

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

GALPÕES COMERCIAIS

“EIV de construção de um conjunto de 8 galpões comerciais destinados à locação, a ser implantado na Estrada Municipal Lourenço Antônio Pedro, Gleba A2, Guaripocaba, Bragança Paulista/SP, e seu funcionamento administrativo (manutenção predial, administração, limpeza, portaria, segurança e vigilância).”

BRAGANÇA PAULISTA / SP

JANEIRO

2025

Sumário

1. Introdução	4
2. Informações gerais	5
2.1. Identificação do empreendimento	5
2.2. Identificação do empreendedor/proprietário	5
2.3. Identificação do responsável legal.....	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	9
3.3. Objetivos e justificativa	11
4. Adensamento populacional.....	12
5. Equipamento urbanos e comunitários.....	12
6. Uso e ocupação do solo	18
6.1. Quadras limítrofes	21
7. Caracterização da vizinhança	22
8. Valorização imobiliária.....	23
9. Geração de tráfego e demanda por transporte público	23
9.1. Acesso ao empreendimento	23
9.2. Caracterização da via	24
9.3. Transporte público.....	25
9.4. Caracterização de congestionamentos na área de análise e rotas de acesso ao empreendimento	25
9.5. Pontos críticos de segurança para veículos e pedestres	25
9.6. Caracterização das calçadas e acessibilidade universal no entorno do empreendimento	25
9.7. Vagas de estacionamento.....	26
10. Ventilação, iluminação e insolação	26
11. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.....	26
12. Nível de ruído	28
13. Qualidade do ar	29
14. Geração de resíduos sólidos e movimentação de terra.....	29
14.1. Construção	29
14.2. Operação	30
14.3. Movimentação de terra	31
15. Vegetação, arborização urbana, recursos hídricos e fauna	31
15.1. Vegetação regional	31

15.2. Arborização urbana e paisagismo	32
15.4. Fauna.....	36
16. Capacidade da infraestrutura urbana.....	37
16.1. Abastecimento de água e coleta de esgoto	37
16.2. Energia elétrica	37
16.3. Coleta de resíduos sólidos.....	37
16.4. Águas pluviais	38
17. Integração com planos e programas existentes.....	39
18. Impacto social na população residente ou atuante no entorno	39
19. Relatório fotográfico	40
20. Conclusões, medidas mitigadoras e compensatórias	50

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 CONSTRUÇÃO de um conjunto de 8 Galpões Comerciais destinados à locação, a ser implantado na Estrada Municipal Lourenço Antônio Pedro, Gleba A2, Guaripocaba, Bragança Paulista/SP, e seu FUNCIONAMENTO administrativo (manutenção predial, administração, limpeza, portaria, segurança e vigilância) de propriedade da Carreno Administração e Participação Ltda. 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: Carreno Administração e Participação Ltda.;

Atividade: Galpões comerciais;

Endereço: Estrada Municipal Lourenço Antônio Pedro, Gleba A2, Guaripocaba, Bragança Paulista/SP;

Área do imóvel: 20.158,67 m² (Matrícula nº 74.009).

2.2. Identificação do empreendedor/proprietário

Razão Social: Carreno Administração e Participação Ltda.;

CNPJ: 30.072.641/0001-12;

Endereço: Rua das Andorinhas, nº 470, Residencial Colinas de São Francisco, Bragança Paulista/SP;

Contato: (11) 4033-3709.

2.3. Identificação do responsável legal

Nome: Sergio Roberto Cardoso;

CPF: 021.416.258-31;

Endereço: Rua das Andorinhas, nº 470, Residencial Colinas de São Francisco, 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 2620250054091

Telefone: (11) 99874-1499

Endereço: Alameda Prof. Lucas Nogueira Garcez, nº 2218, Jardim Suíça, Atibaia/SP
E-mail: idealliengenharia@gmail.com

Eng.^a Mariana Tamaio Colombo

Engenheira Ambiental e de Segurança do Trabalho

CREA SP – 5069004089

ART nº 2620242115340

Telefone: (11) 99638-7603

Endereço: Rua Professor Luiz Nardy, nº 733-1, Vila Aparecida, Bragança Paulista/SP

E-mail: mariana_maresengenharia@hotmail.com

Inscrição Municipal: 057485

3. Caracterização do empreendimento e entorno

3.1. Localização do empreendimento

O imóvel, está localizado na Estrada Municipal Lourenço Antônio Pedro, Gleba A2, no bairro do Guaripocaba, em Bragança Paulista/SP, sob coordenadas UTM de referência 23k 346443.00 m E / 7464420.00 m S, e possui uma área de 20.158,67 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.



Figura 2: Imagem aérea do imóvel com a delimitação ilustrativa de suas divisas.

O acesso atual ao imóvel é feito através da Rodovia João Hermenegildo de Oliveira conforme imagem a seguir.

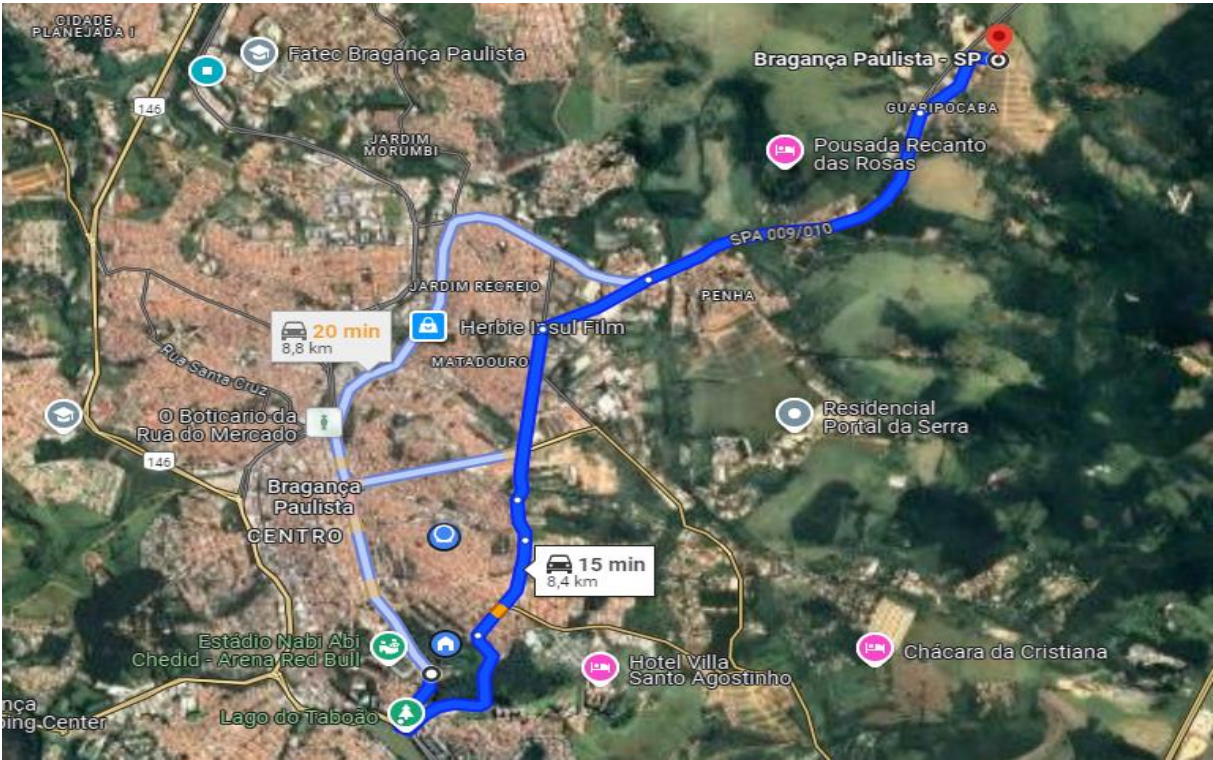
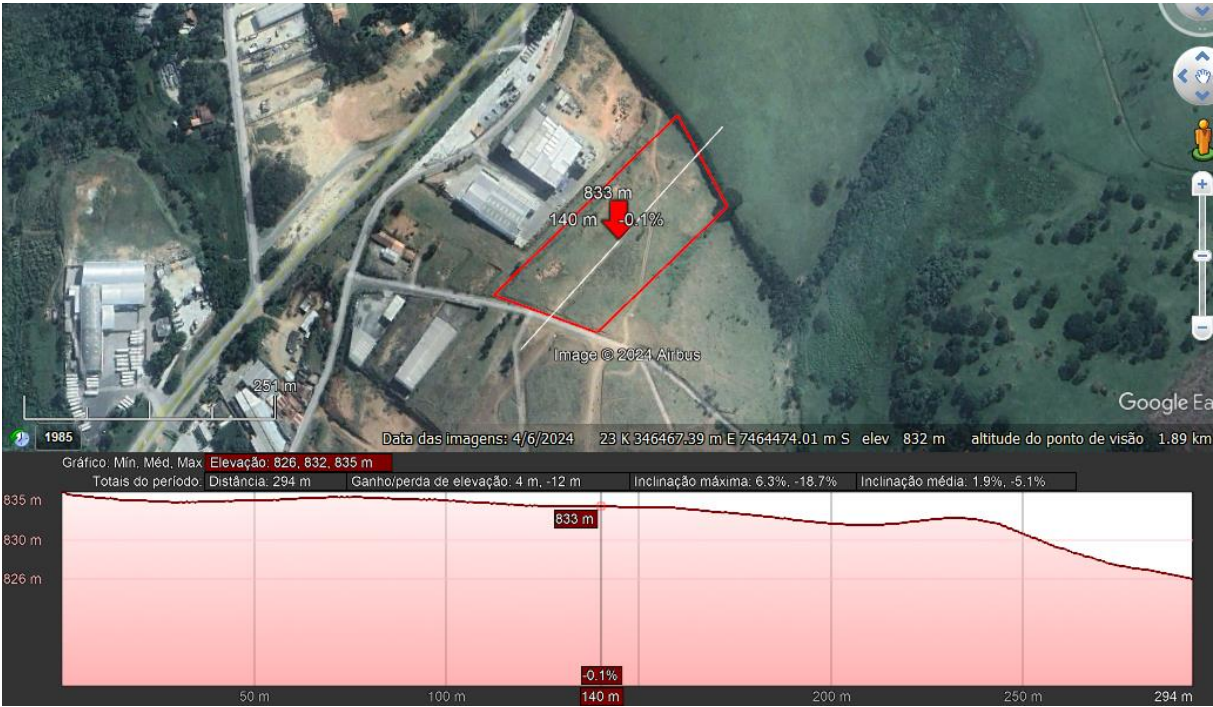
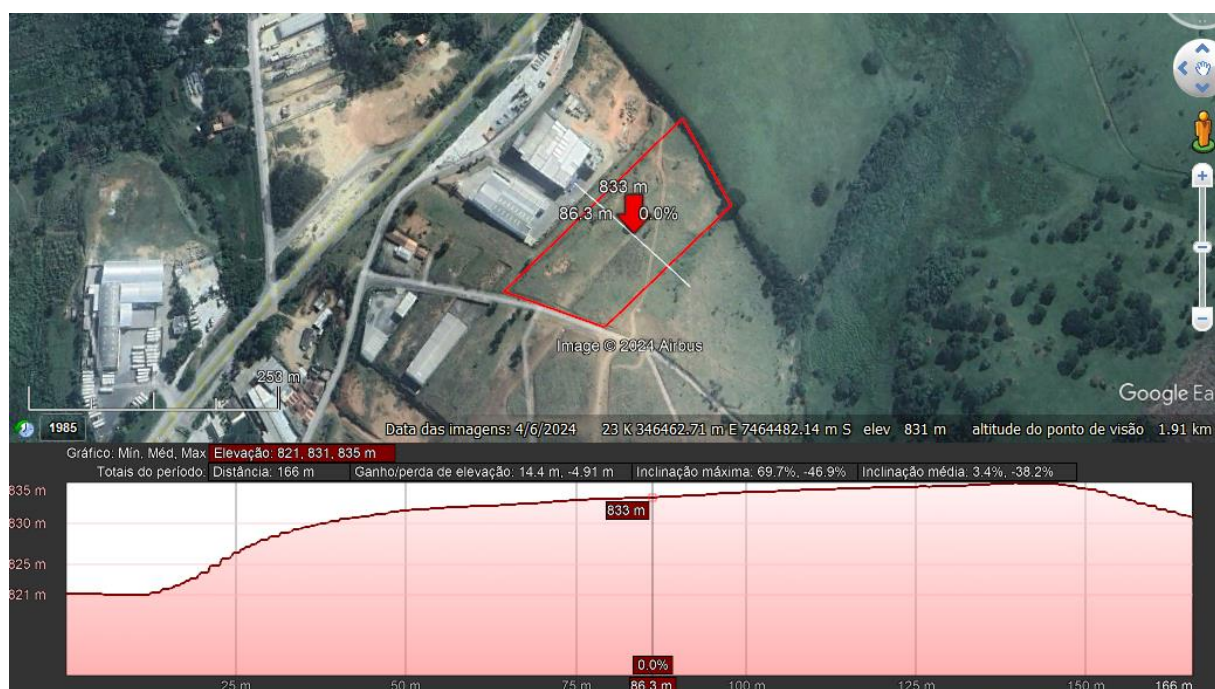


Figura 3: Acesso ao empreendimento partindo da Prefeitura.

