



**MILLER BOULEVARD LOCAÇÕES DE BENS LTDA**

**CNPJ: 10.266.042/0001-22**

**ESTUDO DE IMPACTO DE**

**VIZINHANÇA**

**EIV**

**ALAMEDAS BROOKLYN**

**FEVEREIRO/2024**

## INTRODUÇÃO

O Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257/01, 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.

O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é um dos instrumentos da política urbana instituído pelo Estatuto da Cidade. Na Seção XII, Art. 36 e 37 da supracitada lei, cita que a legislação municipal deverá definir quais os empreendimentos e atividades que necessitarão de elaboração do EIV e que este deve ser 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.

No município de Boituva a Lei Complementar nº 1730/2006 que institui o Plano Diretor Municipal regulamentado pela Lei Complementar nº 2169/2011, de 14 de outubro de 2011, institui o instrumento do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

O EIV é o documento obrigatório para os empreendimentos que tenham significativa repercussão no meio ambiente ou sobre a infraestrutura, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, que terão sua aprovação condicionada à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV (artigo 116 da Lei Complementar nº 1730/2006 que institui o Plano Diretor do Município de Boituva/SP).

Este estudo foi desenvolvido para uma construção de uso misto, onde haverá um shopping, um prédio comercial e um prédio residencial de propriedade da MILLER BOULEVARD LOCAÇÃO DE BENS LTDA. a ser implantado no município de Boituva na Rua Coronel Eugênio Motta, com a Rua Antônio Pereira Ignácio, Rua Vereador José Ângelo Biagioni e a Rua Manoel dos Santos Freire.

## **1. DADOS CADASTRAIS**

### **1.1 CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

#### **1.1.1 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR E PROFISSIONAIS**

A Miller Boulevard Locação de Bens Ltda., inscrita no CNPJ nº 10.266.042/0001-22, de propriedade do empresário Wadih Hiar, é uma empresa com experiência no ramo imobiliário de shoppings e empreendimentos culturais e turísticos na região de Boituva, Porto Feliz, Tietê e arredores.

Estudo desenvolvido multidisciplinarmente por Talita Galhardo Nascimento, Arquiteta Urbanista, Joana Hiar, Engenheira Civil, Plínio Donizete Pauluci, Engenheiro Civil e Vinícius Rasquinho, Arquiteto Urbanista, RRT nº 14077095.

#### **1.1.2 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**



Vista aérea do empreendimento



Vista da Avenida Antônio Pereira Ignácio



Vista da Praça Interna do empreendimento



Vista de Alamedas Internas do empreendimento

O empreendimento está localizado na área central de Boituva, mais especificamente na Rua Coronel Eugênio Motta com a Rua Antônio Pereira Ignácio, com a Rua Vereador José Ângelo Biagioni e por fim, com a Rua Manoel dos Santos Freire, composta pelas matrículas nº 31.991 do Cartório de Registro de Imóveis da Serventia de Boituva/SP, totalizando a área territorial de **26.554,36m<sup>2</sup>**, Cadastro na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 44123-51-66-0061-00000.



Implantação

## 1.2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento além de receber nova arquitetura com o projeto assinado pelo renomado Arquiteto Carlos Bratke (seu penúltimo projeto em vida), teve como seu principal partido arquitetônico unir linhas modernas com a valorização da história da área e do entorno, onde o galpão da extinta fábrica de tecidos Lanifícios Brooklin será restaurado para acomodar um hipermercado, proporcionando um ambiente adequado aliado a história da estrutura do telhado de origem inglesa construída em meados do século passado.

Além do hipermercado, o local contará com a instalação de prestação de serviços das mais variadas ordens conforme os CNAE's (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) descritos:

- 4713-0/02 Lojas de variedades, exceto lojas de departamentos ou magazines;
- 4713-0/01 Lojas de departamentos ou magazines;
- 4120-4/00 Construção de edifícios;

- 5223-1/00 Estacionamento de veículos;
- 5914-6/00 Atividades de exibição cinematográfica;
- 4711-3/02 Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - supermercados;
- 5611-2/01 Restaurantes e similares;
- 5611-2/02 Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas;
- 8211-3/00 Serviços combinados de escritório e apoio administrativo;
- 9313-1/00 Atividades de condicionamento físico.

### **1.3 INFORMAÇÕES DA ÁREA DO EMPREENDIMENTO**

Segundo o projeto arquitetônico o empreendimento contará com um supermercado e um shopping com diversas salas comerciais para locação. Conforme projeto arquitetônico, a estrutura será dividida nas seguintes áreas, três subsolos utilizados para vagas de estacionamentos de veículo, pavimento térreo com salas comerciais para locação.

A divisão das áreas do empreendimento pode ser verificada a seguir.

Divisão das áreas do empreendimento:

#### **Usos Área (m<sup>2</sup>)**

- Área Total do Terreno 26.554,36m<sup>2</sup>
- Área Total da Construção 46.927,46m<sup>2</sup>
- Área Livre 8.861,82m<sup>2</sup>
- Área Permeável 3.081,40m<sup>2</sup>
- Taxa de Ocupação 66,17%
- Coeficiente de Aproveitamento 1,77

Perante o contexto apresentado, o presente estudo de impacto de vizinhança faz-se necessário por se tratar de um empreendimento de uso comercial, cultural e lazer, com área edificável igual ou superior a 5.000 m<sup>2</sup>.

Tal estudo é requisito de racionalização que se refere ao direito de construir e praticar certas atividades, alinhado ao Plano Diretor municipal, tendo como preocupação motivadora a precaução.



Vista com detalhe para o teto preservado do extinto Lanificio Brooklin.



