

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)

SALÕES COMERCIAIS SEM USOS DEFINIDOS

AMPLIAÇÃO E FUNCIONAMENTO

“EIV / RIV de ampliação e funcionamento de salões comerciais sem usos definidos localizados em edifício localizado na Av. São Francisco de Assis, esquina com a Av. Sebastião Silvério, Lote 01, Quadra B, Jardim do Sul, Bragança Paulista/SP. ”

BRAGANÇA PAULISTA / SP
JUNHO
2024

Sumário

1. Introdução	4
2. Informações gerais	5
2.1. Identificação do empreendimento	5
2.2. Identificação do empreendedor	5
2.3. Identificação do proprietário	5
2.4. Identificação dos responsáveis pela elaboração do EIV/RIV	5
3. Caracterização do empreendimento e entorno	6
3.1. Localização do empreendimento	6
3.2. Descrição do empreendimento	7
3.3. Objetivos e justificativa	9
4. Adensamento populacional	10
5. Equipamento urbanos e comunitários	10
6. Uso e ocupação do solo	11
6.1. Quadras limítrofes	16
7. Caracterização da vizinhança	16
8. Valorização imobiliária	32
9. Geração de tráfego e demanda por transporte público	33
9.1. Acesso ao empreendimento	33
9.2. Caracterização da via	33
9.3. Transporte público	35
9.4. Caracterização de congestionamentos na área de análise e rotas de acesso ao empreendimento	35
9.5. Pontos críticos de segurança para veículos e pedestres	36
9.6. Caracterização das calçadas e acessibilidade universal no entorno do empreendimento	36
9.7. Vagas de estacionamento	36
10. Ventilação, iluminação e insolação	36
11. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural	36
12. Nível de ruído	37
13. Qualidade do ar	38
14. Geração de resíduos sólidos e movimentação de terra	38
14.1. Ampliação	38
14.2. Operação	38
14.3. Movimentação de terra	39
15. Vegetação, arborização urbana, recursos hídricos e fauna	39
15.1. Vegetação regional	39
15.2. Arborização urbana e paisagismo	40

15.4. Fauna..... 43

16. Capacidade da infraestrutura urbana..... 44

16.1. Abastecimento de água e coleta de esgoto..... 44

16.2. Energia elétrica..... 44

16.3. Coleta de resíduos sólidos 44

16.4. Águas pluviais..... 44

17. Integração com planos e programas existentes..... 45

18. Impacto social na população residente ou atuante no entorno 45

19. Relatório fotográfico 46

20. Conclusões, medidas mitigadoras e compensatórias 48

1. Introdução

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento de política urbana instituído pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho 2001), e 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, incluindo a análise do adensamento populacional; demanda por equipamentos urbanos e comunitários; uso e ocupação do solo; valorização imobiliária; geração de tráfego e demanda por transporte público; ventilação e iluminação; paisagem urbana e patrimônio natural e cultural. O Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) refletirá as conclusões do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança.

A exigência de elaboração do EIV vem, portanto, ao encontro da necessidade de vincular ao projeto as justificativas, as compensações e as correções dos impactos gerados pelo empreendimento.

A Lei Complementar nº 561, de 26 de setembro de 2007, dispõe sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) como instrumentos de análise para subsidiar o licenciamento ou autorização para parcelamento, construção, ampliação, alvará de renovação ou funcionamento bem como os parâmetros e os procedimentos a serem adotados para sua avaliação no âmbito do município de Bragança Paulista/SP.

O presente estudo se trata da AMPLIAÇÃO e FUNCIONAMENTO de salões comerciais, sem usos definidos, pela Administradora de Bens Kadri Ltda., em imóvel de sua propriedade. Para a elaboração do relatório, realizaram-se os seguintes serviços:

- Levantamento e descrição do meio físico, como geologia, recursos hídricos, vegetação e fauna e do meio antrópico presentes na área de interesse e seu entorno (imediato e mediato);
- Caracterização física do empreendimento;
- Levantamento das legislações municipais vigentes;
- Levantamento de eventuais impactos ambientais, urbanísticos, entre outros, associados ao empreendimento;
- Sugestão de medidas mitigatórias e/ou compensatórias para atenuar eventuais impactos.

A elaboração deste documento obedeceu às orientações gerais do Estatuto da Cidade e à legislação municipal pertinente (Código de Urbanismo - Lei Complementar

nº 556/2007, Plano Diretor - Lei Complementar nº 893/2020, Lei Complementar nº 561/2007 e Decreto nº 339/2007), bem como roteiro de análise de EIV/RIV fornecido pela Prefeitura Municipal.

2. Informações gerais

2.1. Identificação do empreendimento

Empreendimento: Salões comerciais

Atividade: Sem uso definido

Endereço: Avenida São Francisco de Assis, esquina com a Av. Sebastião Silvério, Lote 01, Quadra B, Jardim do Sul, Bragança Paulista/SP

Área do imóvel: 1.279,61 m² (Matrícula nº 93.318)

2.2. Identificação do empreendedor

Razão Social: Administradora de Bens Kadri Ltda.

CNPJ: 26.286.307/0001-94

Endereço: Rua Salzburg, nº 100, Residencial Euroville, Bragança Paulista/SP

Contato: (11) 97656-8816

2.3. Identificação do proprietário

Nome: Caled Jaoudat Kadri

CPF: 059.428.299-81

Endereço: Rua Salzburg, nº 100, Residencial Euroville, Bragança Paulista/SP

2.4. Identificação dos responsáveis pela elaboração do EIV/RIV

Eng.º Everton de Oliveira Santos (Coordenação do EIV/RIV)

Engenheiro Civil

CREA SP - 5070788304

ART nº 2620240979625

Telefone: (11) 99874-1499

E-mail: idealliengenharia@gmail.com

Eng.ª Mariana Tamaio Colombo

Engenheira Ambiental e de Segurança do Trabalho

CREA SP – 5069004089

ART nº 2620240979821

(11) 9.9638-7603

mariana_maresengenharia@hotmail.com

Inscrição Municipal: 057485

3. Caracterização do empreendimento e entorno

3.1. Localização do empreendimento

O imóvel, está localizado na Avenida São Francisco de Assis, esquina com a Avenida Sebastião Silvério, no bairro Jardim do Sul, em Bragança Paulista/SP, e possui uma área de 1.279,61 m², conforme matrícula em anexo.

A figura a seguir apresenta a localização do imóvel.

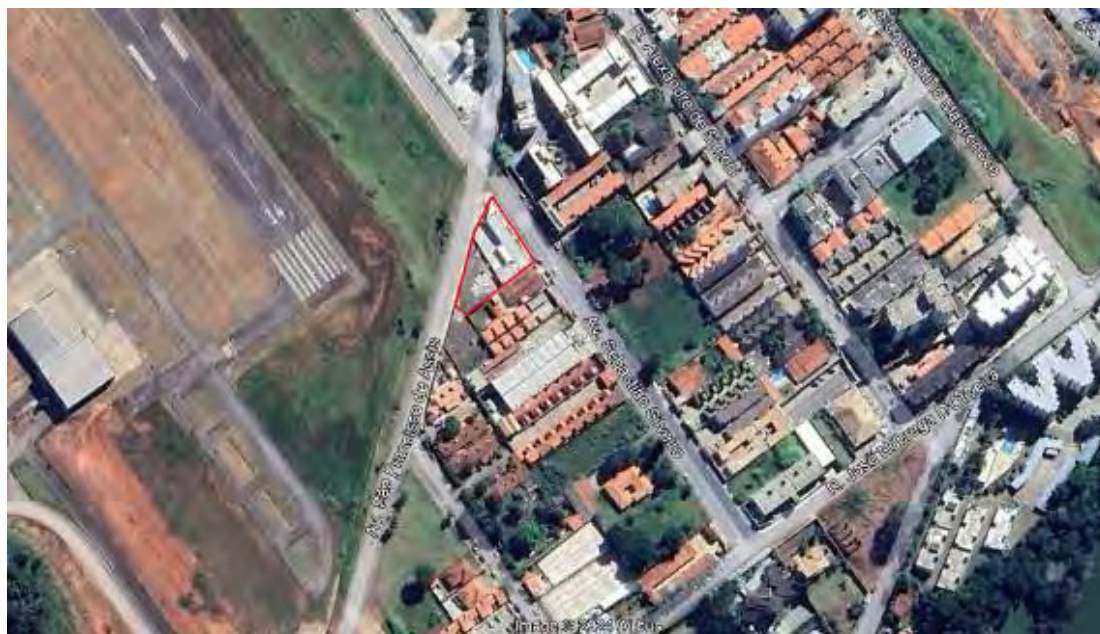


Figura 1: O polígono vermelho apresenta a delimitação total do imóvel.

O acesso atual ao empreendimento pode ser feito pela Avenida São Francisco de Assis, Avenida Sebastião Silvério ou pela Avenida Nelson Muler, conforme imagem a seguir.

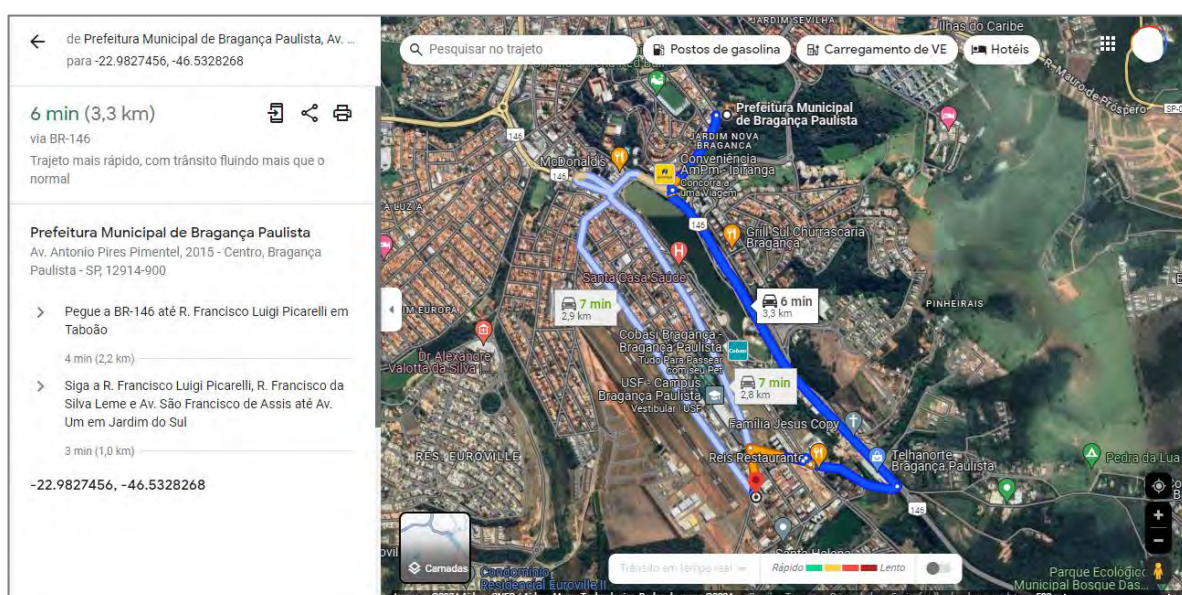


Figura 2: Acesso ao empreendimento partindo da Prefeitura.