Quanto à topografia, trata-se de uma região com baixo declive em direção ao curso d’água, com elevação média de 822 m.





Figuras 4 e 5: Perfis de elevação do terreno demonstrando uma elevação média de 831/832 m.

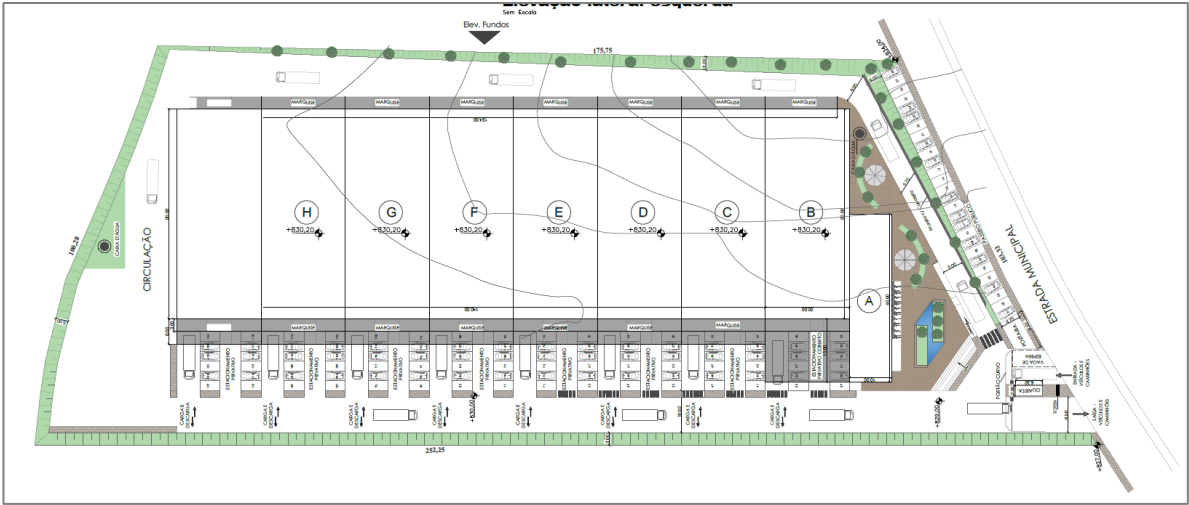
A região ainda é pouco urbanizada, comparando com regiões próximas como o Jd. Recreio, Penha, Jd. Morumbi e Hípica Jaguari, porém verificamos o crescimento da ocupação por indústrias, comércios locais e imóveis com características rurais e de veraneio. Porém observa-se que se trata de uma área em expansão, com a implantação de novos empreendimentos habitacionais, podendo citar o empreendimento residencial a ser implantado em frente ao imóvel em estudo.

3.2. Descrição do empreendimento

Trata-se da implantação de um conjunto de 8 galpões a serem construídos e posteriormente alugados, para fins comerciais. O terreno possui 20.158,67 m² e um total de 11.681,45 m² de área a ser construída, a ser aprovada em processo de aprovação de planta e alvará junto à SMO.

Ressaltamos que não é objeto deste estudo levantar os impactos de cada empreendimento ou empresa que será futuramente instalada nos galpões, mas, sim, e sim do empreendimento como um todo (construção de 8 galpões comerciais e o funcionamento administrativo - manutenção predial, administração, limpeza, portaria, segurança e vigilância), considerando que cada empreendimento a ser implantado

futuramente em cada galpão deverá providenciar seu devido licenciamento ambiental e urbanístico junto aos órgãos competentes.



QUADRO DE ÁREAS GERAL

TERRENO.....	20.158,67 m²
GUARITA E PORTARIA - FOLHA 02/05.....	61,45 m²
BLOCO B (COMÉRCIO E SERVIÇOS LOCAIS) - FOLHA 03/05	
PAV. TÉRREO.....	400,00 m²
1º PAVIMENTO.....	400,00 m²
2º PAVIMENTO.....	400,00 m²
SUB TOTAL.....	1.200,00 m²
BLOCOS C,D,E,F,G,H,e I (COMÉRCIO E SERVIÇOS LOCAIS) - FOLHA 04/05	
PAV. TÉRREO.....	8.000,00 m²
MEZANINO.....	1.600,00 m²
MARQUISE FRENTE.....	840,00 m²
MARQUISE FUNDOS.....	462,00 m²
ESTACIONAMENTO PRIVATIVO COBERTO.....	300,00 m²
SUB TOTAL.....	11.202,00 m²
TOTAL GERAL.....	12.463,45 m²
ZDU 2 - Legislação	
T.O. = 70,00 % / C.A. = 1,50 / T.L. = 85 %	
ZDU 2 - Projeto	
T.O. = 41,00 % / C.A. = 0,55 / T.L. = 41%	

Figura 6: Recorte do projeto do empreendimento a ser instalado e de seu quadro de áreas.

Quanto ao horário de funcionamento, os galpões em estudo não possuem horário de funcionamento, tendo em vista que se trata apenas de construções para futura locação sem atividade definida neste momento do EIV/RIV.

Contudo, cada locatário definirá seus horários de funcionamento de acordo com a atividade exercida, dentro dos horários permitidos pelo zoneamento e pelas condicionantes urbanísticas definidas em EIV/RIV específico, se for o caso.

O número de funcionários irá variar conforme as atividades do locatário. O número de visitantes/público previsto não é alto devido às atividades previstas.

Durante a fase de implantação/obra, a previsão é de até 50 funcionários.

A previsão para o início da construção está condicionada à emissão do alvará de construção, com a conclusão estimada em aproximadamente 18 meses. O método construtivo adotado será o pré-moldado, o que proporcionará maior agilidade no processo e uma significativa redução na geração de resíduos.

O empreendimento contará com um total de 158 vagas de estacionamento, das quais 137 são destinadas a automóveis, incluindo aquelas reservadas para pessoas com deficiência (PCD), em conformidade com a legislação vigente, e 21 vagas para motocicletas.

3.3. Objetivos e justificativa

O objetivo da implantação e operação do empreendimento é a revitalização de uma área ociosa, desprovida de uso específico por um longo período, conforme análise histórica do imóvel. Essa iniciativa visa promover o desenvolvimento de negócios locais e regionais, além de aumentar a oferta de galpões comerciais disponíveis para 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, foi fundamentada na valorização da região, assim como na facilidade de acesso ao imóvel, em virtude da proximidade com o centro da cidade e da Rodovia Fernão Dias.

A geração de emprego promovida pela construção e funcionamento do empreendimento; a opção de local para empresários instalarem suas empresas; bem como a valorização do entorno consiste também em mais aspectos positivos para sua implantação.

4. Adensamento populacional

O empreendimento não gerará e não induzirá de forma significativa o adensamento populacional. Empreendimento deste tipo (galpão comercial), apesar de valorizarem a região e atraírem pessoas em busca de empregos e oportunidades, não atraem diretamente novos moradores para a região, pois geralmente emprega pessoas que já residem no município de Bragança Paulista.

Da mesma forma, não causa adensamento indireto pois o empreendimento não acarretará ampliação da infraestrutura urbana do entorno, tais como ampliação do sistema viário ou da rede de abastecimento de água e coleta de esgoto, tendo em vista que o local já dispões de sistema viário implantado e em boas condições.

Durante a construção 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. Em tempo informamos que o raio não se encontra totalmente englobado pelos Mapas.

Equipamentos Educacionais

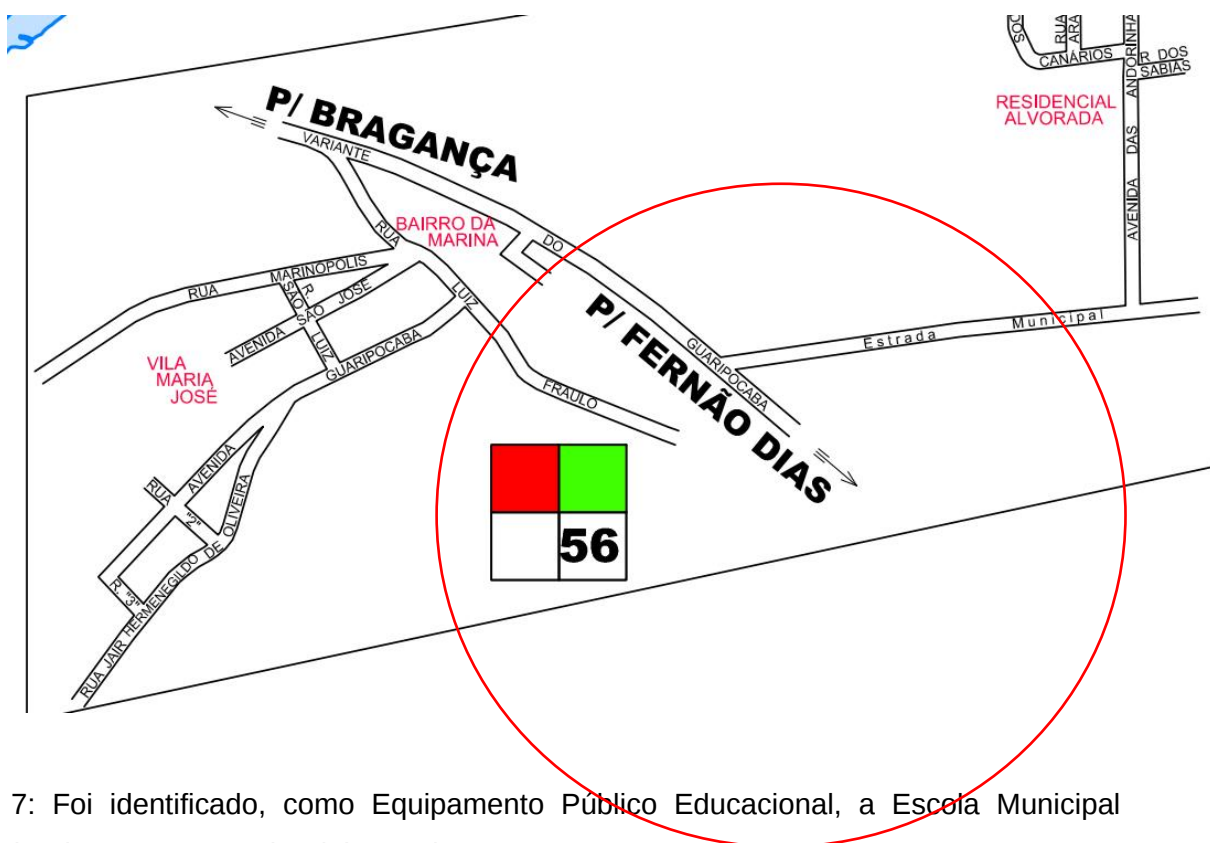


Figura 7: Foi identificado, como Equipamento Público Educacional, a Escola Municipal Fernanda Ximenes Fernandes (Id. nº 56).

