

ESTUDO E RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV/RIV

**CASA DE CULTO RELIGIOSO – TERREIRO E ESCOLA
DE LUZ CABOCLO GUARACY DE OXÓSSI**

ELABORAÇÃO: DANILO SILVA PIPI

Julho /2025

SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO DA ESCOLA DE LUZ	03
2. INFORMAÇÕES GERAIS DO ESTABELECIMENTO.....	03
3. REFERENCIAMENTO BIBLIOGRÁFICO.....	04
4. DADOS CARACTERÍSTICOS DO ESTABELECIMENTO E ENTORNO.....	07
4.1. SISTEMA VIÁRIO DO EMPREENDIMENTO.....	09
4.2. DESCRIÇÃO DO ESTABELECIMENTO.....	09
4.3. OBJETIVOS DO ESTABELECIMENTO.....	10
4.4. SÍNTESE DOS OBEJETIVOS DO ESTABELECIMENTO.....	10
4.5. ADENSAMENTO POPULACIONAL.....	10
5. CARACTERÍSTICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	11
6. EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS.....	11
6.1. AVALIAÇÃO DO ENTORNO EM RELAÇÃO AOS EQUIPAMENTOS URBANOS.....	11
6.2. EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO.....	12
6.3. EQUIPAMENTOS DE ESPORTES.....	13
6.4. EQUIPAMENTOS DE SAÚDE.....	14
6.5. EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA.....	15
6.6. EQUIPAMENTOS DE SERVIÇOS.....	16
6.7. ESPAÇOS CULTURAIS E BENS TOMABADOS.....	17
7. ESTUDO DE ÁREA IMEDIATA E MEDIATA.....	18
8. IDENTIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS NA ÁREA DE VIZINHANÇA.....	19
9. CONCLUSÕES E COMENTÁRIOS DE ORDEM GERAL.....	20
9.1. USO DE OCUPAÇÃO DO SOLO.....	21
9.2. IMPACTO DO EMPREENDIMENTO COM RELAÇÃO À VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DO ENTORNO.....	22
9.3. GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO.....	22
9.4. VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO.....	22
9.5. PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL.....	23
9.6. RELAÇÃO DA VOLUMETRIA DO EMPREENDIMENTO COM O ENTORNO.....	23
9.7. NÍVEL DE RUÍDO.....	23
9.8. POLUIÇÃO VISUAL.....	23
9.9. QUALIDADE DO AR.....	24
9.10. VEGETAÇÃO E ARBORIZAÇÃO URBANA.....	24
9.11. INFRAESTRUTURA URBANA.....	4
RELATÓRIO DE IMPACTO DA VIZINHANÇA (R.I.V)	26

1. APRESENTAÇÃO DA ESCOLA DE LUZ CABOCLO GURACY DE OXÓSSI

O Terreiro Escola de Luz, através do estudo de impacto da vizinhança, desenvolvido pelo arquiteto Danilo Silva PIPI, vem apresentar dados para justificar o funcionamento das devidas atividades no local (culto religioso e assistência social), num prédio existente. Sua localização se dá na Av. Santa Isabel, nº483 – Vila Aparecida – Bragança Paulista – SP.

O referido empreendimento é um Terreiro de Umbanda, estruturada em um conceito voltado a proporcionar bem-estar em seus frequentadores, através da prática da fé, amor e caridade.

O edifício possui localização privilegiada (próximo a Av. Antônio Pires Pimentel e da antiga rodoviária da cidade), o que facilita a chegada ao local. Próximo ao Centro da cidade, mas numa área em que a maioria das atividades se baseiam no comércio e serviços. Além disso, a Avenida onde está localizado o empreendimento possui baixo adensamento e muitas áreas desocupadas (terrenos baldios);

2.INFORMAÇÕES GERAIS DO ESTABELECIMENTO

2.1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Nome ou Razão Social: **Centro De Umbanda Escola De Luz**

Endereço completo: **Av. Santa Isabel Nº 483, Vila Aparecida – Bragança Pta - Sp**

CEP: **12.912-780**

Telefone: **(11) – 91668-4446**

Horário de Funcionamento: **Como organização religiosa – todas as sextas-feiras (18:00 às 22:00)**

E-mail: **yasmin_mef@hotmail.com**

Responsável legais e pessoas para contato: **Yasmin Foltram Romano (Presidente)**

CPF da responsável legal: **345.594.118-40**

2.2. IDENTIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Nome: **Danilo Silva Pipi**

CPF: **423.643.428-80**

Endereço: **Rua Piacenza – 243 – Residencial San Vitale – Bragança Paulista**

CAU: **00172804-0**

Telefone: **(11) - 99876 - 2503**

E-mail: **danilo@pistudiopi.com**

2.3. IDENTIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR

Nome Empresarial: **CENTRO DE UMBANDA ESCOLA DE LUZ**

Nome Fantasia: **ESCOLA DE LUZ**

CNPJ: **11.235.471/0001-03 (matriz)**

Código e Descrição da atividade econômica principal: **94.91-0-00 - Atividades de organizações religiosas ou filosóficas**

Código e descrição das atividades econômicas secundárias:

88.00-6-00 - Serviços de assistência social sem alojamento

Código e descrição de natureza jurídica: **399-9 - Associação Privada**

3. REFERENCIAMENTO BIBLIOGRÁFICO

Diante dos enormes desafios dos centros urbanos, no que tange a organização da infraestrutura e disposição dos equipamentos urbanos, o Estudo de Impacto de Vizinhança apresenta-se como um instrumento moderno de política urbana capaz de alcançar os objetivos da política urbana brasileira. Uma das principais dificuldades encontradas pelos órgãos de planejamento para alcançar o desenvolvimento sustentável das cidades é o distanciamento existente entre as tarefas operacionais e o processo de produção da cidade (MARICATO, 2001).