Quanto à topografia, trata-se de uma região praticamente plana e alta, com elevação média de 879 m.

A região é bastante urbanizada e ocupada por imóveis, em sua maioria, residenciais e comerciais, bem como prestação de serviços e equipamentos urbanos, como a Universidade São Francisco, Hospital Universitário e o Aeroporto Arthur Siqueira.

Verifica-se a presença de alguns imóveis ainda sem ocupação, portanto trata-se de uma área ainda em expansão.

3.2. Descrição do empreendimento

Trata-se da ampliação e regularização de um espaço comercial, com 07 salões comerciais já existentes e mais 04 salões comerciais a serem implantados. O terreno possui 1.279,61 m² e um total de 712,68 m² de área construída (já contabilizada a área de ampliação), atendendo todos os coeficientes urbanísticos para a região.

Os salões não têm uso definido, visto que têm como objetivo a locação para uso e atividades diversas (comercial ou de prestação de serviços). Atualmente alguns dos salões existentes já se encontram ocupados por clínica médica (Raízes - Intervenção Comportamental e Avaliação Neuropsicológica), lavanderia (Lavateria Fast), comércio de alimentos prontos (Manhê - Alimentos Prontos). Ressaltamos que não é objetivo deste estudo levantar os impactos de cada comércio ou prestador de

serviço, o que é de responsabilidade de cada locatário, e sim do empreendimento como um todo.

Porém, em tempo informamos, em atenção a LC nº 556/2007, que aprova o Código de Urbanismo de Bragança Paulista, Subseção V - Da Zona Especial de Proteção do Aeroporto, **não serão permitidas atividades que possa embaraçar as operações de aeronaves ou causar interferência nos sinais dos auxílios à radionavegação ou dificultar a visibilidade de auxílios visuais.**

A ampliação da edificação se concentrará na porção Sul do imóvel, com acesso pela Av. Francisco de Assis.

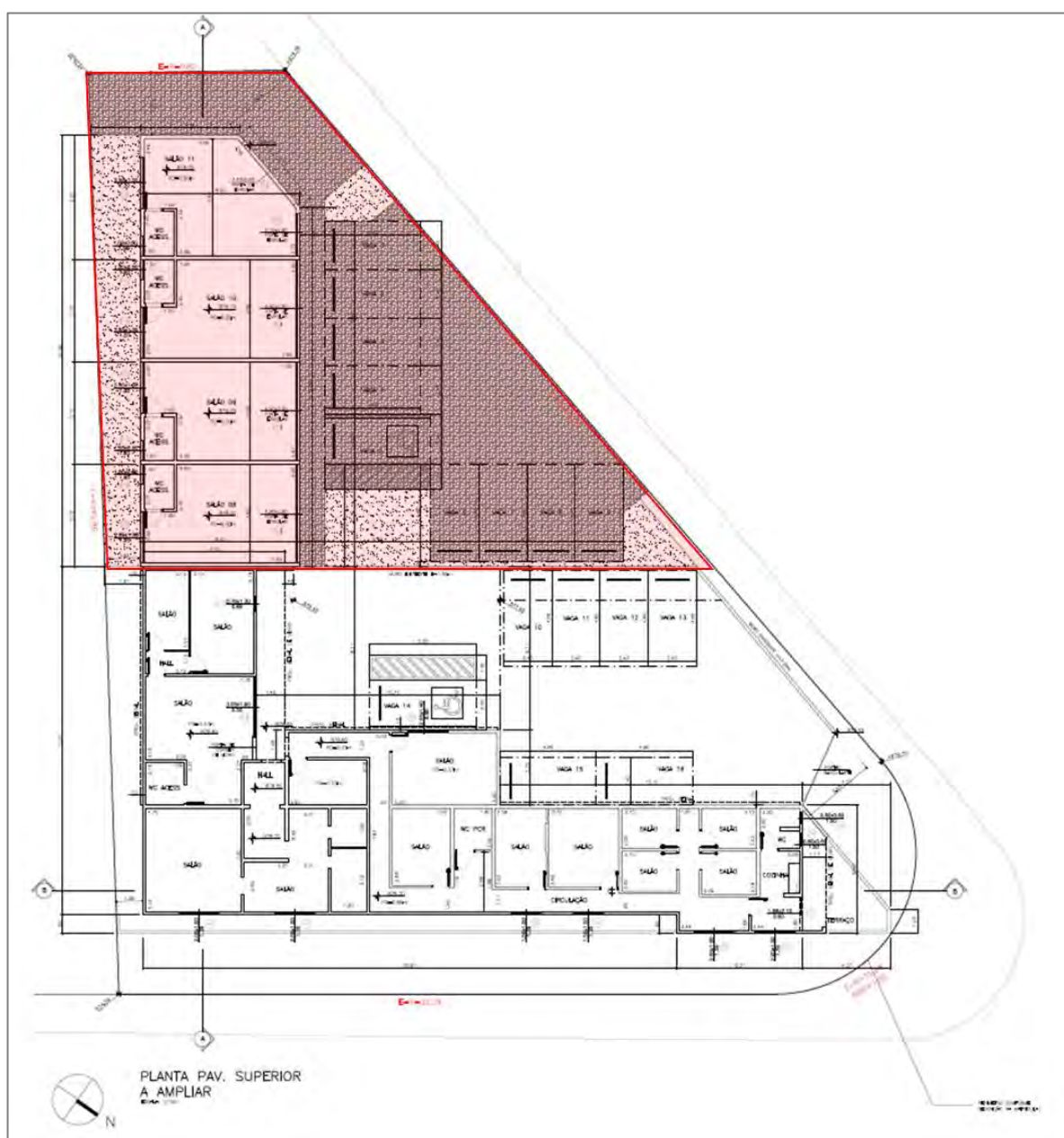


Figura 3: O polígono vermelho indica a área a ser ampliada.

Quanto ao horário de funcionamento, cada locatário definirá seus horários de funcionamento, porém, como se trata de uma zona mista, bem como o empreendimento é de uso comercial, o atendimento ao público ocorrerá em horário comercial.

O número de funcionários irá variar conforme as atividades do locatário, porém prevê-se que não seja um número expressivo de funcionário por salão devido ao tamanho, bem como não deverá haver um número alto de público/visitantes ao mesmo tempo devido às características das atividades.

A estimativa para início da construção (ampliação) é logo após a emissão do alvará de construção, que deve ocorrer em julho ou agosto de 2024, e a previsão para conclusão é de 06 a 10 meses.

O empreendimento contará com banheiros acessíveis e 02 vagas de estacionamento para PCD.

3.3. Objetivos e justificativa

O objetivo da ampliação e operação do empreendimento é o uso de um espaço anteriormente vazio, fomentando negócios locais e aumentando a disponibilidade de salões comerciais para os empreendedores na cidade de Bragança Paulista.

Bragança Paulista, cidade com população estimada em 166.753 habitantes (IBGE, 2018), situada a 88 km de São Paulo e 65 km de Campinas, está, estrategicamente, localizada na região mais desenvolvida do país, próxima aos grandes centros brasileiros. A economia do município tem por base o trinômio: agricultura, pecuária e indústria. Também é forte no comércio e no setor de serviço. Como sede da região de governo, engloba mais quatorze municípios: Águas de Lindóia, Amparo, Atibaia, Bom Jesus dos Perdões, Joanópolis, Lindóia, Monte Alegre do Sul, Nazaré Paulista, Pedra Bela, Pinhalzinho, Serra Negra, Socorro, Vargem e Tuiuti.

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 e oportunidades de emprego e também de negócios, e assim, tem sido alvo de investimentos no que se refere à busca pelo atendimento das demandas, o que locais para instalarem seus negócios e atividades, principalmente em uma região com carência de comércios e prestadores de serviços, porém com alta taxa de moradores, principalmente devido à grandes loteamentos no entorno e grande presença de moradias para estudantes.

A escolha do local se deu pela valorização desta região, bem como o fácil acesso ao imóvel. Outro ponto que se deve mencionar é a geração de emprego de um empreendimento como este.

A geração de emprego promovida pela ampliação da edificação, bem como a valorização do entorno consiste também em mais um aspecto positivo para sua implantação.

4. Adensamento populacional

O empreendimento não gerará e não induzirá adensamento populacional, por não se tratar de empreendimento residencial, mas sim, de uma ampliação de um empreendimento comercial de pequeno porte já existente. Empreendimento deste tipo, apesar de valorizarem a região, não atrai diretamente novos moradores para a região, bem como não se verifica, pelo tipo de atividade, a necessidade de realocação de funcionários.

Durante a ampliação será utilizada mão de obra local, não tendo a necessidade de moradia no local para os prestadores de serviço.

5. Equipamento urbanos e comunitários

No entorno do empreendimento verificou-se poucos equipamentos urbanos e comunitários, os quais não são e não serão diretamente afetados pela ampliação e uso do local.

Para a realização do levantamento dos equipamentos urbanos e comunitários foram utilizados materiais extraídos no site da Prefeitura de Bragança Paulista e englobou o raio de 500 m do empreendimento.

Equipamentos Educacionais:

- Universidade São Francisco

Equipamentos de Serviços e Segurança:

- Delegacia de Investigações sobre Entorpecentes
- Aeroporto Estadual Arthur Siqueira

Equipamentos de Saúde:

- Hospital Universitário São Francisco

Não foram identificados outros equipamentos públicos urbanos.

A ampliação e funcionamento do empreendimento não impactará nos equipamentos urbanos existentes no entorno.

6. Uso e ocupação do solo

O Plano Diretor vigente, instituído pela Lei Complementar Nº 893/2020 estabelece normas e diretrizes para o crescimento ordenado do município. Ela organiza o território em 06 zonas (Zona de Desenvolvimento Urbano 1 - ZDU 1, Zona de Desenvolvimento Urbano 2 - ZDU 2, Zona de Desenvolvimento Urbano 3 - ZDU 3, Zona de Estruturação Urbana – ZEU, Zona de Desenvolvimento Econômico 1 - ZDE 1 e Zona de Desenvolvimento Econômico 2 - ZDE 2) e em 02 Macrozonas (Urbana e Rural).

A área em estudo está integralmente situada na Macrozona Urbana - MZU, de acordo com o Anexo I – Mapa 01, conforme figura 4, e na ZDU 1, de acordo com o Anexo I – Mapa 02, também do Plano Diretor, conforme figura 5.

A figura a seguir apresenta o mapa do macrozoneamento do município com a localização do imóvel inserida no mesmo.

