

<b>EXAME TÉCNICO</b>	Nº ET800002/2026-00
Data de Emissão: 19/02/2026	Solicitação: 863571

Novo Equipamento

#### IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Inscrição Cadastral do Imóvel (conforme IPTU)  
250110011000

Nome ou Razão Social: VALONGO SANTOS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA CPF ou CNPJ:  
51134384000176  
Logradouro  
Rua Rua Marques do Herval  
Nº Complemento Bairro CEP  
53 Valongo 11010-310

#### CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Atendendo aos preceitos estabelecidos pelo Artigo 5º da Resolução CONAMA 237/97 em seu parágrafo único e pela Resolução SMA-22/09 e pela Lei Complementar nº 1.196, de 24 de março de 2023, segue este exame técnico feito com base em informações fornecidas pelo próprio interessado, para fins de licenciamento junto ao órgão ambiental competente referente ao objeto de análise supracitado.

Foi apresentada a Certidão de Usos e Ocupação do Solo nº 136/2025 emitida pela SEPLURB em 01/12/2025, certificando que, de acordo com o despacho exarado na petição firmada por VALONGO SANTOS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA., protocolada nesta Prefeitura sob nº 329.666/2025-88, "o imóvel da Rua Marquês do Herval, nº 31, lançamento tributário nº 25.011.004, situa-se na Zona Especial de Renovação Urbana I - ZERU I, em via Local - L e Corredor de Proteção Cultural - CPC, o uso "**construção de edifícios - residenciais**", classificado na Lei Complementar nº 1.187, de 30 de dezembro de 2022, como "**CS1-e**", é **permitidos** para o local.

O presente documento refere-se à solicitação de manifestação técnica ambiental nº 863571, sendo indicado que as exigências técnicas que seguem, deverão ser atendidas conforme temporalidade indicada no



<b>EXAME TÉCNICO</b>	Nº ET800002/2026-00
Data de Emissão: 19/02/2026	Solicitação: 863571

atual Exame Técnico, podendo ensejar novas exigências após análise da documentação comprobatória apresentada.

### EXIGÊNCIAS TÉCNICAS

**São condicionantes ambientais deste Município, a serem atendidas pelo empreendimento:**

01. O projeto deverá ser submetido à aprovação do GRAPROHAB conforme exigido pelo Decreto Estadual nº 66.960, de 08 de julho de 2022, em sua alínea "d", do inciso III, do artigo 8º;

02. Os efluentes sanitários deverão ser devidamente direcionados à rede pública coletora de esgoto, operada pela SABESP e que o sistema de captação, condução e direcionamento de águas pluviais será totalmente independente do sistema de esgotamento sanitário, conforme dispõe a NTS 217/2020;

03. O espaço destinado à academia deverá ser dotado de proteção acústica, conforme dispõe o inciso III do art. 67 da LC 1025/2019;

04. Os espaços projetados para abrigar atividades que impliquem na preparação de alimentos deverão ser dotados de caixa de retenção de gordura em quantidade e localização adequada à realização de sua limpeza periódica (NTS 217/2020);

05. O projeto destinado às áreas comerciais que, conforme a natureza da atividade, utilizem-se de equipamentos de cocção com lançamento de poluentes atmosféricos deverão estar aptos a receber as instalações necessárias ao sistema de controle de efluentes aéreos, como coifas, dutos, sistema de exaustão e de filtragem de acordo com as normas pertinentes (LC 817/2013 e NBR 14.518/2000);

06. As áreas destinadas ao armazenamento de resíduos deverão ser redimensionadas para o adequado atendimento do volume de resíduos orgânicos, recicláveis e especiais a serem gerados diariamente de forma a garantir o disposto na LC 952/2016 quanto à obrigação de armazenamento interno e periodicidade de coleta;

07. Apresentar estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV exigido para o empreendimento em tela, conforme definido na LC 793/2013;

08. Apresentar autorizações prévias dos Órgãos de Defesa e Proteção do Patrimônio, conforme determina o artigo 18 do Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937;

09. Os níveis de ruídos, vibrações e particulados aéreos (poeiras) durante a execução da obra não poderão afetar a integridade estrutural dos bens tombados nas proximidades;

10. Acompanhamento Arqueológico conforme descrito na Tabela constante no Anexo I da Instrução Normativa nº 001, de 25 de março de 2015, do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN.

<b>EXAME TÉCNICO</b>	Nº ET800002/2026-00
Data de Emissão: 19/02/2026	Solicitação: 863571

#### **OBSERVAÇÕES**

1. Este exame técnico é favorável à continuidade do procedimento de análise para obtenção de Licença Ambiental, junto ao órgão competente, conforme análise da documentação apresentada e desde que atendidas as exigências técnicas elencadas nesta manifestação ambiental, para o desenvolvimento da atividade de **Construção, loteamento ou desmembramento de imóveis, condomínios horizontais ou verticais e conjuntos habitacionais, independentemente do fim a que se destinam.**
2. Saliente-se que, em caso de alteração das características e condições apresentadas para análise, essas deverão ser apresentadas à Prefeitura Municipal de Santos para análises complementares, bem como deverão ser adotadas as devidas medidas mitigadoras para controle dos possíveis impactos decorrentes e ser mantidos, de forma adequada e em perfeita operação, os equipamentos e ações de prevenção e controle de poluição.
3. A condição favorável do presente documento não isenta a empresa da obrigação de cumprir integralmente demais legislações municipal, estadual e federal, manter a eficiência dos sistemas de controle ambiental e o pleno atendimento às condicionantes impostas pelo órgão licenciador, sem prejuízo de outras autorizações ou licenças exigíveis pelos governos municipal, estadual ou federal.
4. **O presente Exame Técnico é válido pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias**, contados da data de sua emissão, incluída a mesma na contagem desse período.