O gerenciamento urbano não deve ser composto puramente de questões urbanas, mas também das questões macroeconômicas, sociais e ambientais. Muitos planos urbanísticos possuem poucas condições de serem aplicados, porque pretendem resolver os problemas urbanos a partir de uma visão universalizante, apenas transformando o ambiente construído sem considerar as especificidades e aspirações da sociedade, não atentando para a realidade e as questões sociais. O

desenvolvimento de um município requer controle das práticas de planejamento do uso do solo para manter a infraestrutura eficiente e assim assegurar o desenvolvimento da vizinhança e preservar os sistemas naturais procurando manter a qualidade de vida da sociedade.

De acordo com GONÇALVES NETO (2008) a associação entre o desenvolvimento urbano e a qualidade de vida, atrelados ao estudo de impacto de vizinhança permitem a inserção de empreendimentos no espaço urbano valorizando 11 não apenas a terra, mas principalmente a comunidade. Não basta que a cidade cresça, o importante é saber como está crescendo e desenvolvendo, senão, corresse um risco acelerado de no futuro não haver controle e solução para os problemas sociais e urbanos da cidade (VILLAÇA,1997).

Nesse sentido o Estatuto da Cidade é um conjunto de normas que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988). Conforme CARVALHO (2001), esse Estatuto reafirma os princípios básicos estabelecidos pela Constituição da União, preservando o caráter municipalista, a centralidade do plano diretor como instrumento básico da política urbana e a ênfase na gestão democrática.

O Estatuto da Cidade foi um dos maiores avanços da legislação urbanística brasileira, normatizou diversos instrumentos utilizados pelos agentes que constroem a cidade (CHAMIÉ, 2010). A Lei 10.257/2001 contempla as diretrizes para a elaboração do Plano Diretor municipal e também para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Segundo BRAGA (2001) o EIV é um instrumento que busca diminuir os conflitos de uso e ocupação do solo, criando possibilidades de intermediação entre interesses dos empreendedores urbanos e a população diretamente impactada, mantendo padrões mínimos de qualidade de vida.

O Plano Diretor define diretrizes, normas e estratégias de ocupação de cada município. Conforme o Estatuto da Cidade é obrigatório à elaboração do mesmo em municípios com mais de 20.000 habitantes; integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas; integrantes de áreas de especial interesse turístico; inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional (BRASIL, 2001).

O Plano Diretor é o principal instrumento da política urbana e deve utilizar como pressuposto da Gestão urbana ambiental a avaliação de impactos. O estudo de Impacto de Vizinhança é um dos instrumentos de Gestão que atende às exigências da vida moderna.

Algumas situações urbanísticas evitáveis e indesejáveis são destacadas por CARVALHO FILHO (2006) como o uso inadequado de imóveis, vizinhança incompatível e inconveniente, especulação imobiliária, polos geradores de tráfego, deterioração das áreas urbanizadas além da poluição e degradação ambiental.

Essas problematizações são tratadas no Plano Diretor e podem ser evitadas minimizadas ou compensadas com a aplicação do EIV.

Existe uma relação de complementaridade entre o EIV e o Plano Diretor, para existir ações concretas concernentes à efetivação do EIV é necessário implementação das diretrizes de uso e ocupação do solo que são estabelecidas pelo Plano Diretor (SAMPAIO, 2005), portanto ambos são instrumentos de ordenamento territorial que devem anteceder e impedir a expansão urbana desordenada.

Para LOLLO & RÖHM (2006) o empreendimento que será avaliado através do EIV, necessita ser muito bem caracterizado referente à sua natureza, porte e proposta de ocupação, porque dessa maneira sua área de influência será devidamente definida. Para perpetrar esta caracterização é necessário conhecer alguns conceitos principais como ambiente urbano, impacto ambiental e impacto de vizinhança. MOREIRA, (1999, p. 02) define que:

O ambiente urbano compreende as relações dos homens com a natureza, em aglomerações de população e atividades humanas, constituídas pela apropriação e uso do espaço construído e dos recursos naturais (...) impacto ambiental como qualquer alteração produzida pelos homens e suas atividades nas relações constitutivas do ambiente e que excedam a capacidade de absorção desse ambiente.

A partir das interações humanas com o meio é possível estabelecer o conceito de vizinhança. O termo vizinhança pode ser percebido como a parte do terreno sujeita ao impacto em análise. O significado espacial do termo vizinhança deve ser tratado com flexibilidade, já que sua delimitação depende do empreendimento em análise e do impacto considerado. Para LOLLO & RÖHM (2005) o termo Impacto de Vizinhança foi criado para descrever um grupo específico de impactos ambientais que ocorrem nas áreas urbanizadas e se apresentam na área de influência de determinado empreendimento ou atividade implantada.

Está estabelecido no artigo 36 do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001) que a lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicas em área urbana que dependerão da elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança, devendo também estabelecer critérios a exemplo o artigo 37 da mesma lei que descreve:

13 Art. 37. O EIV deverá 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, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – Adensamento populacional;
- II – Equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;

- IV – Valorização imobiliária;
- V – Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para a consulta, no órgão competente do Poder Público Municipal, por qualquer interessado. O EIV deve ser elaborado a partir de uma série de identificadores para revelar o nível de repercussão do empreendimento sobre a paisagem urbana, atividades humanas que possam ser instaladas, movimentação de pessoas e mercadorias, infraestrutura urbana e sobre os recursos naturais da vizinhança (MOREIRA, 1999).

O mesmo pesquisador afirma que o EIV deve explicitar a compatibilidade do sistema viário e de transporte, do sistema de drenagem com o aumento de volume e a velocidade de escoamento de águas pluviais - ocasionado pela impermeabilização da área alterada-viabilidade do sistema de abastecimento de água, rede coletora de esgoto, fornecimento de energia elétrica, indicação das transformações urbanísticas e a inserção da obra na paisagem.

