



DARP – ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO

Djalma Aparecido Rodrigues Primo
Engenheiro Civil

ESTUDO DE
IMPACTO DE
VIZINHANÇA

2025

JOAQUIM DAS NEVES COSTA

I – INFORMAÇÕES GERAIS

IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

TRATA-SE DE PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO COMERCIAL.

IDENTIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR

NOME OU RAZÃO SOCIAL: **JOAQUIM DAS NEVES COSTA E OUTRA**

CNH: **007.537.308-47**

ENDEREÇO COMPLETO: **AVENIDA SALVADOR MARKOWICZ, GLEBA F, CEP: 12916-400, BAIRRO BOM RETIRO, BRAGANÇA PAULISTA-SP.**

TELEFONE/FAX: **11 99782-9083**

NÚMERO DE FUNCIONÁRIOS: **17 (PREVISÃO)**

HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO: **07:00 AS 18:00 HORAS.**

EMAIL: **contato.exitus.empre@gmail.com**

RESPONSÁVEIS LEGAIS E PESSOAS DE CONTATO: **JOAQUIM DS NEVES COSTA / DIAMANTINO / VERÔNICA**

CONTATO: **DIAMANTINO**

TELEFONE/FAX: **(11) 99782-9083**

IDENTIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO EIV/RIV

NOME: **DJALMA APARECIDO RODRIGUES PRIMO**

ENDEREÇO: **RUA SANTA CLARA N.º 492, CENTRO, BRAGANÇA PAULISTA-SP.**

CREA: **5060190200**

TELEFONE/FAX: **11-4033-7212**

EMAIL: djalmaaparecido@terra.com.br

II. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

A) LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O EMPREENDIMENTO ESTARÁ LOCALIZADO À AV. SALVADOR MARKOWICZ, GLEBA F, BAIRRO BOM RETIRO, BRAGANÇA PAULISTA-SP.

A VIA DE ACESSO PRINCIPAL SERÁ PELA AV. SALVADOR MARKOWICZ, SENDO ELA TODA ASFALTADA, TENDO COMO VIAS SECUNDÁRIAS: AV. ALPEU GRIMELLO; RUA TEIXEIRA; AV. DOM PEDRO I.



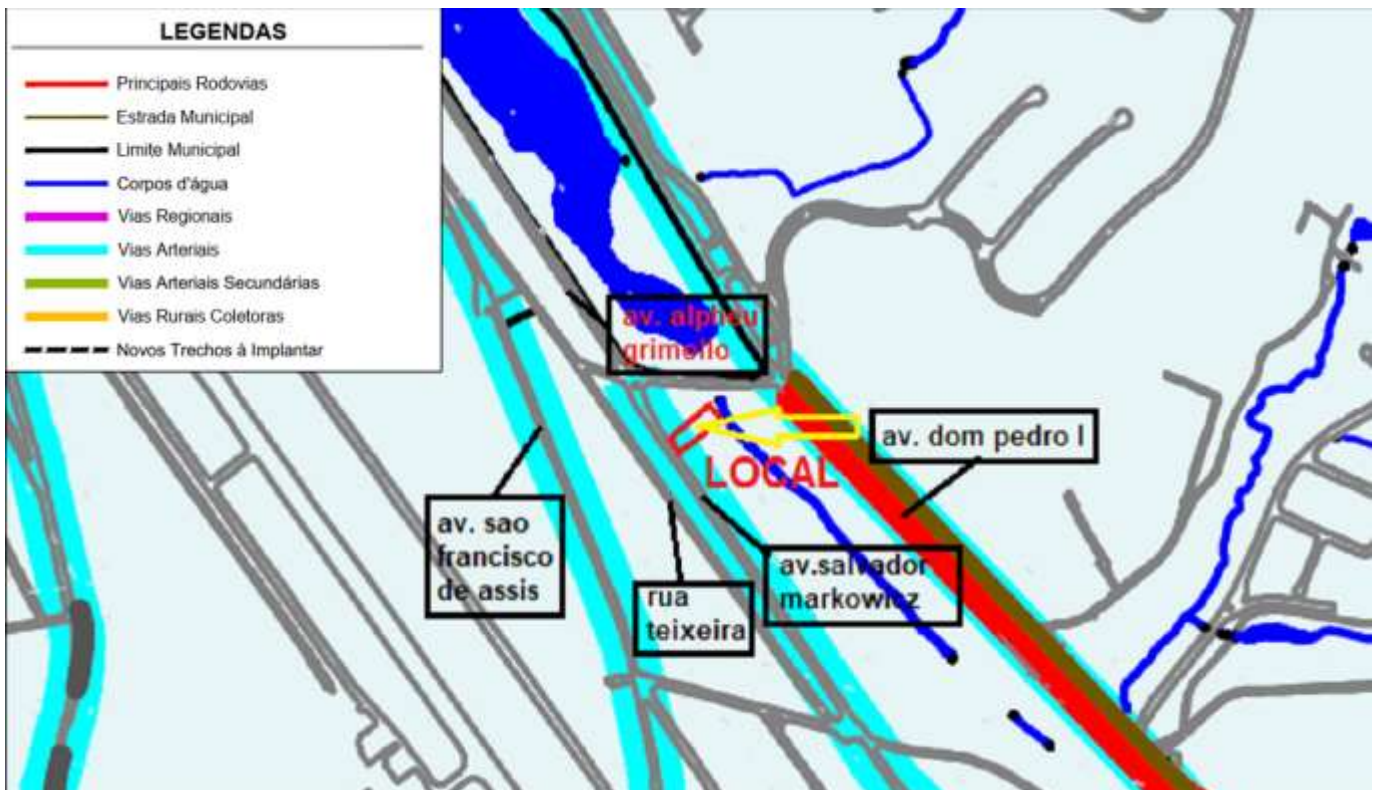
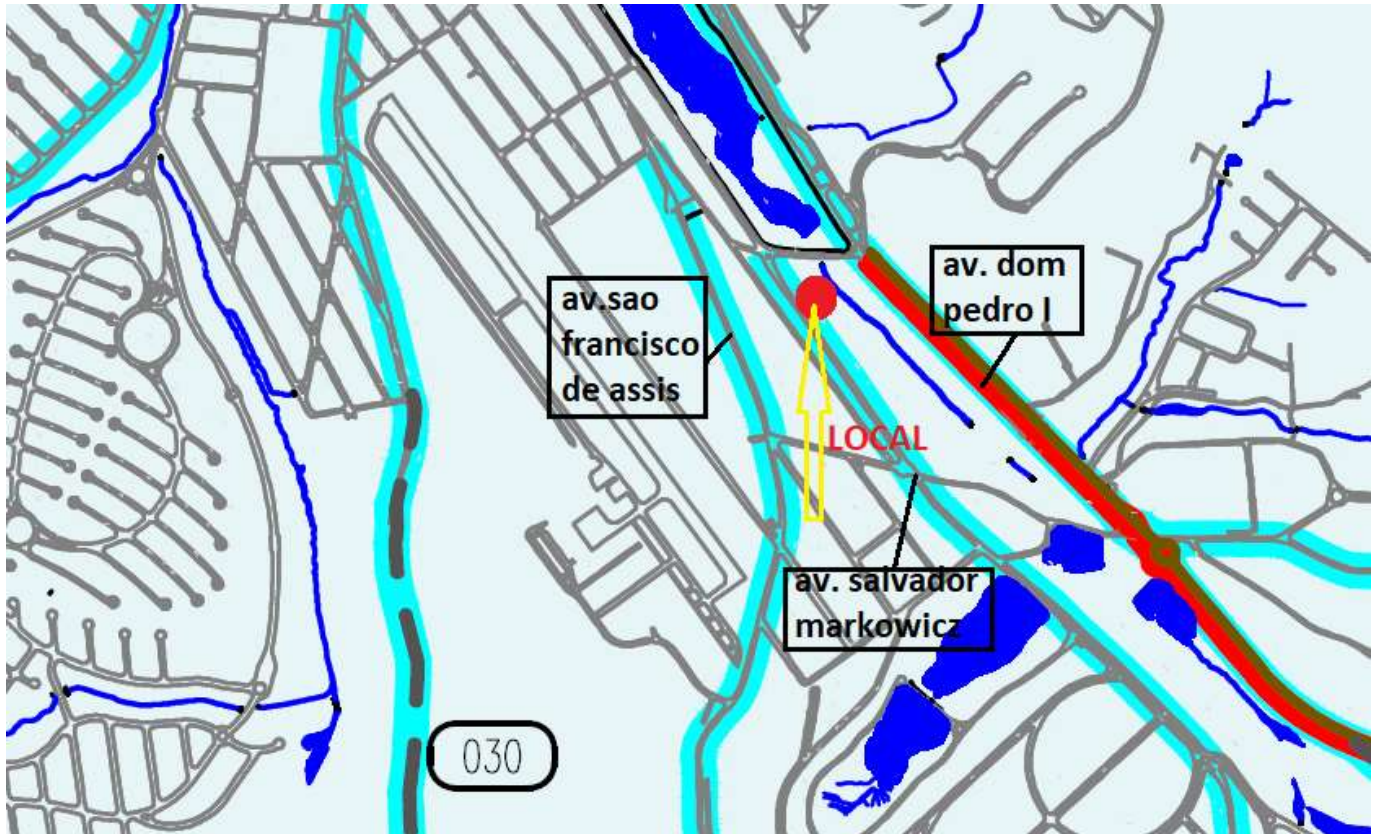
FONTE: [HTTPS://PT.WIKIPEDIA.ORG/WIKI/](https://pt.wikipedia.org/wiki/)



FONTE: [HTTPS://PT.WIKIPEDIA.ORG/WIKI/](https://pt.wikipedia.org/wiki/)



FONTE: [HTTP://WWW.INDOVIAJAR.COM.BR/BRASIL/SP](http://www.indoviar.com.br/brasil/sp)



http://braganca.sp.gov.br/uploads/files/2020/plano_diretor_lc_893/01_anexo_l-mapas/anexo_l-mapa_6-diretrizes_viarias.pdf



FONTE: GOOGLE EARTH PRO

B) DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O PRESENTE ESTUDO TEM POR OBJETIVO A EMISSÃO DE RELATÓRIO CONCLUSIVO PARA APROVAÇÃO DE PROJETO PARA CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO COMERCIAL.

O PROJETO FOI ELABORADO DE FORMA A ATENDER A NECESSIDADE DA ATIVIDADE PROPOSTA, CONFORME AS NORMAS VIGENTES LOCAIS.

O PROJETO CONTEMPLA TODAS AS ÁREAS NECESSÁRIAS PARA UM ATENDIMENTO COM EXCELÊNCIA AOS CLIENTES, CONTANDO COM ESTACIONAMENTO PARA 35 VEÍCULOS, DENTRE ELAS, AS VAGAS PARA PNE E IDOSO.

SÃO 36 SALAS DIVIDIDAS EM 04 PAVIMENTOS (SUPERIOR DE 1 A 4) E O PAVIMENTO TÉRREO SERÁ PARA UTILIZAÇÃO DE COMERCIAL VAREJISTA. TODOS OS PAVIMENTOS POSSUEM EQUIPAMENTOS DE ACESSIBILIDADE.

O PROJETO ONDE SERÁ INSTALADO O EMPREENDIMENTO CONTEMPLA UMA ÁREA CONSTRUÍDA DE 3.050,43 m² EM TERRENO COM ÁREA DE 1.251,90 m²; TAXA DE OCUPAÇÃO DE 28% E COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DE 1,50 E TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO DE 65%.

