Número 05, Valor R\$124.981,37, vencimento 07/05/2012; Número 06, Valor R\$124.981,37, vencimento 05/06/2012; Número 07, Valor R\$124.981,37, vencimento 05/07/2012; Número 08, Valor R\$124.981,37, vencimento 07/08/2012; Número 09, Valor R\$124.981,37, vencimento 05/09/2012; Número 10, Valor R\$124.981,37, vencimento 05/10/2012; Número 11, Valor R\$124.981,37, vencimento 06/11/2012; Número 12, Valor R\$124.981,37, vencimento 05/12/2012; Número 13, Valor R\$124.981,37, vencimento 07/01/2013; Número 14, Valor R\$124.981,37, vencimento 06/02/2013; Número 15, Valor R\$124.981,37, vencimento 05/03/2013; Número 16, Valor R\$124.981,37, vencimento 05/04/2013; Número 17, Valor R\$124.981,37, vencimento 07/05/2013; Número 18, Valor R\$124.981,37, vencimento 05/06/2013; Número 19, Valor R\$124.981,37, vencimento 05/07/2013; Número 20, Valor R\$124.981,37, vencimento 05/08/2013; Número 21, Valor R\$124.981,37, vencimento 04/09/2013; Número 22, Valor R\$124.981,37, vencimento 07/10/2013; Número 23, Valor R\$124.981,37, vencimento 04/11/2013; Número 24, Valor R\$124.981,37, vencimento 05/12/2013; Número 25, Valor R\$124.981,37, vencimento 06/01/2014; Número 26, Valor R\$124.981,37, vencimento 05/02/2014; Número 27, Valor R\$124.981,48, vencimento 05/03/2014; b) excluir a garantia constituída por instrumento particular de cessão fiduciária em garantia de aplicações financeiras; **no aditamento datado de 26/10/2012:** a) alterar a forma de pagamento, conforme o cronograma abaixo, cujo saldo devedor importa na data do presente aditamento em R\$1.820.300,00: Número 01, Valor R\$17.962,18, vencimento 03/12/2012; Número 02, Valor R\$17.778,44, vencimento 03/01/2013; Número 03, Valor R\$17.590,74, vencimento 04/02/2013; Número 04, Valor R\$17.428,13, vencimento 04/03/2013; Número 05, Valor R\$17.255,57, vencimento 03/04/2013; Número 06, Valor R\$17.084,73, vencimento 03/05/2013; Número 07, Valor R\$80.072,45, vencimento 03/06/2013; Número 08, Valor R\$79.279,65, vencimento 03/07/2013; Número 09, Valor R\$78.494,70, vencimento 02/08/2013; Número 10, Valor R\$77.665,99, vencimento 03/09/2013; Número 11, Valor R\$76.897,02, vencimento 03/10/2013; Número 12, Valor R\$76.085,18, vencimento 04/11/2013; Número 13, Valor R\$75.356,85, vencimento 03/12/2013; Número 14, Valor R\$74.586,00, vencimento 03/01/2014; Número 15, Valor R\$73.823,03, vencimento 03/02/2014; Número 16, Valor R\$73.087,87, vencimento 06/03/2014; Número 17, Valor R\$72.392,43, vencimento 03/04/2014; Número 18, Valor R\$71.699,45, vencimento 02/05/2014; Número 19, Valor R\$70.942,48, vencimento 03/06/2014; Número 20, Valor R\$70.240,08, vencimento 03/07/2014; Número 21, Valor R\$69.498,52, vencimento 04/08/2014; Número 22, Valor R\$68.810,41, vencimento 03/09/2014; Número 23, Valor R\$68.129,12, vencimento 03/10/2014; Número 24, Valor R\$67.432,21, vencimento 03/11/2014; Número 25, Valor R\$66.784,56, vencimento 03/12/2014; Número 26, Valor R\$66.103,53, vencimento 02/01/2015; Número 27, Valor R\$65.405,64, vencimento 03/02/2015; Número 28, Valor R\$64.801,03, vencimento 03/03/2015; Número 29, Valor R\$64.159,43, vencimento 02/04/2015; Número 30, Valor R\$63.492,58, vencimento 04/05/2015; b) excluir a garantia constituída por instrumento particular de cessão fiduciária em garantia de duplicatas; c) excluir o fiel depositário

(Vide Verso).-

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São Bernardo do Campo - SP

135564

11252-4-AA

11252-4-AA



Matrícula

-54.673-

Ficha

-2-

VERSO

**CARLOS ALBERTO RODRIGUES**, CPF. 040.938.088-13, já qualificado, na Cédula, na forma do presente instrumento; d) reduzir a zero a tarifa de liquidação antecipada constante no campo 9 da Cédula, com as demais condições constantes do título.- (Prenotação 228557 de 18/09/2014).