A seguir serão apresentadas as características do empreendimento, no que tange sua localização, área de influência, e outros aspectos pertinentes que devem ser observados.

4.DADOS CARACTERÍSTICOS DO ESTABELECIMENTO E ENTORNO

Local: AV. SANTA ISABEL nº 483, VILA APARECIDA – BRAGANÇA PTA – SP CEP:12.912-780

Inscrição cadastral do imóvel no município: 2.00.05.09.0033.0090.00.00

Matrícula do imóvel: M-25788/85, M-25789/85 e M-40222/93

Área do terreno: 2016,36m²

Área do construída: 560,00m²



Localização do prédio pelo Google maps



Fachada do prédio – foto tirada pelo arquiteto

4.3 OBJETIVOS DO ESTABELECIMENTO

Trata-se de um edifício de uso privado que comporta atividades de culto religioso e assistência social sem alojamentos.

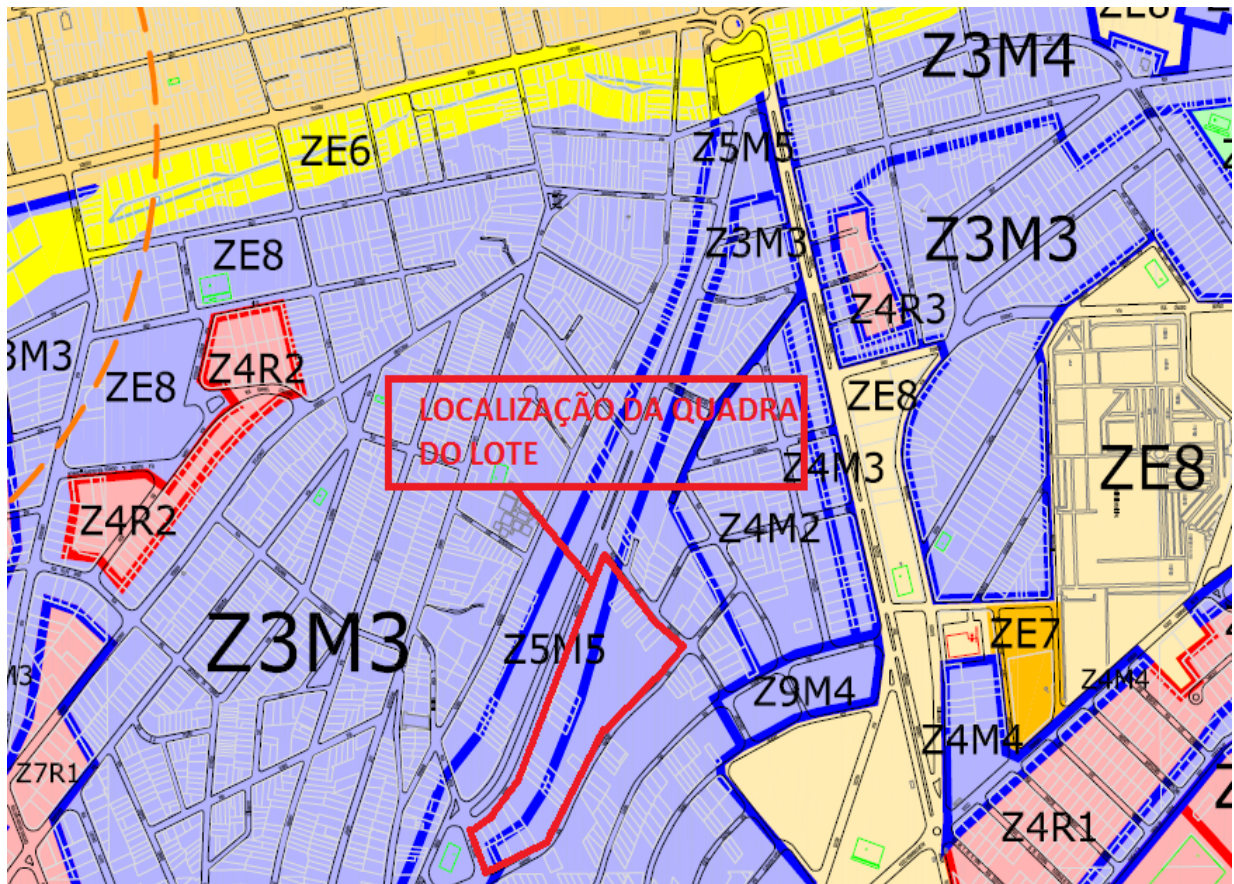
4.4 SÍNTESE DOS OBJETIVOS DO ESTABELECIMENTO

O empreendimento tem como objetivo oferecer auxílio espiritual aos frequentadores da religião Umbanda, assim também como realizar trabalhos sociais com a população menos favorecida da cidade.

4.5 ADENSAMENTO POPULACIONAL

Como o adensamento populacional trata-se de um aumento na taxa de crescimento de uma população regulada por sua densidade, no caso do empreendimento ESCOLA DE LUZ, o aumento da população fixa no local é inexistente, pois trata-se de um empreendimento de prestação de serviços, atraindo a população apenas para a prestação de serviços de fins religiosos.

5. CARACTERÍSTICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



Mapa de Zoneamento-Prefeitura de Bragança Paulista – Adaptado pelo autor

Zoneamento: Z5M5

Categoria de Uso: Zona de Uso Misto

Atividade 1: ORGANIZAÇÃO RELIGIOSA OU FILOSÓFICA

Atividade 2: SERVIÇO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL SEM ALOJAMENTO

Tombamento: Não consta tombamento para o local;

6. EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

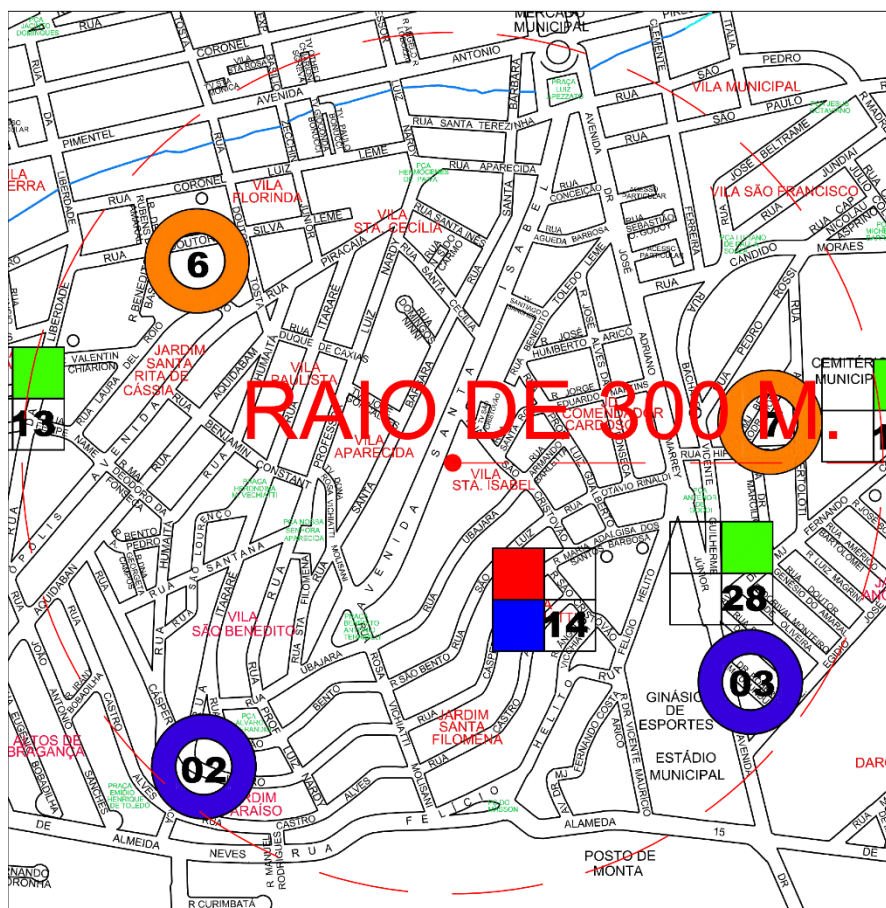
6.1 AVALIAÇÃO DO ENTORNO EM RELAÇÃO AOS EQUIPAMENTOS URBANOS

A lei Federal 6.766/79 conceitua equipamentos comunitários e equipamento urbanos da seguinte maneira:

- a) consideram-se urbanos os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

b) consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

6.2 EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO



Mapa de Equipamentos de Educação de Bragança Paulista – Adaptado pelo autor

ESCOLA ESTADUAIS

6 – Ministro Alcindo Bueno de Assis



7 – Ismael Aguiar Leme

POLOS/ NÚCLEO DE APOIO EDUCACIONAL



2 – NAPA – Núcleo de Apoio ao Professor e Aluno

3 – NAPEC – Núcleo de Apoio aos Profissionais de Educação do Campo

ESCOLA MUNICIPAL DE ENSINO INFANTIL

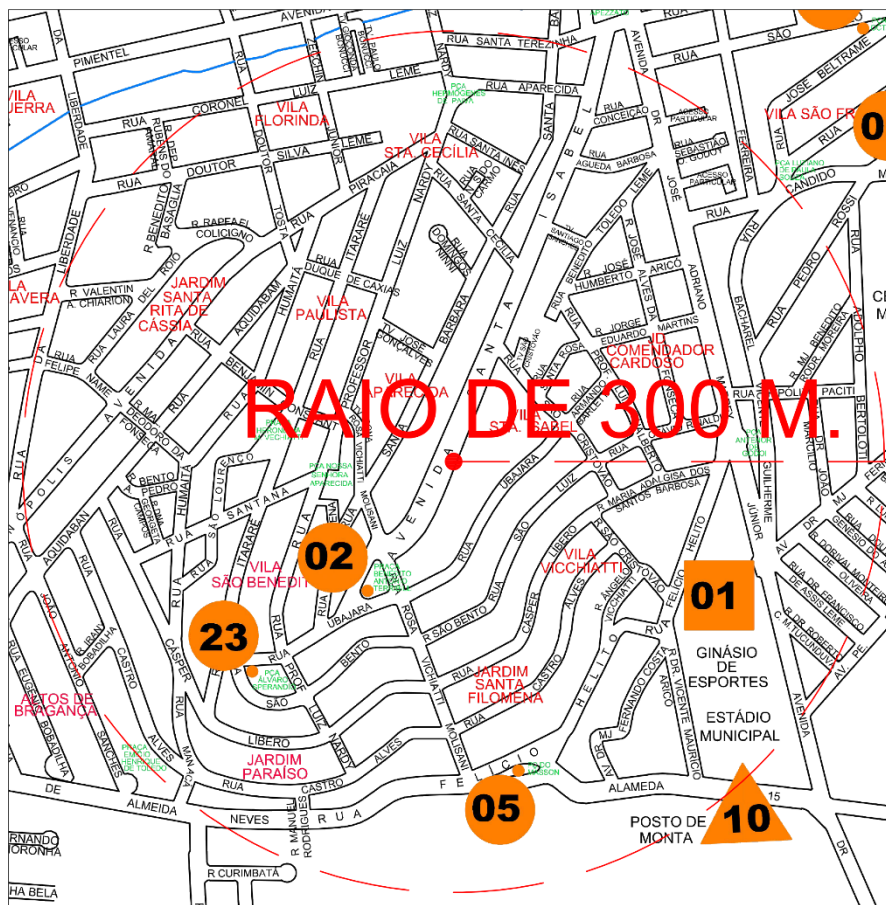
13 - Profª. Maria Ignéa Morales Garcia



18 - Profª. Eliana Peluso Sperandio



6.3 EQUIPAMENTOS DE ESPORTES



Mapa de Equipamentos de Esportes de Bragança Paulista – Adaptado pelo autor

CILES E MINI-CILES

02 – Praça Benedito Terribili

05 – Praça dos Maçons

23 – Mini Ciles Álvaro Sperândio

CAMPOS DE FUTEBOL DO MÚNICÍPIO

10 – Estádio Municipal Cícero de Souza Marques

GINÁSIO DE ESPORTES

01 – GME – Lourenço Quilici

6.4 EQUIPAMENTOS DE SAÚDE

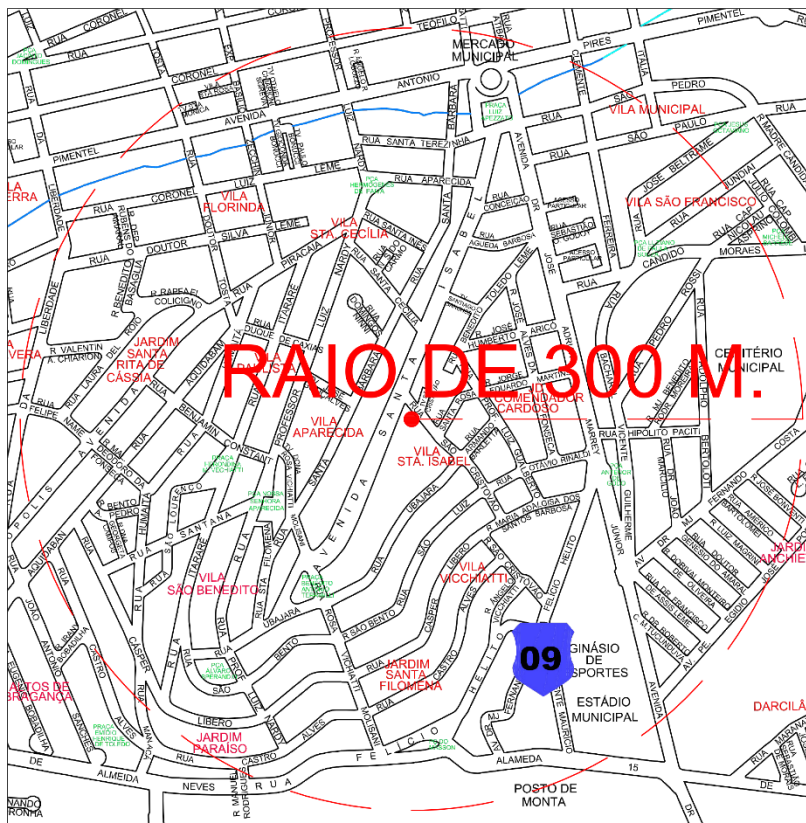


Mapa de Equipamentos de Saúde de Bragança Paulista – Adaptado pelo autor

SAÚDE

06 – UBS Vila Aparecida

6.5 EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA



Mapa de Equipamentos de Segurança de Bragança Paulista – Adaptado pelo autor

09 – Corpo de Bombeiros

6.6 EQUIPAMENTOS DE SERVIÇOS



Mapa de Equipamentos de Serviços de Bragança Paulista – Adaptado pelo autor

SERVIÇOS URBANOS

01 -SABESP



06 – TERMINAL RODOVIÁRIO URBANO JOÃO SÓLIS GARCIA

10 – CEMITÉRIO MUNICIPAL DA SAUDE

SECRETARIAS MUNICIPAIS



04 - Secretaria Municipal De Desenvolvimento Econômico

08 - Secretaria Municipal De Ação E Desenvolvimento Social

10 - Secretaria Municipal Da Educação/Merenda

ENTIDADES SOCIAIS



01 – Bolsa Família

6.7 ESPAÇOS CULTURAIS E BENS TOMBADOS



Mapa de Equipamentos de Cultura e Bens Tombados de Bragança Paulista – Adaptado pelo autor

ESPAÇOS CULTURAIS E TURÍSTICOS



11 – Mercado Municipal

BENS TOMBADOS PELO MUNICÍPIO



18 - Fachada do Imóvel da Rua Cel. Teófilo Leme nº998

19 - Fachada do Imóvel da Rua Cel. João Leme nº490

27 - Fachada do Imóvel da Rua Cel. Teófilo Leme nº990

7. ESTUDO DA ÁREA IMEDIATA E MEDIATA



Mapa de Influência da área imediata e mediata – Adaptado pelo autor

Como podemos observar na planta de manchas da área de influência imediata, a quadra onde se localiza o empreendimento é envolta pelas seguintes vias:

- Av. Santa Isabel
- Rua Rosa Vichiatti Molizani
- Rua Ubajara
- Av. São Cristovão

No total, existem nesta quadra 65 prédios/lotes (fonte retirada através de análise in loco e Google maps), sendo:

- 08 terrenos (05 unidades localizadas na Rua Santa Isabel /03 unidades localizadas na Rua Armando Barletta);
- 14 comércios (todos localizados na Av. Santa Isabel);
- 42 casas (06 unidades na Av. Santa Isabel /01 unidade na Rua Rosa Vichiatti /21 unidades na Rua Armando Barletta /14 unidades na Av. São Cristovão);
- 01 edifício residencial (localizado na Rua Ubajara);

8. IDENTIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS NA ÁREA DE VIZINHANÇA

Destino final do material resultante do movimento de terra: não haverá movimentação de terra, pois o imóvel já se encontra edificado.

Destino final do entulho da obra: caso haja algum tipo de reforma predial, os entulhos e descartes resultantes destes serviços deverão ser acondicionados em caçambas adequadas e removidos para área adequada e aprovada pelos órgãos competentes.