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO (GABARITO DE ALTURA, ETC):

- SUBSOLO 2= ALTURA TOTAL DE 2,95 M, COM PÉ DIREITO DE 2,75 M – COTA: 820,81;
- SUBSOLO 1= ALTURA TOTAL DE 3,24 M, COM PÉ DIREITO DE 3,04 – COTA: 823,76;
- PAVIMENTO TÉRREO = ALTURA TOTAL DE 5,20 M, COM PÉ DIREITO DE 5,00 M – COTA: 827,00;
- PAVIMENTO SUPERIOR 1 = ALTURA TOTAL DE 2,95 M, COM PÉ DIREITO DE 2,75 M – COTA: 832,20;
- PAVIMENTO SUPERIOR 2 = ALTURA TOTAL DE 2,95 M, COM PÉ DIREITO DE 2,75 M – COTA: 835,15;
- PAVIMENTO SUPERIOR 3 = ALTURA TOTAL DE 2,95 M, COM PÉ DIREITO DE 2,75 M – COTA: 838,10;
- PAVIMENTO SUPERIOR 4 = ALTURA TOTAL DE 2,95 M, COM PÉ DIREITO DE 2,75 M – COTA: 841,05;
- COTA DA COBERTURA DO RESERVATÓRIO = + 852,75 M.

CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OBRA

SEGUIE CRONOGRAMA EM ANEXO

 ANTUNES & LELLIS CONSTRUTORA		CRONOGRAMA FÍSICO DA OBRA DA AV. SALVADOR MARKOWICZ, III																															
		ANTUNES E LELLIS CONSTRUTORA																															
		CNPJ: 01.993.734/0001-81																															
		Av. Antonio Pires pimentel, 2010 - Bragança Paulista - SP CEP 13.914-001																															
		FONE (11) 99359-2222 EMAIL- gestor.edilus.empreendimentos@gmail.com																															
		OBRA: CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÃO COMERCIAL																															
		LOCAL: AV. SALVADOR MARKOWICZ, III - SANTA HELENA, BRAGANÇA PAULISTA - SP. 12916-400																															
		PRAZO DE EXECUÇÃO: 30 MESES																															
	SERVIÇOS	MÊS 01	MÊS 02	MÊS 03	MÊS 04	MÊS 05	MÊS 06	MÊS 07	MÊS 08	MÊS 09	MÊS 10	MÊS 11	MÊS 12	MÊS 13	MÊS 14	MÊS 15	MÊS 16	MÊS 17	MÊS 18	MÊS 19	MÊS 20	MÊS 21	MÊS 22	MÊS 23	MÊS 24	MÊS 25	MÊS 26	MÊS 27	DATA		21/08/2024		
	1.0 SERVIÇOS PRELIMINARES																														MÊS 28	MÊS 29	MÊS 30
	2.0 TERRAPLANAGEM																																
	3.0 FUNDAÇÃO																																
	4.0 SUPERESTRUTURA																																
	5.0 FECHAMENTO EM ALVENARIA																																
	6.0 HIDRÁULICA																																
	7.0 ELÉTRICA																																
	8.0 GESSO NAS PARTES INTERNAS																																
	9.0 REBOCO EXTERNO																																
	10.0 REVESTIMENTO CERÂMICO																																
	11.0 ESQUADRIAS																																
	12.0 PINTURA																																
	13.0 FACHADA DA EDIFICAÇÃO																																

OBS. O PRESENTE CRONOGRAMA PODE SOFRER VARIAÇÕES EM VIRTUDE DE FATORES EXTERNOS.

MATERIAIS E COMPONENTES BÁSICOS UTILIZADOS EM CADA ETAPA**PREPARO DO CANTEIRO:** MADEIRA, PREGO, ARAME, TAPUME;**PREPARO DO TERRENO:** LIMPEZA COM RETROESCAVADEIRA;**FUNDAÇÕES:** PERFURATRIZ, CONCRETO USINADO, VERGALHÃO DE AÇO, BLOCO DE CONCRETO, ARAME, MADEIRA;**ESTRUTURAS:** CONCRETO USINADO, VERGALHÃO DE AÇO, ARAME, MADEIRA;**ALVENARIA DE VEDAÇÕES:** TIJOLO CERÂMICO, ARGAMASSA DE CIMENTO, AREIA, PEDRA, DRYWALL;**INSTALAÇÕES:** TUBOS PVC, TUBOS CORRUGADOS, CABOS FLEXÍVEIS DE COBRE;**REVESTIMENTOS:** PRODUTOS IMPERMEABILIZANTES (VIAPLUS E VIABIT), ARGAMASSA MISTA DE CAL, AREIA E CIMENTO, AZULEJO, PISO CERÂMICO, TINTA LÁTEX ACRÍLICO, GRAFIATO, MASSA CORRIDA;**FORRO:** GESSO ACARTONADO;**ESQUADRIAS:** ALUMÍNIO, VIDRO, PORTAS INTERNAS DE MADEIRA, VERNIZ;**COBERTURA:** TELHAS TÉRMICAS, ESTRUTURA METÁLICA;**CALÇADA:** CONCRETO POLIDO, PEDRA PORTUGUESA.

C) SÍNTESE DOS OBJETIVOS DO EMPREENDIMENTO

O OBJETIVO DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO É O USO DE UM ESPAÇO ANTERIORMENTE VAZIO, INCENTIVANDO NEGÓCIOS LOCAIS E AUMENTANDO A DISPONIBILIDADE DE SALAS COMERCIAIS PARA OS EMPREENDEDORES NA CIDADE DE BRAGANÇA PAULISTA.

BRAGANÇA PAULISTA, CIDADE COM POPULAÇÃO ESTIMADA EM 176.811 HABITANTES (IBGE, 2022), 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 QUE O EMPREENDIMENTO PODERÁ GERAR. A GERAÇÃO DE EMPREGO PROMOVIDA PELA DA EDIFICAÇÃO, BEM COMO A VALORIZAÇÃO DO ENTORNO CONSISTE TAMBÉM EM MAIS UM ASPECTO POSITIVO PARA SUA IMPLANTAÇÃO.

D) OUTRAS INFORMAÇÕES

DESCRIÇÃO E ANÁLISE SOBRE ASPECTOS TÉCNICOS, ECONÔMICOS, SOCIAIS E AMBIENTES ENVOLVIDOS

SOBRE O ASPECTO TÉCNICO, O LOCAL OFERECE CONDIÇÕES PARA A IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO, COM BOM ESPAÇO PARA ACOMODAÇÃO DE MATERIAIS E EQUIPAMENTOS.

NO ASPECTO ECONÔMICO A EMPRESA VERIFICOU QUE TEM POSSIBILIDADE DE RETORNO FINANCEIRO QUANDO A EDIFICAÇÃO ESTIVER UTILIZÁVEL.

QUANTO AOS ASPECTOS SOCIAIS A EDIFICAÇÃO DO PRÉDIO TERÁ COMO META, MÃO DE OBRA LOCAL, OFERECENDO AOS COLABORADORES A SEGURANÇA DE UM TRABALHO REGULAR E FORMAL CUMPRINDO AS NORMAS DO MINISTÉRIO DO TRABALHO.

NO ASPECTO AMBIENTE ENVOLVIDO, NÃO ESTARÁ DEGRADANDO OS AMBIENTES NATURAIS DO LOCAL.

JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA ALTERNATIVA PREFERENCIAL PARA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

A ESCOLHA DO LOCAL SE DEU APÓS VERIFICAÇÃO DA DEMANDA QUE O LOCAL EXIGE E TAMBÉM POR AQUILO QUE A REGIÃO SUL DA CIDADE OFERECE EM TERMOS DE LOCOMOÇÃO, DIVERSÃO, ÁREAS DE LAZER, ETC. A REGIÃO SUL DA CIDADE É ONDE ESTÃO CONCENTRADOS EDIFÍCIOS DE NEGÓCIOS, UNIVERSIDADE, CENTROS MÉDICOS, ENFIM, LOCAIS QUE PODEM SE UTILIZAR DO HOTEL. A EDIFICAÇÃO POSSUIRÁ UM LAY OUT FUNCIONAL. ASSIM COMO TODO EMPREENDEDOR, VISA TAMBÉM O RETORNO FINANCEIRO, E O LOCAL PODE OFERECER ESTE REQUISITO PARA A EMPRESA.

ASPECTOS MÍNIMOS A SEREM ANALISADOS

I. ADENSAMENTO POPULACIONAL

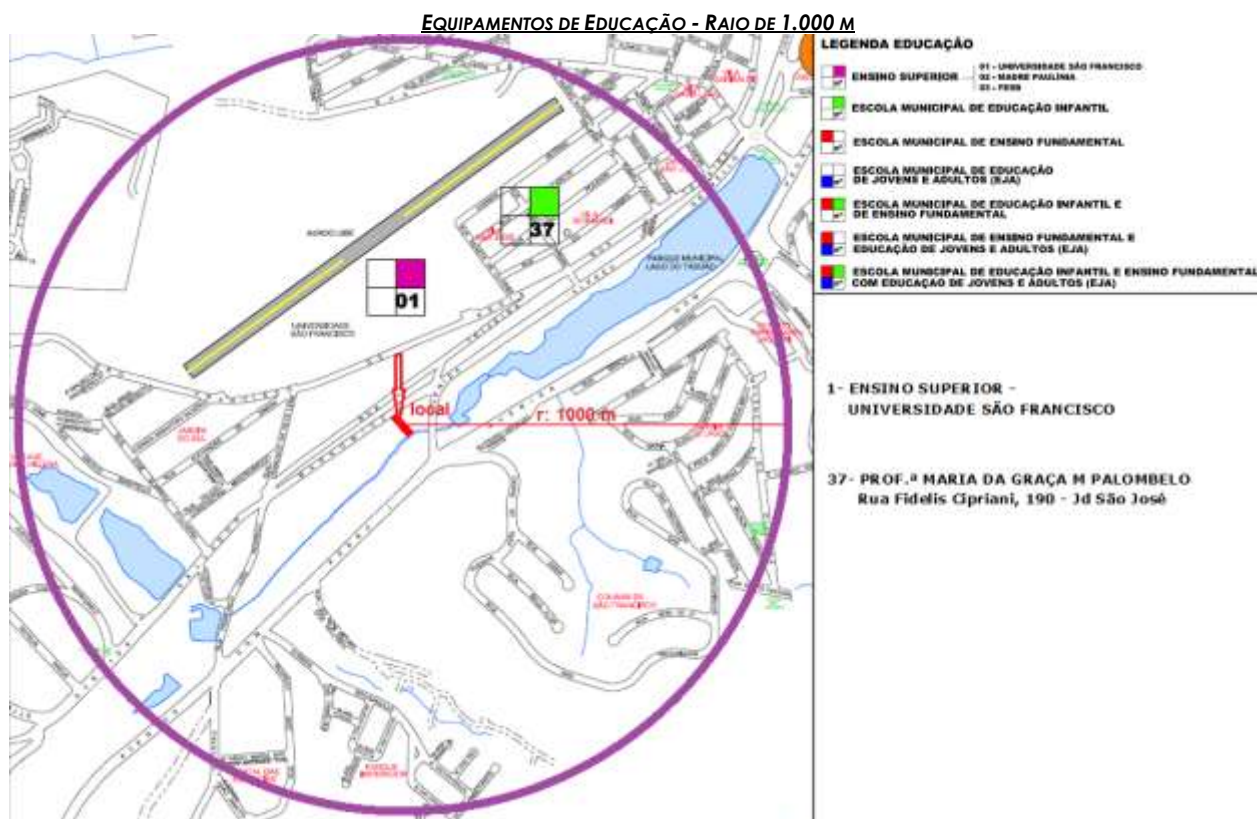
A) A CIDADE DE BRAGANÇA PAULISTA POSSUI UMA DENSIDADE DEMOGRÁFICA DE 344,94 HAB/KM², DE ACORDO COM O CENSO DE 2022 (IBGE). O ADENSAMENTO POPULACIONAL TRATA-SE DE UM AUMENTO NA TAXA DE CRESCIMENTO DE UMA POPULAÇÃO REGULADA POR SUA DENSIDADE. O ADENSAMENTO POPULACIONAL NO LOCAL SERÁ DE FORMA INDIRETA, POIS QUEM SE UTILIZARÁ DO ESPAÇO SERÃO CLIENTES E COLABORADORES, UTILIZANDO-SE DO ESPAÇO TEMPORARIAMENTE.