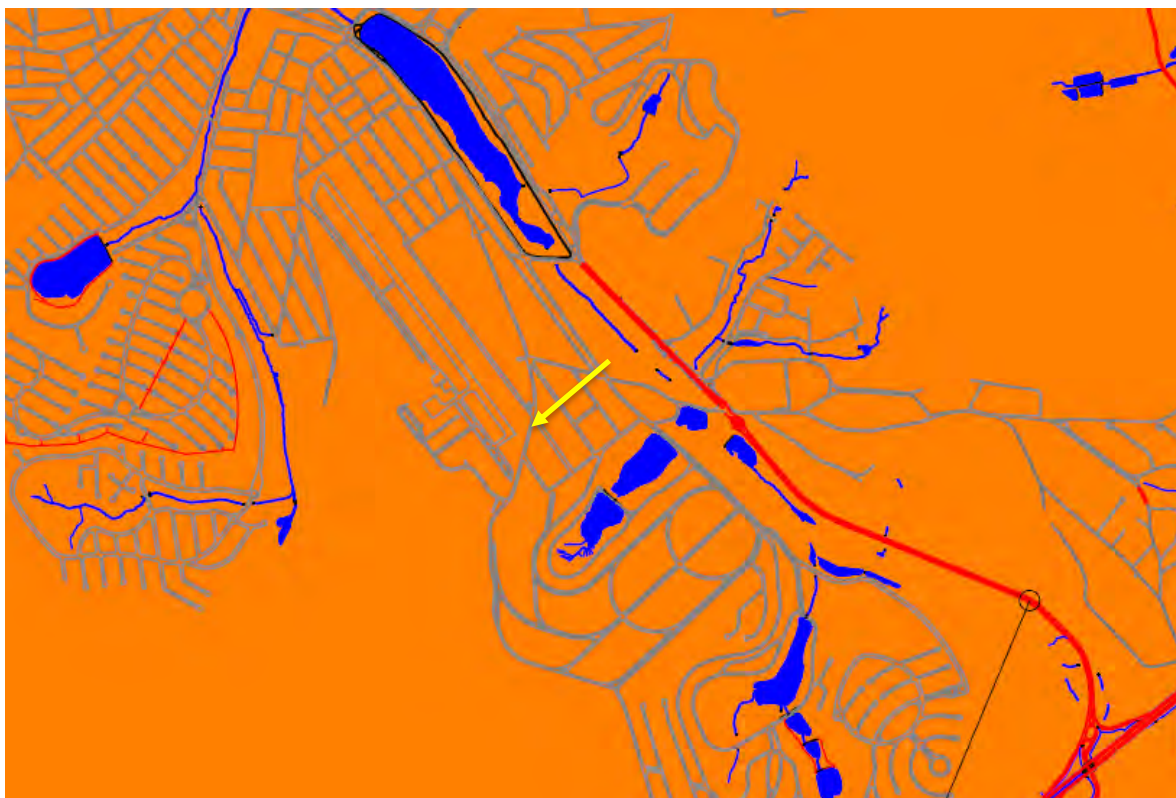


Figura 4: Detalhe do macrozoneamento do município. O empreendimento, em sua totalidade, encontra-se em Macrozona Urbana (MZU).



Figura 5: Zoneamento do município com indicação da localização aproximada do empreendimento (seta amarela). O empreendimento encontra-se na Zona de Desenvolvimento Urbano 1.

Conforme art. 202, inciso I, do Plano Diretor, a “*Macrozona Urbana, à qual integra o perímetro urbano, que corresponde à porção urbanizada do território e mais propícia para abrigar os usos e atividades urbanos, apresenta grande diversidade de padrões de uso e ocupação do solo e padrões diferenciados de urbanização, além da área destinada à expansão urbana*”.

De acordo com o art. 208, § 1º e 2º do Plano Diretor, “as Zonas de Desenvolvimento Urbano - ZDU correspondem às porções do território inseridas no perímetro urbano, pertencente à Macrozona Urbana, propícias para abrigar os usos e atividades urbanos de diversos tipos, caracterizando-se como as áreas destinadas à expansão da área urbanizada. (...) A Zona de Desenvolvimento Urbano 1 - ZDU 1 corresponde parcialmente à área de abrangência da Lei Complementar nº 556, de 2007 - Código de Urbanismo, no perímetro definido como ZDU 1. Os parâmetros de uso e ocupação do solo são definidos pela citada Lei Complementar e deverão ser

considerados em processos de gestão de território, com exceção do parâmetro Coeficiente de Aproveitamento, conforme definido no Anexo II - Quadro 1”.

Quanto ao zoneamento disposto no Código de Urbanismo, a área do imóvel se encontra localizada no ZE5, ou seja, uma zona especial. De acordo com a LC nº 556/2007: “*Zonas Especiais (ZE): usos que não se enquadram nas classificações constantes nas alíneas anteriores, tais como igrejas, escolas, universidades, complexos esportivos em geral, aeroportos, quartéis, estabelecimentos prisionais e similares, cemitérios, aterros sanitários, estações de tratamento de esgoto, entidades beneficentes, organizações, associações, edifícios e espaços públicos em geral e áreas de interesse social.*”

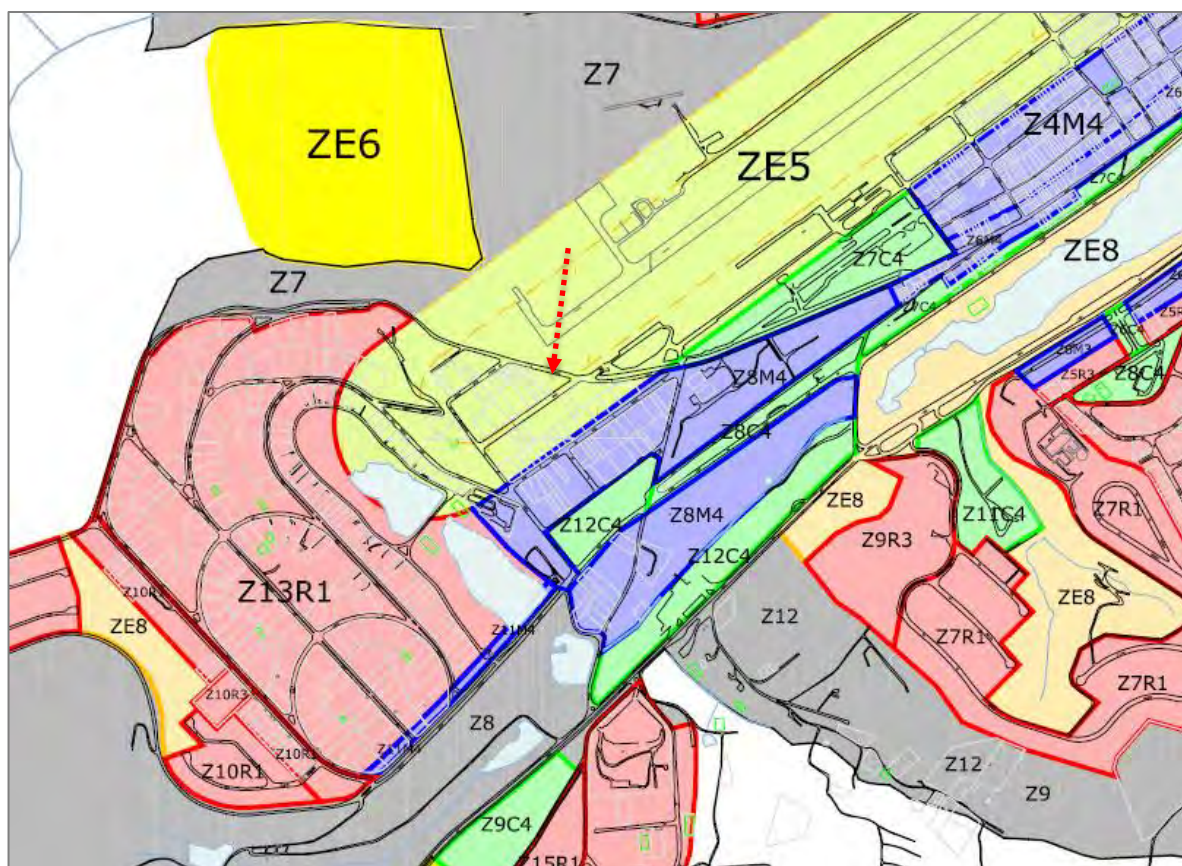


Figura 6: A área do empreendimento (indicada pela seta pontilhada vermelha) se encontra localizada no ZE5, ou seja, uma zona especial. De acordo com a LC nº 556/2007.

ZE5: Zona especial com uso para “*proteção do aeroporto, aeroporto, terminais de carga e passageiros e similares.*” (Anexo VIII da LC nº 556/2007).

Desta forma, a ampliação e uso do empreendimento, apesar de não possuir uso específico para o aeroporto, não causa interferências ou de alguma forma traz risco a operação do aeroporto, assim como as residências, outros comércios e prestadores de serviços que ali também estão instalados.

De acordo com a Subseção V - Da Zona Especial de Proteção do Aeroporto, Art. 145, informamos que a ampliação e o uso do empreendimento não acarretarão no embaraçamento das operações de aeronaves ou causarão interferência nos sinais dos auxílios à radionavegação ou dificultar a visibilidade de auxílios visuais. Bem como as atividades do empreendimento não serão afetadas pelo ruído do aeroporto, e como supracitado, cada atividade deverá ser avaliada de forma individual.

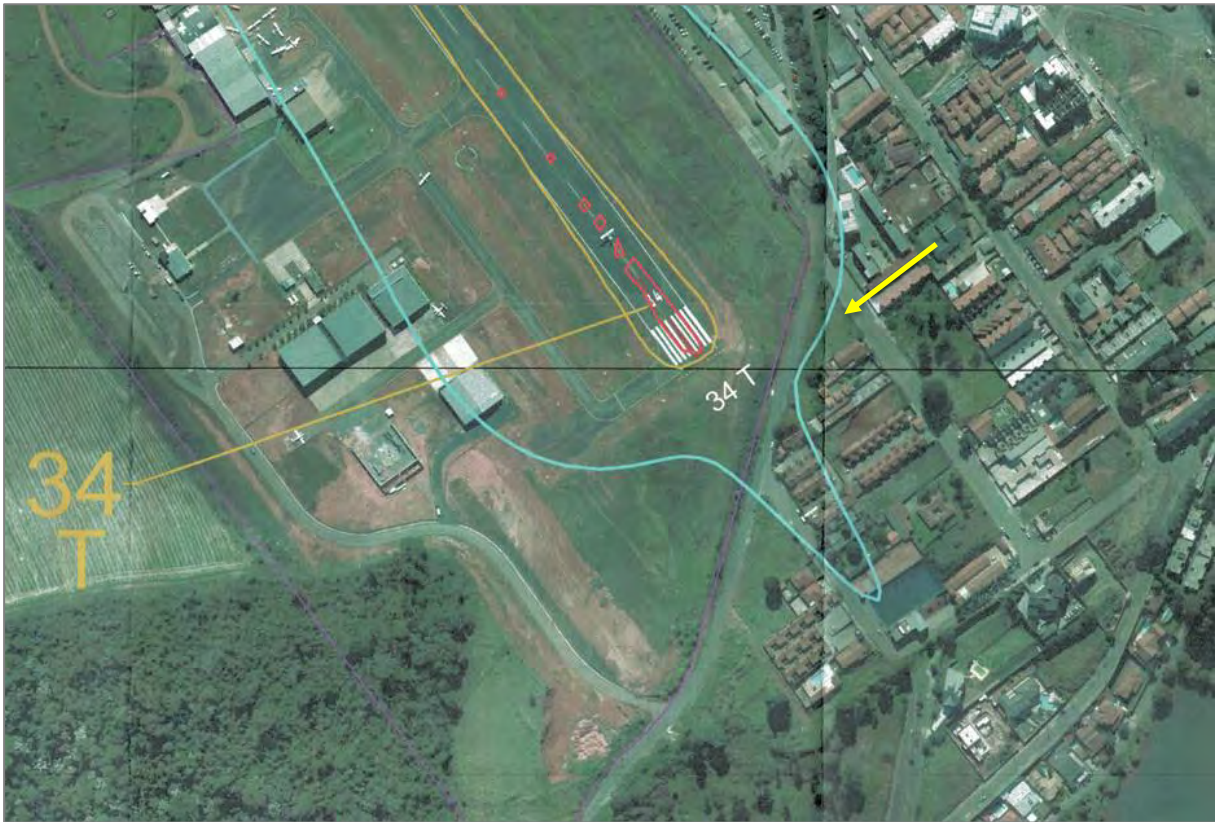
Quanto aos coeficientes urbanísticos, para as zonas especiais ficam definidos os parâmetros da Classificação 4 do Anexo IV do Código de Urbanismo.