Equipamentos de Esporte

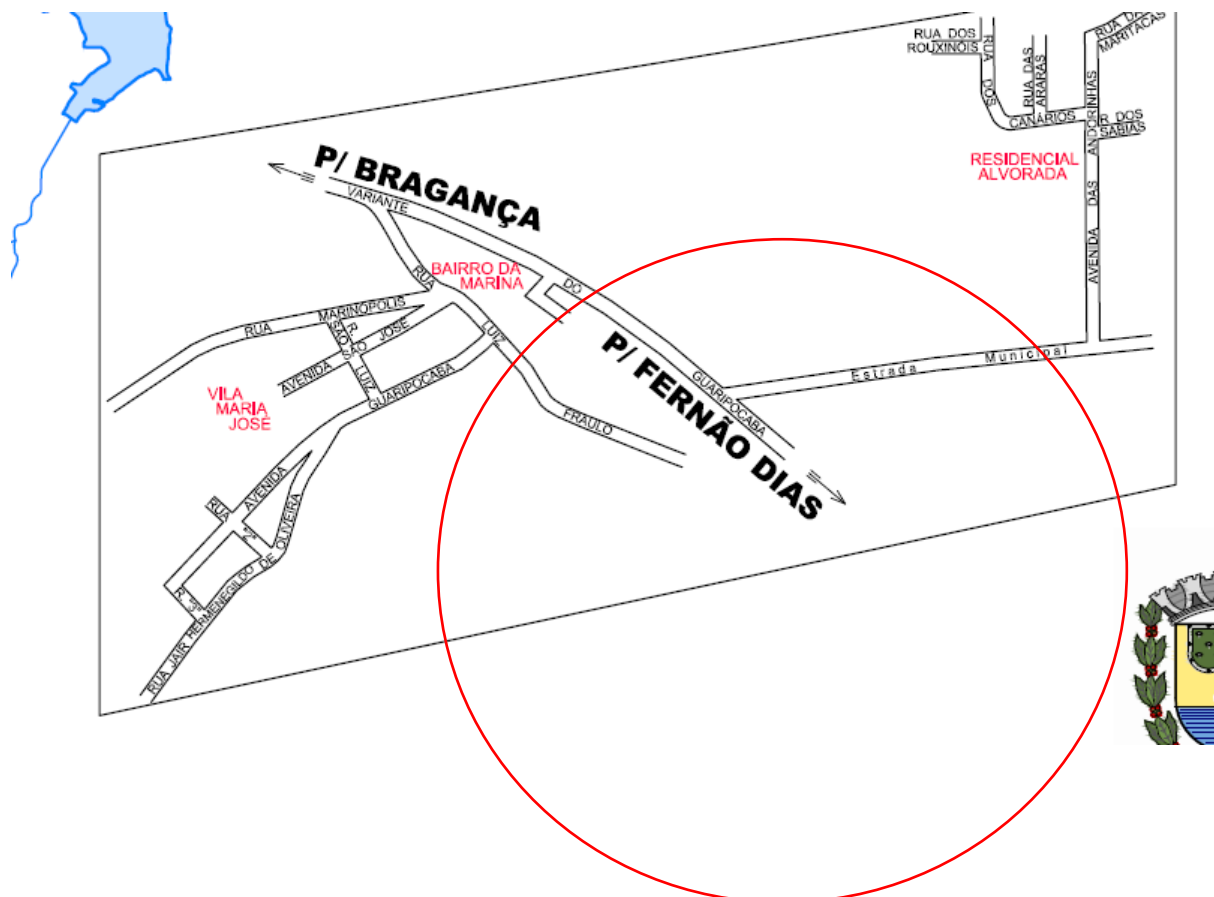


Figura 9: Não foram identificados equipamentos de esporte em um raio de 500 m do empreendimento.

Equipamentos de Saúde

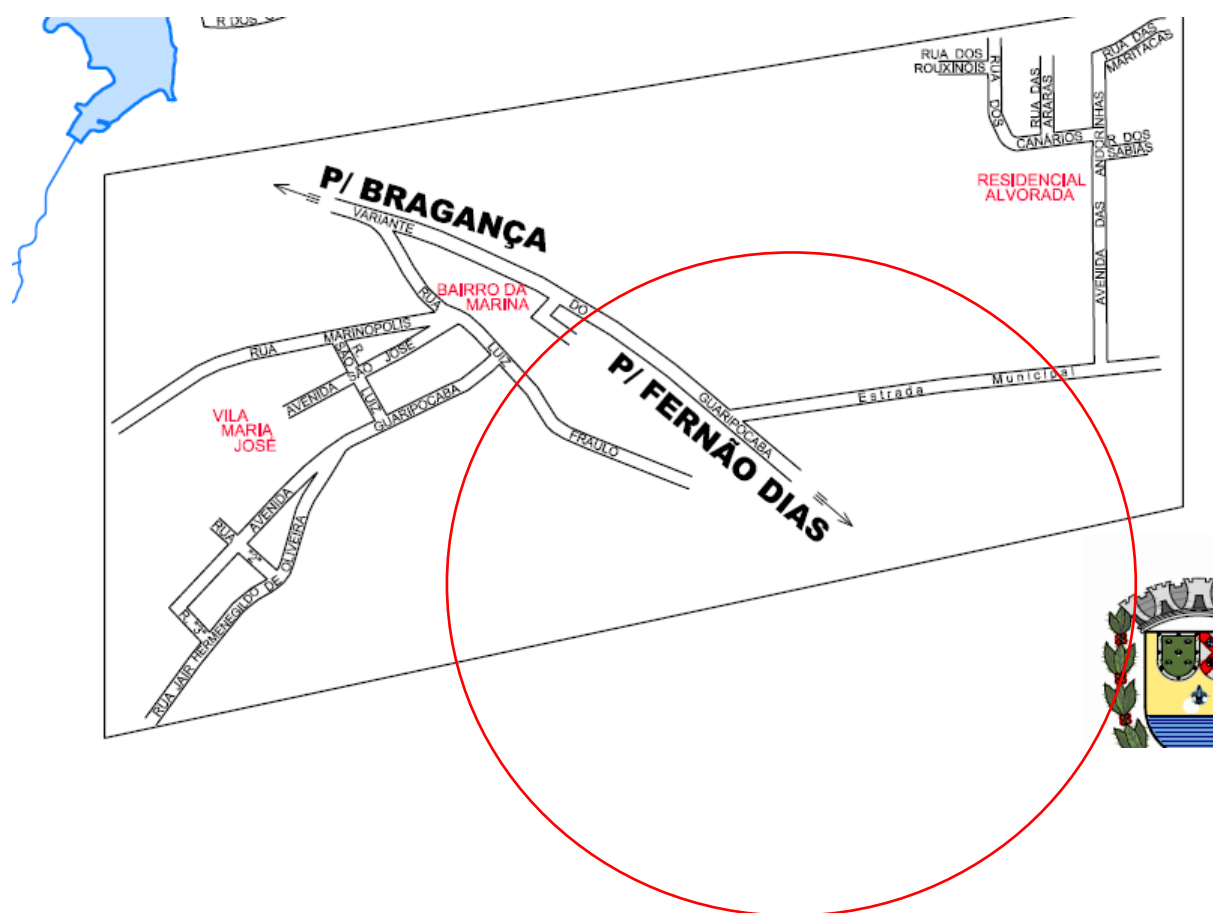


Figura 10: Não foram identificados equipamentos de saúde em um raio de 500 m do empreendimento.

Equipamentos de Serviço

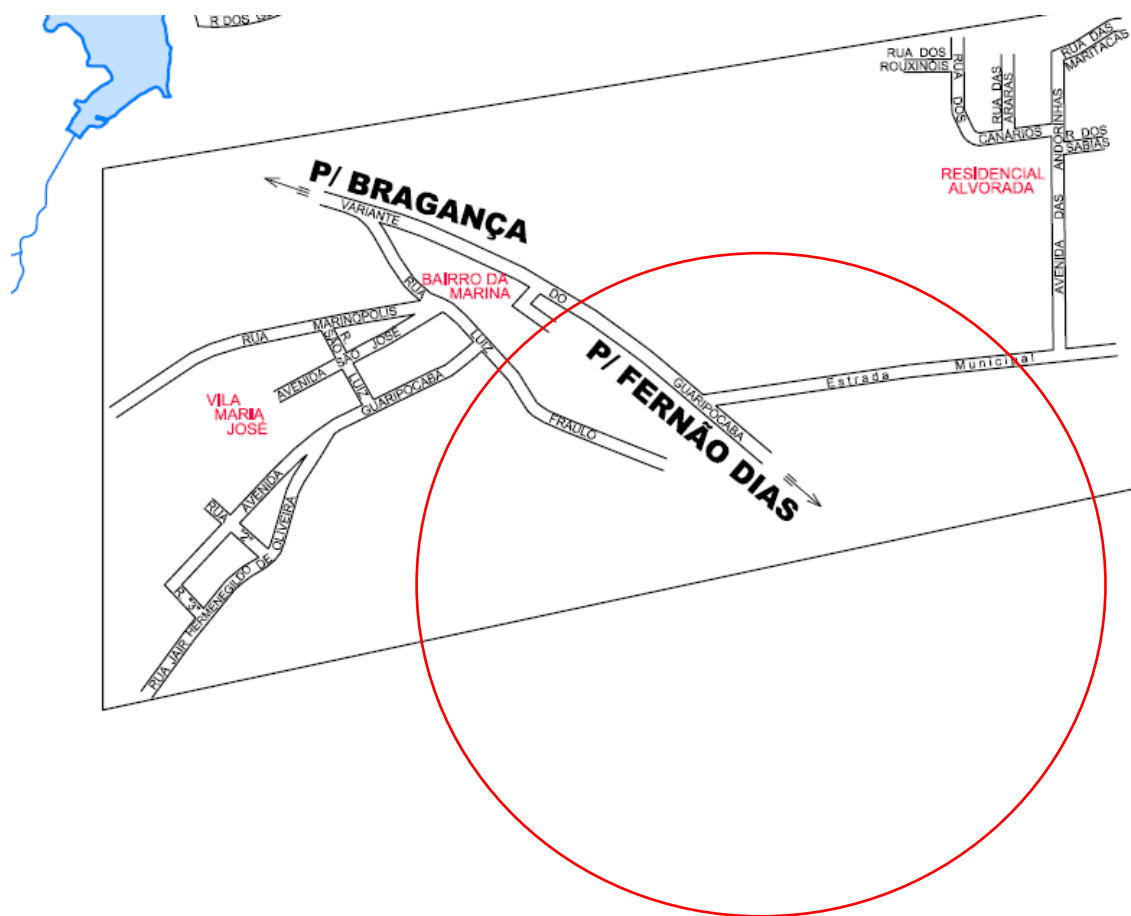


Figura 11: Não foram identificados equipamentos de serviço em um raio de 500 m do empreendimento.

Equipamentos de Segurança

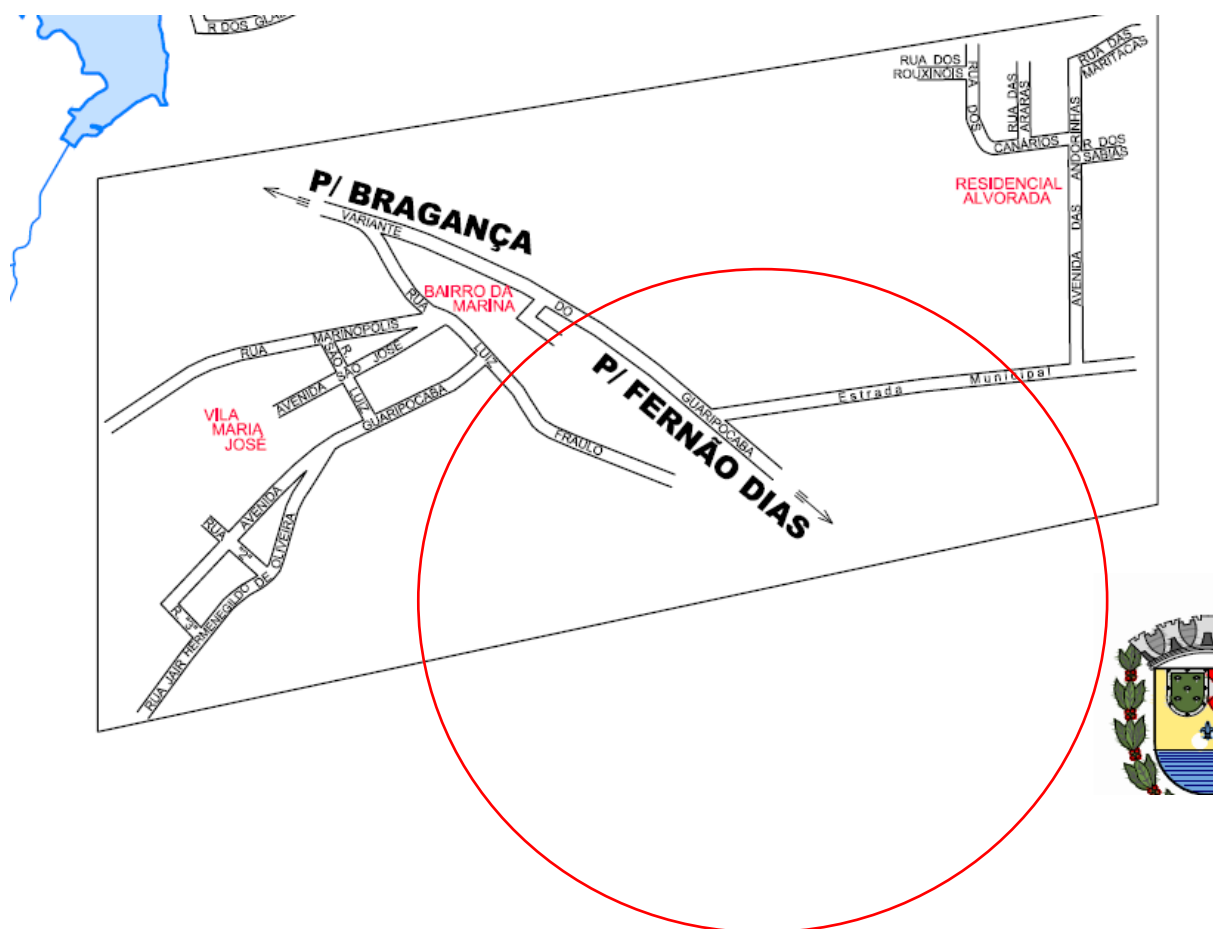


Figura 12: Não foram identificados equipamentos de segurança em um raio de 500 m do empreendimento.

