

São Paulo, 19 de novembro de 2025.

À
Prefeitura Municipal de Sorocaba
Vigilância Sanitária Municipal

Secretaria de Meio Ambiente
Fiscalização de Bares e Similares

Assunto: Denúncia e solicitação de vistoria – possível irregularidade sanitária e ambiental na Jaws Burger Ltda – ME

Prezado(a) Senhor(a),

1. O Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região – CRECISP, autarquia federal responsável pela fiscalização profissional de corretores de imóveis no Estado de São Paulo, vem informar, com base em procedimento próprio, haver possíveis irregularidades estruturais e sanitárias relacionadas ao sistema de exaustão do estabelecimento JAWS BURGER LTDA – ME, CNPJ 27.621.650/0001-00, localizado na Rua Dr. Arthur Gomes, 492, Centro, Sorocaba/SP, que faz divisa direta com o imóvel deste Conselho (nº 502 da mesma via).

DESCRIÇÃO OBJETIVA DOS FATOS

2. Conforme vistoria técnica interna realizada em 15/09/2025 e registrada no Parecer Técnico do Assessor da Presidência, documento anexo, verificou-se que:

- a. A chaminé do sistema de exaustão da hamburgueria está instalada a poucos centímetros da fachada do CRECISP, em desacordo com padrões mínimos de afastamento e de segurança;
- b. Há emissão contínua de fuligem e resíduos oleosos diretamente sobre a parede lateral, caixilhos e áreas posteriores do prédio do CRECISP, causando danos já visíveis, como: escurecimento da pintura; impregnação de gordura; acúmulo de sujeira nas janelas e ventilação do auditório;
- c. A operação ocorre diariamente no período noturno, com fluxo constante de exaustão durante o funcionamento, ampliando a exposição contínua;
- d. Os elementos técnicos observados indicam potencial desacordo com a NBR 14518/2020 e demais normas aplicáveis sobre sistemas de exaustão, filtragem e dispersão de poluentes.

HISTÓRICO ADMINISTRATIVO

3. O CRECISP notificou a empresa por meio do Ofício SUPER nº 0454/2025, solicitando a regularização da chaminé e a apresentação de projeto técnico de adequação.

4. Em resposta, a empresa apresentou contranotificação e admitiu estar em fase de estudo para readequação, sem, contudo, comprovar qualquer providência imediata.

5. O estabelecimento também alegou que compete exclusivamente ao Município verificar questões sanitárias, ambientais e de posturas, reforçando a necessidade do presente encaminhamento.

FUNDAMENTAÇÃO PARA A DENÚNCIA

CONSIDERANDO:

a) o potencial dano ambiental e sanitário decorrente da emissão de fuligem e gordura;

b) o risco à saúde pública, à integridade física da edificação vizinha e à salubridade do entorno;

c) a competência municipal para fiscalização de: sistemas de exaustão; condições sanitárias de estabelecimentos alimentícios; regularidade de funcionamento e alvará; controle de poluição ambiental e atmosférica;

6. O CRECISP requer a imediata atuação dos órgãos municipais competentes, a fim de apurar os fatos de forma técnica e imparcial.

PEDIDO

7. *Diante do exposto*, requer:

a) a realização de vistoria sanitária e ambiental no estabelecimento **Jaws Burger Ltda – ME**;

b) a análise da regularidade do sistema de exaustão, filtros, dutos e dispersão de efluentes gasosos;

c) a verificação de eventual dano ambiental ou descumprimento de normas técnicas e municipais;

d) a apuração da regularidade do alvará de funcionamento, inclusive no período noturno;

e) a adoção das medidas administrativas cabíveis, caso constatadas irregularidades.

8. Para auxiliar as equipes municipais, seguem anexos:

- Parecer Técnico da Presidência (15/09/2025) – com registro fotográfico;
- Ofício SUPER nº 0454/2025 – notificação administrativa;
- Endereço, detalhes e identificação do imóvel lindeiro pertencente ao CRECISP.

9. O CRECISP coloca-se **à disposição para vistoria conjunta, disponibilizando acesso interno** à área afetada mediante agendamento.

