

Análise de Projeto 10- 860/2026

De: Valéria W. - SMGEP-DG

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 07/05/2026 às 16:55:55

Setores envolvidos:

SG-PROT, SMGEP-DG, SMMA-DIR-BIOL

Estudo de Impacto de Vizinhança

Prezados,

Segue EIV aprovado. Segunda-feira será encaminhado termo de compromisso para assinatura.

Att,

—

Valéria Wollmann

Assessora Especial SMGEP e SMED

Arquiteta e Urbanista - CAU A195685-0

Anexos:

revisado_ESTUDO_DO_IMPACTO_DE_VIZINHANCA_Montenegro_R02_assinado_assinado.pdf



Estudo do Impacto de Vizinhança (EIV)

ATIVIDADE REQUERIDA:

Aprovação de EIV para alvará de funcionamento para Fabricação de cervejas e chopes



Montenegro, 02 de maio de 2026.





I. DADOS CADASTRAIS

1.1. Do Empreendedor

1.1.1. Responsável Legal

WALDAIR ODAIR MUSSKOPF

1.1.2. CPF

489.520.870-20

1.2. Do Empreendimento

1.2.1 Razão social

CERVEJARIA CAÍ LTDA

1.2.2. Nome comercial

CERVEJARIA CAÍ

1.2.3. CNPJ

50.464.904/0001-46

1.3. Responsável Técnico pela elaboração do EIV

1.3.1. Nome

Andréia Grasiela Führ Prati

1.3.2. Formação profissional

Engenheira civil

1.3.3. Nº do Registro Profissional

CREA RS 202128

1.3.4. Nº da ART

14354902

II. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DA VIZINHANÇA

2.1. Do Imóvel

2.1.1. Data da construção da edificação

18/01/2026

A7 Engenharia

Fone: (51) 9 9881-0876 - E-mail: projetos@a7engenharia.eng.br
Rua Júlio de Castilhos, 557 - sala 201 - Bairro Centro – Carlos Barbosa – RS





Matrícula no Anexo II

2.1.2. Data da Instalação da Atividade neste imóvel

Ainda não instalada (aguardando liberação dos órgãos competentes)

2.1.3. Zoneamento do Imóvel

Em relação ao zoneamento, o empreendimento localiza-se em 3 zonas distintas, Zona Central Oeste (ZC), Zona residencial (ZR) e via estratégica (VE).

Figura 1 - Zoneamento



2.1.4. Nível de Incomodidade máximo permitido no imóvel

Incômoda II

2.2. Atividades Desenvolvidas no Empreendimento

2.2.1. Descrição das atividades desenvolvidas no local

Fabricação de cervejas (11.13-5-02), comércio atacadista (46.35-4-02) e transporte rodoviário (49.30-2-02).

Operação diurna (07h às 18h). Atividades de bar estão inativas nesta fase.

A7 Engenharia

Fone: (51) 9 9881-0876 - E-mail: projetos@a7engenharia.eng.br
Rua Júlio de Castilhos, 557 - sala 201 - Bairro Centro – Carlos Barbosa – RS



2.3. Localização do empreendimento

O empreendimento está localizado na Rua Doutor Bruno de Andrade, nº 1300, conforme a Figura 2.

Coordenadas aproximadas: ([-29.696284](#), [-51.475778](#))

Figura 2 - Localização do empreendimento



2.4. Das áreas

2.4.1. Área total do terreno

28.077,78m²

2.4.2. Área total edificada

3.006,98m²

2.4.3. Área ocupada pela atividade

8.653,98m², conforme a Planta do Empreendimento no Anexo

IV.

2.4.4. Das áreas

A7 Engenharia

Fone: (51) 9 9881-0876 - E-mail: projetos@a7engenharia.eng.br
Rua Júlio de Castilhos, 557 - sala 201 - Bairro Centro – Carlos Barbosa – RS

Todo o acesso de veículos, tanto caminhões quanto veículos de funcionários e visitantes é feito através da Rua Torbjorn Weibul, conforme indicado na Planta de Localização do Anexo 5.

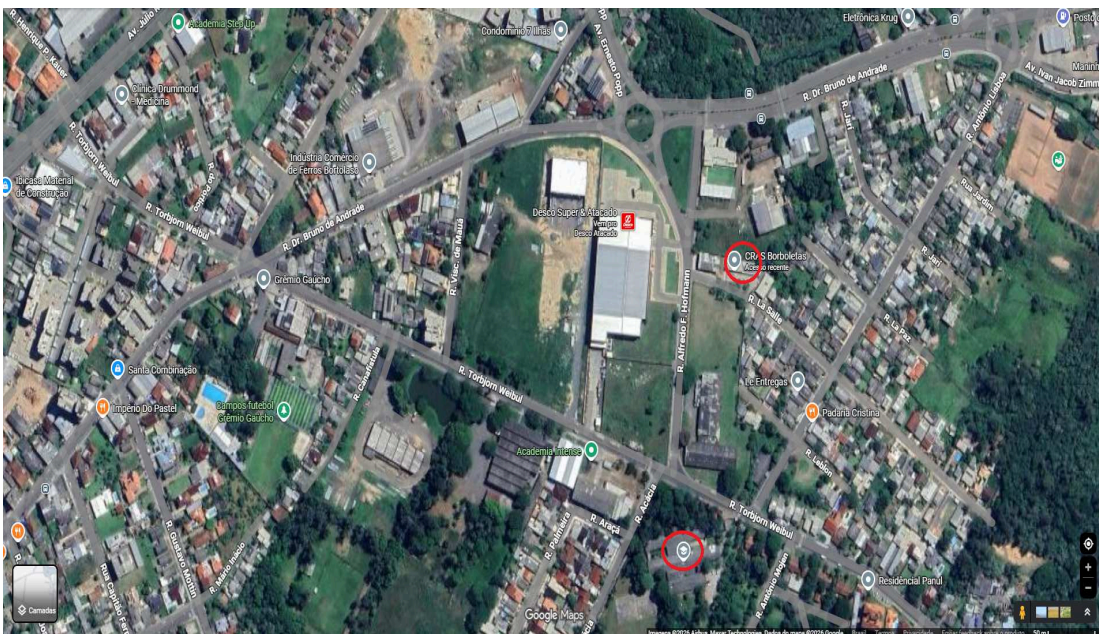
O estacionamento interno conta com 23 vagas, 10 exclusivas para funcionários e 13 vagas para visitantes. O acesso de caminhões fica no lado oposto ao estacionamento de carros, próximo à divisa Leste. As cargas e descargas ocorrerão de segunda a sexta-feira das 7:00 às 12:00 e das 13:13 às 17:30. E não há estacionamento de caminhões, pois a frota é terceirizada.

2.5. Definir a área de impacto do empreendimento

2.5.1. Saúde, Ensino, Praças (Raio 200m)

Há duas instituições de ensino próximas ao empreendimento, conforme indicado na Figura 3. E não há praças em um raio de 200,00m.

Figura 3 - Localização das instituições de ensino



2.5.2. Bens Tombados/Inventariados

Não há imóvel elencado no Anexo I do Decreto 5941/2012, em um raio de 200m, nem bens imóveis de interesse de preservação de Patrimônio Histórico e Cultural.