Arborização e cobertura vegetal: não houve supressão de espécies arbóreas, já que o imóvel se encontra edificado.

Definição de medidas mitigadoras, compatibilizadoras e compensatórias: durante as atividades do terreiro, não serão gerados impactos significativos, pois os horários das giras são sempre no período noturno durante a semana. Quanto a infraestrutura, do abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, serviços de telecomunicação e coleta de lixo não sofrerão impactos, pois o local possui toda infraestrutura para o bom funcionamento. O sistema de escoamento das águas pluviais será constituído de calhas e tubulações adequadas, direcionando para a rede de captação pública de águas pluviais (vias e avenidas).

Programas de monitoramento dos impactos e medidas mitigadoras: concluímos pelo presente estudo e pela avaliação dos itens expostos acima, que as atividades a serem desenvolvidas pelo empreendimento são condizentes com zoneamento estabelecido, sem pequeno impacto ao seu entorno e sua vizinhança.

RECURSOS HUMANOS			
ATIVIDADES	ASPECTOS	IMPACTOS	MEDIDAS MITIGADORAS OU COMPENSATÓRIAS
Contratação de pessoal	Geração de empregos	Aumento do capital da população	Impacto Positivo Contratação preferencial da população ao entorno Diminuição da tensão do empreendimento.
		Diminuição da tensão social	
		Geração de tributos e impostos	
		Aumento de arrecadação de impostos e tributos	

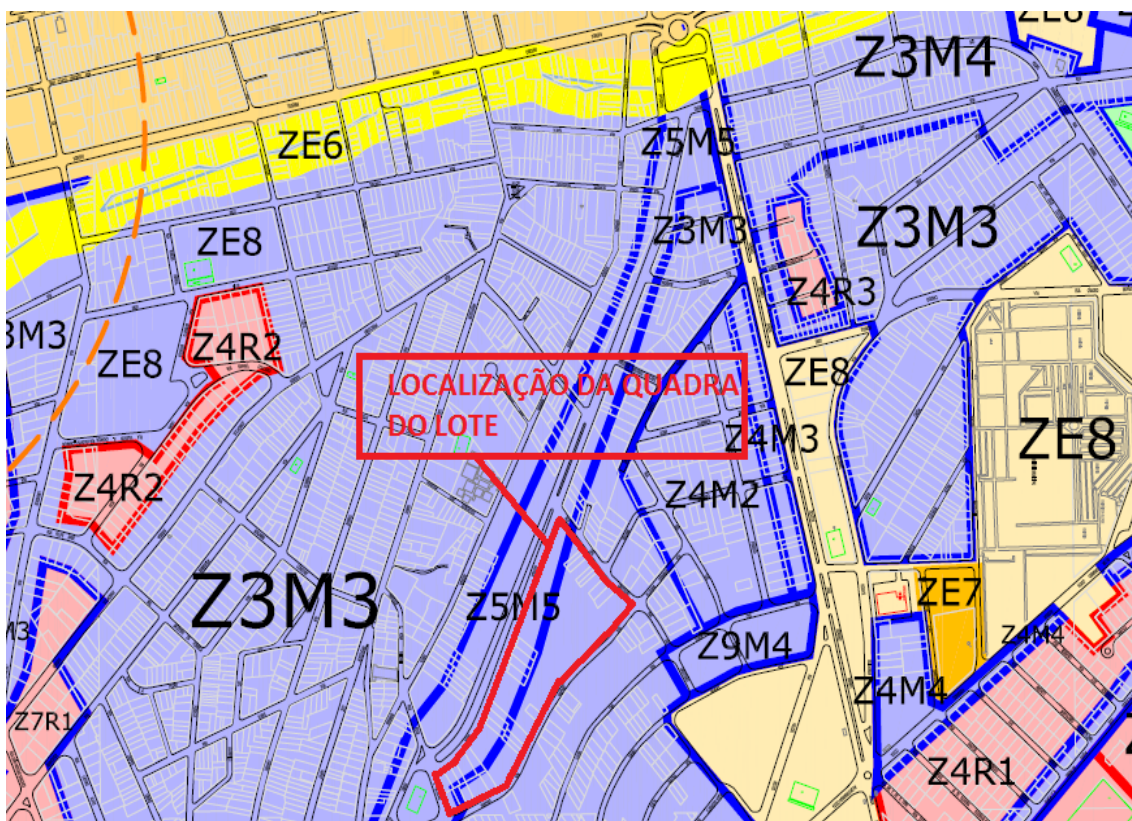
	Geração de renda	Aumento na demanda de infraestrutura urbana e serviços	
--	------------------	--	--

MOVIMENTAÇÃO DE VEÍCULOS E CIRCULAÇÃO DE PESSOAS NO ENTORNO DO EMPREENDIMENTO			
ATIVIDADES	ASPECTOS	IMPACTOS	MEDIDAS MITIGADORAS OU COMPENSATÓRIAS
Movimentação de veículos	Emissão de gases	Poluição atmosférica	Estímulo ao plantio de árvores no entorno; plantio de árvores dentro do empreendimento.
	Aumento do nível de ruído	Poluição sonora	A velocidade máxima da via é de 40km/h (ruído sonoro mínimo)
Reforma ou Ampliação do empreendimento (Caso houver)	Poeira e odores	Poluição do ar	Controle da operação
	Ruídos	Poluição sonora	Horário de trabalho compatível com o descanso da vizinhança
Aumento do número de veículos	Tráfego maior	Congestionamento das vias públicas	Oferecer estacionamento e adaptação dos horários do terreiro

9. CONCLUSÕES E COMENTÁRIOS DE ORDEM GERAL

O local onde está instalada o empreendimento é composto por prédio de uso misto, comercial e alguns residenciais, respeitando o zoneamento local (Z5M5), obedecendo o zoneamento local.