A REGIÃO ONDE SE SITUA O EMPREENDIMENTO POSSUI MÉDIO ADENSAMENTO POPULACIONAL, SENDO CARACTERIZADA POR RESIDÊNCIAS, COMÉRCIOS E SERVIÇOS LOCAIS. AO ENTENDER DESTE ESTUDO, O EMPREENDIMENTO MELHORA OS PADRÕES DE USO DO SOLO E A DINÂMICA DO ADENSAMENTO POPULACIONAL QUE VEM SENDO OBSERVADA NA ÁREA, COM A AMPLIAÇÃO URBANA E AS NOVAS UNIDADES COMERCIAIS, ESTES NÚMEROS CERTAMENTE SERÃO ALTERADOS. O ENTORNO DO EMPREENDIMENTO POSSUI INFRAESTRUTURA MAIS QUE SUFICIENTE PARA ABSORVER SEUS IMPACTOS SEM CAUSAR TRANSTORNOS À REGIÃO, PORÉM, COMO EM QUALQUER IMPLANTAÇÃO DE UM NOVO EMPREENDIMENTO, É INEVITÁVEL A GERAÇÃO DE ADENSAMENTO, NESTE CASO, CAUSARÁ ADENSAMENTO POPULACIONAL FLUTUANTE, POR SE TRATAR DE EDIFÍCIO COMERCIAL. O LOCAL ONDE O EMPREENDIMENTO SERÁ INSTALADO, ESTARÁ PREPARADO PARA ABSORVER OS POSSÍVEIS IMPACTOS RELACIONADOS A ADENSAMENTO POPULACIONAL, TRÂNSITO E POSSÍVEIS IMPACTOS, ALÉM DE JÁ POSSUIR INFRAESTRUTURA COMPLETA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, COLETA DE ESGOTO, DRENAGEM PLUVIAL, RUAS PAVIMENTADAS E ILUMINADAS.

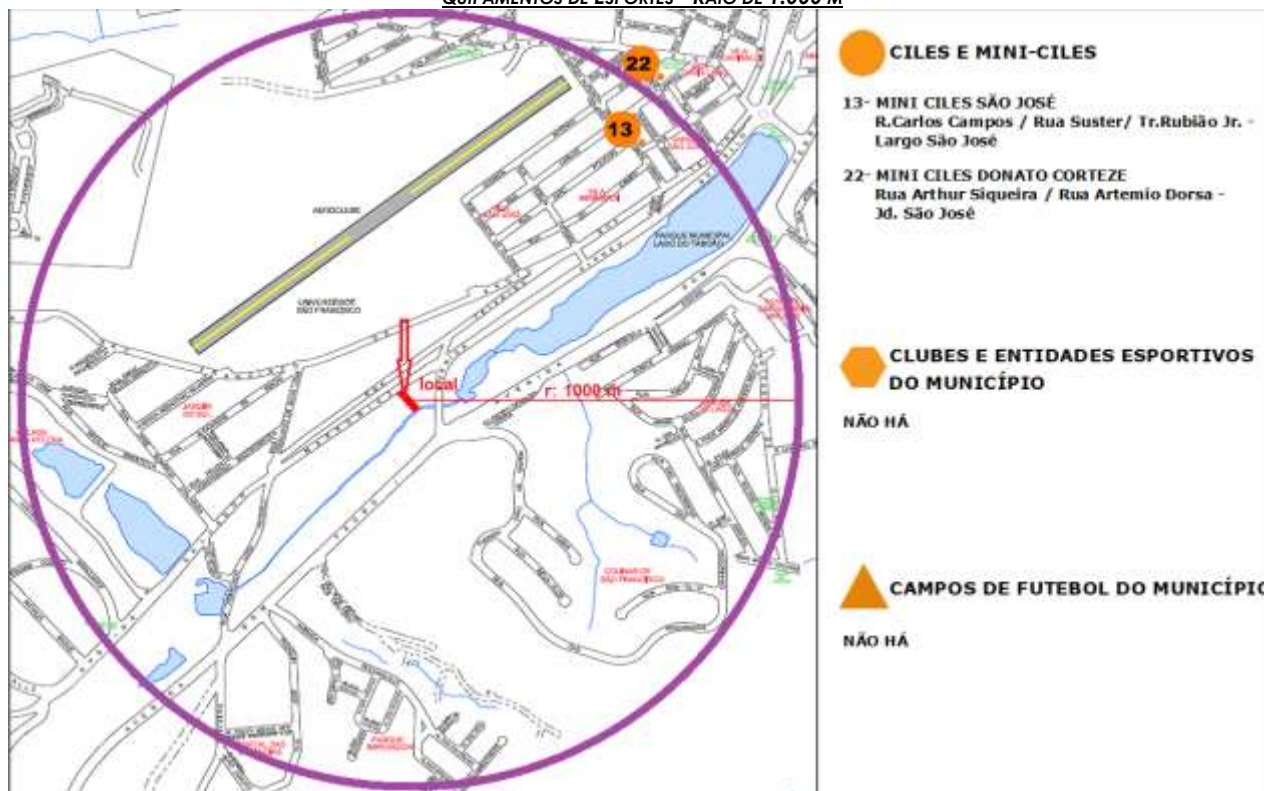
B) O EMPREENDIMENTO NÃO GERARÁ E NÃO INDUZIRÁ ADENSAMENTO POPULACIONAL, POR NÃO SE TRATAR DE EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL, MAS SIM, DE UMA CONSTRUÇÃO DE UM EMPREENDIMENTO COMERCIAL. EMPREENDIMENTO DESTE TIPO, APESAR DE VALORIZAREM A REGIÃO, NÃO ATRAI DIRETAMENTE NOVOS MORADORES PARA A REGIÃO, BEM COMO NÃO SE VERIFICA, PELO TIPO DE ATIVIDADE, A NECESSIDADE DE REALOCAÇÃO DE FUNCIONÁRIOS. DURANTE A CONSTRUÇÃO SERÁ UTILIZADA MÃO DE OBRA LOCAL, NÃO TENDO A NECESSIDADE DE MORADIA NO LOCAL PARA OS PRESTADORES DE SERVIÇO.

II. EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

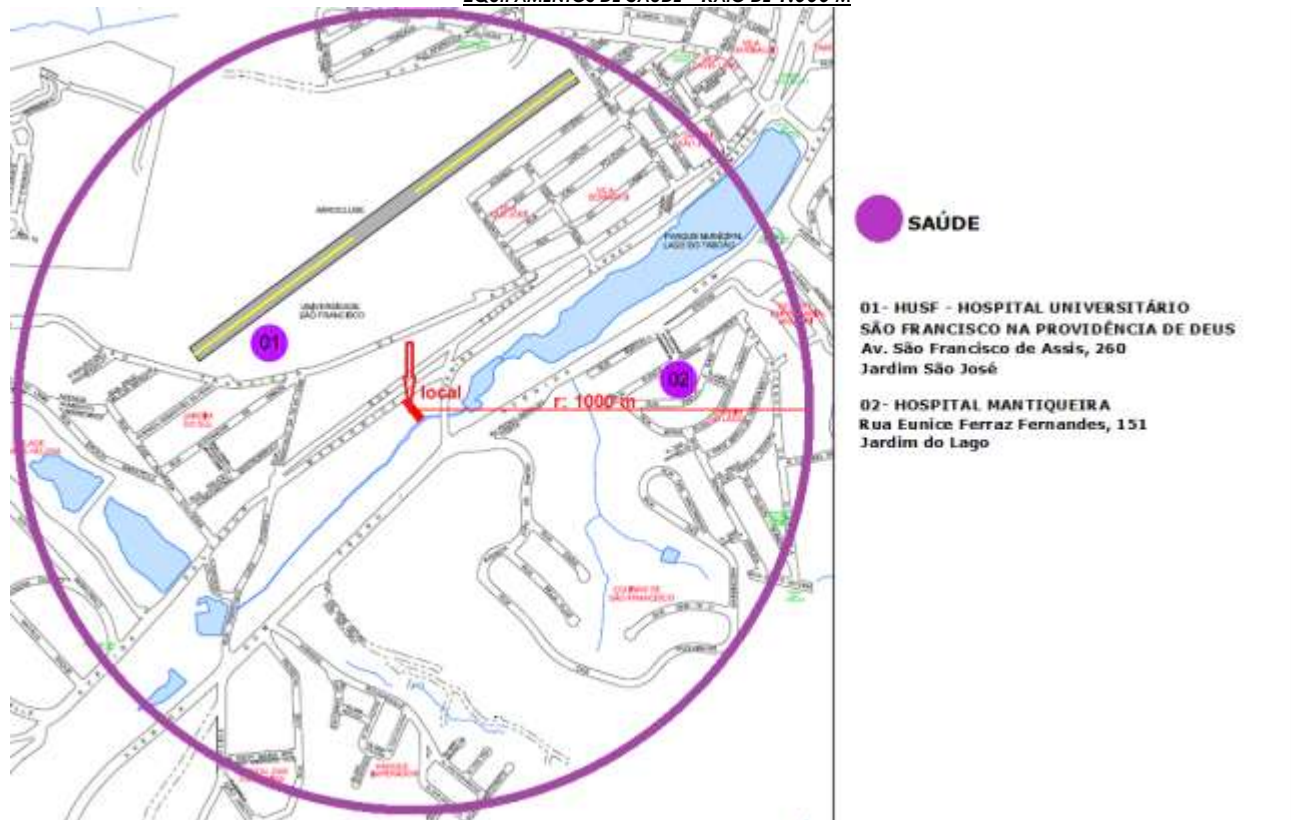
A) DE ACORDO COM MAPA ELABORADO PELA PREFEITURA MUNICIPAL LOCAL, OS EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS DENTRO DE UM RAIO DE 1.000 M ESTÃO DETALHADOS NOS MAPAS A SEGUIR.



FONTE: [HTTP://BRAGANCA.SP.GOV.BR/UPLOADS/FILES/2014/11/EQUIPAMENTOS-DE-EDUACAO.PDF](http://BRAGANCA.SP.GOV.BR/UPLOADS/FILES/2014/11/EQUIPAMENTOS-DE-EDUACAO.PDF)

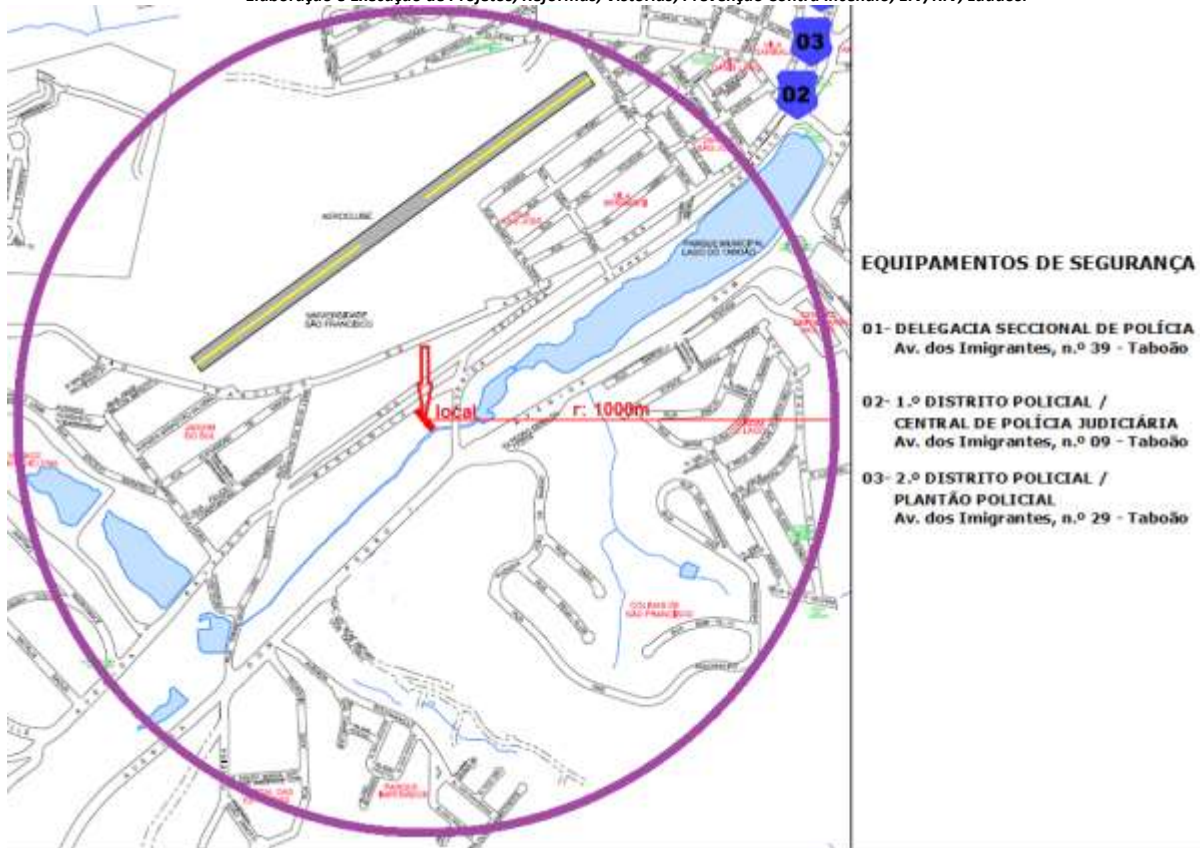
EQUIPAMENTOS DE ESPORTES - RAIO DE 1.000 M