Teto restaurado sobre a Praça de Alimentação.

#### **1.4. ATIVIDADES A SEREM DESENVOLVIDAS**

O empreendimento socioeconômico receberá diversas atividades, desde salas comerciais, salas de recreação, dos quais contarão com lojas satélites, espaços para Fast Food, mega lojas, supermercado e cinema.

Ainda contará com estacionamento para atendimento ao público com mais de 600 vagas entre automóveis, motos e bicicletas, promovendo uma melhoria para o fluxo no trânsito da região com atendimento da grande demanda que será gerada, além de absorver o déficit atual do entorno, pois na região central os espaços para expansão de novas lojas são valorizados e há dificuldades para se estacionar.

### **1.5. OBJETIVOS E JUSTIFICATIVA DO EMPREENDIMENTO**

Boituva também conhecida como a capital do Paraquedismo e Balonismo é um município do estado de São Paulo, no Brasil. Situa-se na Região Metropolitana de Sorocaba, na Mesorregião de Itapetininga e na Microrregião de Tatuí. Sua altitude média é de 637 metros, seu território tem cerca de 249,0 km<sup>2</sup> e faz limites com os municípios de Cerquilha, Iperó (conurbado), Porto Feliz, Tatuí e Tietê e sua população, conforme estimativas do IBGE de 2022, era de 61.081 habitantes, sendo 94% de sua população urbana e 6% rural. Apresenta atualmente uma taxa média de crescimento populacional de 2,9% a.a, superior à média do estado que é de 1,5% a.a..

Distante 41 km de Sorocaba e 116 km da capital São Paulo e 96 km de Campinas, tem uma boa localização e fácil escoamento de pessoas e mercadorias, a mobilidade por veículos é facilitada pelas rodovias Castelo Branco (SP-280), Vicente Palma (SP-129) e Quarentena (BTV 40).

A cidade serve-se ainda do ramal ferroviário desativado, a ferrovia Sorocabana.

Possui ainda, eficientes unidades de integração logística para o escoamento da produção industrial e rural.

Seu terminal rodoviário é de porte regional e atende 29 cidades.

As principais atividades econômicas do município estão no comércio, serviços e na indústria, com destaque para Grupo Petrópolis, GMAK, Qualitec, Linetec, Schneider Plásticos, International Plastic, ArqPlast e conforme o ranking por ordem de grandeza abaixo, atualizado em 10/02/2024:

Ranking das 50 maiores empresas em Boituva/SP	
Ranking	EMPRESA
1	GP MAXLUZ HOLDING LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL
2	ELECTRA POWER GERACAO DE ENERGIA S.A EM RECUPERACAO JUDICIAL
3	COMANCHE PARTICIPACOES DO BRASIL S.A.
4	GUERINI PLANEJAMENTOS LTDA
5	GP IMOVEIS SP LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL
6	CONNAN COMERCIO NACIONAL DE NUTRICAO ANIMAL LTDA.
7	GP IMOVEIS MT LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL
8	ACE SCHMERSAL ELETROELETRONICA INDUSTRIAL LTDA
9	BOULEVARD BOA VISTA SHOPPING
10	CARDOF PARTICIPACOES LTDA
11	V.R.P ADMINISTRACAO E AGROPECUARIA S/A
12	SEKOYA PARTICIPACOES
13	WOHNER SISTEMAS ELETROTECNICOS LTDA
14	GP COMERCIALIZADORA DE ENERGIA LTDA - EM RECUPERACAO JUDICIAL
15	LYDER/SGL PARTICIPACOES LTDA
16	ETHOS INDUSTRIAL LTDA.
17	DEDALO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
18	LEALTA PARTICIPACOES E CONSULTORIA LTDA
19	ADIBO ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA
20	LUFLA INVESTIMENTOS
21	STEGOS PARTICIPACOES LTDA
22	USINA SANTA ROSA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
23	G.B.B.
24	FLUONSEALS INDUSTRIA E COMERCIO DE POLIMEROS LTDA
25	NEGRINI ENGENHARIA LTDA
26	CTHAME
27	MUTUAL ENGENHARIA E CONSTRUCOES SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA
28	ICARO GERACAO DE ENERGIA EOLICA LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
29	AUTOMOTION IND COM IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA
30	TETRA IMOVEIS LTDA.
31	NACIONAL LOCACAO E TRANSPORTE DE CARGAS LTDA
32	CONSTRUTORA B6 PROJETOS E ENGENHARIA LTDA
33	VIDROESTE VIDROS TEMPERADOS LTDA
34	GSP LIFE BOITUVA
35	MENON ADMINISTRADORA DE BENS PROPRIOS
36	THOCHI SERVICOS ADMINISTRATIVOS LTDA
37	SKYDIVE4FUN
38	MALINI AGROPECUARIA S / A EM RECUPERACAO JUDICIAL EM RECUPERACAO JUDICIAL
39	AGRO PECUARIA E MINERACAO LABRONICI LTDA
40	MARQUES INVESTIMENTOS ADMINISTRADORA LTDA
41	50.135.197 GABRIEL CAMARGO POSSETTI
42	INSTITUTO UNIVERSAL BRASILEIRO
43	BWS MARCAS LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
44	VITORIA K ADMINISTRADORA LTDA.
45	VIDROESTE INDUSTRIA E COMERCIO DE VIDROS TEMPERADOS LTDA.
46	CARMA - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
47	SB SERVICOS ADMINISTRATIVOS
48	DU-AGRO LOCACOES
49	JLL GESTAO DE ATIVOS LTDA
50	ORTOLA JORGE ADMINISTRADORA LTDA
<a href="https://www.empresaqui.com.br/listas-de-empresas/SP/BOITUVA">https://www.empresaqui.com.br/listas-de-empresas/SP/BOITUVA</a>	

## Maiores Empresas de Boituva

Inclusive esta empresa aparece no ranking como a 9ª (nona) empresa em operação em Boituva por ordem de grandeza.