Contato para esclarecimentos:
Superintendência Adjunta Administrativa – CRECISP
E-mail: adm.superintendencia@crecisp.gov.br
Telefone: (11) 3886-4935

Ou ainda este subscritor, por este e-mail:
geral.contencioso.assejur@crecisp.gov.br.

Atenciosamente,

Eduardo Rocha Vassão
Chefe do Contencioso Geral
CRECI 2ª Região/SP



Assunto: Futuda Delegacia Sorocaba – Notificar vizinho	Local: Presidência	Revisão: 03	Página: 1 de 2
--	-----------------------	----------------	-------------------

Responsável pela elaboração

Assessor Técnico

Nome: Fernando Bueno

e-mail: assessortecnico.presidencia@crecisp.gov.br

Data: 15 de setembro de 2025

Descritivo:

Prezadas Senhoras

Mariângela – Superintendente

Priscila – Adjunta Adm.

Superintendência

Solicito a análise, com base nas imagens apresentadas neste relatório, quanto à necessidade de notificação ao proprietário e ao locatário do imóvel, em virtude da instalação inadequada da chaminé da cozinha da hamburgueria, localizada em posição excessivamente próxima à fachada lateral do edifício pertencente ao CRECISP.

A emissão contínua de fuligem e resíduos oleosos provenientes da chaminé tem potencial para comprometer a integridade da pintura da alvenaria externa, além de provocar acúmulo de sujeira nas caixilharias do auditório e nas áreas posteriores do imóvel.

A hamburgueria abre todas as noites, diariamente.

Teor da notificação: minuta

Regularizar a altura da chaminé, garantindo que esteja conforme as normas exigidas acima do nível do telhado, bem como instalar os filtros adequados antes da exaustão para o ambiente externo, a fim de minimizar impactos ambientais e atender às exigências legais.

Respeitando a NBR 16069, trata especificamente de sistemas de ventilação, detalhando os requisitos técnicos para que a exaustão seja eficiente e não cause problemas para o ambiente e seus habitantes.

Endereço do imóvel: rua Dr. Arthur Gomes, 502, Sorocaba-SP

São Paulo, 15 de setembro de 2025

Atenciosamente;

Fernando Cesar Bueno

Assessor Técnico da Presidência



Assunto:

Futuda Delegacia Sorocaba – Notificar vizinho

Local:

Presidência

Revisão:

03

Página:

2 de 2



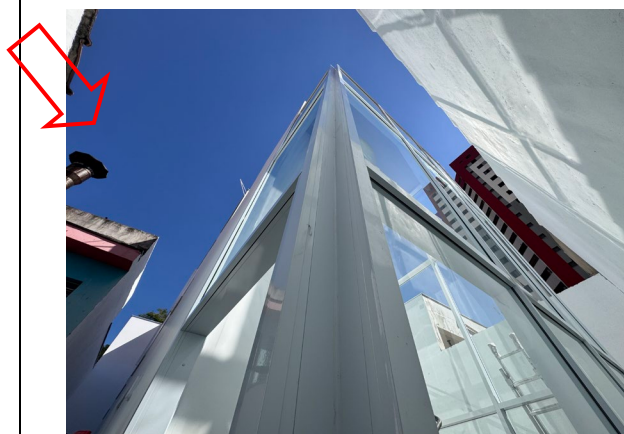
Vista geral do imóvel, JAWS Burger Sorocaba, rua Dr. Arthur Gomes, 492



Vista geral – futura Delegacia de Sorocaba - rua Dr. Arthur Gomes, 502



Vista geral da parte posterior da hamburgueria, onde se localiza a chaminé próxima à fachada lateral do imóvel pertencente ao CRECISP. Com o passar do tempo, a fuligem e gordura proveniente da chaminé comprometeu a pintura da alvenaria externa, além de provocar acúmulo de sujeira nas caixilharias do auditório e da área dos fundos.



Vista geral - localização da chaminé próxima à fachada lateral do imóvel pertencente ao CRECISP.



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

São Paulo, 25 de setembro de 2025.

Prezado(a) Sr(a) Proprietário(a)
Jaws Burger Ltda – ME (CNPJ 27.621.650/0001-00)
Rua Dr. Arthur Gomes, 492, andar 2, Centro, CEP 18035-490, Sorocaba – SP

OFÍCIO SUPER Nº 0454/2025

Ref: Notificação extrajudicial adequação da instalação da chaminé em desacordo com a norma técnica.