A7 Engenharia

Fone: (51) 9 9881-0876 - E-mail: projetos@a7engenharia.eng.br
Rua Júlio de Castilhos, 557 - sala 201 - Bairro Centro – Carlos Barbosa – RS



2.6. Infraestrutura do Empreendimento

2.6.1. Abastecimento de água

Utilização do sistema de abastecimento de água proveniente da CORSAN para o abastecimento da área administrativa. O abastecimento de água da área administrativa conta com dois reservatórios de 2.000,00 litros. Já o abastecimento da área industrial é feito através de um poço artesiano, escavado na própria propriedade e outorgado pela Secretaria de Meio Ambiente e Infraestrutura. No local foram instalados dois reservatórios de água de 20.000,00 litros cada, para o abastecimento da produção.

2.6.2. Esgotamento sanitário

Os efluentes sanitários passam pelo tratamento composto por fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro.

2.6.3. Drenagem pluvial

Parte da água coletada nos telhados é conduzida para a cisterna, através de tubulação em PVC, onde é utilizada para o jardim e lavagem de calçadas.

No lote também há caixas de captação em PVC, de onde a água é conduzida para a Rede Pluvial Municipal junto à Rua Dr. Bruno de Andrade.

2.6.4. Coleta de lixo

Os resíduos sólidos gerados pela produção serão armazenados em containers plásticos na central de resíduos e os demais resíduos gerados na área administrativa serão encaminhados à rede de Coleta Municipal.

2.6.5. Telefonia

Rede fixa e móvel.

2.6.6. Gás canalizado

Não será utilizado gás canalizado, apenas cilindros próprios de CO₂.

2.6.7. Energia elétrica

Utilização de energia elétrica da rede da RGE.





2.7. Geração de tráfego e demanda por transporte público

2.7.1. Dimensionamento do logradouro

O terreno confronta com três vias: Rua Dr. Bruno de Andrade, Rua Visconde de Mauá e Torbjorn Weibull, no entanto, todo o acesso de veículos faz-se pela Rua Torbjorn Weibull. Tanto o acesso de caminhões, quanto o acesso de veículos de passeio é feito através desta via.

No trecho em que a Cervejaria Caí se encontra, a Rua Dr. Bruno é uma via conectora, que apresenta o seguinte dimensionamento:

Extensão do lote junto à Rua Dr. Bruno de Andrade (divisa Norte): 109,02m.

Largura do Passeio Público: 2,50m.

Largura de pista: 12,00m.

Já a Rua Visconde de Mauá é uma via local que possui o seguinte gabarito:

Extensão do lote junto à Rua Visconde de Mauá (divisa Oeste): 161,81m.

Largura do Passeio Público: 2,00m.

Largura de pista: 8,00m.

E a Rua Torbjorn Weibull, por onde é feito o acesso de veículos do empreendimento é uma via conectora, com o seguinte dimensionamento:

Extensão do lote junto à Rua Torbjorn Weibull (divisa Sul): 147,44m.

Largura do Passeio Público: 2,50m.

Largura de pista: 12,00m.

2.7.2. Pavimentação da pista de rolamento e do passeio

A pavimentação da pista de rolamento nas três vias é de asfalto e o Passeio Público é em concreto.

2.7.3. Dias/horários de maior movimento no estabelecimento

A operação da cervejaria será das 07:00 às 18:00 e sem a abertura de consumo no local.

2.7.4. Número de pessoas que frequentam o estabelecimento por dia



Como o local será destinado apenas à produção de cerveja/chope, sem ter um ponto comercial ou servir o produto no local, a circulação de visitantes é pequena, estimada em 5 pessoas por semana.

2.7.5. Número total de funcionários do estabelecimento

O quadro de funcionários conta com 9 colaboradores, que é a população fixa.

2.7.6. Meio de transporte

O meio de transporte utilizado pelos colaboradores e pelos frequentadores do empreendimento será o ônibus, automóveis particulares e motos.

Próximo ao empreendimento há duas paradas de ônibus. Uma localizada na Rua Torbjorn Weibul a aproximadamente 200,00m de distância. E a segunda localizada na Rua Dr. Bruno de Andrade também a aproximadamente 200,00m de distância, conforme indicado em laranja na Figura 4.

Figura 4 - Localização das paradas de ônibus



2.7.7. Quantidade de vagas de estacionamento

Serão disponibilizadas 10 vagas exclusivas para funcionários, 13 vagas para visitantes, sendo uma vaga para portadores de necessidades especiais. Todas as vagas de funcionários e docas foram internalizadas no lote.

A7 Engenharia

Fone: (51) 9 9881-0876 - E-mail: projetos@a7engenharia.eng.br
Rua Júlio de Castilhos, 557 - sala 201 - Bairro Centro – Carlos Barbosa – RS



O acesso e estacionamento de caminhões fica no lado oposto ao estacionamento de carros, próximo à divisa Leste. As cargas e descargas ocorrerão de segunda a sexta-feira das 7:00 às 12:00 e das 13:13 às 17:30.

III. CARACTERIZAÇÃO DOS IMPACTOS

3.1. Caracterização dos impactos

3.1.1. Ruídos e vibrações

Há ruídos e vibrações no processo de cozimento da cerveja/chope, no envase, no funcionamento da caldeira, no funcionamento dos shillers, na operação da estação de tratamento de esgoto e na movimentação de caminhões.

Todo o processo produtivo e transporte ocorrem apenas durante o dia, das 7:00 às 12:00 e das 13:30 às 17:30, de segunda a sexta-feira. Logo, durante a noite, não há ruídos gerados pelo processo produtivo, nem pela circulação de veículos.

Os equipamentos que apresentam vibração em seu funcionamento, estão em bases elevadas e apropriadas. Os shillers estão sobre uma plataforma metálica a 4,00m de altura, ou seja, a vibração de seu impacto não tem nenhum contato com o solo. A caldeira está em uma sala fechada e sobre uma base sólida de concreto armado de 25cm de espessura. E os equipamentos de cozimento também estão sobre uma base metálica, elevada a 1,60m de altura, em ambiente fechado.

Conforme pode ser verificado na Planta Baixa do empreendimento, todo o acesso de caminhões é feito próximo à divisa Leste, onde o lote faz divisa com um supermercado e onde já existe hoje o acesso de caminhões do supermercado. Há residências apenas do outro lado, Oeste, no entanto, todo o processo produtivo e circulação de caminhões está bem afastado da área residencial. O terreno é bem amplo, apresentando 28.077,78m², logo, há uma boa área que não foi ocupada pelo empreendimento e o projeto foi pensado de forma que a área destinada ao processo produtivo e circulação de caminhões fique bem afastada da área residencial.

A7 Engenharia

Fone: (51) 9 9881-0876 - E-mail: projetos@a7engenharia.eng.br
Rua Júlio de Castilhos, 557 - sala 201 - Bairro Centro – Carlos Barbosa – RS





3.1.2. Efluentes atmosféricos

Há vapores da brassagem mitigados por condensadores de vapores.

A caldeira também gera vapores durante o seu funcionamento. A mesma possui capacidade nominal de 1.950,00 kcal, alimentada por cavaco, com consumo previsto de 1m³/hora. A caldeira não funcionará todos os dias, a previsão é de acionamento duas vezes por semana em período diurno. A caldeira dispõe de um chaminé com equipamento de controle do tipo multiciclone e lavador de gases.