A construção 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 13, e na ZDU 2, 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.

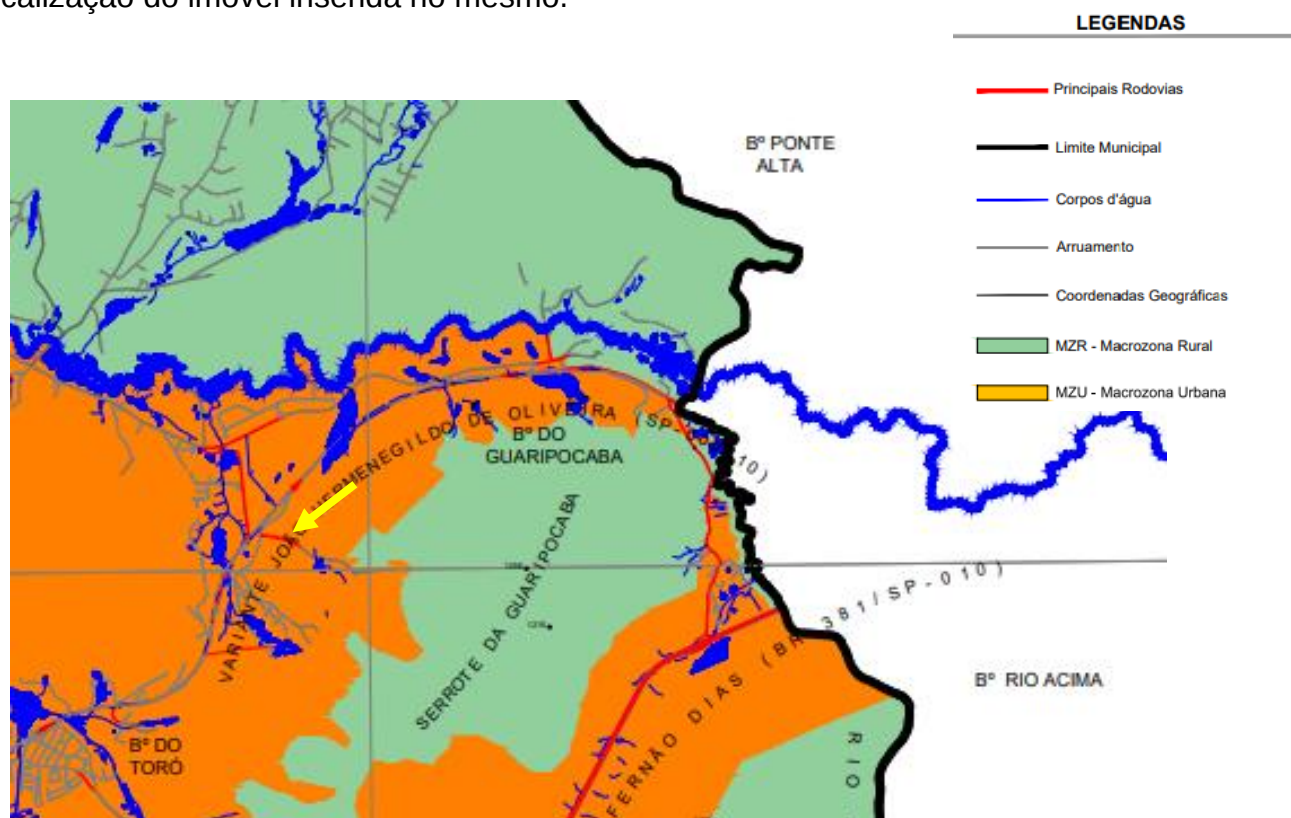


Figura 13: Detalhe do macrozoneamento do município. O empreendimento (seta amarela), em sua totalidade, encontra-se em Macrozona Urbana (MZU).

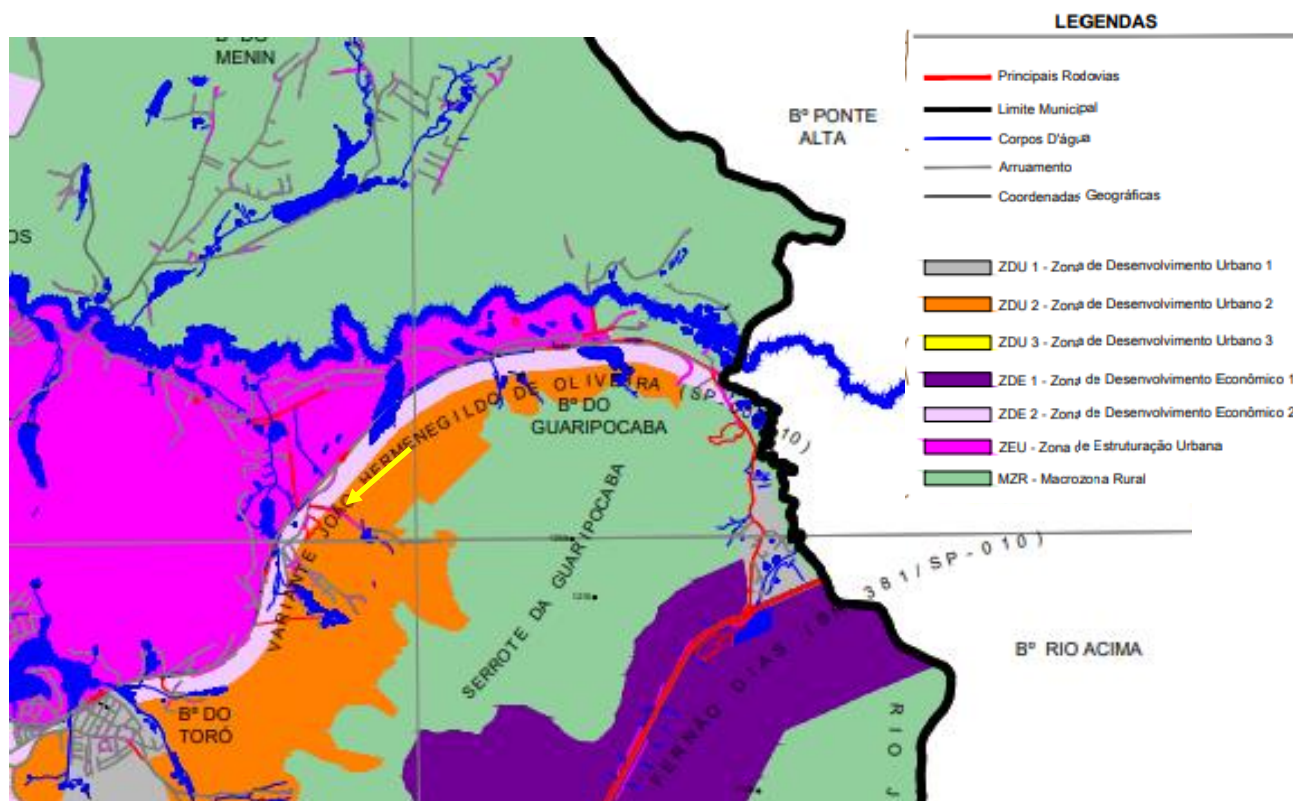


Figura 14: Zoneamento do município com indicação da localização aproximada do empreendimento (seta amarela). O empreendimento encontra-se na Zona de Desenvolvimento Urbano 2.

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 seguir apresentamos um recorte do Anexo II, Quadro 01 - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo e Classificação de Permissão de Uso, do Plano Diretor.

CLASSIFICAÇÃO	LOTE (M2)		T.O. (%)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		
	ÁREA MÍN.	ÁREA MÁX.		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO
ZDU 2	250		70	-	1,5	Outorga Oner.

TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	GABARITO DE ALTURA (Nº DE PAVIMENTOS)					TESTADA MÍNIMA (M)	RECUO FRONTAL	RECUOS LATERAIS		RECUO FUNDOS
	LOCAL SEM SAÍDA	LOCAL (URBANA/RURAL)	COLETORA (URBANA/RURAL)	ARTERIAL	REGIONAL			DIREITO	ESQUERDO	
15	2	2	4	8	8	10	1,5	CONFORME CÓDIGO SANITÁRIO ESTADUAL		-

CLASSIFICAÇÃO DAS PERMISSÕES DE USO				
VIAS LOCAIS SEM SAÍDA	VIAS LOCAIS (URBANA/RUAL)	VIAS COLETORAS (URBANA/RUAL)	VIAS ARTERIAIS	VIAS REGIONAIS
*Z.R. 1 + Z.C. 1	*Z.R. 2 + *Z.C. 2	*Z.R. 3 + *Z.C. 3 + *Z.I. 1	*Z.R. 3 + *Z.C. 4 + *Z.I. 2	*Z.R. 3 + *Z.C. 4 + *Z.I. 3

Figura 15: Recorte do Anexo II, Quadro 01, Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo e Classificação de Permissão de Uso, do Plano Diretor.

Visto que o imóvel se encontra em uma **Via Coletora**, são permitidos os seguintes usos: *ZR3 + ZC3 + ZI1*.

Todos os coeficientes estão sendo atendidos pelo projeto do empreendimento.

6.1. Quadras limítrofes

Todo o entorno imediato do imóvel, bem como as áreas a Oeste, se encontra no mesmo Macrozoneamento do imóvel em estudo, ou seja, Macrozona Urbana – MZU. Quanto ao Zoneamento, no entorno verificamos a presença de outras zonas, como a ZDE2 e ZEU. Principalmente com relação à ZDE2 (*“porções do território situadas ao longo das principais rodovias do município destinadas à implantação de usos e atividades comerciais, serviços, logística e industriais, destinados ao fomento industrial e empresarial”*), que é contígua à zona no qual se encontra o imóvel, não foram verificadas incompatibilidades de uso.

7. Caracterização da vizinhança

De acordo com o roteiro para elaboração de EIV/RIV complexo, considera-se vizinhança imediata: considera-se vizinhança imediata: a distância de 500m do perímetro do empreendimento e vizinhança mediata: a distância de 1km do perímetro do empreendimento.

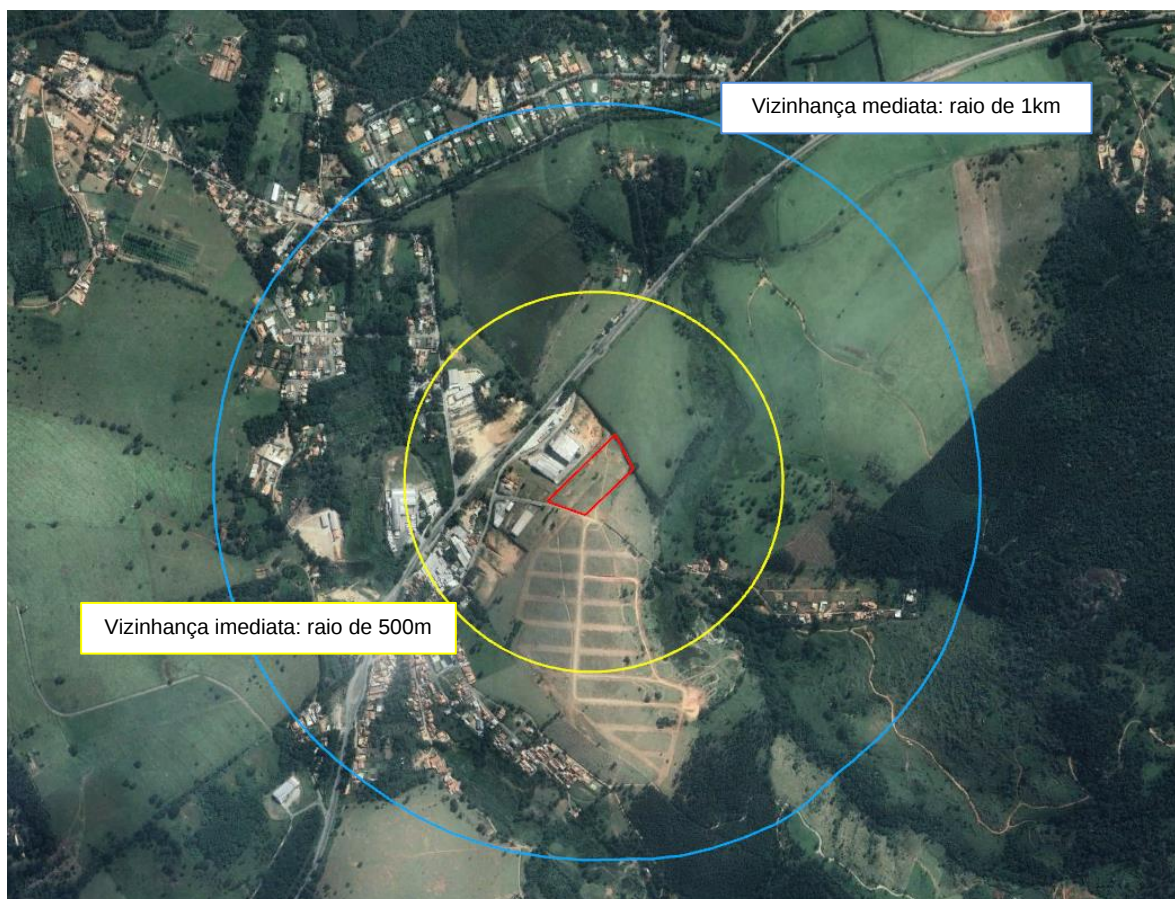


Figura 16: Vizinhança imediata (círculo amarelo) e mediata (círculo azul) do empreendimento.