OCUPAÇÃO RELATIVA POR UNIDADE									
CLASSIFICAÇÃO	ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	TAXA DE OCUPAÇÃO BÁSICA TOTAL (%)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO TOTAL	TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO MÁXIMA TOTAL (%)	GABARITO DE ALTURA (nº máximo de pavimentos)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUO DE FRENTE MÍNIMO (m)	RECUO LATERAL DIREITO MÍNIMO (m)	RECUO LATERAL ESQUERDO MÍNIMO (m)
4	250	70	2,8	90	4	10	0	inicial	inicial

Figura 7: Recorte do Anexo IV do Código de Urbanismo (LC nº 556/07).

Todos os coeficientes foram atendidos, em especial o gabarito de altura, não afetando a operação do aeroporto.

Quanto ao ruído, em análise ao Plano Específico de Zoneamento de Ruído - PEZR do Aeroporto Arthur Siqueira, observamos que o empreendimento se encontra parcialmente na curva de 65 dB.



Uso do Solo	Nível de Ruído Médio dia-noite (dB)					
	Abaixo de 65	65 – 70	70 – 75	75 – 80	80 – 85	Acima de 85
Usos Comerciais e serviços						
Escritórios, negócios e profissional liberal (exemplos: escritórios, salas e salões comerciais, consultórios ou empreendimentos equivalentes)	S	S	25	30	N	N

Notas das Tabelas E-1 e E-2:
S (Sim) = usos do solo e edificações relacionadas compatíveis sem restrições
N (Não) = usos do solo e edificações relacionadas não compatíveis.
25, 30, 35 = usos do solo e edificações relacionadas geralmente compatíveis. Medidas para atingir uma redução de nível de ruído – RR de 25, 30 ou 35 dB devem ser incorporadas no projeto/construção das edificações onde houver permanência prolongada de pessoas.
(1) Sempre que os órgãos determinarem que os usos devam ser permitidos, devem ser adotadas medidas para atingir uma RR de pelo menos 25 dB.
(2) Edificações residenciais requerem uma RR de 25 dB.
(3) Edificações residenciais requerem uma RR de 30 dB.
(4) Edificações residenciais não são compatíveis.

Figura 8: Recorte do PEZR do Aeroporto Arthur Siqueira.

De acordo com a tabela de restrições de uso acima referente ao Zoneamento de Ruído, não há restrição para a implantação e uso de salões comerciais, não

havendo também a necessidade de incorporar medidas para atingir uma redução de nível de ruído.

6.1. Quadras limítrofes

Toda a quadra onde se localiza o imóvel, bem como quadras adjacentes, se encontram no mesmo Zoneamento do imóvel em estudo, ou seja, Macrozona Urbana - MZU, Zona de Desenvolvimento Urbano 1 - ZDU1 e Zona Especial 5 - ZE5.

Não foram verificadas incompatibilidades de uso entre o empreendimento e o entorno.

7. Caracterização da vizinhança

De acordo com o roteiro para elaboração de EIV/RIV simples, considera-se vizinhança imediata: aquela instalada na quadra em que o empreendimento proposto se localiza e vizinhança mediata: a distância de 300m do perímetro do empreendimento.



Figura 9: Vizinhança imediata (polígono amarelo) e mediata (círculo verde) do empreendimento.

A vizinhança mediata compreende uma área extensa e diversificada, com características bem diferentes, incluindo zonas residenciais (incluindo residências uni e multifamiliares), comerciais e de serviços, além de espaços verdes (áreas sem uso específico). Nestes limites encontra-se Aeroporto Arthur Siqueira, Universidade São

Francisco (USF), HUSF, prestadores de serviços diversos, restaurantes, comércios, clínicas médicas e de estética, entre outros.

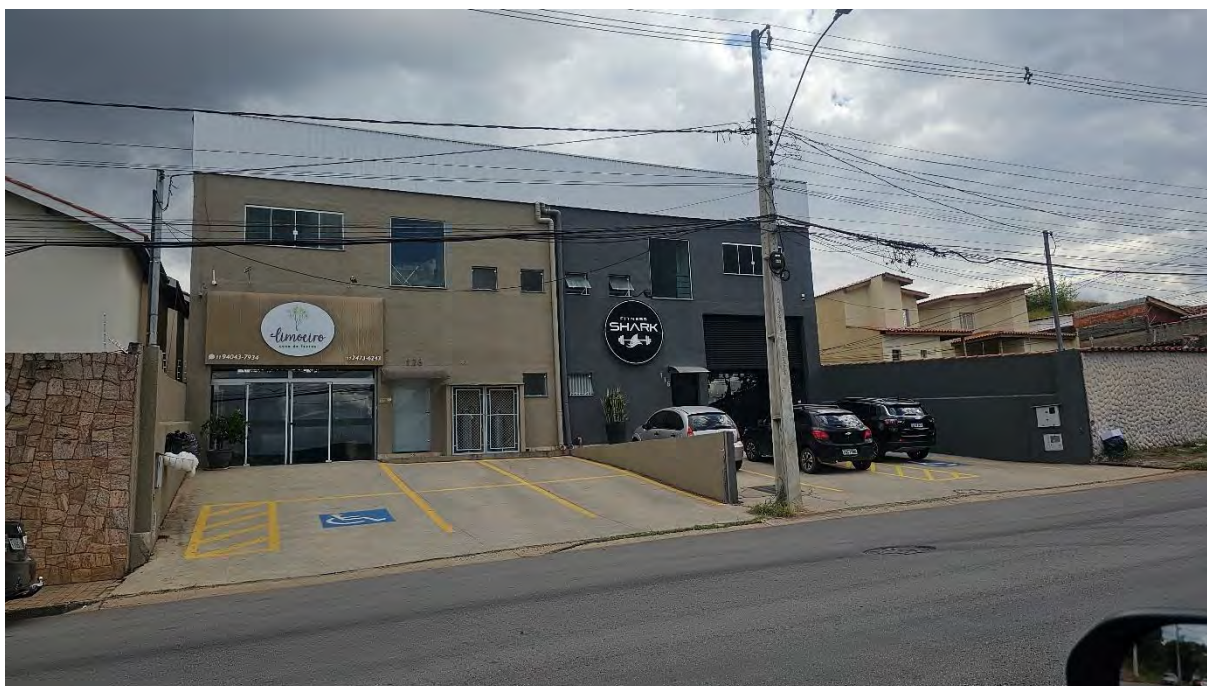
A vizinhança imediata é composta basicamente por residências unifamiliares e multifamiliares horizontais (kitnets), comércios e prestadores de serviços, como quadras de esporte na areia, academia e restaurante. Também identificamos a presença de salões comerciais semelhantes na mesma quadra e rua.

A seguir apresentamos algumas imagens do entorno do empreendimento (fotos feitas em 28/05/24 e 03/06/24).



















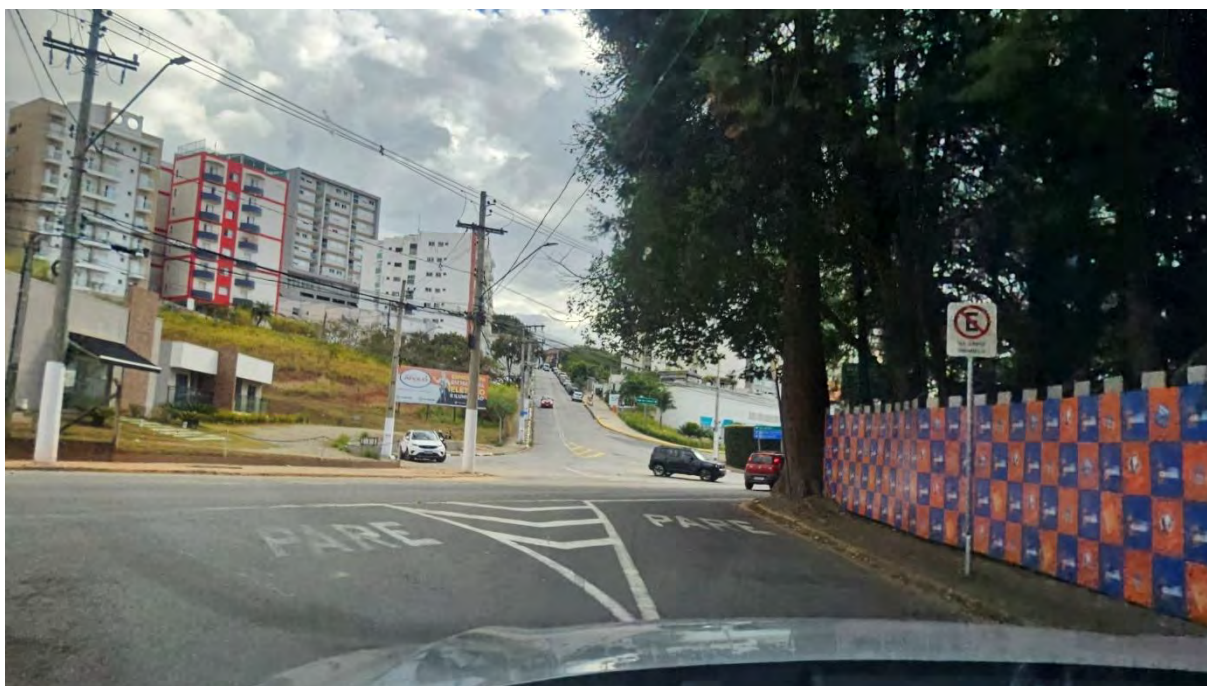














Fotos 01 a 32: Entorno mediato e imediato do empreendimento.

8. Valorização imobiliária

A valorização imobiliária da área ocorre principalmente pela ampliação e uso de um vazio urbano, que se encontrava sem uma ocupação específica, até início de 2020.

A implantação de um empreendimento com diversas opções de comércio e prestadores de serviço em um mesmo local, em uma região com poucas opções para

os moradores da vizinhança mediata e imediata, também trará a valorização imobiliária.