3.1.3. Efluentes líquidos

Há efluente líquido, oriundo da produção de chope/cerveja e lavagem de equipamentos. Todo o efluente líquido é tratado na estação de tratamento de esgoto localizada no próprio lote, que foi aprovada e fiscalizada pela FEPAM.

Toda a área industrial possui piso em concreto armado impermeabilizado com revestimento de uretano, logo, não há contaminação do solo.

O volume de efluentes líquidos oriundos da lavagem dos equipamentos e piso é estimado em 6,4m³/dia. Todo este efluente é encaminhado até a ETE através de tubulação em PVC. E a estação de tratamento de esgoto possui capacidade para atender uma demanda de 10m³/dia. Trata-se de uma ETE biológica composta por: tanque de sedimentação primário, tanque de equalização, tanque reator biológico, tanque sedimentador secundário, tanque de acúmulo, tanque pulmão de lodo, filtros de areia e carvão ativado e filtro prensa.

3.1.4. Resíduos sólidos

Os resíduos sólidos gerados compreendem vidros, plásticos, papel, papelão, bagaço de malte, cinzas, lâmpadas e equipamentos de proteção individual (EPI). O bagaço de malte será armazenado em um silo em inox com capacidade para 20.000 litros e depois encaminhado para fazendas onde será utilizado na alimentação de animais, com recolhimento de três vezes por semana.

A tabela 1 apresenta a quantidade prevista de resíduos sólidos gerados mensalmente.





Tipo de Resíduo ⁽¹⁾	Quantidade mensal prevista ⁽²⁾	Unidade de Medida	Acondicionamento ⁽³⁾	Armazenamento ⁽⁴⁾	Destino ⁽⁵⁾	Nome ⁽⁴⁾
Bagaco (malte e lúpulo pós fervura)	42.000	kg	Silo	Área coberta, com piso	Alimentação animal	GABARDO-AGRO TURISMO LTDA, CNPJ 12.480.520/0001-28 e Sonimar Luís Cimadon (CPF: 002.417.440-83)
Plástico	60	kg	Tambor	Área fechada, com piso	Reciclagem	GENUINO PEDRO MOSER & CIA. LTDA (EMBAPEL), CNPJ 92.393.347/0001-60
Embalagens de papelão	50	kg	Tambor	Área fechada, com piso	Reciclagem	GENUINO PEDRO MOSER & CIA. LTDA (EMBAPEL), CNPJ 92.393.347/0001-60
Vidro	50	kg	Tambor	Área fechada, com piso	Reciclagem	GENUINO PEDRO MOSER & CIA. LTDA (EMBAPEL), CNPJ 92.393.347/0001-60
Cinzas	360	kg	Reservatório interno da caldeira	Área fechada, com piso	Uso agrícola / incorporação ao solo	Waldair Odair Musskopf (CPF: 489.520.870-20)
Lodo do expurgo da caldeira	0,1	M³	Caixa separadora	Caixa de alvenaria com tampa de concreto	Uso agrícola / incorporação ao solo	Waldair Odair Musskopf (CPF: 489.520.870-20)
Água oleosa da purga do compressor	10	L	Galão de 20 L	Galão, com bacia de contenção de inox, sobre piso	Blendagem para coprocessamento	FUNDAÇÃO PROAMB - UNIDADE DE BLENDAGEM, CNPJ: 91.987.024/0002-12
EPIs não contaminados	5	kg	Tambor	Área fechada, com piso	Aterro sanitário	Coleta pública municipal
Lâmpadas de LED	5	Und	À granel	Área fechada, com piso	Coprocessamento	Logística reversa
Resíduo sanitários	15	Kg	Sacos plásticos	Área fechada, com piso	Aterro sanitário	Coleta pública municipal

! (1) **Tipo de Resíduo:** descrever o tipo de resíduo.
(2) **Quantidade mensal prevista:** informar a quantidade mensal prevista para geração de resíduo sólido.
(3) **Acondicionamento:** tambores, bombonas, caçambas, containeres, tanques, a granel, fardos, sacos plásticos, etc.
(4) **Armazenamento:** área fechada, área aberta sem telhado, área aberta com telhado, área com piso impermeabilizado, área com contenção de vazamentos, etc.

Os equipamentos de proteção individual e as lâmpadas serão armazenados em caixas de papelão, com recolhimento semanal. Já os demais resíduos, como vidros, plásticos, papel, papelão, serão armazenados em contêineres plásticos localizados na central de resíduos sólidos.

Os resíduos de plástico, papelão e metais serão enviados para a Montepel Indústria e Comércio e Reciclagem de Sucatas LTDA, com recolhimento de uma vez por semana. Os resíduos de madeira e cinzas serão enviados para a empresa Waldair Odair Musskopf, com recolhimento de uma vez por semana.

3.1.5. Radiação

Não há nenhuma fonte ou equipamento gerador de radiação.

3.1.6. Adensamento Populacional

Não gera inchaço demográfico. Operação contida e limitada à presença de 9 (nove) funcionários.

3.1.7. Valorização Imobiliária

Impacto positivo devido à construção nova, requalificação visual do terreno e operação diurna.

3.1.8. Impacto Visual

Impacto positivo, edificação nova com fachada organizada em amplo terreno.



3.2. Relatório Fotográfico

3.2.1. Registro do empreendimento em relação à vizinhança

Figura 5 - Fachada Principal



No local ainda não foi instalado nenhum engenho de publicidade e não haverá totens. A publicidade será limitada à fachada da edificação, conforme apresenta a imagem do projeto na Figura 6.

Figura 6 - Imagem do engenho de publicidade a ser instalado



Figura 7 - Área impactada

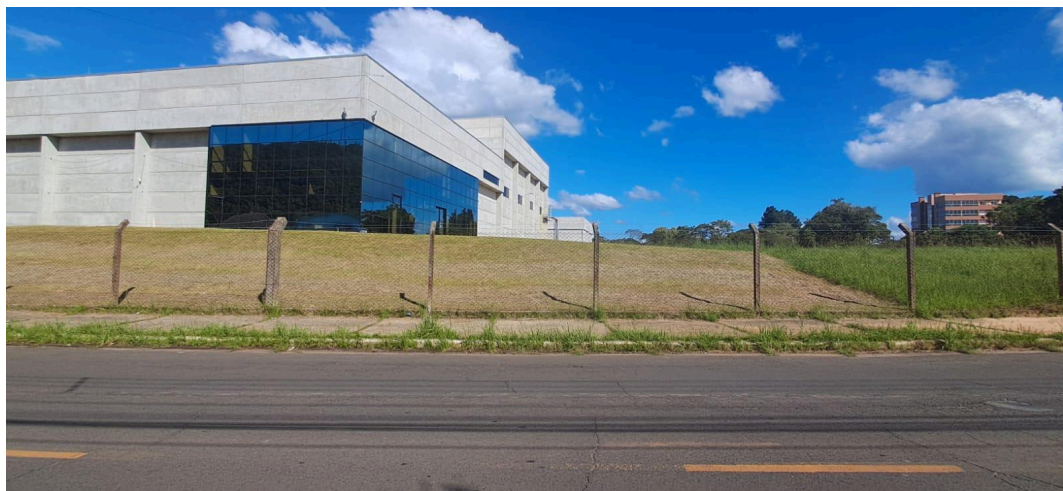


Figura 8 - Área impactada



Figura 9 - Área impactada



Figura 10 - Área impactada

A7 Engenharia
Fone: (51) 9 9881-0876 - E-mail: projetos@a7engenharia.eng.br
Rua Júlio de Castilhos, 557 - sala 201 - Bairro Centro – Carlos Barbosa – RS