**AVERBADO POR**

:-  
Laerte de Carvalho - Escrivente Autorizado.-

Av.5/54.673

:- Em 03 de outubro de 2014.-

:- Proceda-se a presente averbação nos termos do artigo 213 da Lei 6.015/73, para ficar constando que juntamente com os aditamentos constantes da Av.4 desta matrícula, foi apresentado o instrumento particular de confissão de dívida, assunção de obrigações para liquidação do débito e outras avencas nº. 1251577, celebrado entre o credor Banco Industrial e Comercial S/A; a devedora e outorgante da garantia real: Nhá Benta Indústria de Alimentos Ltda; garantidor/devedor solidário: Carlos Alberto Rodrigues; constando como operação objeto do instrumento: a) cédula de crédito bancário nº. 1128242; valor principal: R\$3.000.000,00; emissão: 24/02/2011; vencimento: 05/03/2014; garantia: alienação fiduciária de imóvel; aditivo: 1º aditamento - Proposta nº. 1135030 - emissão 10/03/2011 - vencimento: 05/03/2014; 2º aditamento - Proposta nº. 1170873 - emissão 26/12/2011 - vencimento: 05/03/2014; 3º aditamento - Proposta nº. 1203591 - emissão 26/10/2012 - vencimento: 04/05/2015; Forma de Pagamento para liquidação da dívida - Valor total da dívida R\$1.132.800,00 - vencimento final: 07/05/2015 - prazo em dias: 416 - nº de parcelas: 14 - encargos: 0,00% - as parcelas acima mencionadas serão liquidadas na forma e condições constantes do instrumento, continuando os demais termos em pleno vigor.

**AVERBADO POR**

:-  
Belª. Edivânia de Moraes Montalvão - Oficial Substituta.-

Av.6/54.673

:- Em 16 de abril de 2015.-

**CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

:- A Alienação Fiduciária objeto do R.3 desta matrícula, "**FICA CANCELADA**" à vista do instrumento particular de quitação de toda a dívida, passado em São Paulo, datado de 06 de abril de 2015.- (Prenotação nº 233174 de 09/04/2015)

**AVERBADO POR**

:-  
Bel. Carlos Alberto Gaia - Oficial Substituto.-

Av.7/54.673

:- Em 28 de abril de 2015.-

(Vide Ficha 3).-





2º RI-SBC

2ºRI 00235449 Pag.: 005/006

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula	Ficha
<b>-54.673-</b>	<b>-3-</b>

**2º** Oficial de Registro de Imóveis  
São Bernardo do Campo - S.P.  
CNS Nº 11.262-4  
S. B. do Campo, 28 de abril de 2015.-

Av.7/54.673 :- Em 28 de abril de 2015.-

**INSCRIÇÃO MUNICIPAL**

:- Por escritura de 02 de abril de 2015, lavrada no Tabelionato de Notas do Distrito de Riacho Grande, Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Livro 571, Páginas 127/140, aditada por outra das mesmas notas supra, em data de 09 de abril de 2015, Lº. 571, Páginas 167, o imóvel desta matrícula acha-se inscrito atualmente no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº. **024.019.152.000.-**  
(Prenotação nº 233175 de 09/04/2015)

**AVERBADO POR**

:-   
Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

R.8/54.673 :- Em 28 de abril de 2015.-

**VENDA E COMPRA**

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.7 desta matrícula, a proprietária:- **NHÁ BENTA INDÚSTRIA DE ALIMENTOS LTDA**, com sede na Estrada dos Casas, nº 1775, Bairro dos Casas, em São Bernardo do Campo - SP., CNPJ. 59.114.587/0001-02, "**VENDEU**" o imóvel à **FAIAS PAIVA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A**, com sede na Orense, nº 429, sala 02, centro, em Diadema - SP., CNPJ. 10.800.870/0001-55, pelo preço ajustado de R\$6.073.650,00, com as demais condições constantes do título.-

**REGISTRADO POR**

:-   
Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

R.9/54.673 :- Em 28 de abril de 2015.-

**HIPOTECA**

:- Pela mesma escritura mencionada na Av.7 desta matrícula, **FAIAS PAIVA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, "**HIPOTECOU**" o imóvel a **NHÁ BENTA INDÚSTRIA DE ALIMENTOS LTDA**, já qualificada, para garantia da dívida no valor de R\$8.850.000,00, (garantindo ainda o valor dos imóveis das matrículas 54.671 e 54.672 deste Registro Imobiliário), com as demais condições constantes do título.-

**REGISTRADO POR**

:-   
Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

Av. 10/54.673 :- Em 30 de julho de 2015.-

**CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

(Vide Verso).-

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São Bernardo do Campo - SP

135565

11252-4-AA

11252-4-120011-150005-0413





Ao Oficial... R\$ 25,37  
Ao Estado... R\$ \*7,21  
Ao IPESP... R\$ \*5,34  
Ao Rec. Civil R\$ \*1,34  
Ao Trib. Just R\$ \*1,34  
Ao IMBC... R\$ \*0,50  
Total... R\$ 41,10  
SELOS E CONTRIBUIÇÕES

Certidão expedida no dia 30/07/2015  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.  
Código de controle de certidão :  
Prenotação Nº 235449  
DRC Sidney

713671

OS EMOLUMENTOS E CUSTAS DA PRESENTE CERTIDÃO ESTÃO INCLUIDOS  
NO VALOR DO REGISTRO DO TÍTULO, CONFORME RECIBO ANEXO.