9. Geração de tráfego e demanda por transporte público

9.1. Acesso ao empreendimento

Como já mencionado, o empreendimento está localizado na Av. São Francisco de Assis esquina com a Av. Sebastião Silvério, sendo estas as principais vias atuais de acesso juntamente com a Av. Nelson Muner e a R. José Nóbrega D'Oliveira.



Figura 10: Acessos de veículos. À esquerda temos a Av. Sebastião Silverio, em frente a continuidade da Av. São Francisco de Assis e à direita a Av. Nelson Muner.

9.2. Caracterização da via

As vias no entorno do empreendimento apresentam as seguintes características:

Av. São Francisco de Assis

- Com passeio, sem dispositivos de acessibilidade;
- Sem faixas de pedestre nas proximidades;
- Uma faixa de rolamento para os dois sentidos do fluxo (no trecho do empreendimento);
- Pavimentação de asfalto;

- Velocidade máxima permitida de **40 km/h** (via arterial - Diretrizes Viárias 2020);
- Sem sinalização de velocidade;
- Inexistência de redutores de velocidade;
- Existência de vagas para estacionamento em ambos os lados da via.;
- Via de acesso ao Aeroporto.



Figura 11: Visão geral.

Av. Sebastião Silvério

- Com passeio, sem dispositivos de acessibilidade;
- Sem faixas de pedestre nas proximidades;
- Uma faixa de rolamento para os dois sentidos do fluxo;
- Pavimentação de asfalto;
- Via larga;
- Velocidade máxima permitida de **30 km/h** (via local - na altura do empreendimento);
- Sem sinalização de velocidade;
- Inexistência de redutores de velocidade;
- Existência de vagas para estacionamento em ambos os lados da via.



Figura 12: Visão geral.

Ressalta-se que todas as vias no entorno são pavimentadas.

9.3. Transporte público

Diversas linhas operam na região. Devido à proximidade com a USF e o HUSF a rotatividade de transporte público na região é expressiva.

Seguem algumas das linhas que passam nas proximidades.

- ✓ Linha 04 - Penha / USF;
- ✓ Linha 12 – Parque dos Estados/Euroville;
- ✓ Linha 112 – Parque dos Estados/USF;
- ✓ Linha 122 - Henedina / USF.

Estas linhas já são suficientes para atendimento da demanda do empreendimento.

9.4. Caracterização de congestionamentos na área de análise e rotas de acesso ao empreendimento

No entorno do empreendimento, em horários de pico, foi verificado um ponto de maior congestionamento na Av. São Francisco de Assis, na altura da USF e em frente à HUSF.

O empreendimento não contribui negativamente no trânsito do entorno, não havendo impacto negativo sobre o sistema viário, tendo em vista que, por se tratar de estabelecimento comercial de pequeno porte, o fluxo de clientes é bastante variável.

9.5. Pontos críticos de segurança para veículos e pedestres

Não foram verificados pontos críticos de segurança para veículos e pedestres.

9.6. Caracterização das calçadas e acessibilidade universal no entorno do empreendimento

No entorno do empreendimento, as calçadas encontram-se em boas condições. Porém, atualmente, não possuem acessibilidade.

9.7. Vagas de estacionamento

No projeto do empreendimento foram previstas 19 vagas de estacionamento, sendo 02 para PCD. No entorno do empreendimento foi verificada grande disponibilidade de vagas junto ao meio fio, em área pública.

10. Ventilação, iluminação e insolação

Devido às características construtivas do empreendimento e sua localização, não há impactos sobre a ventilação, iluminação e insolação do local. Não há interferências significativas do empreendimento no microclima da vizinhança.

O projeto atende todos os coeficientes urbanísticos para a zona na qual se localiza.

11. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

Atualmente, a paisagem urbana no entorno do empreendimento é composta principalmente por residências unifamiliares e multifamiliares, incluindo grande presença de kitnets, devido a proximidade com a Universidade, pelo Aeroporto Arthur Siqueira, pela Universidade São Francisco e pelo Hospital São Francisco, conformando área urbanizada em expansão e heterogênea, próxima ao principal acesso do município. São verificados lotes ainda vazios nas proximidades do empreendimento.

Em relação ao patrimônio natural, na zona de 500 m de influência do empreendimento, existem Áreas de Preservação Permanente (APP), de origem hídrica (decorrentes de recursos hídricos: cursos d'água, lagos e nascentes), que se encontram parcialmente recuperadas, ou seja, formadas por fragmento florestal nativo e áreas degradadas em diferentes proporções. Também foram verificados alguns remanescentes de vegetação nativa.

Quanto ao patrimônio cultural, no entorno de 500 m do empreendimento, não foram identificados bens tombados pelo Município, e em complemento, informamos que o empreendimento não se encontra inserido no raio de proteção de 150 m de nenhum bem tombado.

Quanto à poluição visual, após análise do empreendimento existente e da sua ampliação, verificou-se que não haverá impactos negativos, visto que suas fachadas se assemelham às edificações no entorno.

12. Nível de ruído

Durante a fase de ampliação do empreendimento, por se tratar de atividade de construção civil haverá produção de ruídos e ocorrência de trânsito de caminhões e máquinas pelo entorno do empreendimento. Contudo, tendo em vista que a região possui médio adensamento populacional, considera-se que a emissão de ruídos representa impacto negativo de baixa potencialidade, podendo ser mitigado. As obras ocorrerão em horário comercial, de forma a trazer o mínimo de incômodo.

Durante o uso do empreendimento, devido às características do empreendimento, e o uso estabelecido (comercial e prestadores de serviços), prevê-se uma baixa geração de ruído.

Os ruídos serão mantidos dentro dos limites estabelecidos pela NBR 10151.

Tabela 01: Nível de critério de avaliação NCA para ambientes externos, em dB(A), segundo NBR 10151:2000.

Tipos de áreas	Diurno	Noturno
Áreas de sítios e fazendas	40	35
Área estritamente residencial urbana ou de hospitais ou de escolas	50	45
Área mista, predominantemente residencial	55	50
Área mista, com vocação comercial e administrativa	60	55
Área mista, com vocação recreacional	65	55
Área predominantemente industrial	70	60

Ressalta-se que o Zoneamento do local é classificado como especial, devido à presença do aeroporto.

13. Qualidade do ar

Durante a fase de ampliação do empreendimento, poderá haver alteração da qualidade do ar, desta forma é recomendado o uso de aspersores ou mangueiras de forma a evitar que a poeira saia dos limites do imóvel.

Durante o funcionamento do empreendimento a qualidade do ar não deverá ser alterada.

14. Geração de resíduos sólidos e movimentação de terra

14.1. Ampliação

Durante a ampliação do empreendimento, o tipo predominante de resíduo sólido a ser gerado é o resíduo de construção civil (RCC), que, segundo a Res. CONAMA 307/2022, *“são os provenientes de construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, e os resultantes da preparação e da escavação de terrenos, tais como: tijolos, blocos cerâmicos, concreto em geral, solos, rochas, metais, resinas, colas, tintas, madeiras e compensados, forros, argamassa, gesso, telhas, pavimento asfáltico, vidros, plásticos, tubulações, fiação elétrica etc., comumente chamados de entulhos de obras, caliça ou metralha”*.

Todo o gerenciamento dos RCCs, incluindo armazenamento, reciclagem, transporte e disposição final, acontecerá de acordo com a legislação e normas pertinentes, incluindo a Resolução CONAMA nº 307/2002, já mencionada, Código de Obras do município e ABNT NBR 15112:2004.

O impacto causado pela geração destes resíduos, embora negativo, é pequeno e facilmente controlado por meio do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil. A obra e seu PGR foram cadastrados no SIGOR/RCC (PGR nº 1104).

O Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil para a ampliação do empreendimento se encontra em anexo.

14.2. Operação

Durante o funcionamento do empreendimento, serão gerados, principalmente, resíduos sólidos domésticos/orgânicos e recicláveis. Os resíduos a serem gerados, em geral, são classificados como Resíduos Classe II – Não perigosos.

O acondicionamento dos resíduos ocorrerá em lixeiras internas, nos salões, de forma individual, e posteriormente os mesmos deverão ser encaminhados para a lixeira existente no passeio público da Av. Sebastião Silvério.

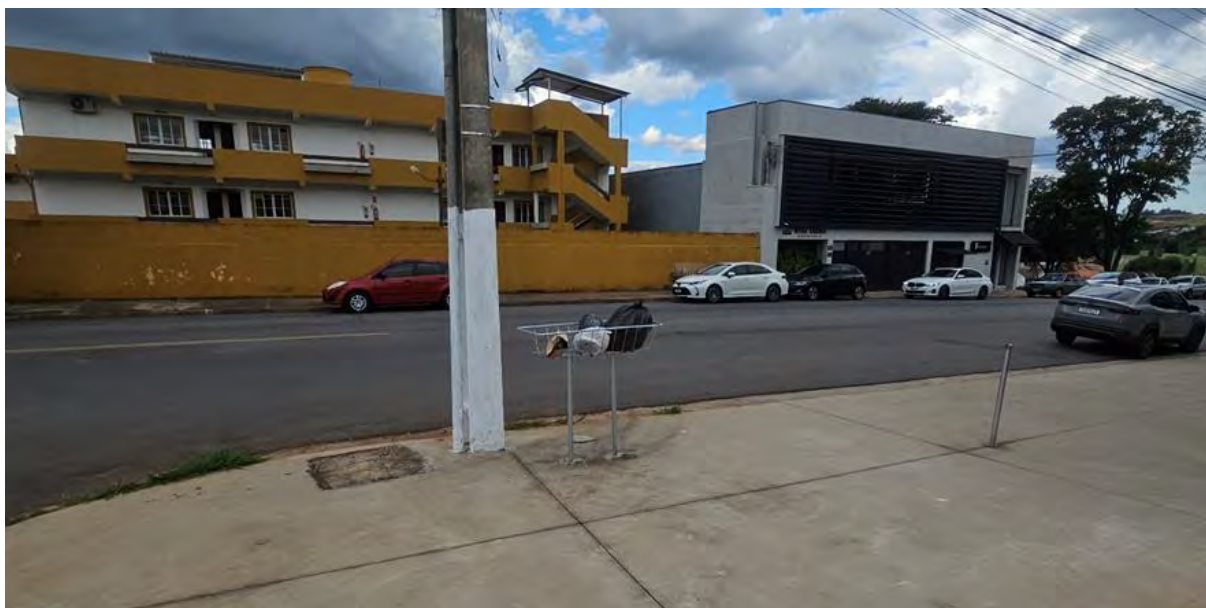


Figura 13: Localização da lixeira.

O local é atendido pela coleta pública comum de segunda a sábado e pela coleta seletiva às quartas-feiras.

O Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos do empreendimento se encontra em anexo.

14.3. Movimentação de terra

De acordo com o projeto em aprovação do empreendimento, não haverá necessidade de movimentação de terra acima de 100,00m³. O imóvel é praticamente plano e não contará com pavimento subterrâneo.