Boituva também conta com grandes indústrias, como:

<b>Maiores indústrias em Boituva/SP</b>	
Ranking	EMPRESA E ATIVIDADE CNAE
1	CONNAN COMERCIO NACIONAL DE NUTRICAÇÃO ANIMAL LTDA.
2	ACE SCHMERSAL ELETROELETRÔNICA INDUSTRIAL LTDA
3	WOHNER SISTEMAS ELETROTECNICOS LTDA
4	ETHOS INDUSTRIAL LTDA.
5	USINA SANTA ROSA LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
6	FLUONSEALS INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE POLÍMEROS LTDA
7	AUTOMOTION IND COM IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA
8	VIDROESTE VIDROS TEMPERADOS LTDA
9	VIDROESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS TEMPERADOS LTDA.
10	ROCKFIBRAS ISOLANTES LTDA.
11	BS TOYS INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BRINQUEDOS LTDA
12	PENINA ALIMENTOS LTDA.
13	ROSLER OTEC DO BRASIL LTDA
14	CONCREVISA
15	XS INDUSTRIAL
16	TASCO
17	STILETTO CUTELARIA LIMITADA
18	TITAN INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BRINQUEDOS LTDA.
19	THACO LTDA
20	METHA
<a href="https://www.empresaqu.com.br/listas-de-empresas/SP/BOITUVA">https://www.empresaqu.com.br/listas-de-empresas/SP/BOITUVA</a>	

### Maiores Indústrias de Boituva

Por esses motivos, a cidade, a cada dia, recebe mais pessoas vindas da Capital e de outras grandes cidades em busca de uma melhor qualidade de vida, oportunidades de emprego e também de novos negócios e investimentos.

Há também os moradores das pequenas cidades vizinhas que procuram em Boituva novas oportunidades de emprego e lazer, por se tratar de uma cidade com grandes possibilidades. Porém, o que pode ser observado na cidade é a falta de novas opções de serviços, comércio e entretenimentos, como lojas, cinemas, entre outros.

O que se vê atualmente são as lojas saindo do centro da cidade, devido à escassez de espaço, segurança e acessibilidade (falta de estacionamentos, poucas vagas na rua, etc.) e indo para outras regiões. Além do mais, os próprios moradores sentem falta de opções de compras e entretenimento, principalmente de cinemas, praças de alimentação, etc., e se deslocam para outros municípios como Sorocaba, Campinas e São Paulo, em busca desses tipos de serviços e/ou diversão.

É sob esse contexto que o empreendimento, objeto deste estudo, está inserido. É um empreendimento comercial / residencial e tem como objetivo principal

oferecer novas opções, tanto para os comerciantes e empresários da região, como para a própria população. Além do que, um empreendimento desse porte resulta em diversos benefícios para a cidade na qual se instala, como arrecadação de impostos, investimentos no setor, geração de renda e empregos, melhoria da infraestrutura do entorno e parceria com empresas da região.

## 1.6 ETAPAS DE IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

A tabela abaixo apresenta o cronograma de obra do empreendimento conforme suas fases:



Cronograma

Hoje, a obra está na fase final do cronograma acima.

## 2 CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

### 2.1 LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E VIAS DE ACESSO

O imóvel onde pretende-se implantar o empreendimento, localiza-se na Rua Coronel Eugênio Motta com a Rua Antônio Pereira Ignácio, com a Rua Vereador José Ângelo Biagioni e por fim, com a Rua Manoel dos Santos Freire, no bairro Centro, na zona central do município de Boituva. O acesso até o local poderá ser realizado através da Rodovia Presidente Castelo Branco, Percorrendo pela Avenida Zélia de Lima Rosa, pela Avenida Joaquim Trujillo, Rua Acácio Manoel da Silva Viana, a própria Rua Coronel Eugênio Motta, uma das principais vias do Centro, além da Rua Antônio Pereira Ignácio, rua na qual se localizará a entrada do empreendimento. Para uma melhor visualização, apresenta-se a seguir o Mapa de Localização.



Mapa de Localização do Empreendimento no Município



Vista da Rua Coronel Eugênio Motta (início das obras)



Vista da Avenida Antônio Pereira Ignácio (início das obras)