FONTE: [HTTP://BRAGANCA.SP.GOV.BR/UPLOADS/FILES/2014/11/EQUIPAMENTOS-DE-ESPORTES.PDF](http://BRAGANCA.SP.GOV.BR/UPLOADS/FILES/2014/11/EQUIPAMENTOS-DE-ESPORTES.PDF)

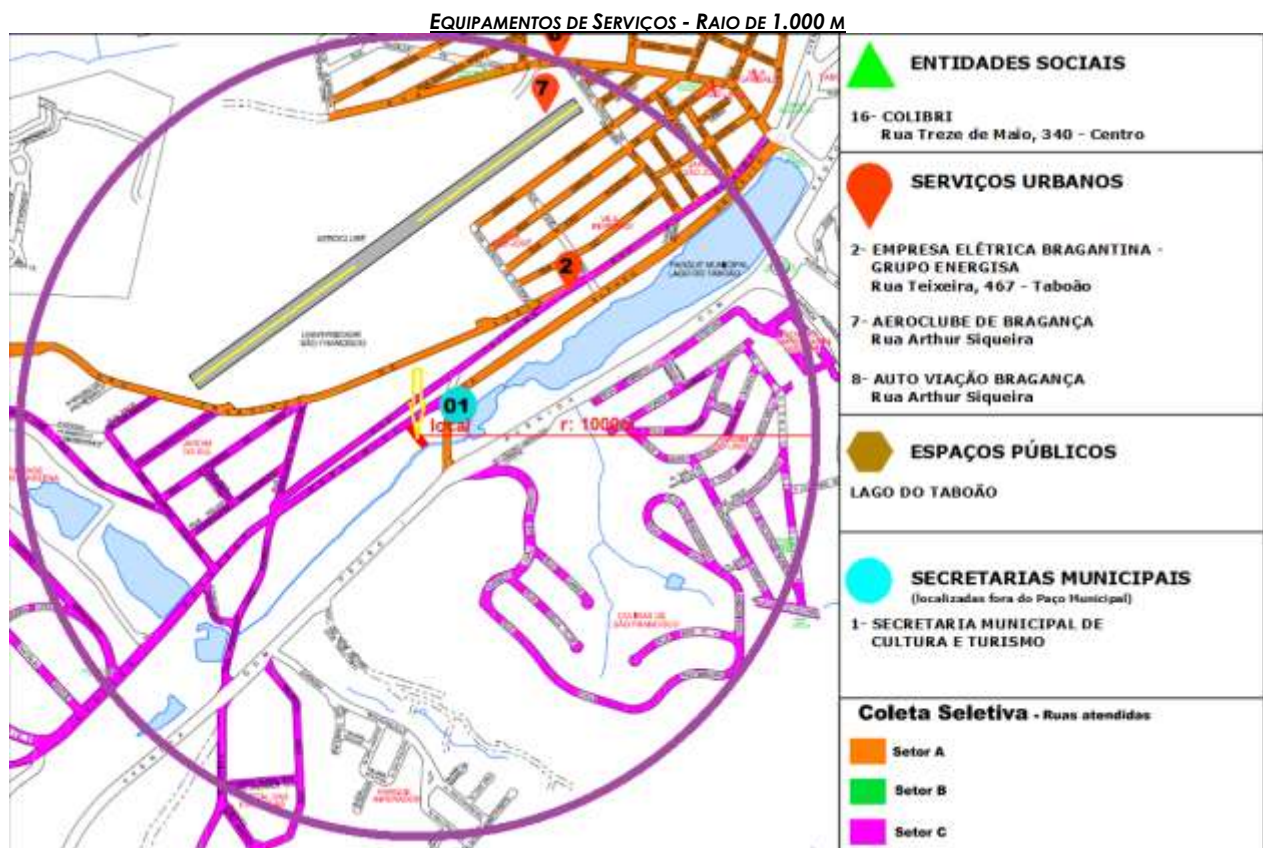
EQUIPAMENTOS DE SAÚDE - RAIO DE 1.000 M


FONTE: [HTTP://BRAGANCA.SP.GOV.BR/UPLOADS/FILES/2014/11/EQUIPAMENTOS-DE-SAUDE.PDF](http://BRAGANCA.SP.GOV.BR/UPLOADS/FILES/2014/11/EQUIPAMENTOS-DE-SAUDE.PDF)

EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA - RAIO DE 1.000 M



FONTE: [HTTP://BRAGANCA.SP.GOV.BR/UPLOADS/FILES/2014/11/EQUIPAMENTOS-DE-SEGURANCA.PDF](http://BRAGANCA.SP.GOV.BR/UPLOADS/FILES/2014/11/EQUIPAMENTOS-DE-SEGURANCA.PDF)



FONTE: [HTTP://BRAGANCA.SP.GOV.BR/UPLOADS/FILES/2014/11/EQUIPAMENTOS-DE-SERVICOS.PDF](http://BRAGANCA.SP.GOV.BR/UPLOADS/FILES/2014/11/EQUIPAMENTOS-DE-SERVICOS.PDF)

B) AVALIAÇÃO DA DEMANDA GERADA PELO EMPREENDIMENTO:

O EMPREENDIMENTO NÃO TRARÁ DEMANDA POR EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS POIS TRATA-SE DE CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO COMERCIAL, SERÁ SOMENTE DE PASSAGEM E OS COLABORADORES SE DESLOCAM DE OUTROS BAIRROS E, QUANDO NECESSÁRIOS, FAZEM USO DOS EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS, EM LOCAIS PRÓXIMOS AS SUAS RESIDÊNCIAS.

CONSIDERANDO O CONSUMO MÉDIO DE 50 LITROS/DIA PER CAPITA, CONSIDERANDO-SE 04 PESSOAS POR SALA, CHEGA-SE A UMA MÉDIA DE 7,200 LITROS/DIA (7,2 M³/DIA), SEM CONSIDERAR O USO NAS ÁREAS COMUNS.

ESTE IMPACTO É NEGATIVO, CONTUDO, O ABASTECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL E COLETA DE ESGOTOS SERÁ FORNECIDO PELA CONCESSIONÁRIA (SABESP), A QUAL DEVERÁ ANALISAR A VIABILIDADE DA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO E OS REQUISITOS TÉCNICOS PARA SUA ADEQUAÇÃO.

A ENERGISA É A RESPONSÁVEL PELO ATENDIMENTO DA DEMANDA NO FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA E TAMBÉM DEVERÁ SER ANALISADA PELA CONCESSIONÁRIA A VIABILIDADE PARA ATENDIMENTO AO EMPREENDIMENTO.

A EMPRESA CRT É A RESPONSÁVEL PELA COLETA DE LIXO PÚBLICO, A QUAL TAMBÉM SERÁ NECESSÁRIA ANÁLISE PARA ATENDIMENTO AO EMPREENDIMENTO.

DE ACORDO COM A LEI COMPLEMENTAR Nº 893, DE 3 DE JANEIRO DE 2020, NO (ART. 11), ENCONTRA-SE AS SEGUINTE DEFINIÇÕES:

XXIV - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - SÃO OS BENS DESTINADOS À EDUCAÇÃO E CULTURA, SAÚDE, RECREAÇÃO, ESPORTES, ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS E OUTROS ASSEMELHADOS QUE CONTRIBUAM PARA A MANUTENÇÃO E O DESENVOLVIMENTO DA VIDA URBANA;

XXV - EQUIPAMENTOS URBANOS - SÃO OS BENS DESTINADOS À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, ESGOTAMENTO SANITÁRIO E PLUVIAL, LIMPEZA PÚBLICA, INFOVIAS, ENERGIA ELÉTRICA, TELECOMUNICAÇÕES, SERVIÇO POSTAL, TRANSPORTE, GÁS CANALIZADO, SEGURANÇA PÚBLICA E OUTROS ASSEMELHADOS NECESSÁRIOS AO FUNCIONAMENTO DA CIDADE.

ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO



FONTE: GOOGLE EARTH PRO

CONSIDERA-SE ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO IMEDIATA A QUADRA ONDE SERÁ INSTALADA A EMPRESA E, ÁREA DE INFLUÊNCIA MEDIATA, TODA ÁREA NUM RAIO DE 1000 M.

O LOCAL DO EMPREENDIMENTO ESTÁ SITUADO EM UMA ÁREA QUE PODE SER CONSIDERADA CONSOLIDADA, COM CONSTRUÇÕES PARA USO RESIDENCIAL E COMERCIAL.

A VIZINHANÇA IMEDIATA NESTE CASO POSSUI UMA OCUPAÇÃO EM TORNO DE 70% EM ÁREAS CONSTRUÍDAS, SENDO QUE A VIZINHANÇA É COMPOSTA DE COMÉRCIOS EM GERAL, BARES, LANCHONETES E PRESTADORES DE SERVIÇO.

NA VIZINHANÇA MEDIATA TAMBÉM POSSUI PRÓXIMO DE 70% DE OCUPAÇÃO DOS TERRENOS, SENDO SUA OCUPAÇÃO DE RESIDÊNCIAS, ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS, ESCOLAS, E PRESTADORES DE SERVIÇOS. A AV. SALVADOR MARKOWICZ É UMA VIA DE PISTA SIMPLES COM SENTIDO DUPLO DE DIREÇÃO, SENDO PERMITIDO ESTACIONAR EM AMBOS SENTIDOS. OS BAIRROS DO ENTORNO SÃO: BAIRRO DO TABOÃO, COLINAS DE SÃO FRANCISCO; JARDIM SÃO JOSÉ, JARDIM DO LAGO, BOM RETIRO.

CONCLUSÕES E COMENTÁRIOS DE ORDEM GERAL

O LOCAL ONDE ESTÁ INSTALADO O EMPREENDIMENTO POSSUI NO ENTORNO CONSTRUÇÕES INDUSTRIAIS, COMERCIAIS, OBEDECENDO ZONEAMENTO DO LOCAL (MZU – ZDU 1- Z8M4).

III. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

O IMÓVEL ESTÁ SITUADO NA AV. SALVADOR MARKOWICZ, GLEBA F, BOM RETIRO, BRAGANÇA PAULISTA-SP, E POSSUI MATRÍCULA JUNTO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SOB N.º 116.327, E INSCRIÇÃO MUNICIPAL N.º 3.16.05.35.0017.0160.00.00.