9.1. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



Mapa de Zoneamento-Prefeitura de Bragança Paulista – Adaptado pelo autor

De acordo com o Art. 83 da Lei Complementar nº556 de 20 de Julho de 2007, e Art. 123, ANEXO III da Lei Complementar nº 534 de 16 de Abril de 2007, o imóvel está situado na Macrozona Urbana (MUR), na Avenida Santa Isabel, nº483– Vila Aparecida – Bragança Paulista – SP. Está também localizado na região Sul da cidade, e na Região Administrativa do Lavapés. Ainda de acordo com a Lei Complementar nº556 de 20 de Julho de 2007, no Art. 85, esclarece-se que as ZM (Zonas Mistas) são aquelas que compreendem uma parte destinada a uso distinto de outra, sendo composta por usos definidos nas zonas residenciais, comerciais ou industriais; Sendo assim, é permitido estabelecer o uso requerido do empreendimento.

O empreendimento recebe abastecimento de rede elétrica, água e telefonia. Além disso, o prédio está situado num terreno de 2016,36m², e possui área construída geral de 560,00m², resultando numa Taxa de Ocupação de 27,78% e coeficiente de aproveitamento de 0,45%. Os dados máximos de correspondentes a área de zoneamento Z5M5 são os seguintes:

- Taxa mínima do lote: 250m²
- Taxa de ocupação básica total: 70%
- Coeficiente de aproveitamento máximo total: 2,8%
- Taxa de impermeabilização máxima total: 90%
- Gabarito de altura (nº máximo de pavimentos): 04
- Testada mínima: 10m
- Recuo de frente mínimo: 2,5

- Recuo lateral direito/esquerdo mínimo: conforme Código Sanitário Estadual

Todos os limites estabelecidos pela lei foram aplicados na construção do empreendimento

9.2. AVALIAÇÃO DO ENTORNO EM RELAÇÃO AOS EQUIPAMENTOS URBANOS

A partir do momento que uma empresa se instala em um local oferecendo produtos e serviços de qualidade, preocupando-se com a qualidade do ambiente, acaba alavancando a valorização imobiliária do local. Considera-se que a implantação do empreendimento no local repercutiu grande impacto positivo para a valorização imobiliária do entorno.

9.3. GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO

O sistema viário principal é composto pela Avenida Antonio Pires Pimentel e pela Avenida José Adriano Marrey Junior como vias arteriais a Alameda 15 de Novembro como via rápida. O seu acesso direto se dá pela Avenida Santa Isabel e de acesso indireto Rua Rosa Vichiatti Molisani, Rua São Cristovão, Travessa Santiago Sanches, Rua Agueda Barbosa, Rua Conceição, Rua Santa Terezinha, Rua Aparecida, Rua Santa Cecilia. As vias de acesso direto e indireto encontram-se sinalizadas e possuem pavimentação asfáltica.

O empreendimento não trará congestionamento de trânsito nos horários considerados “de pico”, pois as giras são realizadas no período noturno durante a semana sem atividades ao final de semana.

O empreendimento possui local para carga e descarga.

As vias no entorno são sinalizadas, com informações necessárias, pontos críticos sempre acontecem nos horários de pico, entre 07:30 e 9:00 hs e 17:00 e 19:00 hs. Todas as vias são sinalizadas com faixas para pedestres, visando a segurança de pedestres e veículos. As calçadas são estreitas (variando entre 1,00 e 2,00 m de largura) não oferecendo acessibilidade pois as mesmas não possuem rampas o que impossibilita o cadeirante de utilizá-las. As ruas entorno não possuem demarcação de vagas para pne e idosos.

Transporte público é realizado através da Empresa JTO - COM, que oferecem linhas de ônibus para a região. Sendo elas: 01, 04, 110, 113, 117, 121, 126, 128, 201, 202, 205, 209, 212, 216, 217.

No que diz respeito à área de estacionamento do estabelecimento, de acordo com o anexo II do Plano Diretor, para a atividade são exigidas 01 vaga para cada 50m² de área construída. No caso do empreendimento citado neste Laudo seriam necessárias no mínimo 11 vagas, porém existe no empreendimento o total de 7 vagas

9.4. VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

A iluminação natural é muito bem explorada pelo empreendimento, pois o edifício possui apenas 1 pavimento e um mezanino, totalizando um pé direito de 5.00m.

O local apresenta janelas em toda sua fachada e sua lateral esquerda, apresentando assim uma boa iluminação. Quanto a ventilação do prédio em relação a área ocupada do terreno, a circulação é excelente, pois o empreendimento possui de um lado do lote além de um grande recuo frontal.

9.5. PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

Apesar do raio de 1000 a partir do edificio contemplar todos os bens tomabados do município o prédio está muito a baixo em relação a altimetria desses bens, não gerando nenhum ônus ao patrimonio da cidade e a paisagem urbana.

9.6. RELAÇÃO DA VOLUMETRIA DO EMPREENDIMENTO COM O ENTORNO

O empreendimento respeita o gabarito de altura da zona em que está situado (Z5M5) e está de acordo com o gabarito e escala dos demais empreendimentos localizados na área imediata de influência. Pode-se observar através da foto abaixo:



Entorno do local – Retirada do Google Maps – Adaptada Pelo Autor

9.7. NÍVEL DE RUÍDO

O terreiro respeita os horários presentes na “Lei do Silêncio” para não causar nenhum incomodo para sua vizinhança.

Então, para se evitar algum tipo de reclamação, é feito este trabalho contínuo de visitas a seus vizinhos.

9.8. POLUIÇÃO VISUAL

Todos os anúncios publicitários do empreendimento obedecem ao seguinte decreto: Decreto nº 977, de 02 de Julho de 2010, que regulamenta a lei nº 2725 de 15 de Setembro de 1993, que dispõe sobre a veiculação de anúncios em geral.