A vizinhança imediata compreende uma área diversificada, com características diferentes, incluindo: zonas residenciais (residências unifamiliares), inclusive de um futuro loteamento (Residencial Nova Marina); Capela Nossa Senhora do Bom Sucesso; escola municipal; zonas industriais; e áreas com características rurais (pastagens, sítios e chácaras de veraneio).

A vizinhança mediata se trata de uma área extensa e bastante diversificada, com características semelhantes a imediata, porém com uma presença maior de residências unifamiliares (incluindo loteamentos, como o Condomínio Campo Verde e

o Residencial Alvorada), de industriais e comércios. Na vizinhança mediata também identificamos silvicultura.

8. Valorização imobiliária

A valorização imobiliária da área ocorre principalmente pelo uso de um vazio urbano, que se encontra sem uma ocupação específica.

9. Geração de tráfego e demanda por transporte público

9.1. Acesso ao empreendimento

Como já mencionado, o empreendimento está localizado na Estrada Municipal Lourenço Antônio Pedro (roxo), sendo esta a única via de acesso partindo da Rodovia João Hermenegildo de Oliveira (verde) e seguindo pela Rua Luiz Fraulo (amarelo), como pode ser observado na imagem a seguir.

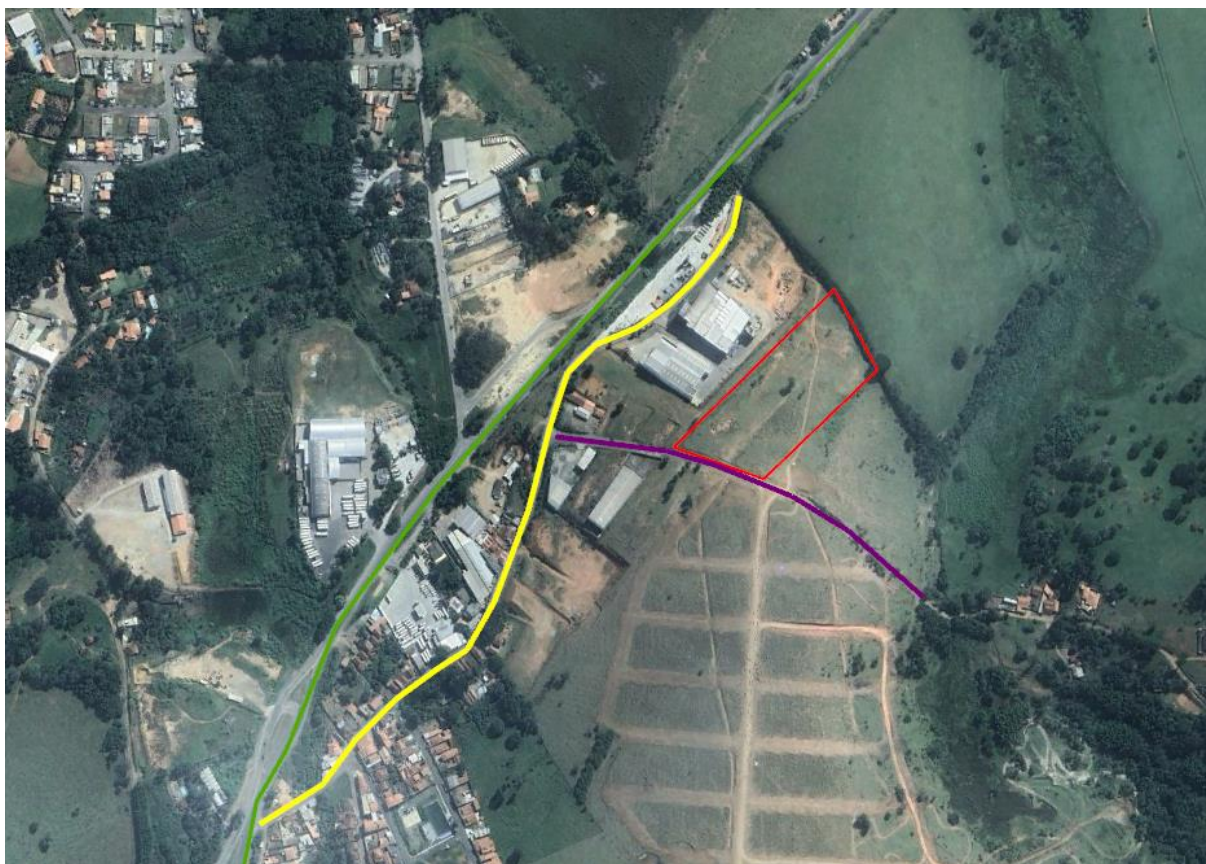


Figura 17: Vias no entorno do empreendimento.

9.2. Caracterização da via

As vias no entorno do empreendimento apresentam as seguintes características:

Estrada Municipal Lourenço Antônio Pedro

- Sem passeio, sem dispositivos de acessibilidade;
- Sem faixas de pedestre nas proximidades;
- Uma faixa de rolamento para os dois sentidos do fluxo;
- Pavimentação de asfalto no trecho do empreendimento;
- Velocidade máxima permitida de **40 km/h** (via coletora);
- Sem sinalização de velocidade;
- Inexistência de redutores de velocidade;
- Possibilidade de existência de vagas para estacionamento em ambos os lados da via.

Rua Luiz Fraulo

- Passeio variável, sem dispositivos de acessibilidade;
- Faixas de pedestre na proximidade da escola;
- Uma faixa de rolamento para os dois sentidos do fluxo;
- Pavimentação de asfalto;
- Velocidade máxima permitida de **40 km/h** e **30 km/h** próximo à escola;
- Sem sinalização de velocidade;
- Inexistência de redutores de velocidade;
- Existência de vagas para estacionamento em ambos os lados da via, porém em alguns trechos a via se torna bastante estreita, porém sem proibição de estacionamento;
- Via sem saída.

Rodovia João Hermenegildo de Oliveira

- Com acostamento;
- Uma faixa de rolamento para os dois sentidos do fluxo;
- Pavimentação de asfalto;
- Velocidade máxima permitida de **60 km/h**;
- Com sinalização de velocidade;

- Existência de redutores de velocidade (radar de velocidade).

9.3. Transporte público

Poucas linhas operam na região. Seguem as duas linhas que passam nas proximidades.

- ✓ Linha 126 – Guaripocaba do Souza/Parque dos Estados;
- ✓ Linha 110 – Marina /Terminal Urbano Turístico Manuel José Rodrigues.

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

Atualmente, no entorno do imóvel, a movimentação de veículos é extremamente pequena por se tratar de uma área pouco ocupada e de baixíssimo adensamento. Durante os horários de pico, identificou-se um ponto crítico no acesso à Rodovia João Hermenegildo de Oliveira, bem como na entrada e saída da Escola Municipal Fernanda Ximenes Fernades, causado por questões não relacionadas ao empreendimento em estudo. Desse modo, entende-se que, embora não seja causador do ponto de congestionamento acima, o empreendimento previsto deverá resultar em um incremento no fluxo de veículos e caminhões na área circundante, o que poderá influenciar negativamente sobre a infraestrutura viária existente neste trecho.

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, a presença e largura das calçadas é variável e não possui acessibilidade.

9.7. Vagas de estacionamento

O projeto do empreendimento conta com um total de 158 vagas de estacionamento, das quais 137 são destinadas a automóveis, incluindo aquelas reservadas para pessoas com deficiência (PCD), em conformidade com a legislação vigente, e 21 vagas para motocicletas.

10. Ventilação, iluminação e insolação

Em decorrência das características construtivas do empreendimento, bem como da sua localização e das condições do terreno, não foram identificados impactos relevantes sobre a ventilação, iluminação e insolação do local. As interferências do empreendimento no microclima da vizinhança são consideradas insignificantes.

No que se refere à volumetria da edificação, não foram constatados impactos negativos, uma vez que o entorno imediato e mediato é predominantemente composto por galpões e edificações industriais e comerciais de grande porte, apresentando padrões volumétricos semelhantes, incluindo estruturas situadas na mesma quadra. Assim, o empreendimento apresentará uma volumetria compatível com as edificações adjacentes.

Ademais, o projeto está em conformidade com todos os coeficientes urbanísticos estabelecidos para a zona em que se encontra.

11. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

Atualmente, a paisagem urbana no entorno do empreendimento é composta principalmente por residências unifamiliares, galpões industriais, pastagens e futuros empreendimentos, conformando área urbanizada em expansão.

Em relação ao patrimônio natural, na zona de 1km 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 sem vegetação em diferentes proporções. Também foram verificados pequenos remanescentes de vegetação nativa.

Quanto ao patrimônio cultural, no entorno de 1km 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 projeto do empreendimento, verificou-se que não haverá impactos negativos, visto que sua fachada se assemelhará às edificações do entorno. Seguem imagens ilustrativas do empreendimento.





Figuras 18, 19 e 20: Imagens ilustrativas do empreendimento (a fachada poderá ser alterada).

O empreendimento contará com projeto de arborização urbana já aprovado e projeto paisagístico, integrando o empreendimento com o entorno.

12. Nível de ruído

Durante a fase de construção 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 imediata possui baixo adensamento populacional, bem como a existência de indústrias no entorno, 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 funcionamento do empreendimento, os ruídos serão mantidos dentro dos limites estabelecidos pela NBR 10151, e as empresas que irão se estabelecer no local deverão também respeitar as exigências de seus alvarás de funcionamento e licenças de operação

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

13. Qualidade do ar

Durante a fase de implantação 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, considerando a locação de 8 galpões, a qualidade do ar deverá ser verificada e fiscalizada pelo órgão ambiental competente.

14. Geração de resíduos sólidos e movimentação de terra

14.1. Construção

Durante a construção 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.

14.2. Operação

Durante o funcionamento do empreendimento, considerando as áreas comuns (áreas externas, jardins, estacionamentos) e administrativas (prédio administrativo, portaria e guarita) 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, de forma individual, e posteriormente os mesmos deverão ser encaminhados para a lixeira existente próxima à portaria.



Figura 21: Localização da lixeira coletiva próxima ao empreendimento.

O local é atendido pela coleta pública comum três vezes por semana e não é atendido pela coleta seletiva. Atualmente a coleta na região ocorre de forma porta-a-

porta nas vias principais e através de lixeira coletiva em áreas mais afastadas. Próximo ao empreendimento verificamos a presença de uma lixeira coletiva.

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

Cada empresa a ser instalar deverá possuir seu próprio PGRS de acordo com sua atividade e resíduos gerados.

14.3. Movimentação de terra

Haverá necessidade de se realizar movimentação de terra para nivelamento do terreno, com corte e aterro compensados dentro do próprio imóvel, sem a necessidade de bota-fora ou área de empréstimo.

A autorização para movimentação de terra se encontra sob análise da Cetesb (Processo CETESB.051541/2024-93).

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.

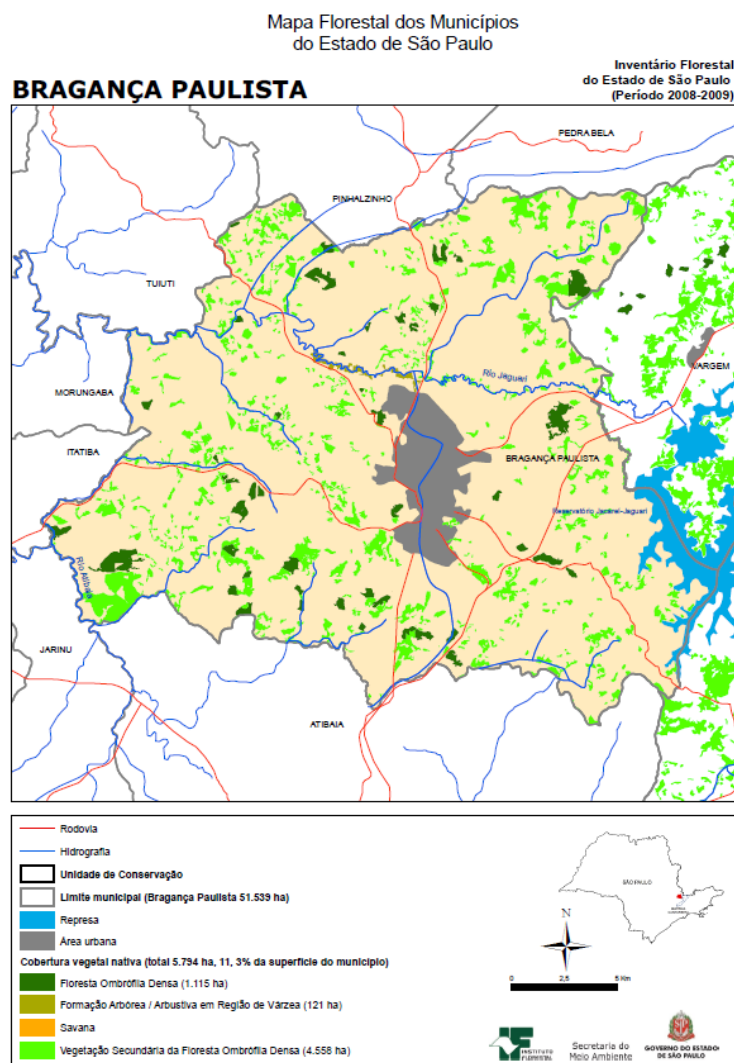


Figura 22: Mapa Florestal dos Municípios do Estado de São Paulo, elaborado pelo Instituto Florestal no período de 2008 a 2009.