DE ACORDO COM ART. 202 E ANEXO I – MAPA 01; E ART. 207 E 208 E ANEXO I – MAPA 02; DA LEI COMPLEMENTAR 893 DE 9 DE JANEIRO DE 2020, O IMÓVEL ESTÁ LOCALIZADO NA MACROZONA URBANA - MZU, NA ZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO 1 – ZDU 1 E Z8M4 – DEFINIDOS ABAIXO:

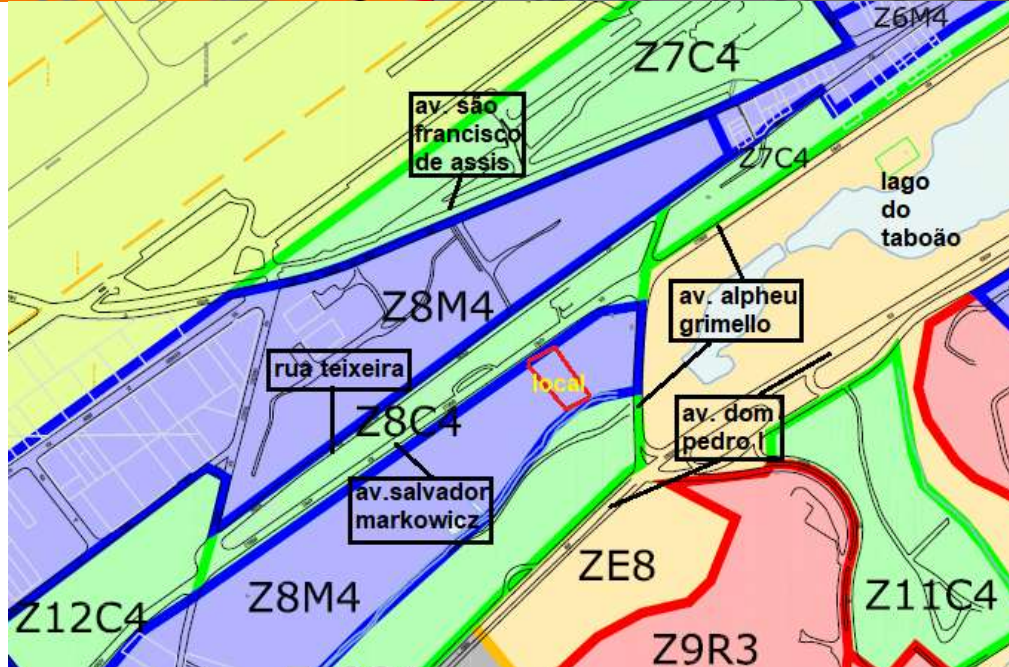
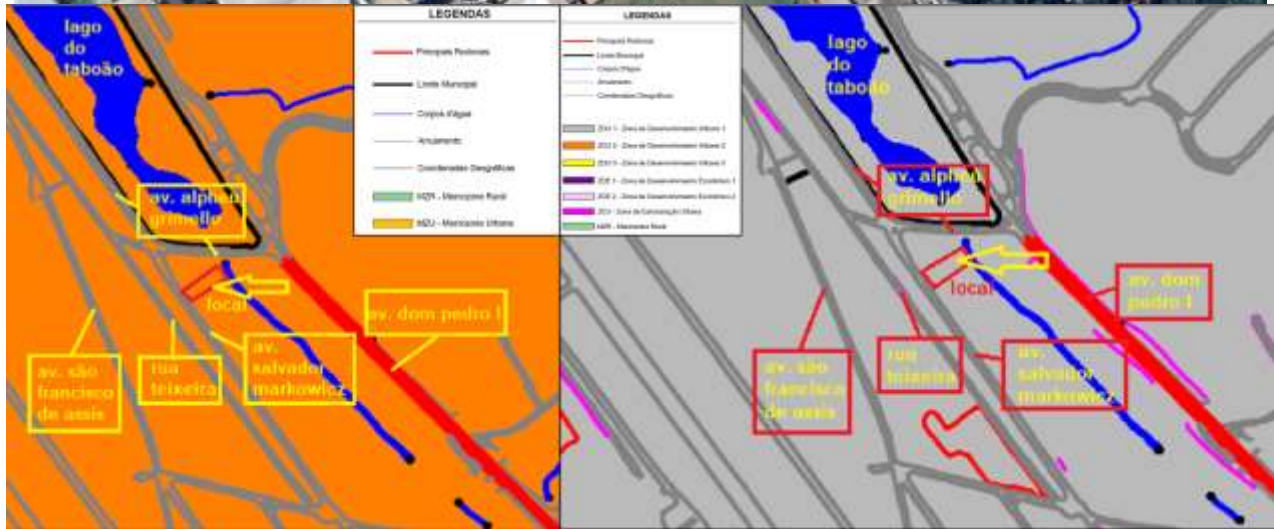
- **ZR3:** RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR: EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS E CONDOMÍNIOS URBANIZADOS.
- **ZC4:** NÍVEL 4: EDIFICAÇÕES COMERCIAIS COLETIVAS E EDIFÍCIOS OU CONDOMÍNIOS COMERCIAIS VERTICAIS.
- **ZI –** INDÚSTRIA NÍVEL 1: DE ACORDO COM L.C. 556/07 – ANEXO VII – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES INDUSTRIAIS.

A VIZINHANÇA MEDIATA PERTENCENTE AOS SEGUINTE ZONEAMENTOS: MZU – ZDU-1 – Z4M4; Z7C4; ZE6; ZE8 OS QUAIS SÃO DEFINIDOS OS SEUS USOS DE ACORDO COM O ANEXO II – QUADRO I DA LEI COMPLEMENTAR E 893 DE 09/01/2020 – PLANO DIRETOR, E CONFORME O ART. 99, ANEXO VIII – DA LEI COMPLEMENTAR 556 DE 20/07/07 – CÓDIGO DE URBANISMO.

O PROJETO ONDE SERÁ INSTALADO O EMPREENDIMENTO CONTEMPLA UMA ÁREA CONSTRUÍDA DE 3.050,43 m² EM TERRENO COM ÁREA DE 1.251,90 m²; TAXA DE OCUPAÇÃO DE 28% E COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DE 1,50 E TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO DE 65%, DE ACORDO COM PROJETO EM ANEXO.

ANEXO VIII - CLASSIFICAÇÃO DAS PERMISSÕES DE USO

CLASSIFICAÇÃO DAS PERMISSÕES DE USO						
ZONAS		ZONA RESIDENCIAL (ZR)	ZONA COMERCIAL (ZC)*	ZONA INDUSTRIAL (ZI)**	ZONA MISTA (ZM)	ZONA ESPECIAL (ZE)***
ZEIS	1	residência unifamiliar e suas construções complementares	nível 1: comércio e prestação de serviços de âmbito local e uso cotidiano	nível 1	ZR1 + ZC1	interesse social 1 (ZEIS1)
	2	residência multifamiliar: casas geminadas, condomínios deitados e vilas residenciais	nível 2: comércio e prestação de serviços de âmbito local e uso cotidiano	nível 2	ZR2 + ZC2	interesse social 2 (ZEIS2)
	3	residência multifamiliar: edifícios de apartamentos e condomínios urbanizados	nível 3: edificações comerciais individualizadas, conjuntos de edificações comerciais sem áreas coletivas ou condomínios comerciais urbanizados	nível 3	ZR2 + ZC3	interesse social 3 (ZEIS3)
	4	--x--	nível 4: edificações comerciais coletivas e edifícios ou condomínios comerciais verticais	nível 4	ZR3 + ZC4 + ZI1	proteção da torre de retransmissão e repetição de sinais de televisão



IV. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DA ÁREA OCORRE PRINCIPALMENTE PELA CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO MODERNO E USO DE UM VAZIO URBANO, QUE SE ENCONTRAVA SEM UMA OCUPAÇÃO ESPECÍFICA. A IMPLANTAÇÃO DE UM EMPREENDIMENTO COM DIVERSAS OPÇÕES DE COMÉRCIOS 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.

V. GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO

ROTAS DE ACESSO: O SISTEMA VIÁRIO PRINCIPAL É COMPOSTO PELA AV. SALVADOR MARKOWICZ E AV. ALPHEU GRIMELLO.

A VIA DE ACESSO PRINCIPAL SERÁ PELA AV. SALVADOR MARKOWICZ, SENDO ELA TODA ASFALTADA, TENDO COMO VIAS SECUNDÁRIAS: AV. ALPHEU GRIMELLO; RUA TEIXEIRA; AV. DOM PEDRO I.

AS SEÇÕES VIÁRIAS CRÍTICAS ESTÃO NA AV. ALPHEU GRIMELLO NA CONFLUÊNCIA COM A AV. SALVADOR MARKOWICZ, ACESSO A AV. DOM PEDRO I, SEMPRE EM HORÁRIO DE PICO, SENDO POSSÍVEL ACESSO A ROTAS ALTERNATIVAS.

AS VIAS DE ACESSO DIRETO E INDIRETO ENCONTRAM-SE SINALLIZADAS, E POSSUEM PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA.

AS VIAS NO ENTORNO SÃO TODAS SINALLIZADAS, COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS PARA QUE OS TRANSEUNTES POSSAM SE ORIENTAR EM COMO IR ATÉ OS LOCAIS PRETENDIDOS.

A EMPRESA OFERECE VAGA PARA ESTACIONAMENTO UM TOTAL DE 57 VAGAS, TENDO TAMBÉM VAGA PNE E VAGA IDOSO.

O ENTORNO DO EMPREENDIMENTO É BEM SUPRIDO POR RUAS E AVENIDAS, COM BOA TRAFEGABILIDADE E PAVIMENTAÇÃO, OFERECENDO VIAS SECUNDÁRIAS PARA UMA BOA TRAFEGABILIDADE.

ONIBUS CIRCULARES: É DE COMPETÊNCIA DE EMPRESA TERCEIRIZADA DE TRANSPORTES URBANOS QUE OFERECE PONTO DE ÔNIBUS NA REGIÃO EM LOCAIS PRÓXIMOS AO EMPREENDIMENTO E NA REGIÃO DO BAIRRO. A LINHA QUE SERVE A REGIÃO: HUSF, JARDIM SÃO JOSÉ, TABOÃO, QUE FAZ A LIGAÇÃO ENTRE O BAIRRO E CENTRO DA CIDADE.

VI. VENTILAÇÃO, ILUMINAÇÃO E INSOLAÇÃO

A CONSTRUÇÃO POSSUI PÉ DIREITO VARIÁVEL ENTRE 2,75 E 5,00 M E UMA ALTURA TOTAL DE 31,95 M DO PAVIMENTO SUBSOLO 2 ATÉ O RESERVATÓRIO SUPERIOR.

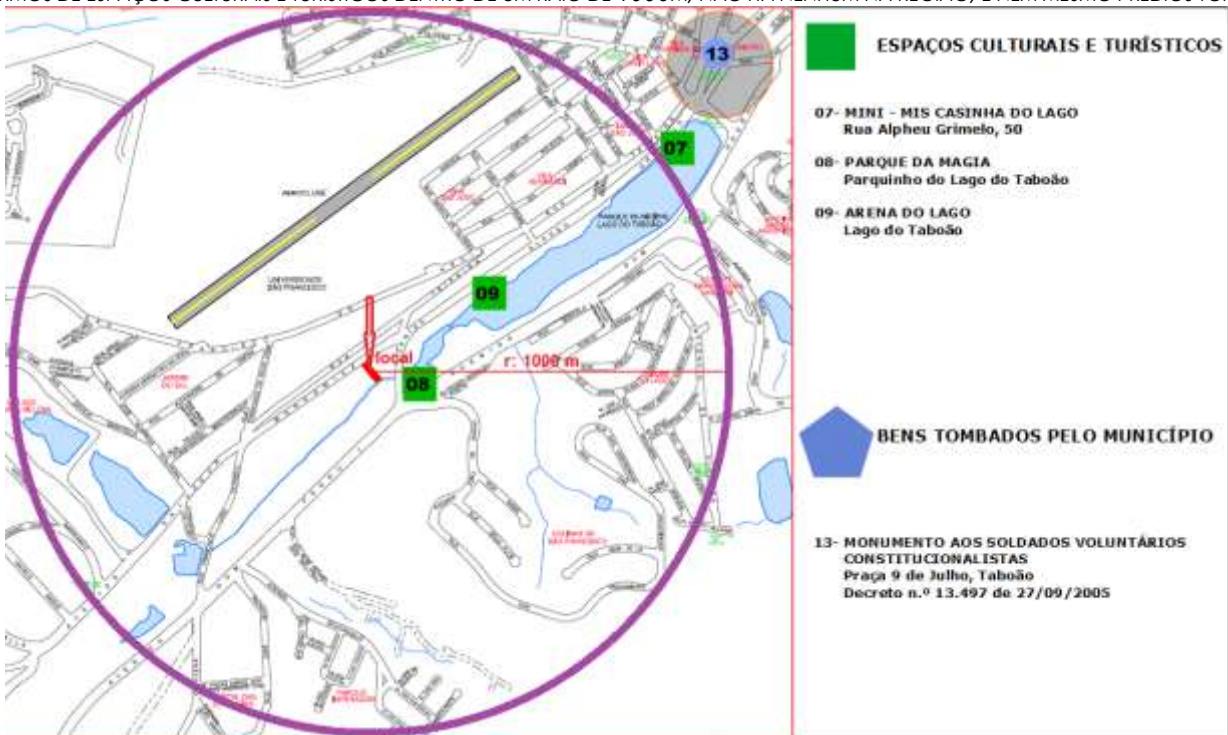
O LOCAL PERMITE NO MÁXIMO 08 PAVIMENTOS, DE ACORDO COM O ZONEAMENTO MUNICIPAL – ANEXO IV – COEFICIENTES URBANÍSTICOS.