Figura 11 - Área impactada



Figura 12 - Vista da Rua Torbjorn Weibul



Figura 13 - Vista da Rua Dr. Bruno de Andrade

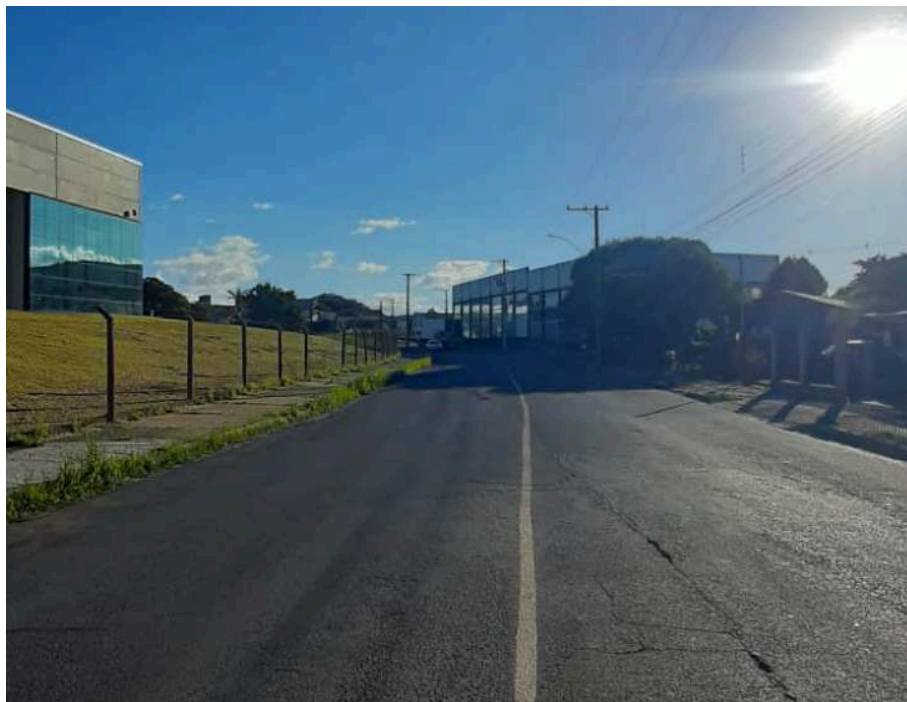


Figura 14 - Vista da Rua Visconde de Mauá

A7 Engenharia
Fone: (51) 9 9881-0876 - E-mail: projetos@a7engenharia.eng.br
Rua Júlio de Castilhos, 557 - sala 201 - Bairro Centro – Carlos Barbosa – RS



Figura 15 - Vista Panorâmica



Figura 16 - Vista Panorâmica

A7 Engenharia
Fone: (51) 9 9881-0876 - E-mail: projetos@a7engenharia.eng.br
Rua Júlio de Castilhos, 557 - sala 201 - Bairro Centro – Carlos Barbosa – RS



V. DAS MEDIDAS E DO MONITORAMENTO DO IMPACTO CAUSADO

5.1. Identificação - Detalhamento - Medidas de Gerenciamento do Controle Ambiental

5.1.1. Medidas Mitigadoras

O volume de efluentes líquidos gerados é reduzido, devido a instalação de um sistema de limpeza (Clean in place – CIP) em circuito fechado que utiliza detergentes líquidos de base alcalina e ácida e água. As soluções circulam dentro dos tubos e equipamentos utilizados na produção e após a aplicação dos detergentes o sistema realiza um enxágue retornando este efluente para um reservatório próprio.

Tratamento de todo o esgoto sanitário e efluente líquido no local, com controle rigoroso dos efluentes líquidos. Será instalada uma Estação de Tratamento de Efluentes (E.T.E) Biológica projetada para atender uma demanda de 10m³/dia. O principal objetivo da E.T.E é a remoção de poluentes e contaminantes presentes no efluente residual.



Logística 100% off-street.

Separação de resíduos sólidos por tipo, na central de resíduos e destinação adequada.

Uso de equipamentos modernos, silenciosos e com manutenção regular.

5.2. Elaboração de Programas de Monitoramento dos Impactos e da Implementação de Medidas

5.2.1. Programa de Monitoramento

Deverão ser enviados à FEPAM, com periodicidade trimestral, nos meses de janeiro, abril, julho e outubro, relatórios de envio do efluente líquido do CIP, contendo os volumes enviados mensalmente, forma de acondicionamento, razão social da empresa transportadora licenciada pela FEPAM, e a numeração dos respectivos MTRs.

Para fins de automonitoramento, deverão ser analisados e reportados, através da "Planilha de Acompanhamento de Efluentes Líquidos", os parâmetros, as frequências de medição e os tipos de amostragem abaixo listados para os efluentes líquidos industriais tratados com lançamento direto ou indireto em corpos hídricos (conforme Resolução CONSEMA N.º 01/1998 e N.º 355/2017):

Tabela de Parâmetros e Padrão de Emissão			
Parâmetro	Padrão de Emissão a Ser Atendido	Frequência Medição	Tipo Amostragem
Demanda bioquímica de oxigênio	≤ 120 mg/l	semestral	composta
Demanda química de oxigênio	≤ 330 mg/l	trimestral	composta
Fósforo total - miligramas por litro	≤ 4 mg/L ou 75% de eficiência	semestral	composta
Nitrogênio amoniacal	≤ 20 mg Nam/L	semestral	composta
Óleos e graxas minerais	≤ 10 mg/L	semestral	simples
Óleos e graxas vegetais e animais	≤ 30 mg/L	semestral	simples
pH	entre 6,0 e 9,0	diária	simples
Sólidos sedimentáveis	≤ 1,0 ml/L em teste de 1 (uma) hora em "Cone Imhoff"	semestral	composta
Sólidos suspensos totais	≤ 140 mg/l	semestral	composta
Temperatura	< 40 °C	diária	simples

Deverá ser apresentado à FEPAM, via digital, resultado de análise físico-química de seus efluentes líquidos tratados, realizada por laboratório