15.2. Arborização urbana e paisagismo

O entorno do empreendimento possui grandes áreas verdes (áreas permeáveis, recobertas por vegetação rasteira, e áreas recobertas por vegetação nativa e/ou exótica, como silvicultura).

No interior do imóvel foram identificados 07 exemplares arbóreos, sendo que 05 (sendo 03 exóticos e 02 nativos) serão suprimidos de forma a possibilitar a implantação do empreendimento e 02 serão preservados. O corte das árvores já possui autorização emitida pela SMMA: Autorização nº 152/2024 – PA nº 16286/2024. Em compensação ao corte e ao atendimento da legislação de arborização urbana, será implantado um projeto de arborização urbana com o plantio de 45 mudas. Este projeto já foi aprovado pela SMMA: TCA nº 97/2024 - PA nº 16286/2024.



Figura 23: Localização das árvores isoladas identificadas.

TABELA DE CARACTERIZAÇÃO DE ÁRVORES EXÓTICAS ISOLADAS COM DAP MAIOR QUE 5CM – SUPRESSÃO

Plaqueta	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Altura (m)	Volumetria (m³)	Fuste (m)	Coord. UTM E (X)	Coord. UTM S (Y)
1	eucalipto	Eucalyptus sp.	31,510	9,00	0,27	5,00	346443,44	7464465,91
2	eucalipto	Eucalyptus sp.	68,760	9,00	1,30	5,00	346469,21	7464442,84
3	eucalipto	Eucalyptus sp.	26,420	8,00	0,19	5,00	346484,40	7464435,25

TABELA DE CARACTERIZAÇÃO DE ÁRVORES NATIVAS ISOLADAS COM DAP MAIOR QUE 5CM – PRESERVAÇÃO

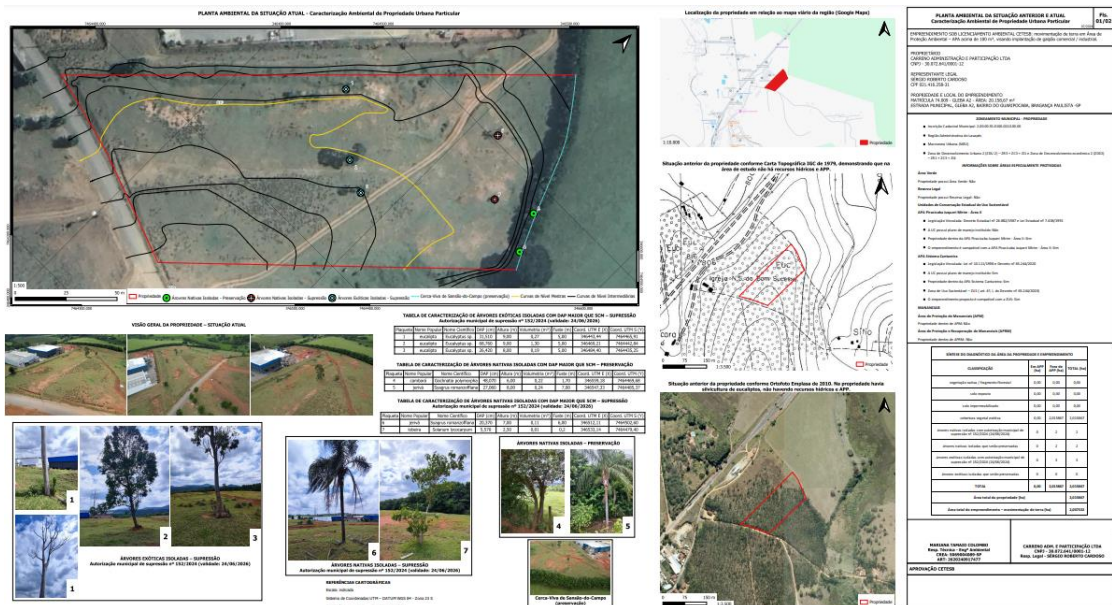
Plaqueta	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Altura (m)	Volumetria (m³)	Fuste (m)	Coord. UTM E (X)	Coord. UTM (Y)
4	cambará	Gochnatia polymorpha	48,070	6,00	0,22	1,70	346559,18	7464469,68
5	jerivá	Syagrus romanzoffiana	27,060	8,00	0,24	7,00	346547,33	7464485,37

TABELA DE CARACTERIZAÇÃO DE ÁRVORES NATIVAS ISOLADAS COM DAP MAIOR QUE 5CM – SUPRESSÃO

Plaqueta	Nome Popular	Nome Científico	DAP (cm)	Altura (m)	Volumetria (m³)	Fuste (m)	Coord. UTM E (X)	Coord. UTM S (Y)
6	jerivá	Syagrus romanzoffiana	20,370	7,00	0,11	6,00	346512,11	7464502,60
7	lobeira	Solanum lycocarpum	5,570	2,50	0,01	0,2	346533,14	7464479,40

Figura 24: Recorte da tabela de caracterização das árvores isoladas.

A planta a seguir apresenta as características ambientais em um raio de 500 m do empreendimento. Esta mesma planta se encontra em anexo.



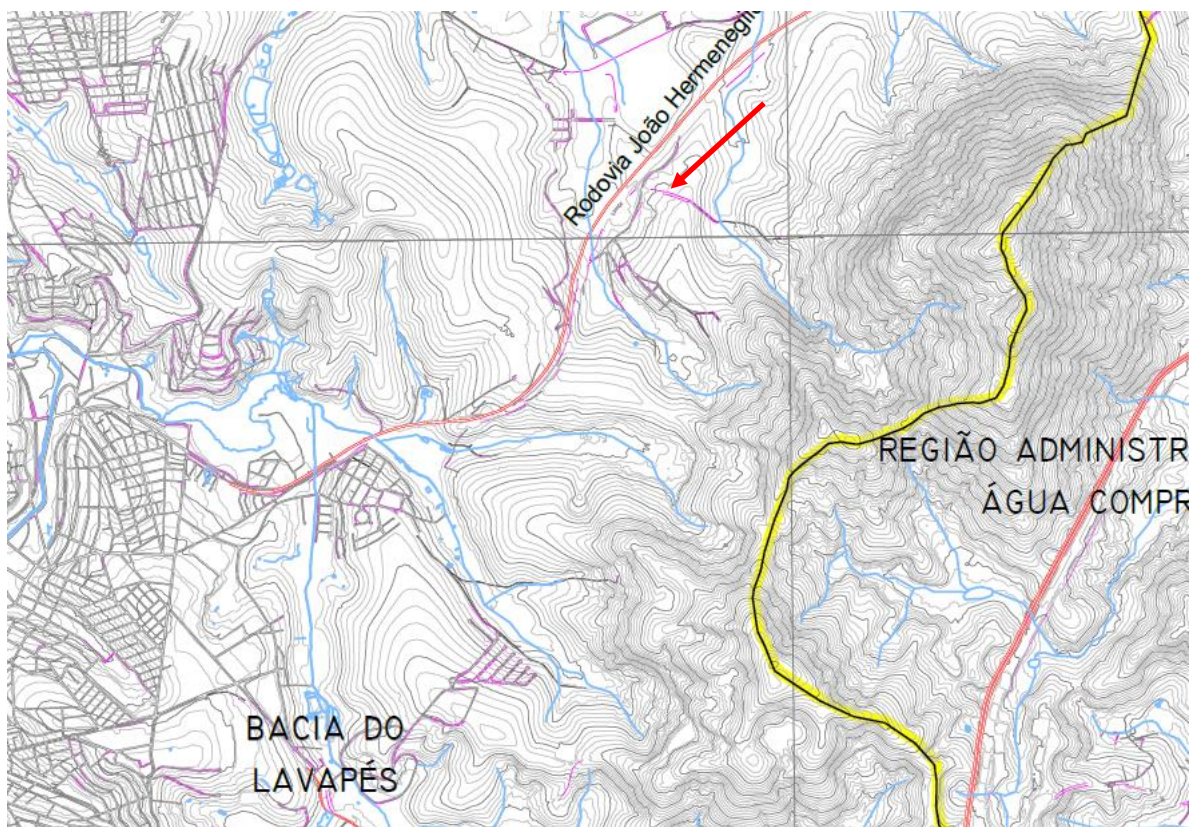


Figura 25: A seta indica a localização do empreendimento dentro da Região Administrativa do Lavapés.

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).

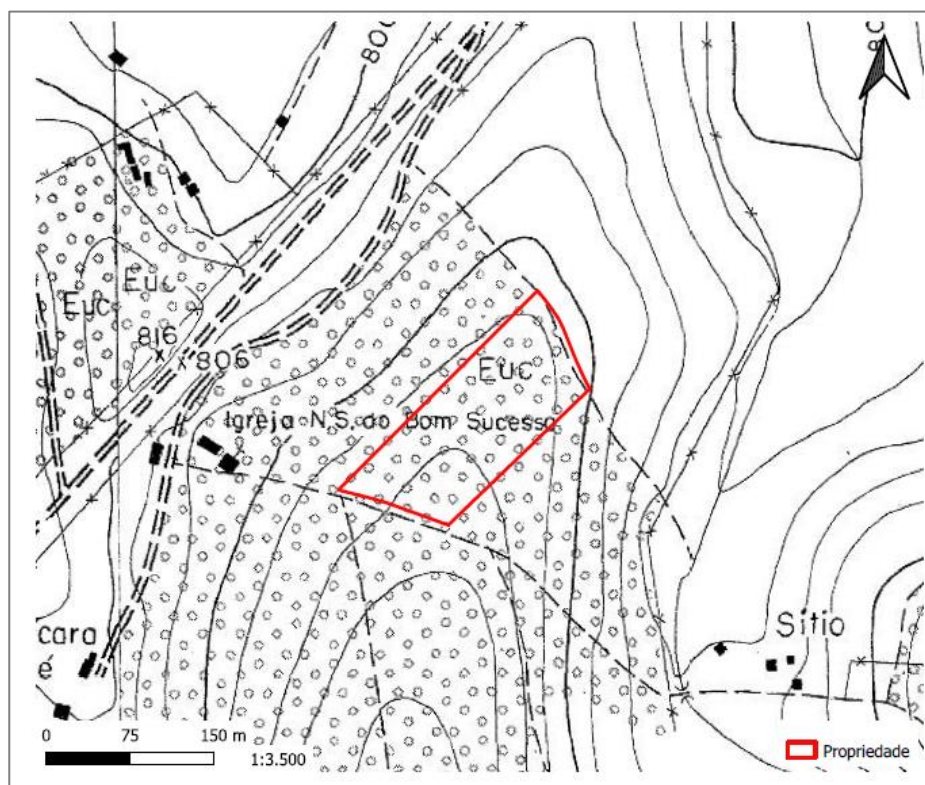


Figura 26: Situação histórica da área de estudo, com base nas Folhas Topográficas de 1979 do Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo (IGC), demonstrando inexistência de recursos hídricos e APP na área de estudo.

Próximo ao empreendimento verifica-se a presença de um curso d'água, sem denominação, afluente do Rio Jaguari.

15.4. Fauna

A região do empreendimento possui média ocupação do solo, mantendo-se, uma alta taxa de permeabilidade.

A fauna local utiliza as APPs locais e as áreas de vegetação nativa de aspecto mais preservado do entorno do empreendimento. Dessa forma, concluímos que não impactará a fauna 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, que não haverá supressão de fragmentos de vegetação nativa e/ou intervenção em APP para a construção do empreendimento.

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 galpões, se solicitado, deverão apresentar os estudos necessários, de forma individual e de responsabilidade de seu responsável, de forma a não causar transtornos a fauna.