A ILUMINAÇÃO NATURAL SERÁ BASTANTE APROVEITADA PELO EMPREENDIMENTO, POIS O MESMO POSSUI JANELAS E PORTAS PARA ESPAÇOS ABERTOS.

A VENTILAÇÃO NATURAL TAMBÉM É APROVEITADA EM VIRTUDE DA CONSTRUÇÃO POSSUIR PORTAS E JANELAS DE ACORDO COM OS MÍNIMOS EXIGIDOS, CONFORME TABELAS CONSTANTES NO PROJETO. ISSO POSSIBILITA UMA MAIOR CIRCULAÇÃO DA VENTILAÇÃO NO IMÓVEL.

VII. PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

A) EM TERMOS DE ESPAÇOS CULTURAIS E TURÍSTICOS DENTRO DE UM RAIO DE 1000M, NÃO HÁ NENHUM NA REGIÃO, E NEM MESMO PRÉDIOS TOMBADOS.



FONTE: [HTTP://BRAGANCA.SP.GOV.BR/UPLOADS/FILES/2014/11/EQUIPAMENTOS-DE-CULTURA-E-BENS-TOMBADOS.PDF](http://braganca.sp.gov.br/uploads/files/2014/11/EQUIPAMENTOS-DE-CULTURA-E-BENS-TOMBADOS.PDF)

B) A VOLUMETRIA E GABARITO DE ALTURA DO EDIFÍCIO SEGUEM OS PADRÕES DA REGIÃO NA QUAL SE INSERE. A EDIFICAÇÃO POSSUI 06 PAVIMENTOS ACIMA DO NÍVEL DA RUA TEIXEIRA E UM PAVIMENTO INFERIOR, QUE SERÁ UTILIZADO COMO ÁREA DE ESTACIONAMENTO.

AS CONSTRUÇÕES DO ENTORNO POSSUEM ALGUNS EDIFÍCIOS E TAMBÉM CONSTRUÇÕES ASSOBRADADAS. A VOLUMETRIA DA CONSTRUÇÃO SE APRESENTA COM APARÊNCIA COMERCIAL PREDOMINANTE NO ENTORNO, DESTACANDO-SE PELA IDENTIFICAÇÃO EM SUA CONSTRUÇÃO, TRAZENDO IMPACTO VISUAL E CONTRIBUINDO PARA A URBANIZAÇÃO DA REGIÃO.





D) POLUIÇÃO VISUAL

DECRETO Nº 977, DE 02 DE JULHO DE 2010, REGULAMENTA A LEI Nº 2.725 DE 15 DE SETEMBRO DE 1993, QUE DISPÕE SOBRE A VEICULAÇÃO DE ANÚNCIOS E GERAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

ART. 3º O ANÚNCIO PUBLICITÁRIO POR MEIO DE PINTURA PODERÁ SER DO TOTAL DA FACHADA; SE FOR O CASO ANÚNCIO PUBLICITÁRIO POR PLACAS, PAINÉIS, LETREIROS OU LUMINOSOS, ESTES PODERÃO OCUPAR ATÉ 30% (TRINTA POR CENTO) DO TOTAL DA FACHADA, DEVENDO O RESTANTE PERMANECER VISÍVEL, COM A POSSIBILIDADE DE IMPLANTAÇÃO DE ANÚNCIO PUBLICITÁRIO POR MEIO DE PINTURA. (REDAÇÃO DADA PELO DECRETO Nº 2366/2016)

ART. 4º TODO ANÚNCIO FIXADO NAS FACHADAS DOS PRÉDIOS, ALÉM DO ALINHAMENTO DA VIA PÚBLICA DEVERÁ OBEDECER A UMA ALTURA MÍNIMA DE 2,5 M, NÃO PODENDO SUA PROJEÇÃO AVANÇAR MAIS DO QUE 50% (CINQUENTA POR CENTO) DA LARGURA DO PASSEIO, COM O MÁXIMO DE 0,80 M, CONTADOS A PARTIR DO ALINHAMENTO DA VIA PÚBLICA.

CASO HAJA ALGUMA PUBLICIDADE NO LOCAL, A MESMA OBEDECERÁ AO DISPOSTO NA LEI Nº 2725/93, LEI Nº 2970/96, DECRETO Nº 977/10 E DECRETO Nº 1166/11.

VIII. NÍVEL DE RUÍDOS

OS PARÂMETROS TÉCNICOS DESTA AVALIAÇÃO DE RUÍDO DEVERÃO SER BALIZADOS PELA NORMA PERTINENTE, NBR 10.151 – ACÚSTICA – AVALIAÇÃO DO RUÍDO EM ÁREAS HABITADAS, VISANDO O CONFORTO DA COMUNIDADE – PROCEDIMENTO. DE ACORDO COM A NBR 10.151, PARA ÁREA MISTA, PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL, ESTABELECE QUE NO PERÍODO DIURNO O MÁXIMO É DE 55 DB(A) E NOTURNO É DE 50 DB (A).

IX. QUALIDADE DO AR

NÃO HAVERÁ EMISSÃO DE FUMAÇAS E ODORES. DEVIDO À NATUREZA DO EMPREENDIMENTO, EDIFÍCIO COMERCIAL, PREVÊ-SE A GERAÇÃO DE RESÍDUOS DOMÉSTICOS, QUE SÃO RETIRADOS PELA COLETA PÚBLICA.

ARBORIZAÇÃO E COBERTURA VEGETAL

SEGUE EM ANEXO PROTOCOLO REFERENTE A SUPRESSÃO DE ÁRVORES

X. GERAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS E MOVIMENTAÇÃO DE TERRA

DESTINO FINAL DO MATERIAL RESULTANTE DO MOVIMENTO DE TERRA

A MOVIMENTAÇÃO DE TERRA SERÁ INTERNA, COM APROVEITAMENTO DA TOPOGRAFIA DO TERRENO.

DESTINO FINAL DO ENTULHO DA OBRA

OS ENTULHOS E DESCARTES RESULTANTES DA OBRA DEVERÃO SER ACONDICIONADOS EM CAÇAMBAS ADEQUADAS E REMOVIDOS PARA ÁREA ADEQUADA E APROVADA PELOS ÓRGÃOS COMPETENTES.

SEGUE EM ANEXO PGRCC - PLANO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL E CADASTRO JUNTO AO SIGOR/RCC.

XI. VEGETAÇÃO, ARBORIZAÇÃO URBANA, RECURSOS HÍDRICOS E FAUNA

AO EXAMINAR A ÁREA VERIFICA-SE QUE A MESMA ESTÁ CERCADA E POSSUI VIZINHOS NAS LATERAIS E ENTORNO. COM RELAÇÃO À VEGETAÇÃO O EMPREENDIMENTO POSSUI EM SEU ENTORNO ÁRVORES, GRAMÍNEAS E PLANTAS ORNAMENTAIS.

XII. CAPACIDADE DA INFRA ESTRUTURA URBANA EM GERAL

ABASTECIMENTO DE ÁGUA E ESGOTO: O ABASTECIMENTO É FEITO ATRAVÉS DA REDE PÚBLICA - SABESP.

ENERGIA ELÉTRICA: COMPETE À REDE ELÉTRICA BRAGANTINA – GRUPO ENERGISA, NO QUE SE REFERE AO FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA PARA A CIDADE.

COLETA DE RESÍDUOS: É DE COMPETÊNCIA DA EMPRESA DE COLETA PÚBLICA DE LIXO, QUE FAZ OS SERVIÇOS DE COLETAS DE LIXO DOMÉSTICO, NUM PERÍODO DE TRÊS VEZES SEMANAIS.

DRENAGEM PLUVIAL: O SISTEMA DE DRENAGEM PLUVIAL É DE COMPETÊNCIA DA PREFEITURA MUNICIPAL. AS RUAS DO ENTORNO POSSUEM DECLIVE PARA O FUNDO DE VALE E POSSUEM OS MECANISMOS DE MICRO DRENAGEM, TAIS COMO, GUIAS, SARJETAS, MEIO FIO, QUE FAVORECEM O ESCOAMENTO DA ÁGUA FLUVIAL.

ÔNIBUS CIRCULARES: É DE COMPETÊNCIA DE EMPRESA TERCEIRIZADA DE TRANSPORTES URBANOS QUE OFERECE PONTO DE ÔNIBUS NA REGIÃO EM LOCAIS PRÓXIMOS AO EMPREENDIMENTO E NA REGIÃO DO BAIRRO. A LINHA QUE SERVE A REGIÃO: HUSF, JARDIM SÃO JOSÉ, TABOÃO, QUE FAZ A LIGAÇÃO ENTRE O BAIRRO E CENTRO DA CIDADE.

XIII. INTEGRAÇÃO COM PLANOS E PROGRAMAS EXISTENTES

O EMPREENDIMENTO ATENDERÁ TODAS AS DIRETRIZES MUNICIPAIS, EM QUE SE DESTACAM O PLANO MUNICIPAL DE SANEAMENTO BÁSICO (EM ESPECIAL, A DISPOSIÇÃO DE RESÍDUOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL), PLANO DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE BRAGANÇA PAULISTA – LEI COMPLEMENTAR Nº 556, DE 20 DE JULHO DE 2007 E O PLANO DIRETOR – LEI COMPLEMENTAR Nº 893, DE 03 DE JANEIRO DE 2020.

NA AV. ALPHEU GRIMELLO ESQUINA COM AV. DOM PEDRO I HÁ EM ESTUDO A IMPLANTAÇÃO DE EDIFÍCIO COMERCIAL COM 21 SALAS MAIS 17 LOJAS. ESTE EMPREENDIMENTO JUNTAMENTE COM O EMPREENDIMENTO PROPOSTO

XIV. A) IMPACTO SOCIAL NA POPULAÇÃO RESIDENTE OU ATUANTE NO ENTORNO

MATRIZ DE IMPACTOS

A ELABORAÇÃO DE UMA MATRIZ DE APRESENTAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DOS IMPACTOS IDENTIFICADOS NO LEVANTAMENTO SISTÊMICO REALIZADO TEVE O OBJETIVO DE PERMITIR UMA COMPREENSÃO DAS ALTERAÇÕES IMPOSTAS NO MEIO AMBIENTE NATURAL E CONSTRUÍDO SEGUNDO UMA VISÃO GLOBAL, ABRANGENDO AS INTER-RELAÇÕES DOS VÁRIOS ASPECTOS ESTUDADOS, AS CONSEQUÊNCIAS IMPACTANTES E AS MEDIDAS PARA COMPENSÁ-LAS OU MITIGÁ-LAS.

A MATRIZ APRESENTA AS OCORRÊNCIAS IMPACTANTES IDENTIFICADAS, DEFININDO E CLASSIFICANDO, SEGUNDO OS CRITÉRIOS A SEGUIR EXPOSTOS, OS IMPACTOS POSSÍVEIS, RELACIONANDO, AINDA, OS ELEMENTOS IMPACTADOS E AS MEDIDAS COMPENSATÓRIAS E MITIGADORAS SUGERIDAS.

CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO DOS IMPACTOS:**1. CONSEQUÊNCIA –**

INDICA SE O IMPACTO TEM EFEITOS BENÉFICOS/POSITIVOS: P,

ADVERSOS/NEGATIVOS: N OU

ADVERSOS/NEGATIVOS INDEPENDENTE DA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: N*;

2. ABRANGÊNCIA –

INDICA OS IMPACTOS CUJOS EFEITOS SE FAZEM SENTIR NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO (ÁREA DO EMPREENDIMENTO E ÁREA DE VIZINHANÇA), DIRETOS: D OU QUE PODEM AFETAR ÁREAS GEOGRÁFICAS MAIS ABRANGENTES, INDIRETOS: I;

3. INTENSIDADE –

REFERE-SE AO GRAU DO IMPACTO SOBRE O ELEMENTO ESTUDADO. ELA PODE SER ALTA: 3, MÉDIA: 2 OU BAIXA: 1, SEGUNDO A INTENSIDADE COM QUE AS CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS SEJAM MODIFICADAS;

4. TEMPO –

REFERE-SE À DURAÇÃO DO IMPACTO. PE: PERMANENTE. T: TEMPORÁRIO. C: CÍCLICO – EM DETERMINADAS OCASIÕES OU PERÍODOS O IMPACTO É PERCEBIDO E EM OUTROS MOMENTOS NÃO.

5. USO DO SOLO –

O IMÓVEL ESTÁ SITUADO NA AV. SALVADOR MARKOWICZ, GLEBA F, BOM RETIRO, BRAGANÇA PAULISTA-SP, E POSSUI MATRÍCULA JUNTO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SOB N.º 116.327, E INSCRIÇÃO MUNICIPAL N.º 3.16.05.35.0017.0160.00.00.

DE ACORDO COM ART. 202 E ANEXO I – MAPA 01; E ART. 207 E 208 E ANEXO I – MAPA 02; DA LEI COMPLEMENTAR 893 DE 9 DE JANEIRO DE 2020, O IMÓVEL ESTÁ LOCALIZADO NA MACROZONA URBANA - MZU, NA ZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO 1 – ZDU 1 E Z8M4 – DEFINIDOS ABAIXO:

- **ZR3:** RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR: EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS E CONDOMÍNIOS URBANIZADOS.
- **ZC4:** NÍVEL 4: EDIFICAÇÕES COMERCIAIS COLETIVAS E EDIFÍCIOS OU CONDOMÍNIOS COMERCIAIS VERTICAIS.
- **ZI** – INDÚSTRIA NÍVEL 1: DE ACORDO COM L.C. 556/07 – ANEXO VII – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES INDUSTRIAIS.

6. ADENSAMENTO –

A REGIÃO ONDE SE SITA O EMPREENDIMENTO POSSUI MÉDIO ADENSAMENTO POPULACIONAL, SENDO CARACTERIZADA POR RESIDÊNCIAS, COMÉRCIOS E SERVIÇOS LOCAIS. AO ENTENDER DESTE ESTUDO, O EMPREENDIMENTO MELHORA OS PADRÕES DE USO DO SOLO E A DINÂMICA DO ADENSAMENTO POPULACIONAL QUE VEM SENDO OBSERVADA NA ÁREA, COM A AMPLIAÇÃO URBANA E AS NOVAS UNIDADES COMERCIAIS, ESTES NÚMEROS CERTAMENTE SERÃO ALTERADOS. O ENTORNO DO EMPREENDIMENTO POSSUI INFRAESTRUTURA MAIS QUE SUFICIENTE PARA ABSORVER SEUS IMPACTOS SEM CAUSAR TRANSTORNOS À REGIÃO, PORÉM, COMO EM QUALQUER IMPLANTAÇÃO DE UM NOVO EMPREENDIMENTO, É INEVITÁVEL A GERAÇÃO DE ADENSAMENTO, NESTE CASO, CAUSARÁ ADENSAMENTO POPULACIONAL FLUTUANTE, POR SE TRATAR DE EDIFÍCIO COMERCIAL. O LOCAL ONDE O EMPREENDIMENTO SERÁ INSTALADO, ESTARÁ PREPARADO PARA ABSORVER OS POSSÍVEIS IMPACTOS RELACIONADOS A ADENSAMENTO POPULACIONAL, TRÂNSITO E POSSÍVEIS IMPACTOS, ALÉM DE JÁ POSSUIR INFRAESTRUTURA COMPLETA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, COLETA DE ESGOTO, DRENAGEM PLUVIAL, RUAS PAVIMENTADAS E ILUMINADAS.

7. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA –

A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA DA ÁREA OCORRE PRINCIPALMENTE PELA CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO MODERNO E USO DE UM VAZIO URBANO, QUE SE ENCONTRAVA SEM UMA OCUPAÇÃO ESPECÍFICA. A IMPLANTAÇÃO DE UM EMPREENDIMENTO COM DIVERSAS OPÇÕES DE COMÉRCIOS 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.

8. PAISAGEM URBANA –

AS CONSTRUÇÕES DO ENTORNO POSSUEM ALGUNS EDIFÍCIOS E TAMBÉM CONSTRUÇÕES ASSOBRADADAS. A VOLUMETRIA DA CONSTRUÇÃO SE APRESENTA COM APARÊNCIA COMERCIAL PREDOMINANTE NO ENTORNO, DESTACANDO-SE PELA IDENTIFICAÇÃO EM SUA CONSTRUÇÃO, TRAZENDO IMPACTO VISUAL E CONTRIBUINDO PARA A URBANIZAÇÃO DA REGIÃO.

9. FASE DE CONSTRUÇÃO –

DURANTE A FASE DE CONSTRUÇÃO, HAVERÁ UM GERENCIAMENTO TOTAL, VISANDO CUMPRIR O CRONOGRAMA DE OBRA DEMONSTRADO NO EIV-RIV E TAMBÉM PELO PGRCC – PLANO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL E CADASTRO JUNTO AO SIGOR/RCC.

CONFORME EXPLICITADO ANTERIORMENTE, A INFRAESTRUTURA DE SERVIÇOS E OS EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS EXISTENTES SÃO SUFICIENTES PARA O ATENDIMENTO DA DEMANDA GERADA.

AS MEDIDAS DE CONTROLE FRENTE AOS IMPACTOS APONTADOS NA MATRIZ ACIMA SÃO DISPOSTAS NO RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.

Ocorrência	Aspecto	Elemento Impactado	Impactos	Classificação				Medidas mitigatórias	Observações
				Limite	Abrangência	Intensidade	Periodicidade		
Implantação	Impermeabilização	Solo e água Subterrânea	Impermeabilização do solo	E	D	3	P	N	Taxa máxima de impermeabilização exigida pelo plano diretor de Bragança Paulista será atendida
	Sistema Viário	Vias públicas	Transitórios trânsito local	I	D	1	T	N	O terreno possui área confortável para acomodar carga e descarga
	Cobertura vegetal	Vegetação	Não há	E	D	2	P	N	não há
	Qualidade do ar	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	telas para segurar material particulado e umificação de terreno
Operação	Paisagem	Vizinhança	Visual	I	D	1	T	N	Harmonização de ruas com arborização viária
	Esgotamento Sanitário	água superficial / solo	Contaminação de água superficial e solo	I	I	1	P	N	Conforme as normas e exigências da Sabesp, o esgoto será coletado e encaminhado à rede coletora
	Energia Elétrica	Linhas de distribuição elétrica	Aumento da demanda de energia no local	I/F	D	2	P	PT	-
	Telefone	Linhas telefônicas	aumento da demanda de serviço	I	D	2	P	N	-
	Coleta de lixo	Coleta de lixo	aumento da demanda de serviço	I	D	2	P	N	-
	Abastecimento de água	Abastecimento de água	aumento da demanda de água	M	D	2	P	N	Atendimento pela CRT AMBIENTAL
	Drenagem	Rede coleta água pluvial e corpos hídricos	Acúmulo de água destinada a rede coletora e corpos receptores	I	D	1	C	N	O abastecimento de água será realizado através de rede de abastecimento de água
	Transporte Público	Transporte Público	Aumento da demanda de serviço	M	D	2	P	N	Instalação de caixa de retardor/contenção
	Capacidade de vias	Vias públicas	Aumento do trânsito entorno imediato	M	D	1	P	PT	-
	Sistema Viário	População Local	Transitório na circulação de pedestres	I	D	1	P	PT	Acomodação de trânsito dentro dos limites de propriedade
	Entrada e saída de veículos operacionais	vias públicas de acesso ao empreendimento	Transitório no trânsito local	I	D	1	P	N	A entrada e saída de pedestres de empreendimento será facilitada devido aos espaços abertos.
	Resíduos sólidos	Solo	Geração de resíduos sólidos	F	I	1	P	N	A Estrada Municipal João Bueno de Oliveira atende a demanda
Meio ambiente	Água pluvial	Corpo d'água prox. ao empreendimento	Geração de efluentes líquidos	F	I	1	P	N	Os resíduos gerados, serão destinados conforme legislação específica
	Emissão atmosférica	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	Os resíduos previstos conforme NBR 10.004 da ABNT, não são consideradas
	Ruído	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	A taxa de impermeabilização máxima exigida pelo plano diretor municipal, será atendida.
	Cobertura vegetal e presença de animais	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	Veículos atendem a Legislação vigente quanto à emissão
Meio Antropico	Geração de emprego	população	Geração de emprego	F	D	1	P	P	Atendimento à legislação estadual e NBR
	Atividade do empreendimento	Empreend. da região	Oferta de moradia na região	F	D	3	P	P	O ambiente natural encontra-se antropizado, a vegetação e fauna no local é basicamente exótica, e serão recuperadas
Urbanização	Paisagismo	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	O empreendimento irá gerar empregos indiretos na fase de implantação
	Arborização	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	-
	Ventilação	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	-
	Iluminação	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	-

A) INCLUSÃO OU EXCLUSÃO SOCIAL

A EDIFICAÇÃO CONSTARÁ COM EQUIPAMENTOS PARA ACESSIBILIDADE TAIS COMO, VAGAS PARA PNE E IDOSO, SANITÁRIOS ADAPTADOS, PISO TÁTIL E DIRECIONAL, ELEVADORES.

B) IMPACTO NAS RELAÇÕES SOCIAIS E DE VIZINHANÇA

NÃO OCORRERÁ CONFLITOS NAS RELAÇÕES SOCIAIS E COM A VIZINHANÇA, VISTO QUE OS MESMO ESTARÃO GERANDO EMPREGOS DIRETOS E INDIRETOS NESTA REGIÃO, VALORIZANDO A MESMA, EM QUE OS MORADORES PODERÃO TER ACESSO A EMPREGOS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS MAIS PRÓXIMOS DE SUAS RESIDÊNCIAS.

CONCLUSÕES E SÍNTESE DOS RESULTADOS DE DIAGNÓSTICO DE IMPACTO NO SISTEMA VIÁRIO, IMPACTO NA INFRAESTRUTURA URBANA E/OU IMPACTO AMBIENTAL E SOCIAL NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DO PROJETO

O PRESENTE ESTUDO DEMONSTRA TODA A VIABILIDADE EM TERMOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA DO EMPREENDIMENTO.

PODE-SE AFIRMAR QUE O PANORAMA DE IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO NO BAIRRO É BASTANTE FAVORÁVEL, POR TER VIABILIDADE ECONÔMICA, TÉCNICA E AMBIENTAL, VISTO QUE A EMPRESA ATENDERÁ OS ITENS REFERENTE A CLASSIFICAÇÃO DE NÍVEL DE COMÉRCIO.

CONCLUI-SE PELA APROVAÇÃO DO PRESENTE EMPREENDIMENTO, CONSUBSTANCIADO PELO RIGOR EMPREGADO NA AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS DE VIZINHANÇA E NAS DEVIDAS MEDIDAS MITIGADORAS, ESPERANDO-SE BENEFÍCIOS SOCIAIS COMO INCLUSÃO SOCIAL AOS MORADORES DA REGIÃO, GERANDO IMPACTOS POSITIVOS NA QUESTÃO ECONÔMICA, E AMBIENTAIS PARA A POPULAÇÃO CIRCUNVIZINHA, DESDE QUE HAJA CONTROLE DAS MEDIDAS PARA ELIMINAÇÃO DOS IMPACTOS NEGATIVOS. AS MEDIDAS MITIGADORAS DEVERÃO SER EXECUTADAS PELO EMPREENDEDOR.