A7 Engenharia

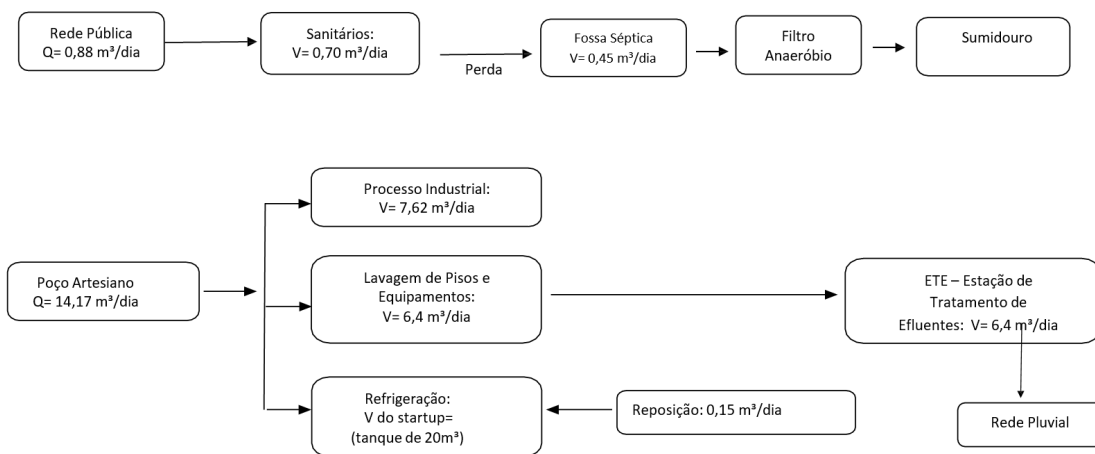
Fone: (51) 9 9881-0876 - E-mail: projetos@a7engenharia.eng.br
Rua Júlio de Castilhos, 557 - sala 201 - Bairro Centro – Carlos Barbosa – RS



cadastrado junto a esta Fundação, com uma periodicidade semestral, nos meses de janeiro e julho.

EFLUENTE ORIUNDO DO CIP (Previsão de uma troca da solução mensalmente): Envio para tratamento em outro local. Indique a razão social e o endereço do local: COOPERATIVA DOS CITRICULTORES ECOLÓGICOS DO VALE DO CAÍ LTDA. empresa estabelecida no km 10 da RST 287 na localidade de Passo da Serra no Município de Montenegro/RS, inscrita no CNPJ sob o nº 02.560.231/0002-66 (Licença Operacional FEPAM nº 03126/2023). (0,2 m³/dia; 4,0 m³/mês).

BALANÇO HÍDRICO DO PROCESSO PRODUTIVO



Obs.: Com a instalação do Sistema de limpeza dos tanques CIP, para cada 1 Litro de Chope produzido, considerou-se a média de 1,0 litro de consumo de água para limpeza de equipamentos.

CERVEJARIA CAI
LTDA:50464904
000146
Assinado de forma digital por CERVEJARIA
CAI LTDA:50464904000146
Dados: 2026.05.07 14:44:10 -03'00'

Cervejaria Caí LTDA

Proprietário

Documento assinado digitalmente
gov.br ANDREIA GRASIELA FUHR
Data: 07/05/2026 12:11:52-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Andréia Grasiela Fuhr Prati

Responsável Técnico





Referências

1. Lei Complementar nº 5.883, de 13 de janeiro de 2014 - SAPL - Câmara Municipal de Montenegro - RS, acessado em abril 9, 2026, <https://sapl.montenegro.rs.leg.br/norma/537>
2. LAUDO TÉCNICO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - Prefeitura de Montenegro, acessado em abril 9, 2026, https://www.montenegro.rs.gov.br/municipio/plano-diretor-1/eiv_completo_assinadovia2.pdf
3. Lei Complementar 5883 2014 de Montenegro RS, acessado em abril 9, 2026, https://www.montenegro.rs.gov.br/municipio/plano-diretor-1/lei_complementar_5883_2014_de_montenegro_rs_zoneamento_uso_e_ocupacao_do_solo.pdf
4. tratamento de efluentes na indústria de cerveja: desafios e oportunidades, acessado em abril 9, 2026, <https://ciagro.institutoiv.org/ciagro2022/uploads/479.pdf>
5. IMPACTO AMBIENTAL NA PRODUÇÃO DA CERVEJA ARTESANAL: ANÁLISE DA GERAÇÃO DE RESÍDUOS | Doity, acessado em abril 9, 2026, <https://doity.com.br/anais/8-siepex/trabalho/59982>
6. Listagem Prédios Antigos GERAL.xlsx - Prefeitura de Montenegro, acessado em abril 9, 2026, https://www.montenegro.rs.gov.br/municipio/plano-diretor-1/anexo_i_decreto_5941_2012.pdf
7. Rua Bruno de Andrade: tráfego intenso, dificuldades e a urgência de soluções - Jornal Ibiá, acessado em abril 9, 2026, <https://jornalibia.com.br/montenegro/rua-bruno-de-andrade-trafego-intenso-dificuldades-e-a-urgencia-de-solucoes/>
8. Patrimônio Histórico - Prefeitura de Montenegro, acessado em abril 9, 2026, <https://www.montenegro.rs.gov.br/municipio/plano-diretor-1/patrimonio-historico>
9. geral - Prefeitura de Montenegro, acessado em abril 9, 2026, https://www.montenegro.rs.gov.br/municipio/plano-diretor-1/decreto_5941_de_2012_ultimo.pdf
10. . CAPÍTULO | . DO PATRIMÔNIO CULTURAL E NATURAL DO MUNICÍPIO MONTENEGRO - SAPL, acessado em abril 9, 2026, https://sapl.montenegro.rs.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2020/13118/pe_55-1.pdf
11. sbe-sociedade beneficente espiritualista, acessado em abril 9, 2026, <https://sbemontenegro.com.br/>
12. Sociedade Beneficente Espiritualista | Bolsas de Estudo em Montenegro -

A7 Engenharia

Fone: (51) 9 9881-0876 - E-mail: projetos@a7engenharia.eng.br
Rua Júlio de Castilhos, 557 - sala 201 - Bairro Centro - Carlos Barbosa - RS





- Melhor Escola, acessado em abril 9, 2026,
<https://www.melhorescola.com.br/escola/sociedade-beneficente-espiritu-alistista>
13. Edu online - SOBRE - sbe-sociedade beneficente espiritualista, acessado em abril 9, 2026, <https://sbemontenegro.com.br/sobre>
 14. Instituto Penal de Montenegro, acessado em abril 9, 2026, <https://policiapenal.rs.gov.br/instituto-penal-de-montenegro>
 15. Ficha Estabelecimento - Modulo Conjunto, acessado em abril 9, 2026, https://cnes2.datasus.gov.br/Mod_Conjunto.asp?VCo_Unidade=4312404340183
 16. Avaliação das denúncias ambientais atendidas pelo órgão ambiental estadual do Rio Grande do Sul - FEPAM referentes às estações de tratamento de efluentes das indústrias frigoríficas e de laticínios - Lume UFRGS, acessado em abril 9, 2026, <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/255816>
 17. Resolução CONSEMA 372/2018, acessado em abril 9, 2026, <https://www.sema.rs.gov.br/upload/arquivos/202401/25102956-372-2018-atividades-licenciaveis-compilada.pdf>
 18. Resolução CONSEMA nº 355/2017 Dispõe sobre os critérios e padrões de emissão de efluentes líquidos para as fontes gerado, acessado em abril 9, 2026, <https://www.sema.rs.gov.br/upload/arquivos/201707/19110149-355-2017-criterios-e-padroes-de-emissao-de-efluentes-liquidos.pdf>
 19. diretriz técnica nº. 02/2017 - FEPAM, acessado em abril 9, 2026, <http://ww3.fepam.rs.gov.br/CENTRAL/DIRETRIZES/DT-002-2017.PDF>
 20. DIRETRIZ TÉCNICA Nº. 05/2017 - Versão 2 – setembro de 2019 - FEPAM, acessado em abril 9, 2026, <http://ww3.fepam.rs.gov.br/CENTRAL/DIRETRIZES/DT-005-2017.PDF>