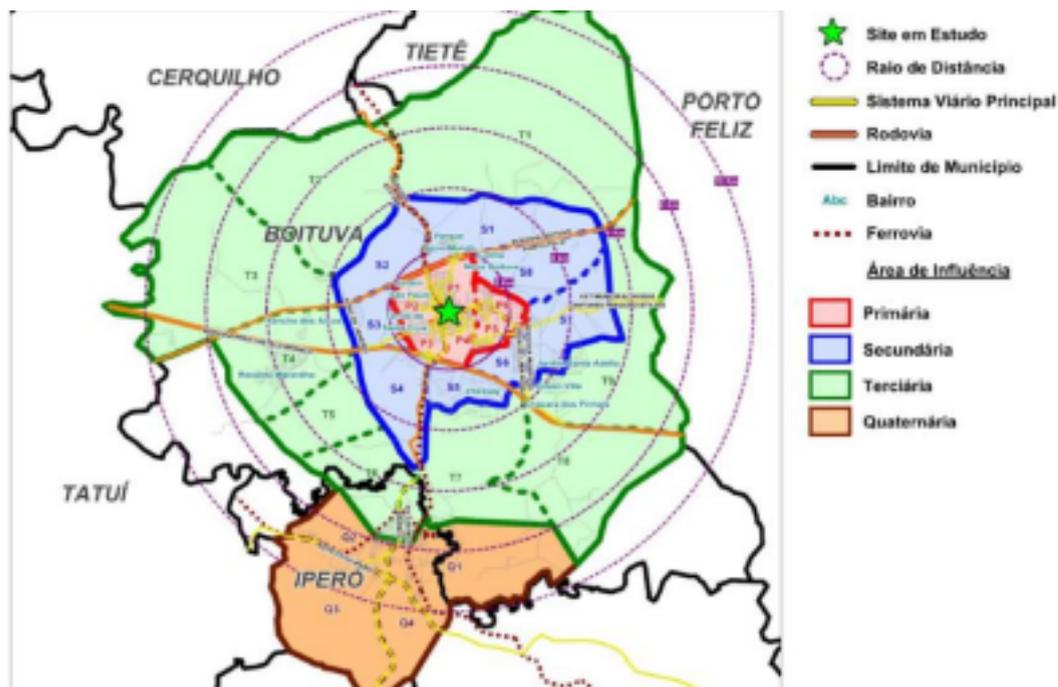
Vista da Avenida Vereador José Ângelo Biagioni (início das obras)



Vista da Rua Manoel dos Santos Freire (início das obras)

### **3. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO**

A área de influência de um empreendimento consiste no espaço passível de sofrer alterações em seus meios físico, biótico e/ou socioeconômico, em decorrência dos impactos relacionados a sua implantação e/ou operação, sejam estes positivos ou negativos. Tais impactos afetam de forma direta o espaço circunvizinho ao empreendimento, no entanto, seu efeito é projetado indiretamente a uma área que extrapola os limites da vizinhança próxima, em função disso, normalmente são estudadas e delimitadas áreas de influência direta e indireta. A determinação das áreas de influência é importante, sendo que somente após esta etapa, é possível orientar as diferentes análises temáticas, bem como a intensidade dos impactos e a sua natureza.



Área de Influência do Empreendimento

Área de influência indireta: As atividades propostas pelo empreendimento serão executadas na Região Central de Boituva, portanto, a sua área de influência indireta se estende a um Raio de 10km, principalmente pelo aquecimento do comércio regional, atrativos culturais, passeios e lazer, além de geração de empregos formais e informais.

Apesar da malha viária ser precária por congestionamentos em alguns trechos, a localização do futuro empreendimento é favorecida devido às melhorias propostas. O município de Boituva vem em busca de investimentos do governo do estado em relação às vias que ligam a região central do município aos bairros lindeiros e cidades vizinhas. Tal fato facilita o deslocamento da população residente e de outras municipalidades para o novo shopping, além de este ser o único investimento deste porte na região.

Área de influência direta: Entende-se pela área definida como sendo de intervenção, acrescida das áreas de influência direta e indireta sobre o meio físico. Neste contexto geográfico encontram-se os moradores e comunidades que poderão ser relativamente afetadas pelo empreendimento. Certamente, os prováveis afetados serão a população residente local e vizinha.

Devido às ações serem efetivadas em um espaço urbano já consolidado,

este irá intervir de forma muito direta no cotidiano dos moradores. O impacto socioeconômico é totalmente favorável visto que a viabilização proporcionada pelas ações traz consigo a possibilidade de desenvolvimento de loteamentos circunvizinhos, valorização dos já existentes, necessidade de melhoria na mobilidade urbana, aquecimento do comércio local, arrecadação de impostos, melhorias na infraestrutura básica, geração de empregos diretos e indiretos e rendas, além de uma considerável melhoria na qualidade de vida.

#### **4. LEGISLAÇÃO URBANA APLICÁVEL**

##### **4.1. LEGISLAÇÃO FEDERAL**

Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 - A Constituição possui capítulo destinado a Política Urbana (Capítulo II) e ao Meio Ambiente (Capítulo VI).

Lei Federal N° 9.508/1997 - Institui o Código de Trânsito Brasileiro. • Lei Federal N° 10.257/2001 (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 – Institui o Estudo de Impacto de Vizinhança como um instrumento da política urbana.

Lei Federal N° 6.938/1981 - Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação.

Lei Federal N° 12.651/2012 - Estabelece normas gerais sobre a proteção da vegetação, áreas de Preservação Permanente.

Resolução CONAMA N° 001/1986 - Dispõe sobre critérios básicos e diretrizes gerais para a avaliação de impacto ambiental.

Resolução CONAMA N° 001/1990 - Dispõe sobre critérios e padrões de emissão de ruídos.

Resolução CONAMA N° 307/2002 - Estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil.

NBR 10.004/2004 – Resíduos Sólidos - Classificação.

NBR 10.151/1987 - Acústica - Avaliação do ruído em áreas habitadas,

visando o conforto da comunidade - Procedimento.

NBR 10.152/1987 - Níveis de ruído para conforto acústico.

NBR 15.112 /2004 - Resíduos da construção civil e resíduos volumosos - Áreas de transbordo e triagem - Diretrizes para projeto, implantação e operação. • NBR 15.113/2004 - Resíduos sólidos da construção civil e resíduos inertes - Aterros - Diretrizes para projeto, implantação e operação.

#### **4.2. LEGISLAÇÃO ESTADUAL**

Constituição do Estado de São Paulo - A Constituição possui capítulo destinado ao Desenvolvimento Regional e Urbano (Capítulo II) e ao Meio Ambiente (Capítulo IV).

Decreto 12342/78 - Institui o Código Sanitário do Estado de São Paulo

Lei N° 14.675/2009 - Institui o Código Estadual do Meio Ambiente.