9.9. QUALIDADE DO AR E RESÍDUOS

Não haverá emissão de fumaças e odores, devido à natureza do empreendimento (Templo Religioso). Os resíduos gerados no processo serão armazenados no depósito e recolhidos por uma empresa terceirizada, que faz a destinação final destes resíduos, conforme comprovante em anexo.

9.10. VEGETAÇÃO E ARBORIZAÇÃO URBANA

Ao examinar o local verifica-se que o mesmo está cercado e possui vizinhos nas laterais e entorno. Com relação à vegetação o empreendimento possui árvores em seu fundo e na sua frente sob o canteiro central da avenida.

9.11. INFRAESTRUTURA URBANA

- **Abastecimento de água e esgoto:** Competência da Sabesp, atuando na cidade desde 1973.

- **Energia Elétrica:** o abastecimento de energia elétrica no empreendimento dá através do grupo ENERGISA.

- **Coleta de resíduos:** Competência da empresa EMBRALIXO, responsável por coletar o lixo doméstico de todo o município.

- **Drenagem pluvial:** O sistema de drenagem pluvial é competência da Prefeitura Municipal.

BRAGANÇA PAULISTA - SP, 23 DE JULHO DE 2025



YASMIM FOLTRAM ROMANO

Responsável pela Empresa

CPF - 345.594.118-40



DANILO SILVA PIPI

Arquiteto e Urbanista

CAU - A - 172804-0

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 73.808

RRT: 15834246

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV/RIV

CASA DE CULTO RELIGIOSO – TERREIRO E ESCOLA
DE LUZ CABOCLO GUARACY DE OXÓSSI

ELABORAÇÃO: DANILO SILVA PIPI

Julho /2025

Este relatório tem por finalidade a aprovação E.I.V/R.I.V – Estudo de Impacto da Vizinhança/Relatório de Impacto da Vizinhança, com emissão de relatório conclusivo, para uma a Casa de Culto Religioso – Terreiro Escola de Luz Caboclo Guaraci de Oxossi

A implantação de um empreendimento que respeita as normas e características do local, agregam valor imobiliário, melhora no aspecto estético do entorno e consequente crescimento na área.

Vale ressaltar que o empreendimento atenderá a todas as diretrizes municipais, em que se destacam o Plano Diretor, Plano de Zoneamento e a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO DE IMPACTO

SISTEMA VIÁRIO: em relação à movimentação das ruas de acesso, ficou constatado que o empreendimento oferece infraestrutura suficiente para suprir a demanda que gera, devido aos seus horários que são fora do considerado “horário de pico. O empreendimento possui o total de 7 vagas e apresenta área de carga e descarga. O empreendimento fica próximo ao terminal da Rodovária Velha, assim esta suprido de várias linhas de transporte público.

INFRAESTRUTURA URBANA: o local possui toda infraestrutura urbana necessária para o funcionamento do empreendimento, tais como água tratada, pavimentação asfáltica, energia elétrica e telecomunicação.

IMPACTO AMBIENTAL: este item do relatório se refere à modificação de paisagem urbana, áreas de preservação ambiental, cursos d’água, emissão de ruídos e etc. Todo o estudo desenvolvido neste E.I.V apresenta conclusão positiva em favor ao empreendimento, pois o mesmo não causará nenhum tipo de dano ao meio ambiente. Pois o empreendimento já se encontra construído em um local que não modifica nenhum dos fatores citados acima.

IMPACTO SOCIAL: com relação ao impacto sociocultural do empreendimento, o tal se estabelece um planejamento adequado, oriundo do planejamento municipal e estabelecido pelo Plano Diretor municipal. O empreendimento ofertará a religião e a sua cultura para toda a população do bairro e arredores.

PROPOSTAS E MEDIDAS MITIGATÓRIAS EM RELAÇÃO AOS IMPACTOS EVENTUALMENTE APONTADOS COMO NEGATIVOS: as medidas mitigatórias deverão ser adotadas pelo empreendedor, com o intuito de obedecer ao disposto no estudo de impacto da vizinhança, visando não acarretar problemas no trânsito (no caso do empreendimento apontado neste laudo, conforme estudos apresentados, os problemas possivelmente gerados serão inexistentes), ruídos, e qualquer outro tipo de impacto negativo, sempre seguindo a regulamentação atual como as que virem a ser sancionadas através de leis municipais.

CONCLUSÕES E COMENTÁRIOS DE ORDEM GERAL: através da análise dos itens constantes no presente relatório, não haverá impactos negativos na vizinhança por

conta do funcionamento do empreendimento. Quer sejam ambientais, sociais, econômicas ou na paisagem urbana. A empresa está localizada na região central do município, com zoneamento Z5M5.

Com os apontamentos necessários para o desenvolvimento do Laudo devidamente analisados, conclui-se a inexistência de grandes impactos na vizinhança.

LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

Lei Complementar nº 893, 03 de JANEIRO de 2020 (PLANO DIRETOR)

Lei Complementar nº556, 20 de Julho de 2007 (CÓDIGO DE URBANISMO)

Lei Complementar nº561, 26 de Setembro de 2007 (E.I.V/R.I.V)

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

- PLANO DIRETOR / CÓDIGO DE URBANISMO
- LEI DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E RELATÓRIO DE IMPACTO DA VIZINHANÇA
- NBR 10.151 : 2000 ACÚSTICA – AVALIAÇÃO DE RUÍDO EM ÁREA HABITADAS, VISANDO O CONFORTO DA COMUNIDADE.

RESPONSÁVEL PELO E.I.V/R.I.V
DANILO SILVA PIPI – ARQUITETO E URBANISTA

BRAGANÇA PAULISTA - SP, 23 DE JULHO DE 2025



YASMIM FOLTRAM ROMANO

Responsável pela Empresa

CPF - 345.594.118-40



DANILO SILVA PIPI

Arquiteto e Urbanista

CAU - A - 172804-0

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 73.808

RRT: 15834246