1. Pelo presente, notificamos V.Sa, sobre os fatos constatados em vistoria visual realizada a partir da divisa com o imóvel do CRECISP. Com efeito, constatou-se que a chaminé do sistema de exaustão da cozinha da hamburgueria encontra-se instalada **excessivamente próxima à fachada lateral** do prédio vizinho (CRECISP), ocasionando **emissão de fuligem e resíduos oleosos** que têm **danificado a pintura e sujado caixilhos** do auditório e áreas posteriores do imóvel do Notificante. As imagens e descrição constam do **Parecer Técnico de 15/09/2025 (documento anexo)**, elaborado pelo Assessor Técnico da Presidência, Sr. Fernando Cesar Bueno.

2. Sob o ponto de vista técnico, a instalação atual contraria as boas práticas consolidadas pela NBR 14518/2020 (Sistemas de Ventilação para Cozinhas Profissionais), sem prejuízo de outras normas e legislações aplicáveis, destacam-se obrigações técnicas:

- **Rede de dutos e acessórios (item 7.6):** instalação que permita manutenção/limpeza e **evite acúmulo de gordura**, com estanqueidade, pontos de drenagem e medições; montagem que **não gere depressões e favoreça limpeza**.
- **Filtros/depuradores (item 9.2):** uso obrigatório de **filtros metálicos inerciais**, removíveis e laváveis, corretamente posicionados para **reter gorduras**, com **drenagem contínua/automática** dos óleos e resistência ao fogo; vedada a utilização de filtros “mesh/colmeia” como único estágio.

Tais exigências visam impedir a **dispersão de poluentes** (fuligem e gordura) ao meio externo e a propagação para edificações lindeiras.

3. Ampara juridicamente esta exigência o art. 1.277 do Código Civil, segundo o qual o proprietário tem direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde, não podendo o vizinho causar danos por emissões indevidas. Incidem ainda os princípios de prevenção e reparação previstos na Lei 6.938/81 e as normas municipais de vigilância sanitária, meio ambiente e posturas, sem prejuízo da fiscalização pelos órgãos competentes.



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

4. Diante disso, o CRECISP requer que, **no prazo improrrogável de 10 (dez) dias úteis contados do recebimento desta**, seja apresentado plano técnico de adequação, assinado por responsável habilitado com a devida ART/RRT, contemplando, no mínimo:

- a) **Readequação da chaminé**, com elevação/posicionamento que impeça impacto sobre a fachada vizinha e atenda às boas práticas da NBR 14518/2020 (item 7.6), inclusive acessos para inspeção e manutenção;
- b) **Instalação/regularização de filtros metálicos inerciais** e respectivos dispositivos de **drenagem de gorduras** (item 9.2), vedada a utilização de filtros “mesh/colmeia” como único estágio;
- c) **Rotina de limpeza e manutenção preventiva/corretiva** do sistema de exaustão, com registros de periodicidade;
- d) **Cronograma de execução** (máx. **30 dias corridos** para conclusão), com previsão de **teste de desempenho** e comprovação fotográfica;
- e) **Mitigação imediata**: enquanto perdurar a adequação, implementar medidas provisórias que evitem qualquer emissão sobre a fachada do CRECISP e **promover a limpeza/cautela de proteção** das áreas atingidas.

5. Diante do exposto, fica V.Sa. desde logo constituído em mora quanto às obrigações acima, sendo que o descumprimento acarretará a adoção de medidas administrativas e judiciais cabíveis, além da comunicação à Vigilância Sanitária, Secretaria de Meio Ambiente, Corpo de Bombeiros e Posturas Municipais, para fiscalização e aplicação das sanções pertinentes.

6. Solicitamos, ainda, **que em 48 (quarenta e oito) horas seja feito contato para agendamento** de vistoria conjunta e alinhamento técnico. As respostas e documentos devem ser encaminhados ao e-mail institucional adm.superintendencia@crecisp.gov.br.

Atenciosamente,

Priscila Rodrigues Takeishi
Superintendência Adjunta Administrativa
CRECI 2ª Região/SP