#### **4.3. LEGISLAÇÃO MUNICIPAL**

Lei Complementar N° 2854/2021 - Institui o Plano Diretor do Município.

Lei Complementar N° 2169/2011 - Atualiza as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo no município de Boituva.

Lei Complementar N° 1350/2000 - Institui o Código de Obras do Município.

### **5. CARACTERIZAÇÃO DOS IMPACTOS POSITIVOS E NEGATIVOS, POTENCIAIS OU EFETIVOS DECORRENTES DA IMPLANTAÇÃO E DA OPERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

#### **5.1. IMPACTOS NA ESTRUTURA URBANA INSTALADA**

Neste item serão caracterizadas as questões relacionadas à estrutura urbana instalada, abrangendo os equipamentos urbanos e comunitários, abastecimento de água, esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica, telefonia, coleta de lixo, pavimentação, iluminação pública e drenagem, bem como serão verificados os impactos sobre estas estruturas.

##### **5.1.1 Equipamentos Urbanos e Comunitários**

Como a população que irá usufruir dos serviços prestados pelo empreendimento não possuirá vínculo permanente com o entorno, desta forma, não haverá impactos quanto aos equipamentos urbanos comunitários do local. Quanto aos equipamentos públicos, estes serão mais bem descritos nos itens a seguir.

#### 5.1.2 Abastecimento de Água e Esgoto Sanitário

Serão consideradas as Diretrizes da SABESP (CD.RM/18.063) emitida em 18/04/2018, além de serem aplicados novos conceitos de reutilização de água e estação própria de tratamento de esgoto como segue:

No empreendimento ALAMEDAS Brooklyn será instalado equipamentos nos sanitários, que não geram cheiro e nem utilizam água.

No empreendimento será instalada uma estação de tratamento de esgoto, com dimensões extremamente menores que as convencionais, que não gera cheiro nem lagoas de decantação. O sistema gera água limpa que é reutilizada pelo sistema de ar condicionado, banheiros (vasos sanitários) e irrigação.

O sistema não gera resíduos, logo não há despejo na rede pública, nem em lagoas. Esse projeto é intitulado “Esgoto ZERO”, projeto e equipamento de exclusividade dos Empreendedores.

Os empreendedores têm como objetivo divulgar para as classes mais jovens a conscientização de preservação da água e novos meios de tratamento de resíduos.

É montada uma mini escola junto da estação de tratamento para aulas teóricas de como se faz uma reciclagem de água, essas apresentações são destinadas aos alunos de 1º e 2º grau.

#### 5.1.3 Fornecimento de Energia Elétrica

A distribuição da energia que chega ao município de Boituva é realizada pela Companhia Piratininga de Força e Luz (CPFL).

O projeto valoriza a iluminação natural de forma confortável e harmoniosa, a fim de garantir o “conceito” de Alamedas.

Esse conceito vai propiciar aos clientes uma satisfação de se sentir em uma calçada comercial, porém com o conforto e variedades de um grande

empreendimento de varejo.

#### Imagem 11 – Vista Interna do shopping

O projeto de iluminação interna e externa (artificial), está projetada para ser na sua totalidade com tecnologia “LED”, além de gerar considerável economia de energia, estaremos dentro dos padrões de sustentabilidade, sem contar com a possível instalação de geradores.

#### 5.1.4 Coleta de Lixo

Será implantado um depósito de compostagem (lixo úmido) para geração de adubos.

O Empreendimento criará juntamente com órgãos municipais uma cooperativa de coleta de lixo, para sua seleção e separação (vidro/metálico/plástico/papelão), com o objetivo de venda a fim de gerar renda para a cooperativa, que terá a finalidade de gerar empregos para pessoas da melhor idade que não tenham oportunidade.

O adubo gerado pela compostagem, será utilizado pelo empreendimento e o excedente a cooperativa poderá comercializar.

#### 5.1.5 Pavimentação

As calçadas para pedestres terão revestimento de piso intertravado. Os acessos para veículos serão pavimentados com acabamento asfáltico com calçadas para pedestres independentes da circulação de veículos.

#### 5.1.6 Iluminação Pública

O imóvel onde se situa o empreendimento objeto deste estudo localiza-se sobre uma estrutura viária que contempla postes de luz ao longo de toda a via principal e secundária que dá acesso ao local.

Dessa forma, toda a região do local de estudo é atendida pela rede de iluminação pública.

#### 5.1.7 Drenagem Natural e rede de Drenagem de Águas Pluviais

O estabelecimento contemplará um sistema de drenagem de água pluvial, redirecionando toda água da área para a Drenagem Urbana, por meio de projeto de Drenagem específico a ser elaborado pelo empreendedor.

## 5.2. IMPACTOS SOBRE O SISTEMA VIÁRIO

Como na maioria dos municípios brasileiros, Boituva possui um sistema viário insuficiente para a frota diária, acrescida dos veículos de outras localidades que circulam diariamente na cidade. A tabela abaixo retirada do site do Detran/SP demonstra a frota registrada no município:

<b>FROTA MUNICIPAL DE VEÍCULOS DE BOITUVA</b>	
<b><i>Veículo</i></b>	<b><i>Quantidade</i></b>
Automóveis	25.922
Caminhões	1.605
Camionetes/Camionetas	5.042
Micro-ônibus	190
Motocicletas/Motonetas	6.933
Ônibus	156
Tratores	1.098
Utilitários	315
Outros	2.303
<b>Total</b>	<b>43.564</b>

Tabela 2 - Desenvolvida com base no site do Detran.