15. Vegetação, arborização urbana, recursos hídricos e fauna

15.1. Vegetação regional

O município de Bragança Paulista está integralmente inserido no Bioma Mata Atlântica, conforme Ministério do Meio Ambiente – MMA, tendo como norma de regência relacionada ao assunto a Lei Federal 11.428 de 22 de dezembro de 2006 – Lei da Mata Atlântica.

Conforme Inventário Florestal da Vegetação Nativa do Estado de São Paulo, elaborado pelo Instituto Florestal no período de 2008 a 2009, apresentado na figura

abaixo, o Município de Bragança Paulista possui fragmentos de Floresta Ombrófila Densa e vegetação secundária de Floresta Ombrófila Densa.

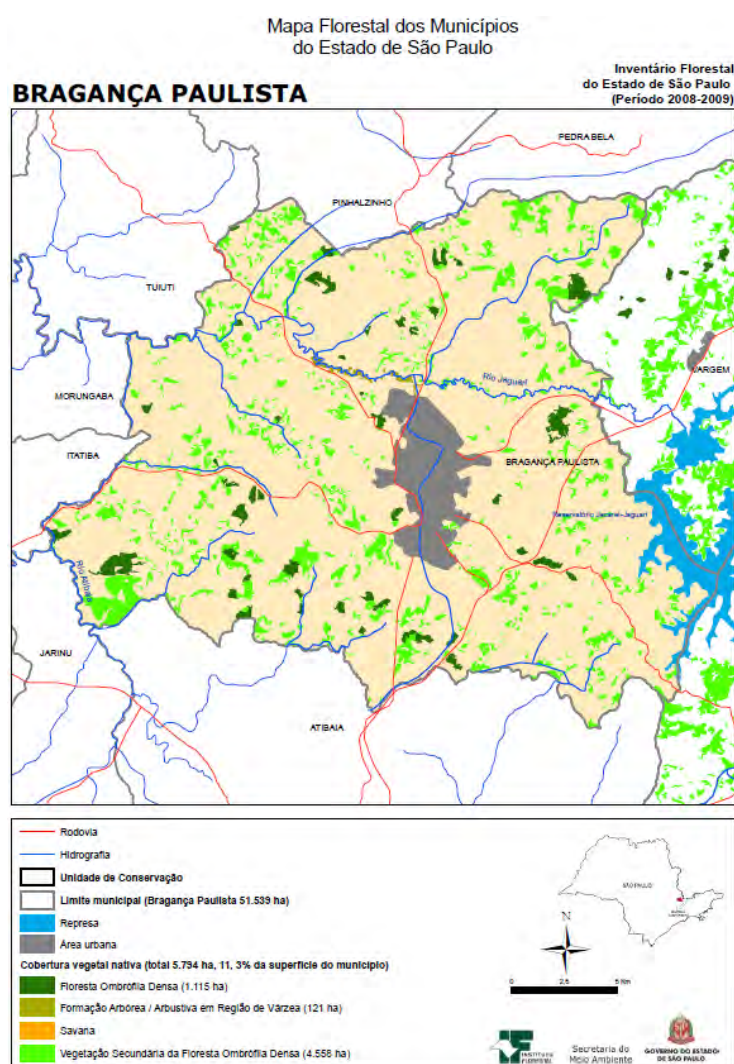


Figura 14: Mapa Florestal dos Municípios do Estado de São Paulo, elaborado pelo Instituto Florestal no período de 2008 a 2009.

15.2. Arborização urbana e paisagismo

O entorno do empreendimento é moderadamente arborizado, sendo que a maior parte da arborização é encontrada dentro de imóveis particulares. No interior do imóvel não foram encontrados indivíduos arbóreos.

O croqui a seguir apresenta as características ambientais em um raio de 300 m do empreendimento. Este mesmo croqui se encontra em anexo.

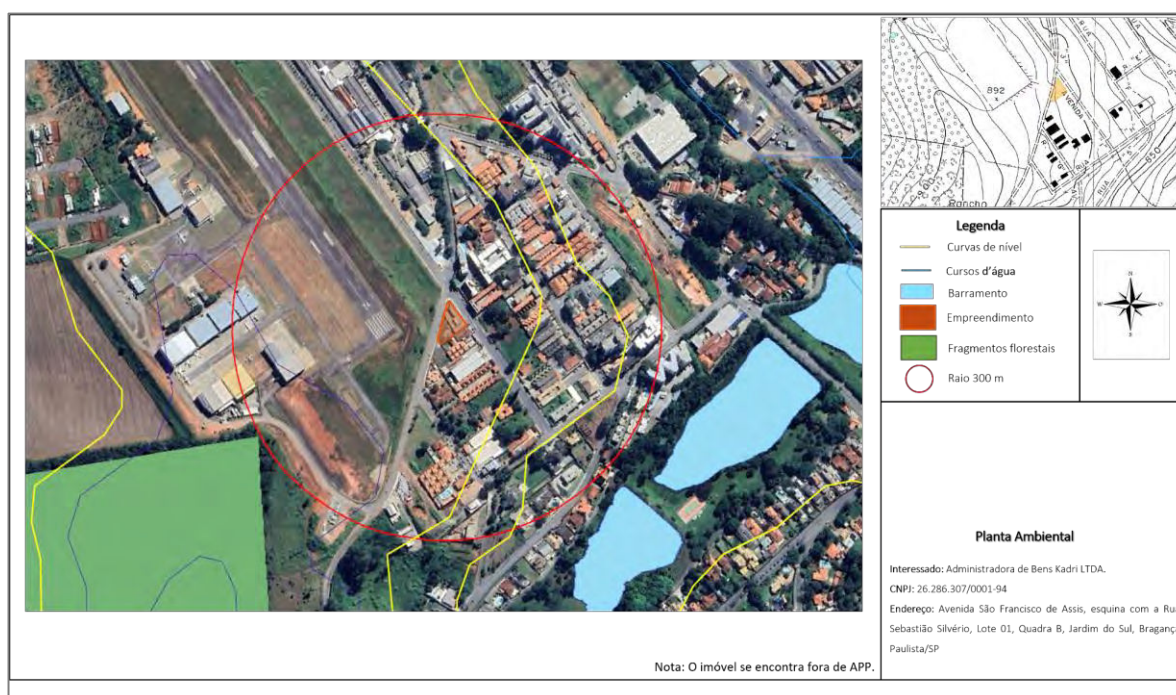


Figura 15: Croqui/Planta ambiental do imóvel e seu entorno, em um raio de 300 m.

Para o empreendimento foi previsto a implantação de um Projeto de Arborização Urbana, com o plantio de árvores nativas nas áreas permeáveis, estacionamento e passeio público, assim como projeto de paisagismo. O projeto se encontra em processo de aprovação junto à SMMA.

15.3. Recursos hídricos

Com base no Novo Plano Diretor, instituído pela Lei Complementar 893/2020, de 03/01/2020, a área de estudo está inserida na Bacia Hidrográfica do Lavapés, conforme mapeamento de bacias hidrográficas do município, constante do Mapa 03, anexo da referida lei, representado abaixo.

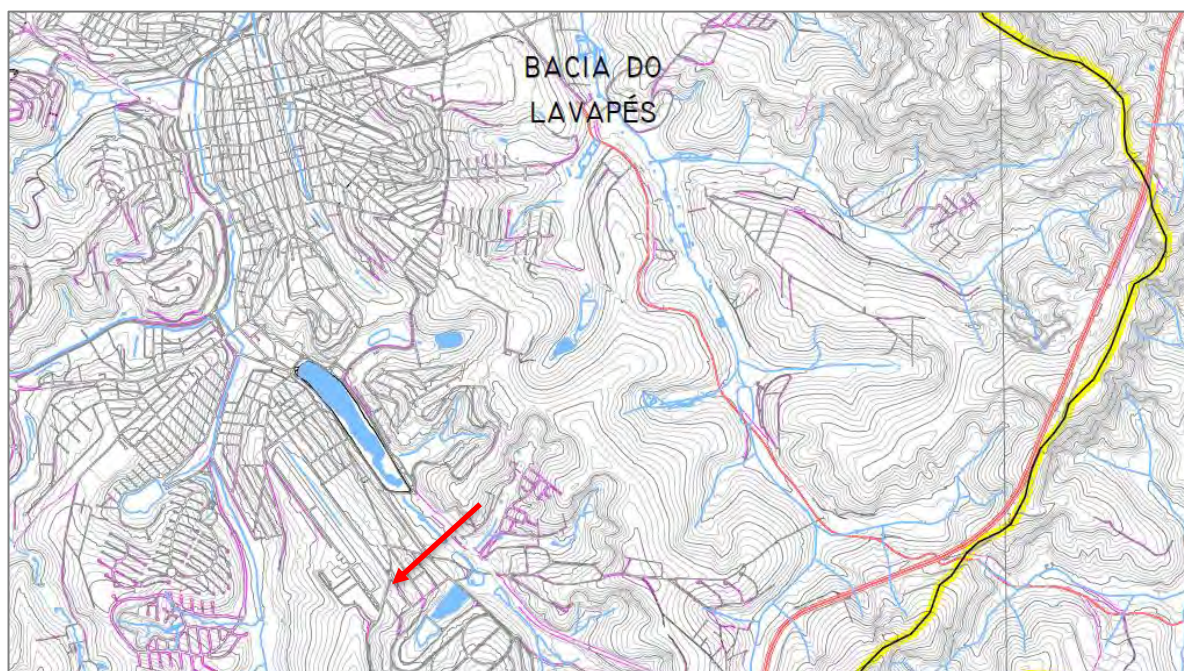


Figura 16: A seta indica a localização do empreendimento dentro da Região Administrativa do Lavapés.

Em relação às águas superficiais, a imóvel não possui cursos d'águas ou nascentes dentro de seus limites e nem APPs geradas por recursos hídricos existentes em seu entorno, conforme imagem abaixo, que retrata a situação histórica da área de estudo, com base nas Folhas Topográficas de 1979 do Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo (IGC).