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, no que se refere ao abastecimento de água. O atendimento é realizado de forma satisfatória. O local não é atendido por coleta de esgoto atualmente.

16.2. Energia elétrica

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

16.3. Coleta de resíduos sólidos

O serviço de coleta de resíduos sólidos comum é prestado pela CRT Ambiental de forma satisfatória. O local não é atendido por coleta seletiva.

A CARRETERO AG.DE VIAGENS,TURISMO E FRETAMENTOS

LTDA., com sede em Bragança Paulista, Estado de São Paulo, à Praça Maastrich,200 - Sala 706, Bairro Residencial Euroville, inscrita no C.N.P.J./M.F. sob o nº 07.343.033/0001-83, responsável pelos Serviços de Limpeza Pública e Correlatos do Município de Bragança Paulista, através do Contrato 013/2021, firmado entre a empresa e a Prefeitura Municipal de Bragança Paulista, declara, por este e na melhor forma de direito, que na área onde se pretende implantar um Parque Industrial, constituído de 8 galpões, sem denominação até a presente data, **situado na Rua Lourenço Antonio Pedro, Gleba A2 , Bairro Guaripocaba, Município de Bragança Paulista/SP**, sob a responsabilidade da empresa **CARRERO ADMINISTRAÇÃO e PARTICIPAÇÕES** , CNPJ nº **30.072.641/0001-12**, que existe a viabilidade de Coleta Regular de Resíduos Domiciliares, que deverá ocorrer no mínimo 3(três) vezes por semana , e garante que o serviço continuará sendo realizado na região de forma satisfatória. Os resíduos coletados serão dispostos no Aterro Sanitário de Bragança Paulista da EMBRALIXO, sito à Estrada Municipal Antônio Moreno, s/n, Bairro Jardim São Miguel, Bragança Paulista/SP.

Figura 26: Recorte da Declaração emitida pela CRT Ambiental.

16.4. Águas pluviais

Deverá ser previsto conforme Art. 33A da Lei nº 1146/1971 - Código de Obras. O empreendedor deverá atender a Política Municipal de Recursos Hídricos, Lei nº 4.265/2011, bem como o Código de Obras do município, Lei nº 1.146/1971. Desta forma, deverá prever a implantação de tanques de retenção de água pluvial, captada a partir da impermeabilização do imóvel. A capacidade do tanque deverá ser calculada através da seguinte equação (ou outra tecnicamente viável que a substitua): $V = 0,15 \times A_i \times IP \times t$, onde:

V = volume do reservatório em metros cúbicos;

c) A_i = área impermeabilizada em metros quadrados;

d) IP = índice pluviométrico igual a 0,06 m/h;

e) t = tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora.

Cálculo para atendimento ao sistema de captação de águas pluviais conforme Lei Complementar 703/2011

ZONA ZDU 2

Área do terreno = 20.158,67 m² x 85%(Taxa de impermeabilização)

FÓRMULA: $V = 0,15 \times A_i \times IP \times t$

$V = 0,15 \times 17.134,86 \times 0,06 \times 1$

$V = 154,21 \text{ m}^3$

CAPACIDADE DOS RESERVATÓRIOS NO LOCAL = 154,52 m³

Figura 27: Cálculo do sistema de captação de águas pluviais.

17. Integração com planos e programas existentes

Tendo em vista que o empreendimento em estudo está relacionado apenas à implantação de galpões sem atividade definida neste momento do EIV/RIV, considera-se que este é compatível aos planos e programas existentes.

Contudo, a depender da atividade a ser desenvolvida no futuro por cada locatário, poderá haver maior integração com planos e programas existentes no Município, conforme EIV/RIV específico a ser desenvolvido por cada atividade pretendida futuramente.

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 construção de galpões comerciais irá proporcionar a geração de empregos diretos e indiretos à população, bem como atração de mais empreendimento deste tipo para a região.

Contudo, a depender da atividade a ser desenvolvida no futuro por cada locatário dos galpões comerciais, poderá haver maior ou menor impacto social (positivo ou negativo) na população residente ou atuante no entorno, conforme EIV/RIV específico a ser desenvolvido por cada atividade pretendida futuramente.

19. Relatório fotográfico



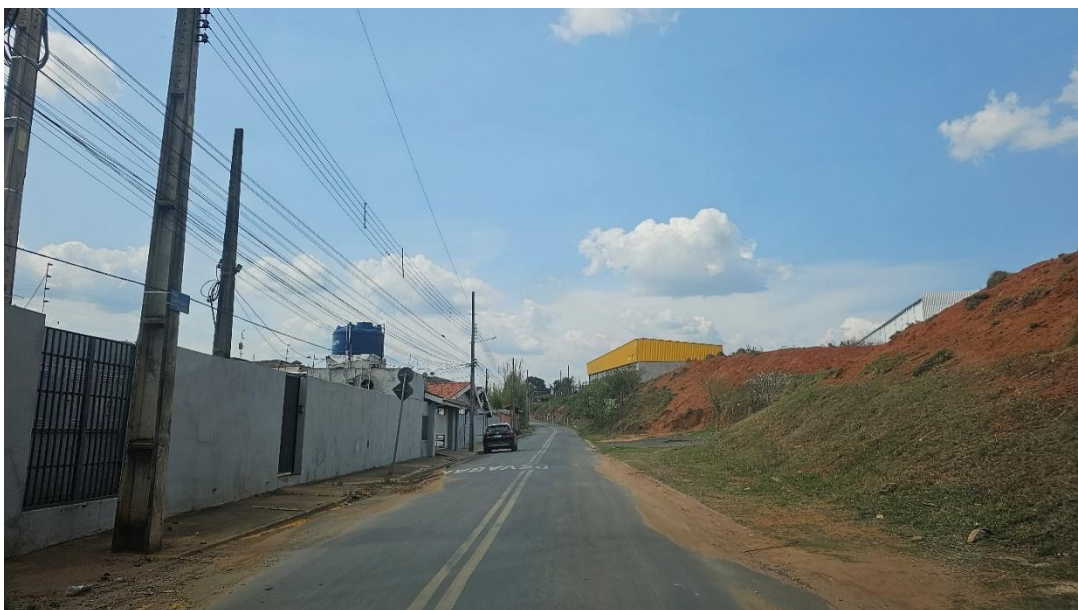




Fotos 01 a 09: Fotos aéreas do imóvel e entorno imediato.











Fotos 10 a 22: Acesso e entorno imediato do empreendimento.









Fotos 23 a 31: Via de acesso ao empreendimento.

20. Conclusões, medidas mitigadoras e compensatórias

Por todo exposto, conclui-se que a construção de um conjunto de 8 galpões comerciais destinados à locação e seu funcionamento administrativo (manutenção predial, administração, limpeza, portaria, segurança e vigilância) 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 outros empreendimentos semelhantes. Ou seja, o empreendimento em estudo pode agregar valor aos outros

empreendimentos já estabelecidos ao mesmo tempo em que permitirá que comércios e pequenas indústrias se estabeleçam na região.

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 Norte de Bragança Paulista;
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 galpões para locação;
6. Na arrecadação de tributos municipais (IPTU, ISS, entre outros);
7. Na valorização do entorno do empreendimento; e
8. Entre outros.

Quanto às medidas mitigadoras, é importante esclarecer que o empreendimento em estudo se trata da implantação de 8 galpões sem atividade definida neste momento de elaboração do EIV/RIV, desta forma, cada empreendimento a ser implantado futuramente em cada galpão deverá providenciar seu devido licenciamento ambiental e urbanístico (Alvará de funcionamento, CETESB, EIV/RIV, entre outros) junto ao órgão competente.

Desse modo, tendo em vista que para os 8 galpões já estão previstas implantação infraestrutura urbana abaixo.

- Ampla área de estacionamento privado e área de acesso e manobra de veículos, sem que ocorra impacto na via pública; e
- Implantação de sistema de drenagem de águas pluviais conforme a Política Municipal de Recursos Hídricos, Lei nº 4.265/2011, bem como o Código de Obras do município, Lei nº 1.146/1971, por meio da implantação de tanques ou poços de retenção de água pluvial compatível com o porte do empreendimento, de forma a evitar contribuições para acúmulo de águas pluviais sobre o sistema de drenagem da região.

Considerando a previsão de implantação de projeto de arborização urbana por meio de plantio de dezenas de mudas arbóreas nativas e implantação de PGRS.

Entendemos que, como medida mitigadora adicional para a melhoria do entorno do empreendimento, caberiam ampliação da sinalização viária (vertical e

horizontal) e implantação de redutores de velocidade nas proximidades Escola Municipal Fernanda Ximenes Fernades, visando maior ordenamento e segurança para o trânsito local.

Entendemos por fim que, a depender de cada atividade a ser desenvolvida no futuro por cada locatário dos galpões comerciais, poderá haver maior ou menor impacto (positivo ou negativo) em relação ao entorno, sendo necessária a elaboração de EIV/RIV específico por cada atividade pretendida futuramente, visando a proposição de medidas mitigadoras adicionais conforme a atividade em questão.

Portanto, 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
ART nº 2620250054091


Mariana Tamaio Colombo
Engenheira Ambiental e de Segurança do
Trabalho
CREA SP: 5069004089
ART nº 2620242115340

Assinado por:

1C4353814A66469...

Carreno Administração e Participação Ltda.

Proprietário
CNPJ: 30.072.641/0001-12



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620242115340

1. Responsável Técnico

MARIANA TAMAIO COLOMBO

Título Profissional: **Engenheira Ambiental, Engenheira de Segurança do Trabalho**

RNP: **2611727449**

Registro: **5069004089-SP**

Empresa Contratada: **MARES ENGENHARIA E CONSULTORIA AMBIENTAL LTDA.**

Registro: **2459530-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **CARRENO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.**

CPF/CNPJ: **30.072.641/0001-12**

Endereço: **Rua das Andorinhas**

Nº: **470**

Complemento:

Bairro: **Residencial Colinas de São Francisco**

Cidade: **Bragança Paulista**

UF: **SP**

CEP: **12914-664**

Contrato:

Celebrado em: **01/04/2024**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **10.500,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua Lourenço Antônio Pedro**

Nº:

Complemento: **Gleba A2**

Bairro: **Guaripocaba**

Cidade: **Bragança Paulista**

UF: **SP**

CEP: **12929-705**

Data de Início: **01/11/2024**

Previsão de Término: **01/01/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Ambiental**

Código:

4. Atividade Técnica

**Elaboração
1**

Estudo

**de estudo de impacto de
vizinhança**

Quantidade

Unidade

1,00000

unidade

Levantamento

**de sistema de
esgoto/resíduos sólidos**

**plano de
gerenciamento de
resíduos**

2,00000

unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança, e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança; elaboração de Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos e de Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil para empreendimento a ser implantado na Rua Lourenço Antônio Pedro, Gleba A2, Guaripocaba, Bragança Paulista / SP.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ de _____



MARIANA TAMAIO COLOMBO - CPF: 384.919.578-39

CARRENO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. - CPF/CNPJ:
30.072.641/0001-12

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

**CREA-SP**
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
do Estado de São Paulo

Valor ART R\$ 99,64

Registrada em: 04/12/2024

Valor Pago R\$ 99,64

Nosso Número: 2620242115340

Versão do sistema

Impresso em: 04/12/2024 16:57:43



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620250054091

1. Responsável Técnico

EVERTON DE OLIVEIRA SANTOS

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada: **MARES ENGENHARIA E CONSULTORIA AMBIENTAL LTDA.**

RNP: **2619810469**

Registro: **5070788304-SP**

Registro: **2459530-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **CARRENO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.**

Endereço: **Rua das Andorinhas**

Complemento:

Cidade: **Bragança Paulista**

Contrato:

Valor: R\$ **2.000,00**

Ação Institucional:

CPF/CNPJ: **30.072.641/0001-12**

Nº: **470**

Bairro: **Residencial Colinas de São Francisco**

UF: **SP**

CEP: **12914-664**

Celebrado em: **01/04/2024**

Vinculada à Art nº:

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua Lourenço Antônio Pedro**

Complemento: **Gleba A2**

Cidade: **Bragança Paulista**

Data de Início: **01/11/2024**

Previsão de Término: **15/01/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **para fins ambientais**

Nº:

Bairro: **Guaripocaba**

UF: **SP**

CEP: **12929-705**

Código:

4. Atividade Técnica

Coordenação

1

Estudo

**de estudo de impacto de
vizinhança**

Quantidade

Unidade

1,00000

unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Coordenação de Estudo de Impacto de Vizinhança, e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança, para o empreendimento em questão.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ de _____
data

EVERTON DE OLIVEIRA SANTOS - CPF: 361.075.618-70

CARRENO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. - CPF/CNPJ:
30.072.641/0001-12

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

**CREA-SP**
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
do Estado de São Paulo

Valor ART R\$ 99,64

Registrada em: 13/01/2025

Valor Pago R\$ 99,64

Nosso Numero: 2620250054091

Versão do sistema

Impresso em: 13/01/2025 17:40:08

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)

GALPÕES COMERCIAIS

“RIV de construção de um conjunto de 8 galpões comerciais destinados à locação, a ser implantado na Estrada Municipal Lourenço Antônio Pedro, Gleba A2, Guaripocaba, Bragança Paulista/SP, e seu funcionamento administrativo (manutenção predial, administração, limpeza, portaria, segurança e vigilância).”