Anexo 1 - ART





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul



ART Número
14354902

Tipo: OBRA OU SERVIÇO	Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL	ART Vínculo: 14353300
Convênio: NÃO É CONVÊNIO	Motivo: SUBSTITUIÇÃO DE ART	

Contratado

Carteira: RS202128	Profissional: ANDRÉIA GRASIELA FÜHR PRATI	E-mail: projetos@a7engenharia.eng.br
RNP: 2213050953	Título: Engenheira Civil	
Empresa: NENHUMA EMPRESA		Nr.Reg.:

Contratante

Nome: CERVEJARIA CAI LTDA	E-mail:	
Endereço: RUA DOUTOR BRUNO DE ANDRADE 1300	Telefone: (51) 99994-6868	CPF/CNPJ: 50464904000146
Cidade: MONTENEGRO	Bairro: TIMBAUVA	CEP: 92524450 UF: RS

Identificação da Obra/Serviço

Proprietário: CERVEJARIA CAI LTDA		
Endereço da Obra/Serviço: Rua DOUTOR BRUNO DE ANDRADE 1300		CPF/CNPJ: 50464904000146
Cidade: MONTENEGRO	Bairro: TIMBAUVA	CEP: 92524450 UF: RS
Finalidade: INDUSTRIAL	Valor Contrato(R\$): 1.000,00	Honorários(R\$):
Data Início: 10/04/2026	Prev.Fim: 10/04/2027	Ent.Classe: SENGE-RS

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Laudo Técnico	Estudo de Impacto de Vizinhaça-EIV	3.006,98	M²

ART registrada (paga) no CREA-RS em 10/04/2026

Documento assinado digitalmente
ANDRÉIA GRASIELA FÜHR
Data: 10/04/2026 17:05:55 (GMT)
Verifique em <https://validar.br.gov.br>


Local e Data	Declaro serem verdadeiras as informações acima ANDRÉIA GRASIELA FÜHR PRATI Profissional	Documento assinado digitalmente WALDIR ODAR MULLSCHOPF Data: 10/04/2026 17:21:26 (GMT) Verifique em https://validar.br.gov.br CERVEJARIA CAI LTDA Contratante
--------------	---	--

A AUTENTICIDADE DESTA ART PODE SER CONFIRMADA NO SITE DO CREA-RS, LINK SOCIEDADE - ART CONSULTA.





Anexo 2 - Matrícula

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Comarca de Montenegro
REGISTRO DE IMÓVEIS DE MONTENEGRO
Narciso Aldana - Oficial

Página 1 de 3

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o inteiro teor seguinte:

CNM: 100230.2.0055178-12

 **REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO**
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01	55.178

Montenegro, 26 de fevereiro de 2021
CNM: 10023.2.0055178-59

IMÓVEL - UMA ÁREA DE TERRAS, com a superfície de 28.077,78m², contendo um prédio de alvenaria, sede esportiva, com 364,50m², um prédio de alvenaria com 56,35m², sob nº 56, e um telheiro de madeira com 268,60m², situada no BAIRRO TIMBAÚVA, neste município, parte em zona central oeste (ZC) e parte em zona residencial (ZR), no quarteirão formado pela Avenida Ernesto Popp e pelas Ruas: Alfredo Hoffmann, Torbjorn Weibull, Visconde de Maua e Dr. Bruno de Andrade, com as seguintes medidas e confrontações: De um ponto inicial, junto à esquina da Rua Torbjorn Weibull com a Rua Visconde de Maua, mais ao Sudoeste da propriedade, parte uma linha no sentido geral Sul-Norte, na extensão de 161,81m, onde confronta-se com a Rua Visconde de Maua; Deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 18,80m, formando um ângulo interno de 119°19'02", no sentido Oeste-Leste; Deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 20,47m, formando um ângulo interno de 175°54'41", no sentido Oeste-Leste; Deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 16,74m, formando um ângulo interno de 175°50'57", no sentido Oeste-Leste; Deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 10,21m, formando um ângulo interno de 177°17'23", no sentido Oeste-Leste; Deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 13,86m, formando um ângulo interno de 176°15'46", no sentido Oeste-Leste; Deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 14,48m, formando um ângulo interno de 176°44'57", no sentido Oeste-Leste; Deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 14,46m, formando um ângulo interno de 179°06'17", no sentido Oeste-Leste; Deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 10,99m, formando um ângulo interno de 179°26'13", no sentido Oeste-Leste; Deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 9,99m, formando um ângulo interno de 175°09'14", no sentido Oeste-Leste; Deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 4,85m, formando um ângulo interno de 174°04'39", no sentido Oeste-Leste; Deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 4,12m, formando um ângulo interno de 175°52'00", no sentido Oeste-Leste, sempre confrontando-se com a Rua Dr. Bruno de Andrade; Deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 233,95m, formando um um ângulo interno de 97°53'06", no sentido Norte-Sul, onde confronta-se com Tanac S.A. (áreas A, B e C); Deste ponto inflete para a direita, numa extensão de 147,44m, formando um ângulo interno de 74°01'45", no sentido Leste-Oeste, onde confronta-se com a Rua Torbjorn Weibull, até encontrar o ponto de partida anteriormente descrito, formando um

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

CNM: 100230.2.0055178-12



REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01v	55.178

Montenegro, 26 de fevereiro de 2021
CNM: 10023.2.0055178-59

ângulo interno de 103°04'00". **CADASTRO URBANO: nº 275600. PROPRIETÁRIA:** a sociedade **TANAC S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 91.359.711/0001-02, com sede na Rua Torbjorn Weibull, nº 199, nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 55.173 do Livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis. Emol: R\$21,90. Processamento eletrônico de dados: R\$5,30. Selo Digital: 0370.03.2000003.07549 = R\$2,70 - 0370.01.2100001.02483 = R\$1,40. Título Protocolado no L° 1-V, nº 223.378 em 25 de fevereiro de 2021. TE

A Registradora Substituta: *Ana Cristina Alves Aldana*
Ana Cristina Alves Aldana

AV.1-55.178 - Montenegro, 26 de fevereiro de 2021. A presente matrícula foi aberta em virtude de área remanescente, conforme requerimento datado em 07 de janeiro de 2021 e devidamente assinado por Claudio Mello e Souza e Diorge Otávio Pagani, pela sociedade Tanac S.A., acompanhado de desmembramento aprovado pela Prefeitura Municipal desta cidade em 22 de dezembro de 2020 (Processo nº 10654/2020) e Termo de Anuência nº 34/2020 emitido pela Prefeitura Municipal desta cidade em 22 de dezembro de 2020, nos termos do Convênio de Cooperação Conjunta com a Metroplan. Sendo apresentada Planta de Localização, Memorial Descritivo e ART nº 11064668 pelo Responsável Técnico Samir Marcos Battisti - CREA RS104081. Emol: R\$39,30. Processamento eletrônico de dados: R\$5,30. Selo Digital: 0370.04.2000004.04786 = R\$3,30 - 0370.01.2100001.02484 = R\$1,40. Título Protocolado no L° 1-V, nº 223.378, em 25 de fevereiro de 2021. TE