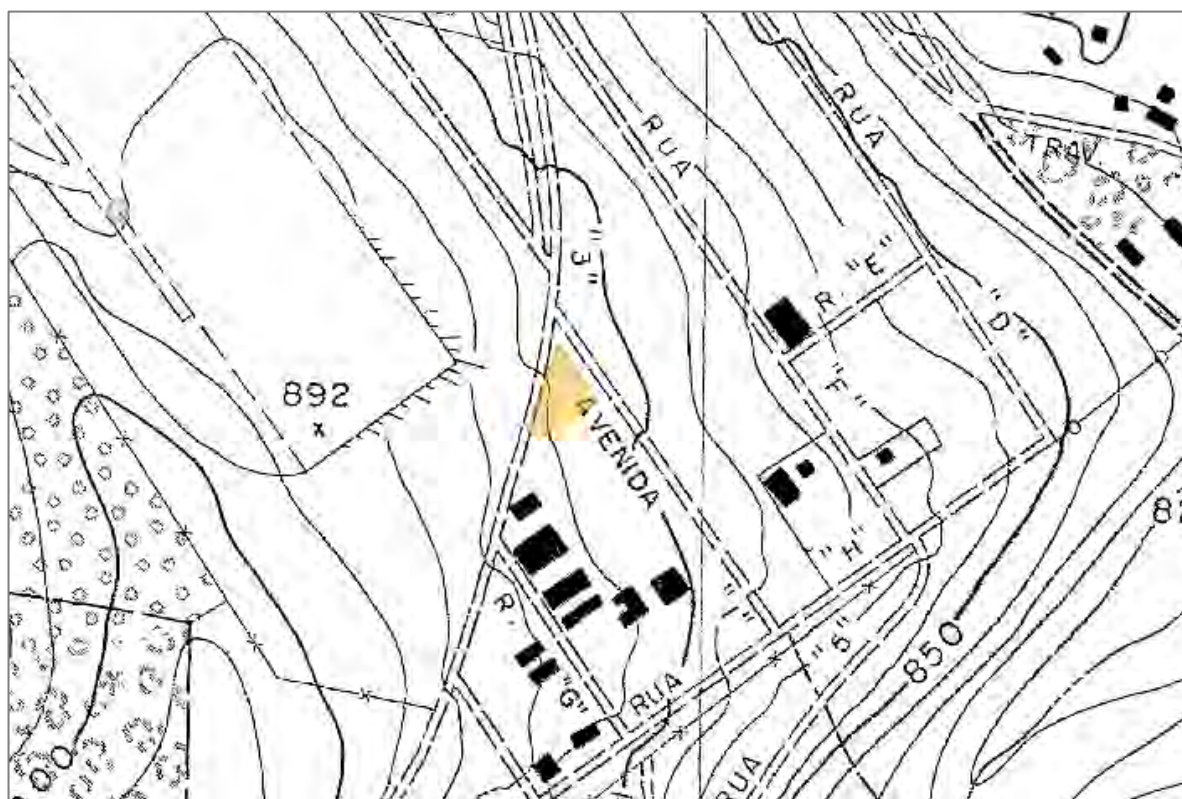


Figura 17: Situação histórica da área de estudo, com base nas Folhas Topográficas de 1979 do Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo (IGC), demonstrando inexistência de recursos hídricos e APP na área de estudo.

Próximo ao empreendimento verifica-se a presença de um curso d'água urbano, com o referido trecho bastante antropizado, denominado Ribeirão Lavapés, a montante do Lago do Taboão, que possui enorme importância para a drenagem urbana. Também encontramos um curso d'água sem denominação, afluente do do Ribeirão Lavapés, que tem sua nascente no interior do Condomínio Village Santa Helena.

15.4. Fauna

A região do empreendimento possui intensa ocupação do solo, mantendo-se, contudo, uma alta taxa de permeabilidade, apesar da baixa quantidade de árvores.

A fauna local utiliza as APPs locais e as grandes áreas de vegetação nativa de aspecto mais preservado do entorno do empreendimento, localizadas principalmente a Sul e a Sudoeste do empreendimento, no fim da Av. São Francisco de Assis. Dessa forma, considerando, concluímos que não impactará a avifauna da região.

Por fim, o empreendimento supracitado não afetará de forma negativa a fauna local ou migratória, visto que se trata de uma região antropizada, de ocupação antiga,

que não haverá supressão de árvores isoladas (nativas ou exóticas) para a ampliação e uso do empreendimento, bem como as atividades pretendidas no local não é potencialmente atrativa de fauna, principalmente no que se refere à avifauna.

Informamos também que as atividades não deverão gerar ruídos e vibrações que tragam danos à fauna local ou migratória. O empreendimento contará com arborização urbana e projeto de paisagismo, que será benéfico às aves locais.

Em tempo, informamos que cada empresa a se instalar nos salões para locação, ou já instalados, se solicitado deverão apresentar os estudos necessários, de forma individual e de responsabilidade de seu responsável, de forma a não causar transtornos à região.

16. Capacidade da infraestrutura urbana

O imóvel encontra-se localizado em região com infraestrutura adequada para a implantação do empreendimento em estudo.

16.1. Abastecimento de água e coleta de esgoto

O município e a região do empreendimento são atendidos pela SABESP, tanto em relação ao abastecimento de água, quanto à coleta de esgoto sanitário. O atendimento é realizado de forma satisfatória. Uma cópia da conta de água se encontra em anexo.

16.2. Energia elétrica

O fornecimento de energia elétrica é realizado pela Energisa de forma satisfatória.

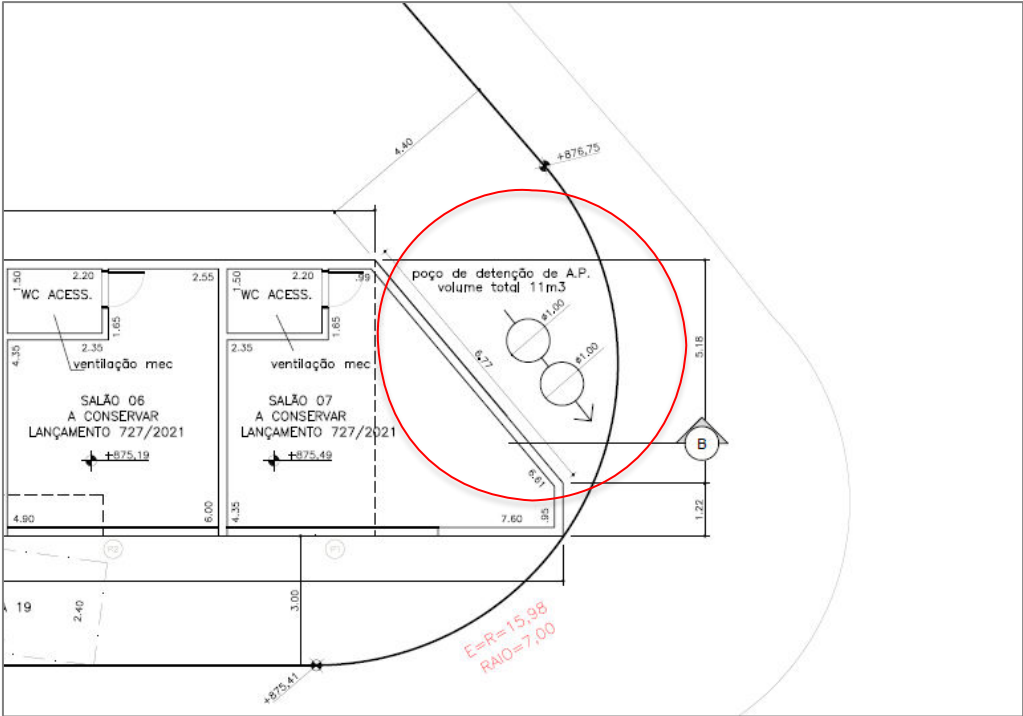
16.3. Coleta de resíduos sólidos

O serviço de coleta de resíduos sólidos, tanto comum como reciclável, é prestado pela CRT Ambiental de forma satisfatória.

16.4. Águas pluviais

No projeto está prevista a implantação de poços de retenção de águas pluviais, conforme Art. 33A da Lei nº 1146/1971 - Código de Obras.

Cálculo poço de retenção de águas pluviais conforme Art. 33A da Lei nº 1146, de 13/07/1971	
Fórmula utilizada: $V = 0,15 \times A_i \times IP \times t$	
VOLUME CALCULADO (m3)	9,60
ÁREA IMPERMEABILIZADA (m2)	1066,86
ÍNDICE PLUVIOMÉTRICO (mm/h)	0,06
TEMPO (h)	1,00
VOLUME ADOPTADO (m3)	11,00
ESTRATÉGIA UTILIZADA: DOIS POÇOS COM 7,00M DE PROFUNDIDADE CADA E 1,00M DE DIÂMETRO.	



Figuras 18 e 19: Recorte do projeto arquitetônico. O círculo vermelho indica a localização do poço de retenção de água pluvial.

17. Integração com planos e programas existentes

Visto a atividade e o pequeno porte do empreendimento entende-se que seu uso está compatível aos planos e programas existentes.

18. Impacto social na população residente ou atuante no entorno

Informa-se que com a operação do empreendimento não ocorrerão impactos sociais negativos na população residente ou na atuante do entorno.

Vale ressaltar que a ampliação e funcionamento dos salões comerciais irá proporcionar a geração de empregos diretos e indiretos à população, bem como opções de comércio e prestação de serviço para os moradores do entorno.

19. Relatório fotográfico





Fotos 33 a 36: Imagens do empreendimento a ser ampliado. A seta amarela na foto 35 indica o local da ampliação.

20. Conclusões, medidas mitigadoras e compensatórias

Por todo exposto, conclui-se que a ampliação e o funcionamento do empreendimento comercial poderão ser aprovados em razão dos benefícios sociais e econômicos que serão proporcionados pelo mesmo para o município de Bragança Paulista.

Além disso, verificou-se que a implantação do empreendimento é compatível com a região, tendo em vista a existência de alguns outros empreendimentos comerciais e prestadores de serviços na região, bem como a existência de muitos moradores no entorno que se beneficiarão com os salões comerciais. Ou seja, o empreendimento em estudo pode agregar valor aos outros empreendimentos já estabelecidos ao mesmo tempo em que aumenta a diversificação de opções e serviços comerciais para o público em geral.

Em apertada síntese, demonstrou-se que a implantação do empreendimento proporcionará benefícios e melhorias:

1. No uso e ocupação ordenada do solo localizado na região Sul de Bragança Paulista;
2. Na coleta seletiva dos resíduos gerados;
3. No desenvolvimento social, através da geração de empregos diretos e indiretos;
4. No desenvolvimento econômico do município;
5. No desenvolvimento de novos negócios com a disponibilização de novos salões comerciais;
6. Na arrecadação de tributos municipais (IPTU, ISS, entre outros);
7. Na valorização do entorno do empreendimento; e
8. Entre outros.

Dessa forma, pelas razões de fato e de direito acima expostas, notadamente em virtude de todos os benefícios sociais e econômicos que o empreendimento proporcionará ao município de Bragança Paulista, bem como em função dos impactos e respectivas medidas mitigadoras propostas neste estudo, conclui-se que o empreendimento em questão atende a todas as normas urbanísticas e ambientais vigentes.


Everton de Oliveira Santos
Coordenador
Engenheiro Civil
CREA SP - 5070788304


Mariana Tamaio Colombo
Engenheira Ambiental e de Segurança do
Trabalho
CREA SP: 5069004089


Administradora de Bens Kadri Ltda.
Proprietário
CNPJ: 26.286.307/0001-94

Anexos

- I. Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV;
- II. PGRCC;
- III. PGRS;
- IV. Planta Ambiental;
- V. Cópia de conta de abastecimento de água e coleta de esgoto;
- VI. Cópia de conta de energia elétrica;
- VII. Declaração CRT Ambiental;
- VIII. ARTs;
- IX. Matrícula atualizada;
- X. IPTU;
- XI. CNPJ.

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - RIV

SALÕES COMERCIAIS SEM USOS DEFINIDOS

AMPLIAÇÃO E FUNCIONAMENTO

Neste relatório, serão apresentados os principais aspectos do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) da ampliação e funcionamento de Salões Comerciais sem uso definido, localizado na Av. São Francisco de Assis, esquina com a Av. Sebastião Silvério, objetivando o desenvolvimento de atividades comerciais e de prestação de serviço.