Bragança Paulista, 23 de abril de 2025.

Documento assinado digitalmente
 JOAQUIM DAS NEVES COSTA
Data: 06/05/2025 16:04:20-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Joaquim das Neves Costa
Responsável pelo empreendimento

Djalma Aparecido Rodrigues Primo
Engenheiro Civil
CREASP n.º 5060190200
Inscrição Municipal n.º 21.139
ART n.º 26 2024 1 413 394

**DARP – ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO**Djalma Aparecido Rodrigues Primo
Engenheiro Civil

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

2025

JOAQUIM DAS NEVES COSTA

OBJETIVOS E JUSTIFICATIVAS DO PROJETO

ESTE RELATÓRIO TEM POR FINALIDADE A APROVAÇÃO DE EIV/RIV – ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA/RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, COM EMISSÃO DE RELATÓRIO CONCLUSIVO, PARA **IMPLANTAÇÃO DE UM EDIFÍCIO COMERCIAL**.

A IMPLANTAÇÃO DE UM EMPREENDIMENTO, DE MANEIRA ADEQUADA À REGIÃO, RESPEITANDO AS NORMAS E AS CARACTERÍSTICAS DO LOCAL, AGREGAM VALOR IMOBILIÁRIO E CONSEQUENTE CRESCIMENTO E MELHORA PARA O ENTORNO EM ASPECTOS DIVERSIFICADOS. O EMPREENDIMENTO ESTARÁ EM UMA REGIÃO COM A INFRAESTRUTURA NECESSÁRIA PARA FUNCIONAMENTO DA EMPRESA.

RESSALTA-SE QUE EMPREENDIMENTO ATENDERÁ TODAS AS DIRETRIZES MUNICIPAIS, EM QUE SE DESTACAM O PLANO MUNICIPAL DE SANEAMENTO BÁSICO (EM ESPECIAL, A DISPOSIÇÃO DE RESÍDUOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL), PLANO DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE BRAGANÇA PAULISTA – LEI COMPLEMENTAR Nº 556, DE 20 DE JULHO DE 2007 E O PLANO DIRETOR – LEI COMPLEMENTAR Nº 893, DE 03 DE JANEIRO DE 2020.

SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO DE IMPACTO

SISTEMA VIÁRIO

NO SISTEMA VIÁRIO (COM RELAÇÃO ÀS MOVIMENTAÇÕES DE RUAS AVENIDAS, PRAÇAS, PONTOS DE ESTACIONAMENTO, MOBILIDADE DE PESSOAS, ETC):

COM REFERÊNCIA AO TRÂNSITO A EMPRESA ESTÁ EM UMA RUA COM MÉDIA MOVIMENTAÇÃO DE VEÍCULOS, COM ACESSO FÁCIL AS VIAS PRINCIPAIS DA REGIÃO. ENTÃO, CONCLUI-SE QUE NÃO HAVERÁ AUMENTO DE TRÁFEGO DE VEÍCULOS NO ENTORNO. NO QUE SE REFERE AO TRANSPORTE PÚBLICO, NÃO IRÁ ACARREAR NENHUMA SOBRECARGA DAS LINHAS URBANAS.

INFRA ESTRUTURA URBANA

O LOCAL POSSUI TODA INFRAESTRUTURA URBANA NECESSÁRIA, TIPO, ÁGUA, ESGOTO, PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA, ENERGIA ELÉTRICA, TELECOMUNICAÇÃO E NÃO ACARREARÁ SOBRECARGA EM NENHUMA DELAS, POIS A OCUPAÇÃO DO HOTEL É FLUTUANTE, OU SEJA, TEMPORÁRIA.

IMPACTO AMBIENTAL

ESTE ITEM REFERE-SE À MODIFICAÇÃO DA PAISAGEM URBANA, ÁREAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL, CURSOS D'ÁGUA, EMISSÃO DE RUÍDOS, ETC.

PELO PRESENTE ESTUDO O EMPREENDIMENTO NÃO CAUSARÁ NENHUM DANO AO MEIO AMBIENTE. O LOCAL ONDE A EMPRESA ESTÁ INSTALADA JÁ ESTAVA CONSTRUÍDO QUANDO DA ESCOLHA DO LOCAL. QUANTO AOS RESÍDUOS, TAIS COMO, EMBALAGENS, PAPEIS DE ESCRITÓRIO E RESÍDUOS DOMÉSTICOS, OS MESMOS SÃO RETIRADOS POR EMPRESA DE COLETA PÚBLICA.

IMPACTO SOCIAL

DO PONTO DE VISTA DAS REPERCUSSÕES SOCIOCULTURAIS, A EMPRESA SE ESTABELECEU CUMPRINDO UM PLANEJAMENTO ADEQUADO, ORIUNDO DO ZONEAMENTO MUNICIPAL ESTABELECIDO PELO PLANO DIRETOR (GESTÃO URBANA). O EMPREENDIMENTO TRARÁ TAMBÉM MAIOR POSSIBILIDADE DE OFERTA DE SERVIÇO AOS MORADORES DO BAIRRO E ADJACÊNCIAS.

PROPOSTA DE MEDIDAS MITIGATÓRIAS EM RELAÇÃO AOS IMPACTOS EVENTUALMENTE APONTADOS COMO NEGATIVOS

PARA AS ATIVIDADES DE IMPLANTAÇÃO, SEGUEM AS MEDIDAS A SEREM ADOTADAS, FRENTE AOS IMPACTOS.

1 – TODO RESÍDUO SERÁ DEVIDAMENTE COLETADO E DESTINADO, SERÁ REALIZADA COLETA SELETIVA NO CANTEIRO DE OBRAS, CONFORME PGRCC (PLANO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS DA CONSTRUÇÃO CIVIL), QUE SERÁ ELABORADO ANTES DO INÍCIO DA OBRA ATENDENDO O DISPOSTO NA LEI COMPLEMENTAR NÚMERO 4008/2008.

2 – O DEPÓSITO DE MATERIAL PULVERULENTO SERÁ COBERTO POR LONA, E AINDA, EM QUALQUER TIPO DE ATIVIDADE QUE POSSA GERAR POEIRA, SERÁ REALIZADO PROCESSO DE UMECTAÇÃO.

3 – INFORMAMOS QUE COMO MEDIDA DE CONTROLE SERÁ REALIZADA MANUTENÇÃO PERIÓDICA NOS EQUIPAMENTOS UTILIZADOS NA OBRA, A FIM DE EVITAR QUE EQUIPAMENTOS DESGASTADOS CAUSEM RUÍDO EXCESSIVO. ATIVIDADES COM NÍVEL DE RUÍDO ELEVADO DEVERÃO SER ENCLAUSURADAS, QUANDO POSSÍVEL, E SERÃO REALIZADOS EM HORÁRIOS DIURNOS.

4 – A EXIGÊNCIA SEGUNDO O CÓDIGO DE URBANISMO, QUANTO A TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO É DE 90%, OBSERVAMOS QUE A TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO EFETIVA É DE 56,61%, BEM ABAIXO DO ESTABELECIDO PELA LEGISLAÇÃO VIGENTE, PERMITINDO ASSIM O ESCOAMENTO DAS ÁGUAS PLUVIAIS AO LENÇOL FREÁTICO. OBSERVAMOS AINDA O ATENDIMENTO A LEI MUNICIPAL Nº 4265, DE 26/09/2011, QUE INSTITUI A POLÍTICA MUNICIPAL DE RECURSOS HÍDRICOS, ESTABELECE NORMAS E DIRETRIZES PARA A RECUPERAÇÃO, A PRESERVAÇÃO E A CONSERVAÇÃO DOS RECURSOS HÍDRICOS E CRIA O SISTEMA MUNICIPAL DE GERENCIAMENTO DOS RECURSOS HÍDRICOS, DESSA FORMA, SERÁ EXECUTADO SISTEMA DE CAPTAÇÃO DE ÁGUA PLUVIAL, INTERLIGADO A CAIXA DE RETENÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS.

INFORMAMOS QUE SERÃO OBEDECIDAS TODAS AS NORMAS RELATIVAS A SEGURANÇA DO TRABALHO, E TAMBÉM AS CONTIDAS NO CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA, INCLUSIVE QUANTO A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÃO COLETIVA, E TAMBÉM O FECHAMENTO DA OBRA COM TAPUME, A FIM DE EVITAR A ENTRADA DE PESSOAS ESTRANHAS. A FIM DE EVITAR ACIDENTES TANTO COM OS TRABALHADORES COMO COM TERCEIROS.

DURANTE O FUNCIONAMENTO DO ESTABELECIMENTO, SEGUEM AS MEDIDAS A SEREM ADOTADAS, FRENTE AOS IMPACTOS.

5 – INFORMAMOS QUE NO LOCAL SERÁ REALIZADA COLETA SELETIVA, CONFORME PREVISTO NO PGRS (PLANO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS), BEM COMO, CAMPANHAS DE EDUCAÇÃO AMBIENTAL.

CONCLUSÕES E COMENTÁRIOS DE ORDEM GERAL

ATRAVÉS DA ANÁLISE DOS ITENS DO PRESENTE RELATÓRIO, NA VIZINHANÇA NÃO HAVERÁ IMPACTOS NEGATIVOS COM A INSTALAÇÃO DO EMPREENDIMENTO, QUER SEJAM AMBIENTAIS, SOCIAIS, ECONÔMICAS OU NA PAISAGEM URBANA. TUDO FOI DEVIDAMENTE ANALISADO E CONCLUI-SE PELA INEXISTÊNCIA DE GRANDES IMPACTOS, UMA VEZ QUE SERÃO ATENDIDAS TODAS AS EXIGÊNCIAS LEGAIS PARA A INSTALAÇÃO, UTILIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO EMPREENDIMENTO. PELO EXPOSTO, CONSIDERADOS OS IMPACTOS E AS MEDIDAS MITIGATÓRIAS DESCRITAS NO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E PRESENTE RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, O EMPREENDIMENTO PODERÁ SE INSTALAR SEM QUE A VIZINHANÇA SOFRA QUALQUER PREJUÍZO EM SUA QUALIDADE DE VIDA.

14 LEGISLAÇÃO REFERENTE À ÁREA DE INFLUÊNCIA

LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

LEI COMPLEMENTAR N.º 893 DE 03 DE JANEIRO DE 2020
PLANO DIRETOR
LEI COMPLEMENTAR N.º 556 DE 20 DE JULHO DE 2007
CÓDIGO DE URBANISMO
LEI COMPLEMENTAR N.º 561 DE 26 DE SETEMBRO DE 2007
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) E RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)

15 REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BRAGANÇA PAULISTA.
_____. Plano Diretor.
_____. Código de Urbanismo. Bragança Paulista, SP 2007.
_____. Lei de Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança.
_____. NBR 10.151: 2000 Acústica – Avaliação de ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade.

16 RELAÇÃO DA EQUIPE TÉCNICA

RESPONSÁVEL PELO EIV/RIV

DJALMA APARECIDO RODRIGUES PRIMO – ENGENHEIRO CIVIL

COORDENAÇÃO GERAL

DJALMA APARECIDO RODRIGUES PRIMO
Reg. nº 5060190200/D CREA-SP

ANEXOS

1. ⇒ MATRÍCULA
2. ⇒ IPTU
3. ⇒ CNH
4. ⇒ ART
5. ⇒ PROJETOS
6. ⇒ PGRCC
7. ⇒ CADASTRO JUNTO AO SIGOR
8. ⇒ CRONOGRAMA DE OBRA
9. ⇒ TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL
10. ⇒ CARTA ENERGISA
11. ⇒ CERTIDÃO CRT AMBIENTAL
12. ⇒ SABESP - DIRETRIZES
13. ⇒ FOTOS

Bragança Paulista, 23 de abril de 2025.

Documento assinado digitalmente
 JOAQUIM DAS NEVES COSTA
Data: 05/05/2025 16:04:20-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Joaquim das Neves Costa
Responsável pelo empreendimento

Djalma Aparecido Rodrigues Primo
Engenheiro Civil
CREASP n.º 5060190200
Inscrição Municipal n.º 21.139
ART n.º 26 2024 1 413 394