2ºRI 00235449 Pag.: 006/006

Matrícula  
**-54.673-**

Ficha  
**-3-**

verso

**CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

:- A Hipoteca objeto do R.9 desta matrícula, "**FICA CANCELADA**" à vista da escritura de 23 de julho de 2015, lavrada no Tabelionato de Notas do Distrito de Riacho Grande, Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Livro 576, Páginas 227/228.-  
(Prenotação nº 235449 de 24/07/2015)

**AVERBADO POR**

:-  
Bel. Carlos Alberto Gaia – Oficial Substituto.-

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE S.B. CAMPO**  
CERTIFICO E DOU FE, que a presente copia reprográfica é autêntica e foi extraído nos termos do art.19º do § 1º da Lei nº 6015 de 31/12/1973. Nada mais havendo com relação ao imóvel objeto da presente matrícula.  
São Bernardo do Campo, DATA E CUSTAS ACIMA INDICADAS.

Marcelo Gomes - Escrevente Autorizado

O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a esta circunscrição desde a data de sua instalação, ou seja, 12 de julho de 1973, CIRCUNSCRIÇÃO ANTERIOR: 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

**2º** Oficial de Registro de Imóveis

RUA DOM LUIZ, 486 - CENTRO - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP  
CEP: 89770-290 TELEFONE: (011) 4331-4548

2º RI-SBC

O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do registro, a seu cargo, deles consta a matrícula de teor seguinte:-

2ºRI 00235449 Pag.: 001/006

Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula  
**-54.673-**

Ficha  
**-1-**

**2º** Oficial de Registro de Imóveis  
São Bernardo do Campo - S.P.

S. B. do Campo, 28 de setembro de 2.009.-

**IMÓVEL** :- O terreno com a área de 4.608,14 metros quadrados, localizado na Estrada dos Casa, no Bairro dos Casas, que assim se descreve, caracteriza e confronta:- Tem início no ponto B, situado na intersecção do alinhamento predial esquerdo da Avenida Capitão Casa com o limite entre a área remanescente e a área em descrição; desse ponto segue em reta na distância de 24,00 metros até o ponto C, confrontando à direita, com Estrada dos Casa; desse ponto deflete à esquerda e segue em reta na distância de 44,65 metros até o ponto G; desse ponto deflete à esquerda e segue em reta, na distância de 48,30 metros, até o ponto F; desse ponto deflete à direita e segue em reta na distância de 46,25 metros, até o ponto E, confrontando à direita nessas 3 últimas distâncias com a área remanescente; desse ponto deflete à esquerda e segue em reta, na distância de 73,54 metros até o ponto 5, confrontando à direita com propriedade de Candido Oneda; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha sinuosa a margem de um córrego na distância de 43,95 metros até o ponto 6; desse ponto segue pela linha sinuosa a margem de um córrego, na distância de 11,57 metros, até o ponto L, confrontando à direita, nessas 2 últimas distâncias com o referido córrego; desse ponto deflete à esquerda e segue em reta na distância de 52,48 metros até o ponto K, confrontando à direita com a área remanescente; desse ponto deflete à direita e segue em reta, na distância de 58,88 metros até o ponto I, confrontando à direita, na distância de 11,56 metros com a área remanescente, e nos 47,32 metros restante com a área remanescente; desse ponto deflete à direita e segue em reta, na distância de 25,25 metros até o ponto H; desse ponto deflete à direita e segue em reta, na distância de 22,87 metros até o ponto B, confrontando à direita nessas 2 últimas distâncias com a área remanescente, encerrando a presente descrição.- Inscr. Munic. nº. 024.019.040.000 (em área maior).-

**PROPRIETÁRIA** :- NHÁ BENTA INDÚSTRIA DE ALIMENTOS LTDA, estabelecida na Estrada dos Casa, 1795, no Bairro dos Casa, em São Bernardo do Campo - SP, CNPJ. 59.114.587/0001-02.-

**REGISTRO ANTERIOR** :- Transcrição nº. 61.947, feita no 1º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, atualmente Matrícula 3.675, feita em data de 25 de janeiro de 1.977, neste Registro Imobiliário.-

- Bel. Carlos Alberto Gaia -  
Oficial Substituto -

Av.1/54.673

:- Em 28 de setembro de 2009.-

:- O imóvel desta matrícula, **"FOI DESMEMBRADO"** do imóvel objeto da matrícula nº. 3.675, feita em data de 25 de janeiro de 1.977, neste Registro Imobiliário, nos termos do requerimento passado em São Bernardo do Campo, datado de 16 de setembro de 2.009, e Alvará nº. 979/2009, Processo nº. SB-5407/2009, expedido em 12 de agosto de 2009, devidamente instruído da planta aprovada pela Prefeitura Municipal.-

(Vide Verso).-

2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de São Bernardo do Campo - SP

135563

11252-4-AA