Todas as questões apresentadas neste Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, foram amplamente discutidas no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) dos salões, sendo o RIV parte integrante do EIV, em conjunto com seus documentos anexos.

1. Uso e Ocupação do Solo - Impactos Relacionados às Quadras Limítrofes ao Empreendimento

Considerando não haver incompatibilidades de uso entre o empreendimento e seu entorno e nem previsão de impactos negativos em decorrência do empreendimento para o item em comento, não serão prescritas medidas mitigadoras neste tópico.

Porém, em tempo, as atividades a serem instaladas no local em curto, médio ou longo prazo, não poderão causar embaraçamento das operações de aeronaves ou causar interferência nos sinais dos auxílios à radionavegação ou dificultar a visibilidade de auxílios visuais. Porém, estas atividades deverão ser analisadas individualmente.

2. Medidas Mitigatórias sobre Paisagem Urbana, Patrimônio Natural e Cultural

As medidas mitigatórias deste tópico serão tratadas nos itens subsequentes quanto à Paisagem Urbana, Patrimônio Natural e Cultural.

Atualmente, a paisagem urbana no entorno do empreendimento é composto por zonas residenciais (incluindo residências uni e multifamiliares), comerciais e de serviços, além de espaços verdes, conformando área urbanizada e heterogênea, e em expansão.

Devido à presença do aeroporto, do HUSF e da Universidade São Francisco trata-se de uma área conhecida e consolidada pela presença de importantes equipamentos urbanos para o município, portanto, o funcionamento do empreendimento não trará grandes impactos à paisagem urbana.

Em relação ao patrimônio natural, na zona de 500 m de influência do empreendimento, existem Áreas de Preservação Permanente (APP), de origem hídrica (decorrentes de recursos hídricos: cursos d'água, lagos e nascentes), que se encontram parcialmente recuperadas, ou

seja, formadas por fragmento florestal nativo e áreas degradadas em diferentes proporções. Também foram verificados alguns remanescentes de vegetação nativa.

Quanto ao patrimônio cultural, no entorno de 500 m do empreendimento, não foram identificados bens tombados pelo Município, e em complemento, informamos que o empreendimento não se encontra inserido no raio de proteção de 150 m de nenhum bem tombado.

Desse modo, não foi verificada a presença de nenhum patrimônio natural ou cultural, bem como bens tombados, no raio de influência do empreendimento (vizinhança imediata, distância de 500m do perímetro do empreendimento).

Portanto, nenhum patrimônio natural ou cultural protegido será afetado pela ampliação e funcionamento de salões comerciais.

Sendo assim, não se vislumbram impactos negativos causados pelo uso dos salões (alguns deles já existentes) em relação à Paisagem Urbana, considerando o elevado adensamento urbano do entorno e grande heterogeneidade em relação à ocupação do solo.

3. Poluição Visual

Quanto à poluição visual, após análise do projeto de ampliação do empreendimento, verificou-se que não haverá impactos negativos significativos. O empreendimento contará com arborização urbana em parte de sua fachada.

4. Nível de ruído

Durante a fase de ampliação da edificação, por se tratar de atividade de construção civil haverá produção de ruídos e ocorrência de trânsito de caminhões e máquinas pelo entorno do empreendimento. Contudo, tendo em vista que a região possui médio adensamento populacional, considera-se que a emissão de ruídos representa impacto negativo de baixa potencialidade, podendo ser mitigado. As obras ocorrerão em horário comercial, de forma a trazer o mínimo de incômodo.

Durante o uso do empreendimento, devido às características do empreendimento, e o uso estabelecido (comercial e prestadores de serviços), prevê-se uma baixa geração de ruído.

Os ruídos serão mantidos dentro dos limites estabelecidos pela NBR 10151.

Ressalta-se que o empreendimento se localizada em Zona Especial devido a presença do aeroporto, que gera ruídos acima do padrão, portanto, a atividade do empreendimento não deve causar incômodo.

5. Qualidade do Ar

Durante a fase de ampliação do empreendimento, poderá haver alteração da qualidade do ar, desta forma é recomendado o uso de aspersores ou mangueiras de forma a evitar que a poeira saia dos limites do imóvel.

Durante o funcionamento do empreendimento a qualidade do ar não deverá ser alterada.

6. Geração de Resíduos Sólidos e Movimentação de Terra

6.1. Ampliação

Durante a reforma do Estádio, o tipo predominante de resíduo sólido a ser gerado é o resíduo de construção civil (RCC), que, segundo a Res. CONAMA 307/2022, “são os provenientes de construções, reformas, reparos e demolições de obras de construção civil, e os resultantes da preparação e da escavação de terrenos, tais como: tijolos, blocos cerâmicos, concreto em geral, solos, rochas, metais, resinas, colas, tintas, madeiras e compensados, forros, argamassa, gesso, telhas, pavimento asfáltico, vidros, plásticos, tubulações, fiação elétrica etc., comumente chamados de entulhos de obras, caliça ou metralha”.

Todo o gerenciamento dos RCCs, incluindo armazenamento, reciclagem, transporte e disposição final, acontecerá de acordo com a legislação e normas pertinentes, incluindo a Resolução CONAMA nº 307/2002, já mencionada, Código de Obras do município e ABNT NBR 15112:2004.

O impacto causado pela geração destes resíduos, embora negativo, é pequeno e facilmente controlado por meio do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil. Trata-se de uma obra de pequeno porte.

6.2. Operação

Durante o funcionamento do empreendimento, serão gerados, principalmente, resíduos sólidos domésticos/orgânicos e recicláveis. Os resíduos a serem gerados, em geral, são classificados como Resíduos Classe II – Não perigosos.

O acondicionamento dos resíduos ocorre em lixeiras internas, nos salões, de forma individual, e posteriormente os mesmos são encaminhados para a lixeira existente no passeio público da Av. Sebastião Silvério.

Não se vislumbra grande geração de resíduos pelo empreendimento, que é atendido pela coleta pública comum e seletiva.

6.3. Movimentação de terra

De acordo com o projeto em aprovação do empreendimento, não haverá necessidade de movimentação de terra acima de 100,00 m³. O imóvel é praticamente plano e não contará com pavimento subterrâneo.

7. Geração de tráfego e demanda por transporte público

O empreendimento não contribui negativamente no trânsito do entorno, não havendo impacto negativo sobre o sistema viário, tendo em vista que, por se tratar de estabelecimento comercial de pequeno porte, o fluxo de clientes é bastante variável.

Diversas linhas de transporte público operam na região. Devido a proximidade com a USF e o HUSF a rotatividade de transporte público na região é expressiva.

7.1. Vagas de estacionamento

No projeto do empreendimento foram previstas 19 vagas de estacionamento, sendo 02 para PCD. Foi verificada também a presença de grande disponibilidade de vagas no meio fio do passeio público.

8. Arborização urbana e paisagismo

O entorno do empreendimento é moderadamente arborizado, sendo que a maior parte da arborização é encontrada dentro de imóveis particulares. No interior do imóvel não foram encontrados indivíduos arbóreos.

Para a ampliação e uso do empreendimento não será necessário suprimir nenhuma espécie arbórea, seja ela nativa ou exótica.

Será implantado um projeto de arborização urbana nas áreas permeáveis, no estacionamento e nos passeios públicos, assim como projeto de paisagismo.

9. Fauna

A região do empreendimento possui intensa ocupação do solo, mantendo-se, contudo, uma alta taxa de permeabilidade, apesar da baixa quantidade de árvores.

A fauna local utiliza as APPs locais e as grandes áreas de vegetação nativa de aspecto mais preservado do entorno do empreendimento, localizadas principalmente a Sul e a Sudoeste do empreendimento, no fim da Av. São Francisco de Assis. Dessa forma, considerando, concluímos que não impactará a avifauna da região.

10. Recursos hídricos

Em relação às águas superficiais, a imóvel não possui cursos d'águas ou nascentes dentro de seus limites e nem APPs geradas por recursos hídricos existentes em seu entorno, desta forma não impactará qualquer curso d'água.

10.1. Águas Pluviais

No projeto está prevista a implantação de poços de retenção de águas pluviais, conforme Art. 33A da Lei nº 1146/1971 - Código de Obras, mitigando os impactos sobre o sistema de drenagem.

11. Infraestrutura Urbana

O local é atendido por abastecimento público de água e coleta de esgoto, iluminação pública e energia elétrica, bem como por coleta de resíduos comuns e recicláveis. Devido ao porte do empreendimento, os impactos sobre a infraestrutura urbana será pequeno.

12. Integração com planos e programas existentes

Visto a atividade e porte do empreendimento entende-se que seu uso está compatível aos planos e programas existentes.

13. Impacto social na população residente ou atuante no entorno

Informa-se que com a operação do empreendimento não ocorrerão impactos sociais negativos na população residente ou na atuante do entorno.

Vale ressaltar que a ampliação e funcionamento dos salões comerciais irá proporcionar a geração de empregos diretos e indiretos à população, bem como opções de comércio e prestação de serviço para os moradores do entorno.

14. Conclusões, medidas mitigadoras e compensatórias

Por todo exposto, conclui-se que a ampliação e o funcionamento do empreendimento comercial poderão ser aprovados em razão dos benefícios sociais e econômicos que serão proporcionados pelo mesmo para o município de Bragança Paulista.

Além disso, verificou-se que a implantação do empreendimento é compatível com a região, tendo em vista a existência de alguns outros empreendimentos comerciais e prestadores de serviços na região, bem como a existência de muitos moradores no entorno que se beneficiarão com os salões comerciais. Ou seja, o empreendimento em estudo pode agregar valor aos outros empreendimentos já estabelecidos ao mesmo tempo em que aumenta a diversificação de opções e serviços comerciais para o público em geral.

Em apertada síntese, demonstrou-se que a implantação do empreendimento proporcionará benefícios e melhorias:

1. No uso e ocupação ordenada do solo localizado na região Sul de Bragança Paulista;
2. Na coleta seletiva dos resíduos gerados;
3. No desenvolvimento social, através da geração de empregos diretos e indiretos;
4. No desenvolvimento econômico do município;
5. No desenvolvimento de novos negócios com a disponibilização de novos salões comerciais;
6. Na arrecadação de tributos municipais (IPTU, ISS, entre outros);
7. Na valorização do entorno do empreendimento; e
8. Entre outros.

Dessa forma, pelas razões de fato e de direito acima expostas, notadamente em virtude de todos os benefícios sociais e econômicos que o empreendimento proporcionará ao município de Bragança Paulista, bem como em função dos impactos e respectivas medidas mitigadoras propostas neste estudo, conclui-se que o empreendimento em questão atende a todas as normas urbanísticas e ambientais vigentes.

Bragança Paulista, SP, 06 de junho de 2024.



Everton de Oliveira Santos

Coordenador

Engenheiro Civil

CREA SP – 5070788304



Mariana Tamaio Colombo

Engenheira Ambiental e de Segurança do Trabalho

CREA SP: 5069004089