A localização do empreendimento é servida pela malha viária mais antiga de Boituva, o que não garante que suas larguras sejam as orientadas pelo Código Nacional de Trânsito para absorver a demanda gerada. Além disso, falta manutenção, informação detectada pelo elevado número de buracos do asfalto, a

falta de sinalização vertical e horizontal, ausência de dispositivos adequados de redução de velocidade e do precário sistema de drenagem, entre outros fatores apurados.

Por esse motivo, o principal acesso de veículos, tanto para acesso privativo, quanto para o acesso coletivo se darão pela Avenida Vereador José Ângelo Biaggioni, que possui largura aproximada de 20,00m, e os acessos pela Rua Coronel Eugênio Motta e pela Avenida Antônio Pereira Ignácio irão privilegiar os pedestres e o acesso pela Rua Manoel dos Santos Freire será direcionado para carga e descarga fora dos horários de pico de trânsito.

### **5.2.1. ESTUDO DE TRÁFEGO**

Contagem de veículos na confluência da Avenida Pereira Ignácio com a Avenida Ver. José Angelo Biaggioni:

# CONTAGEM TRÁFEGO VEÍCULOS

Local: Av. Pereira Ignácio esquina com a Rua Ver. José Ângelo Biagioni

Data: 04/03	
Horário	Quantidade
07:00 - 08:00	506
08:00 - 09:00	427
09:00 - 10:00	390
10:00 - 11:00	257
11:00 - 12:00	448
12:00 - 13:00	514
13:00 - 14:00	520
14:00 - 15:00	444
15:00 - 16:00	436
17:00 - 18:00	816
18:00 - 19:00	700
19:00 - 20:00	385
20:00 - 21:00	263
21:00 - 22:00	260
TOTAL	

Data: 06/03	
Horário	Quantidade
07:00 - 08:00	512
08:00 - 09:00	413
09:00 - 10:00	407
10:00 - 11:00	431
11:00 - 12:00	523
12:00 - 13:00	570
13:00 - 14:00	440
14:00 - 15:00	502
15:00 - 16:00	500
17:00 - 18:00	893
18:00 - 19:00	752
19:00 - 20:00	515
20:00 - 21:00	382
21:00 - 22:00	289
TOTAL	

Obs: Foram considerados todos os tipos de meios de transportes, inclusive bicicletas.

obs: 16:00 - 17:00 | 530

obs: 16:00 - 17:00 | 610

Rascunho do pontamento realizado.

28 de fev. de 2024, 15:54:41  
Avenida Coronel Eugênio Motta, 153  
Centro  
Boituva SP  
18550-103  
Brasil



Equipamento utilizado: contador manual.

## CONTAGEM TRÁFEGO VEÍCULOS

Local: Av. Pereira Ignácio esquina com a Rua Ver. José Ângelo Biagioni

Data: 04/mar	
Horário	Quantidade
07:00 - 08:00	506
08:00 - 09:00	427
09:00 - 10:00	290
10:00 - 11:00	257
11:00 - 12:00	448
12:00 - 13:00	514
13:00 - 14:00	520
14:00 - 15:00	444
15:00 - 16:00	436
16:00 - 17:00	530
17:00 - 18:00	816
18:00 - 19:00	700
19:00 - 20:00	385
20:00 - 21:00	263
21:00 - 22:00	260
TOTAL	6536

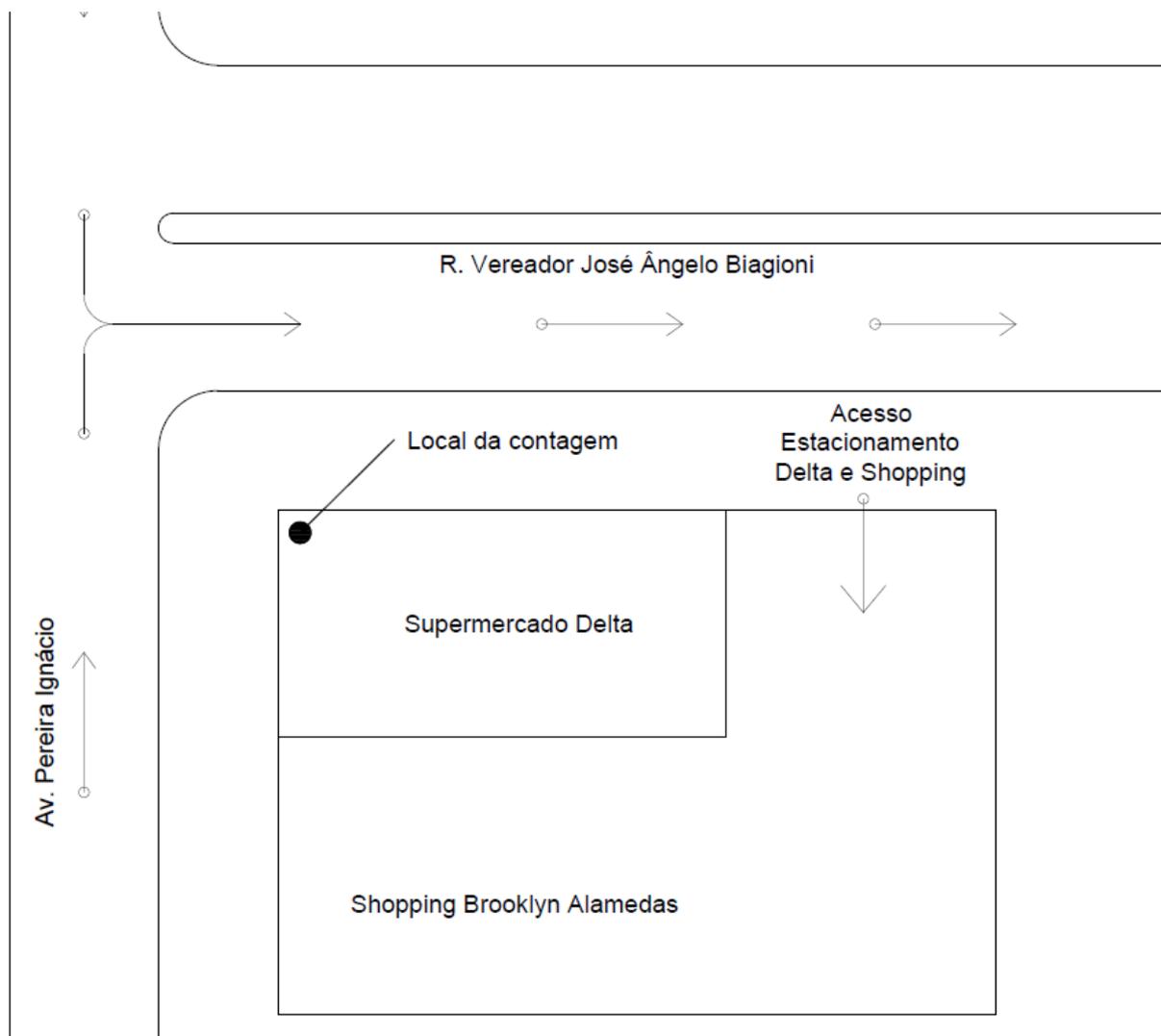
Data: 06/mar	
Horário	Quantidade
07:00 - 08:00	512
08:00 - 09:00	413
09:00 - 10:00	407
10:00 - 11:00	431
11:00 - 12:00	523
12:00 - 13:00	570
13:00 - 14:00	440
14:00 - 15:00	502
15:00 - 16:00	500
16:00 - 17:00	610
17:00 - 18:00	893
18:00 - 19:00	752
19:00 - 20:00	515
20:00 - 21:00	382
21:00 - 22:00	289
TOTAL	7739