A Registradora Substituta: *Ana Cristina Alves Aldana*
Ana Cristina Alves Aldana

AV.2-55.178 - Montenegro, 23 de janeiro de 2025 - Conforme Escritura Pública lavrada em 13 de dezembro de 2024, pelo Tabelionato de Notas de Brochier, neste Estado (L° 83, fls. 172, nº 7.026), o imóvel objeto da presente está cadastrado sob nº 276000 na Prefeitura Municipal desta cidade. Emol: R\$49,40. Processamento eletrônico de dados: R\$6,60. Selo Digital: 0370.04.2500002.00437 = R\$4,90 - 0370.01.2400005.11230 = R\$2,00. Título Protocolado no L° 1-Z, nº 258663, em 27 de dezembro de 2024. MS

O Oficial: *Narciso Aldana* Narciso Aldana

Continua na Próxima Página




A7 Engenharia

Fone: (51) 9 9881-0876 - E-mail: projetos@a7engenharia.eng.br
Rua Júlio de Castilhos, 557 - sala 201 - Bairro Centro - Carlos Barbosa - RS

Continuação da Página Anterior ~~~~~

CNM: 100230.2.0055178-12



REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO


LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL


Montenegro, 23 de janeiro de 2025
CNM: 100230.2.0055178-12

FLS. 02

MATRÍCULA 55.178

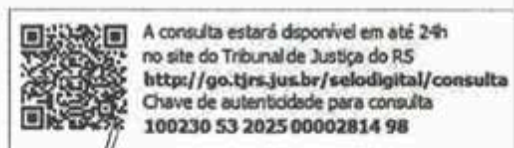
R.3-55.178 - Montenegro, 23 de janeiro de 2025. **TRANSMITENTE:** TANAC S.A, inscrita no CNPJ sob nº 91.359.711/0001-02. **ADQUIRENTE:** MUSSKOPF LOCACOES LTDA, inscrito no CNPJ sob nº 52.988.501/0001-21, com sede na Estrada Linha Pinheiro Machado, nº 2850, na cidade de Brochier, neste Estado. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública lavrada em 13 de dezembro de 2024, pelo Tabelionato de Notas de Brochier, neste Estado (Lº 83, fls. 172, nº 7.026). **VALOR:** R\$ 9.632.000,00 para Compra e Venda e para efeitos fiscais. Emol: R\$4.920,10. Processamento eletrônico de dados: R\$6,60. Selo Digital: 0370.09.1900002.02236 = R\$90,00 - 0370.01.2400005.11231 = R\$2,00. Título Protocolado no Lº 1-Z, nº 258663, em 27 de dezembro de 2024. MS

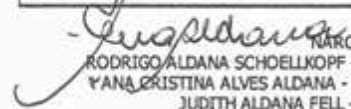
O Oficial: 
Narciso Aldana



Montenegro-RS, 24 de janeiro de 2025.

Total: R\$53,50
Selo: Cerrido 3 páginas: R\$24,40
(0370.03.2500001.02181 = R\$4,00)
Busca em livros e arquivos: R\$12,50
(0370.03.2500001.02180 = R\$4,00)
Processamento eletrônico de dados: R\$6,60
(0370.01.2400005.11231 = R\$2,00)




NARCISO ALDANA - OFICIAL
RODRIGO ALDANA SCHOELLKOPF - Registrador Substituído
YANA CRISTINA ALVES ALDANA - Registradora Substituída
JUDITH ALDANA FELL - Escrevente Autorizada
TIAGO ENDRES - Escrevente Autorizado

A7 Engenharia

Fone: (51) 9 9881-0876 - E-mail: projetos@a7engenharia.eng.br
Rua Júlio de Castilhos, 557 - sala 201 - Bairro Centro - Carlos Barbosa - RS



Anexo 3 - Comodato

CONTRATO DE COMODATO

MUSSKOPF LOCAÇÕES LTDA, com sede à Estrada Linha Pinheiro Machado, 2850, Segundo Distrito, na cidade de Brochier/RS, neste ato representada pelo seu representante legal, Sr. Waldair Odair Musskopf, brasileiro (a), empresário, casado, residente e domiciliado na rua Pinheiro Machado, 2850, na cidade de Brochier/RS, portador da cédula de Identidade nº 2039328139, inscrito no CPF sob n.º 489.520.870-20, doravante denominada **COMODANTE** e **CERVEJARIA CAÍ LTDA**, com sede na rua/av Dr. Bruno de Andrade, 1300, cidade de Montenegro/RS, inscrita no CNPJ sob nº 50.464.904/0001-46, neste ato representada pelo(a) seu Sócio/Diretor, Sr. Waldair Odair Musskopf, brasileiro (a), empresário, casado, residente e domiciliado na rua Pinheiro Machado, 2850, na cidade de Brochier/RS, portador da cédula de Identidade nº 2039328139, inscrito no CPF sob n.º 489.520.870-20, doravante denominada **COMODATÁRIA**.

Tem entre si, de maneira justa e acordada, o presente **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMODATO**, ficando desde já regido pelas cláusulas abaixo descritas.

CLÁUSULA 1ª): DO OBJETO

O presente, tem como **OBJETO**, o uso, *sem custos*, de uma área de terras com superfície de 28.077,78m², contendo um prédio de alvenaria, sede esportiva, com 364,50m², um prédio de alvenaria com 56,35m², sob no. 56, e um telheiro de madeira com 268,60m², situada no Bairro Timbaúva, no quarteirão formado pela Avenida Ernesto Popp e pelas ruas Alfredo Hoffmann, Tobjorn Weibull, Visconde de Mauá e Dr. Bruno de Andrade, no Município de Montenegro/RS, de propriedade da **COMODANTE**, registrada sob as matrículas de no. 55.178, no Cartório de Registro de Imóveis de Montenegro-RS.

CLÁUSULA 2ª): DA FINALIDADE

Tem o presente contrato a finalidade de exploração das atividades de fabricação de cervejas e chopes, além de todas as demais atividades previstas no objeto da empresa **COMODATÁRIA**, exclusivamente, não podendo esta ceder a quem quer que seja, e sob qualquer título, parcial ou totalmente, o referido imóvel.

PARÁGRAFO ÚNICO: Fica autorizada a **COMODATÁRIA** a edificar e instalar no local todas benfeitorias fixas e semi-fixas, maquinários e equipamentos necessários ao desenvolvimento de suas atividades, sendo responsável exclusiva pela obtenção e manutenção de todos os licenciamentos exigíveis, sejam eles de ordem Municipal, Estadual ou Federal, além de questões tributárias, previdenciárias, trabalhistas, ambientais e cíveis.

CLÁUSULA 3ª): DO PRAZO DO COMODATO

P

A7 Engenharia

Fone: (51) 9 9881-0876 - E-mail: projetos@a7engenharia.eng.br
Rua Júlio de Castilhos, 557 - sala 201 - Bairro Centro - Carlos Barbosa - RS

O presente contrato tem prazo de 10 (dez) anos, iniciando a partir da assinatura do presente Instrumento Particular de Comodato, podendo ser revogado ou prorrogado a qualquer tempo, se assim o entenderem ambas as partes, devendo porém, ser entregue nas mesmas condições em que foi recebido. Ressaltando que à **COMODATÁRIA** não restará o direito de cobrar do **COMODANTE** as despesas realizadas pela primeira, oriundas do uso e gozo do imóvel, dada em comodato.