Obs: Foram considerados todos os tipos de meios de transportes, inclusive bicicletas.

Média	Cálculo	
Hora	484,5	485
Dia	7137,5	7138

Tabela 3: Contagem com as médias.

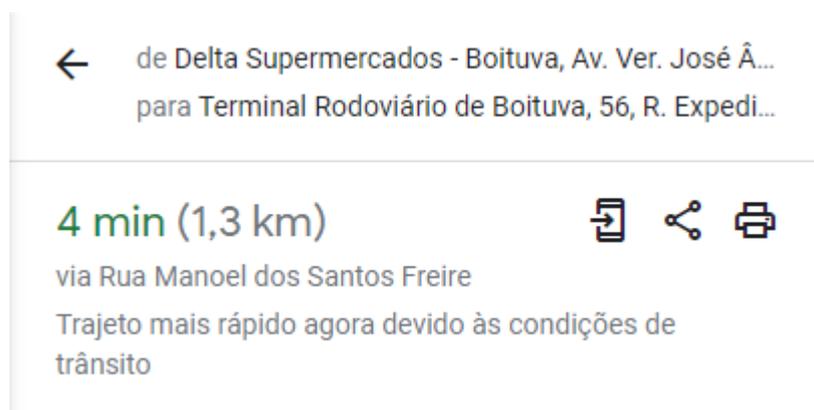
Croqui da localização da cotagem:



**Legenda**

→ Sentido do tráfego analisado

Distância ao Terminal Rodoviário:



### 5.3. IMPACTOS DURANTE A FASE DE OBRAS DO EMPREENDIMENTO

5.3.1 Proteção das áreas ambientais limdeiras ao empreendimento Não há áreas de preservação permanente ou unidades de conservação.

5.3.2 Destino final do entulho das obras e do movimento de terra gerado

Conforme processo 5826/1/2019 protocolado na Prefeitura Municipal de Boituva em 18/04/2019, onde é solicitado indicação de área para ser descartado os entulhos e terra produzidos pela obra aguardando emissão do parecer.

5.3.3 Produção e nível de ruídos

Como o crescimento das cidades, a poluição sonora tornou-se um dos mais sérios problemas urbanos, sendo ele considerado como poluição sonora desde latidos de cachorro até ruídos da construção civil (perfuração, bate estacas, caminhões de carga e descarga de materiais e retirada de entulhos, e etc.), assim fica descrito no código de posturas nº 1351/2000 do município de Boituva, do artigo 38, inciso III que “Por máquinas e aparelhos utilizados em construções ou em obras em geral, devidamente licenciados, desde que funcionem no período compreendido entre as 07:00 e 18:00 horas, e, reduzido o ruído ao mínimo necessário, com abafadores e protetores de som, sempre que recomendável”.

5.3.4 Movimentação de veículos de carga e descarga de material para as obras

Na fase de instalação do empreendimento será necessária a movimentação de veículos de carga e descarga de material para a obra no local do empreendimento e retirada de entulho para outro local como especificado no item 5.3.2.

Se necessário a parada de caminhões no acostamento de algumas das vias, deverá manter o pisca alerta ligado e será feito a solicitação ao departamento de trânsito de Boituva, de cones para sinalizar a parada, o mesmo servirá para a queda de materiais em calçada pública.

#### 5.3.5 Solução do esgotamento sanitário do pessoal de obra do empreendimento.

Haverá banheiros químicos para o controle dos efluentes gerados na obra, sendo que o efluente gerado deverá ser coletado e tratado pela empresa que fornecerá o equipamento atendendo as Lei Vigentes.

## **6. PROPOSIÇÃO DE MEDIDAS PREVENTIVAS**

Conforme solicitado no art. 119 da Lei Complementar nº 1730/2000 "...Os empreendimentos serão analisados sobre os possíveis impactos..." os subitens irão descrever as medidas mitigadoras conforme os incisos do artigo 119 transcrito anteriormente.

### **6.1. Na Infraestrutura Urbana**

Com o aumento do fluxo de veículos e pessoas serão adotados maior número de vagas de estacionamento para acomodação dos veículos de pequeno porte e calçadas mais largas que proporcionarão maior acessibilidade aos pedestres.

Colaboração ao departamento de trânsito municipal para elaboração de projetos de sinalização e melhoria do tráfego com propostas de rotatórias, implantação de novos semáforos e dispositivos como lombadas para redução de velocidade preservando os pedestres.

Proposta para nova localização da feira livre de domingo para local mais adequado que atenda a demanda e servido de infraestrutura.

Elaboração de projeto próprio referente ao sistema de drenagem interno

para não sobrecarregar o sistema existente.

Idealização da revitalização da Rua Coronel Eugênio Motta para valorização do comércio local.

### **6.2. Na Estrutura Urbana**

Com a proposta de implantação de edifícios residenciais para compor a área central a intenção principal é de requalificar o centro antigo para reforçar o uso comercial predominante gerando convívio o maior tempo possível do dia.

Levar atividades como o cinema, peças teatrais amadoras, academias, supermercado além de revitalizar espaços comerciais que estavam em falta na localidade. O partido arquitetônico priorizou que as áreas fossem abertas criando mini praças para valorizar a convivência em espaços aconchegantes e arborizados.

### **6.3. Na Paisagem Urbana**

A paisagem urbana irá mudar drasticamente o entorno uma vez que vai aliar o antigo barracão dos lanifícios Brooklin que possui uma incrível estrutura para sustentar sua cobertura com vigas de madeira entrelaçadas, aliado ao projeto inovador e contemporâneo iniciado pelo Arquiteto renomado Carlos Bratke.



Vista Interna do shopping

Além do projeto de paisagismo do empreendimento ser contemplado de plantas naturais nativas (regional) sendo que cada planta terá sua história descrita a fim de que os clientes e frequentadores do empreendimento conheçam suas características e origem, dando assim um conceito de “orquidário”.

#### **6.4. Na Estrutura Socioeconômica**

Um empreendimento desse vulto, irá colaborar direta e indiretamente com a economia local principalmente com a criação de novos empregos e com o fomento do comércio e da prestação de serviço.

Serão ofertados 121 locais para implantação de novas lojas, sem contar com as salas do edifício comercial que resultarão em aproximadamente 738 novas vagas de emprego.

#### **6.5. No Ambiente Natural, Histórico E Morfológico**

O ponto de partida principal do projeto foi o respeito em manter a história do local, uma vez que o barracão principal existente será revitalizado para acomodar o supermercado.



Vista Interna do Barracão Revitalizado

Além disso foram consideradas todas as questões propícias de insolação, ventilação, acústico para valorizar o empreendimento e dar um melhor desempenho energético e morfológico ao novo empreendimento.

#### **6.6. Na Produção De Qualquer Tipo De Poluição**

O local abrigará atividades de uso e ocupação do solo de baixo impacto para restringir atividades que poderão impactar em emissão de gases prejudiciais ao meio ambiente minimizando potenciais poluidores.

#### **6.7. Na Rede De Serviços Urbanos Públicos Ou Privados**

A intenção principal é de que o empreendimento possa absorver grande parte dos futuros impactos que possam surgir que não onerem as prestações de serviço público, tais como:

- Coleta de lixo;
- Segurança Pública;
- Rede de Abastecimento de água;
- Rede de Tratamento de Esgoto, etc.

### **7. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O objetivo do Estudo de Impacto de Vizinhança é apresentar os pontos positivos e negativos que o empreendimento traz para o município e seu entorno imediato.

Com a abordagem adotada e a preocupação recorrente de toda a equipe envolvida no projeto, os principais pontos críticos foram resolvidos mediante as ações a serem implantadas que foram descritas nos itens acima.

Além de trazer novos empregos diretos e indiretos, o empreendimento retomará a valorização imobiliária do centro de Boituva, fato que aumentará a arrecadação de tributos para o município e oferecerá produtos de qualidade para Boituva.

Os demais impactos gerados e os de caráter temporário serão facilmente mitigados com o decorrer das obras.

Desta forma entende-se que este estudo ficou claro que a implantação do empreendimento é viável para o município de Boituva.

## 9. REFERÊNCIAS

FROTA DE VEÍCULOS 2019. Disponível em: <

<http://www.denatran.gov.br/estatistica/639-frota-2019> >. Acesso em: 09maio.2019

DA SILVA, José Afonso. Direito Urbanístico Brasileiro. 6ª Edição de 2010. São Paulo: Editora Malheiros Editores LTDA, 01/2010.

BRASIL. **Lei no 12.651**, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nos 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nos 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória no 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Decreto 12342**, de 27 de setembro de 1978. Regulamenta o código sanitário do estado de São Paulo e dá outras providências.

BRASIL. **Lei no 10.257**, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

BOITUVA. **Lei nº 2169**, de 14 de outubro de 2011. Regulamenta o parcelamento uso e ocupação do solo do município de Boituva e dá outras providências.

BOITUVA. **Lei nº 1350**, de 26 de dezembro de 2000. Regulamenta o código de obras do município de Boituva e dá outras providências.

BOITUVA. **Lei nº 1730**, de 04 de outubro de 2006. Regulamenta o plano diretor do município de Boituva e dá outras providências.