PARÁGRAFO ÚNICO: Todas as benfeitorias, instalações e equipamentos serão de propriedade exclusiva da **COMODATÁRIA**, que deverá removê-los ao final do presente Contrato, se assim desejar o **COMODANTE**. No caso de permanecerem, no todo ou em parte, não caberá à **COMODATÁRIA** qualquer tipo de indenização.

CLÁUSULA 4ª): DAS OBRIGAÇÕES

A **COMODATÁRIA** deverá zelar pela conservação do objeto, utilizando-o exclusivamente para o fim acima determinado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A partir da assinatura do presente instrumento, todos os impostos, taxas e contribuições de melhoria, além de seus acréscimos legais, que recaírem sobre o imóvel objeto deste instrumento, ainda que lançados em nome da **COMODANTE**, serão de responsabilidade da **COMODATÁRIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Compete exclusivamente à **COMODATÁRIA** a responsabilidade por obrigações sociais, em especial as trabalhistas e previdenciárias, bem como obrigações decorrentes de acidente de trabalho de seus empregados, prepostos ou de quaisquer pessoas que executem serviços na propriedade durante o período de comodato. Igualmente, todo e qualquer tributo, além das responsabilidades civil, previdenciária, ambiental, e outros, decorrentes da atividade da **COMODATÁRIA**, serão de sua exclusiva responsabilidade.

CLÁUSULA 5ª): DO USO DO IMÓVEL

O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pelo **COMODANTE** a **COMODATÁRIA** deverá ser utilizado para o fim específico descrito na Cláusula 2, devendo utilizá-lo como se lhe pertencesse, conservando-o e fazendo com que seu uso e gozo sejam pacíficos e harmônicos.

Usando-o de forma diversa do acordado, restará ao **COMODANTE** o direito de pleitear perdas e danos, bem como rescindir de pleno o presente contrato.

A **COMODATÁRIA** em hipótese alguma poderá subarrendar ou emprestar, no todo ou em parte, o imóvel objeto deste contrato, bem como seus acessórios.

DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente contrato é irrevogável e irretroatável para ambas as partes, incluindo-se os herdeiros ou sucessores, no caso de falecimento de qualquer dos contratantes, obrigando-se estes ao total cumprimento das cláusulas ora pactuadas.

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais elegem o foro da cidade de Montenegro-RS, para dirimir quaisquer dúvidas provenientes de execução e cumprimento do mesmo.

A7 Engenharia

Fone: (51) 9 9881-0876 - E-mail: projetos@a7engenharia.eng.br
Rua Júlio de Castilhos, 557 - sala 201 - Bairro Centro – Carlos Barbosa – RS



E por estarem justas e convencionadas as partes assinam o presente **CONTRATO DE COMODATO**, em duas vias de igual forma e teor, juntamente com 2(duas) testemunhas.

Brochier, 18 de fevereiro 2025.


MUSKOPF LOCAÇÕES LTDA
COMODANTE


CERVEJARIA CAÍ LTDA
COMODATÁRIA

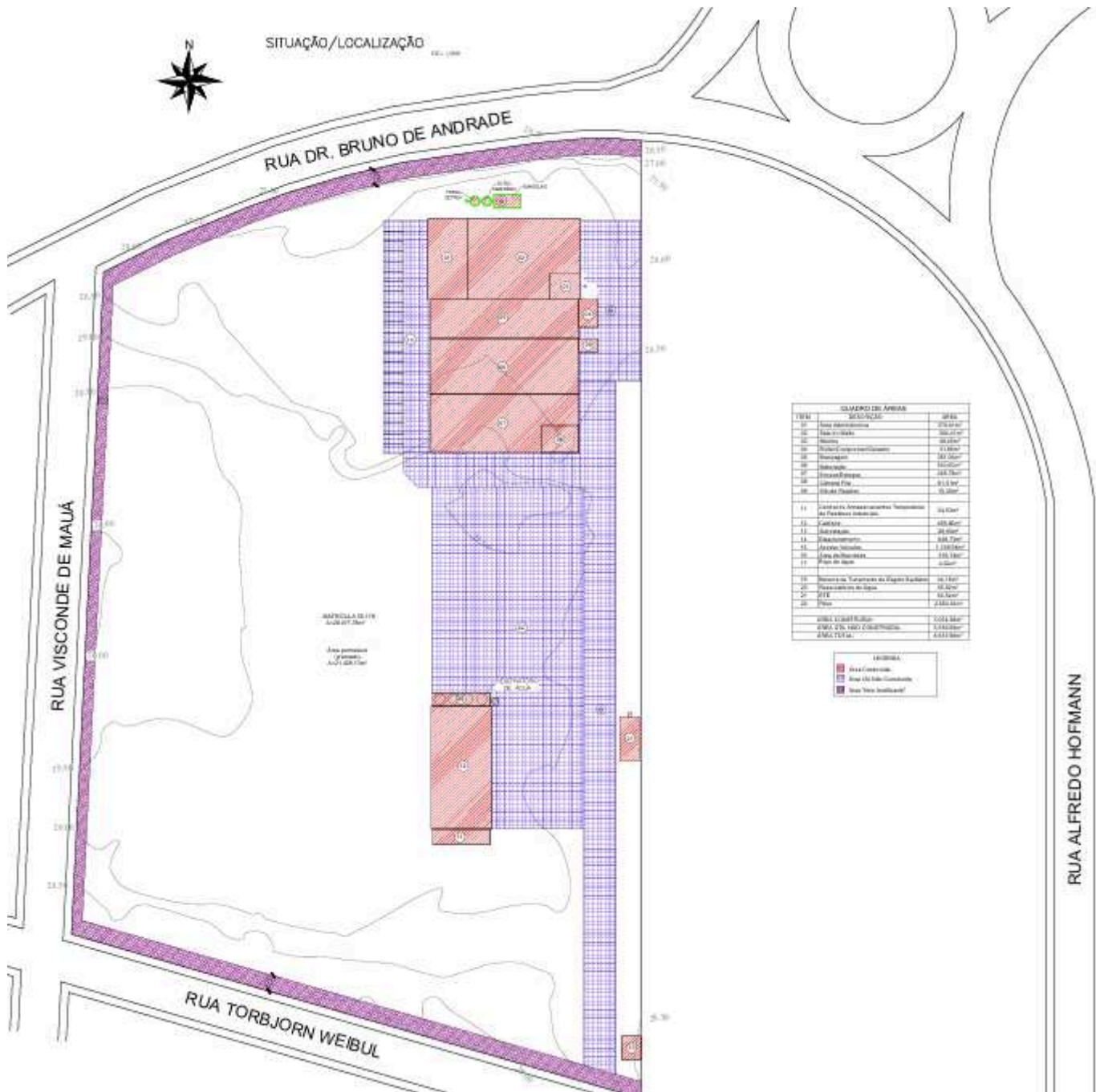
TESTEMUNHAS

1-
Nome:
CPF:

2-
Nome:
CPF:



Anexo 4 - Planta do empreendimento





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 02EC-7237-D4E8-D43C

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ VALÉRIA WOLLMANN (CPF 008.XXX.XXX-28) em 07/05/2026 16:57:08 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://montenegro.1doc.com.br/verificacao/02EC-7237-D4E8-D43C>