BRAGANÇA PAULISTA / SP

JANEIRO

2025

Sumário

1. Identificação do empreendimento	3
2. Adensamento populacional.....	7
3. Equipamento urbanos e comunitários	7
4. Uso e ocupação do solo	7
5. Valorização imobiliária.....	7
6. Geração de tráfego e demanda por transporte público	7
7. Transporte público	8
8. Caracterização de congestionamentos na área de análise e rotas de acesso ao empreendimento	8
9. Vagas de estacionamento	8
10. Ventilação, iluminação e insolação.....	8
11. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural	8
12. Qualidade do ar	9
13. Recursos hídricos.....	9
14. Águas pluviais	9
15. Capacidade da infraestrutura urbana	9
16. Abastecimento de água e coleta de esgoto.....	9
17. Energia elétrica.....	9
18. Geração de resíduos sólidos	9
19. Resíduos Sólidos Recicláveis e Orgânicos Domiciliares	10
20. Coleta de resíduos sólidos	10
21. Impacto social na população residente ou atuante no entorno.....	10
22. Integração com planos e programas existentes.....	10
23. Impactos positivos	10
24. Conclusão.....	11

Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV

Neste relatório será apresentado o resumo das medidas mitigatórias relacionadas aos Impactos Negativos da implantação do empreendimento, isto é, em relação à construção dos 8 Galpões Comerciais destinados à locação, a ser implantado na Estrada Municipal Lourenço Antônio Pedro, Gleba A2, Guaripocaba, Bragança Paulista/SP, e seu funcionamento administrativo (manutenção predial, administração, limpeza, portaria, segurança e vigilância).

Importante mencionar que a depender de cada atividade a ser desenvolvida no futuro por cada locatário dos galpões comerciais, poderá haver maior ou menor impacto (positivo ou negativo) em relação ao entorno, sendo necessária a elaboração de EIV/RIV específico por cada atividade pretendida futuramente, visando a proposição de medidas mitigadoras adicionais conforme a atividade em questão.

1. Identificação do empreendimento

Empreendimento: Carreno Administração e Participação Ltda.

Atividade: Galpões comerciais

Endereço: Estrada Municipal Lourenço Antônio Pedro, Gleba A2, Guaripocaba, Bragança Paulista/SP

Área do imóvel: 20.158,67 m² (Matrícula nº 74.009)





Figuras 1 e 2: Fotos aéreas do terreno do empreendimento e visão geral de seu entorno.

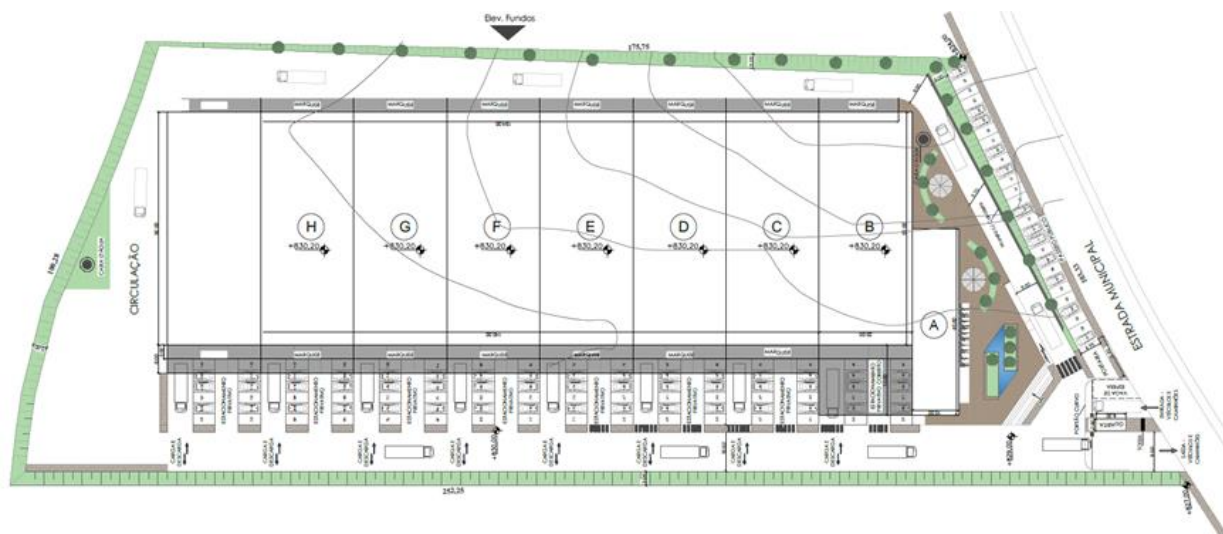


Figura 3: Recorte do projeto do empreendimento.

QUADRO DE ÁREAS GERAL

TERRENO.....	20.158,67 m ²
GUARITA E PORTARIA - FOLHA 02/05.....	61,45 m ²
BLOCO B (COMÉRCIO E SERVIÇOS LOCAIS) - FOLHA 03/05	
PAV. TÉRREO.....	400,00 m ²
1º PAVIMENTO.....	400,00 m ²
2º PAVIMENTO.....	400,00 m ²
SUB TOTAL.....	1.200,00 m ²
BLOCOS C,D,E,F,G,H,e I (COMÉRCIO E SERVIÇOS LOCAIS) - FOLHA 04/05	
PAV. TÉRREO.....	8.000,00 m ²
MEZANINO.....	1.600,00 m ²
MARQUISE FRENTE.....	840,00 m ²
MARQUISE FUNDOS.....	462,00 m ²
ESTACIONAMENTO PRIVATIVO COBERTO.....	300,00 m ²
SUB TOTAL.....	11.202,00 m ²
TOTAL GERAL.....	12.463,45 m ²
ZDU 2 - Legislação	ZDU 2 - Projeto
T.O. = 70,00 % / C.A. = 1,50 / T.I. = 85 %	T.O. = 41,00 % / C.A. = 0,55 / T.I. = 41%

Figura 4: Quadro de áreas do empreendimento.





Figuras 5, 6 e 7: Imagens ilustrativas do empreendimento (a fachada poderá ser alterada).

2. Adensamento populacional

Não foram identificados possíveis impactos negativos significativos que necessitem de medidas mitigatórias, conforme apresentado no EIV.

3. Equipamento urbanos e comunitários

Não foram identificados possíveis impactos negativos significativos que necessitem de medidas mitigatórias, conforme apresentado no EIV.

4. Uso e ocupação do solo

Não foram identificados possíveis impactos negativos significativos que necessitem de medidas mitigatórias, conforme apresentado no EIV.

5. Valorização imobiliária

Não foram identificados possíveis impactos negativos significativos que necessitem de medidas mitigatórias, conforme apresentado no EIV.

6. Geração de tráfego e demanda por transporte público

Não foram identificados possíveis impactos negativos significativos que necessitem de medidas mitigatórias, conforme apresentado no EIV.

7. Transporte público

Não foram identificados possíveis impactos negativos significativos que necessitem de medidas mitigatórias, conforme apresentado no EIV.

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

Atualmente, no entorno do imóvel, a movimentação de veículos é extremamente pequena por se tratar de uma área pouco ocupada e de baixíssimo adensamento. Durante os horários de pico, identificou-se um ponto crítico no acesso à Rodovia João Hermenegildo de Oliveira, bem como na entrada e saída da Escola Municipal Fernanda Ximenes Fernades, causado por questões não relacionadas ao empreendimento em estudo. Desse modo, entende-se que, embora não seja causador do ponto de congestionamento acima, o empreendimento previsto deverá resultar em um incremento no fluxo de veículos e caminhões na área circundante, o que poderá influenciar negativamente sobre a infraestrutura viária existente neste trecho.

Desse modo, como medida mitigadora adicional para a melhoria do entorno do empreendimento, caberiam ampliação da sinalização viária (vertical e horizontal) e implantação de redutores de velocidade nas proximidades Escola Municipal Fernanda Ximenes Fernades, visando maior ordenamento e segurança para o trânsito local.

9. Vagas de estacionamento

Não foram identificados possíveis impactos negativos significativos que necessitem de medidas mitigatórias, conforme apresentado no EIV.

O projeto do empreendimento conta com um total de 158 vagas de estacionamento, das quais 137 são destinadas a automóveis, incluindo aquelas reservadas para pessoas com deficiência (PCD), em conformidade com a legislação vigente, e 21 vagas para motocicletas.

10. Ventilação, iluminação e insolação

Não foram identificados possíveis impactos negativos significativos que necessitem de medidas mitigatórias, conforme apresentado no EIV.

11. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

Não foram identificados possíveis impactos negativos significativos que necessitem de medidas mitigatórias, conforme apresentado no EIV. Contudo, está prevista a implantação

de um Projeto de Arborização Urbana por meio do plantio de 45 mudas nativas, conforme projeto aprovado pela SMMA: TCA nº 97/2024 - PA nº 16286/2024.

12. Qualidade do ar

Não foram identificados possíveis impactos negativos significativos que necessitem de medidas mitigatórias, conforme apresentado no EIV.

13. Recursos hídricos

Não foram identificados possíveis impactos negativos significativos que necessitem de medidas mitigatórias, conforme apresentado no EIV.

14. Águas pluviais

Como medida mitigatória relacionada às águas pluviais do empreendimento, devará ser implantado um sistema de drenagem de águas pluviais conforme a Política Municipal de Recursos Hídricos, Lei nº 4.265/2011, bem como o Código de Obras do município, Lei nº 1.146/1971, por meio de tanques ou poços de retenção de água pluvial compatível com o porte do empreendimento, de forma a evitar contribuições para acúmulo de águas pluviais sobre o sistema de drenagem da região.

15. Capacidade da infraestrutura urbana

Não foram identificados possíveis impactos negativos significativos que necessitem de medidas mitigatórias, conforme apresentado no EIV.

16. Abastecimento de água e coleta de esgoto

Não foram identificados possíveis impactos negativos significativos que necessitem de medidas mitigatórias, conforme apresentado no EIV.

17. Energia elétrica

Não foram identificados possíveis impactos negativos significativos que necessitem de medidas mitigatórias, conforme apresentado no EIV.

18. Geração de resíduos sólidos

Considerando os impactos negativos sobre a Geração de Resíduos Sólidos Recicláveis e Orgânicos Domiciliares, como medidas mitigadoras deverá ser executado o PGRS e o PGRCC do empreendimento.

19. Resíduos Sólidos Recicláveis e Orgânicos Domiciliares

Conforme acima, em relação aos Resíduos Sólidos Recicláveis e Orgânicos Domiciliares, como medida mitigadora deverá ser executado o PGRS do empreendimento.

20. Coleta de resíduos sólidos

Não foram identificados possíveis impactos negativos significativos que necessitem de medidas mitigatórias, conforme apresentado no EIV.

21. Impacto social na população residente ou atuante no entorno

Não foram identificados possíveis impactos negativos significativos que necessitem de medidas mitigatórias, conforme apresentado no EIV.

Com a operação do empreendimento não ocorrerão impactos sociais negativos na população residente ou na atuante do entorno.

Vale ressaltar que a construção de galpões comerciais irá proporcionar a geração de empregos diretos e indiretos à população, bem como atração de mais empreendimento deste tipo para a região.

A depender da atividade a ser desenvolvida no futuro por cada locatário dos galpões comerciais, poderá haver maior ou menor impacto social (positivo ou negativo) na população residente ou atuante no entorno, conforme EIV/RIV específico a ser desenvolvido por cada atividade pretendida futuramente.

22. Integração com planos e programas existentes

Os planos de Gestão de Resíduos Sólidos (PGRS e PGRCC) foram elaborados conforme as diretrizes do Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos (PMGIRS).

Será elaborado projeto de manejo e drenagem de águas pluviais de acordo com o Plano Municipal de Saneamento Básico (Tema Drenagem Urbana), e a Lei Drenagem de Águas Pluviais - Lei Municipal nº 4.265/1 - Política Municipal de Recursos Hídricos.

23. Impactos positivos

O empreendimento em estudo proporcionará diversos benefícios ao município, contribuindo indiretamente para o desenvolvimento social, conforme a seguir:

- ✓ Uso e ocupação ordenada do solo em vazios urbanos;
- ✓ Aumento na arborização urbana da propriedade;

- ✓ Melhoria na drenagem pluvial da propriedade;
- ✓ Gestão de resíduos sólidos na propriedade;
- ✓ Geração de empregos diretos e indiretos;
- ✓ Aumento na arrecadação de tributos;
- ✓ Maior oferta e opção para o mercado imobiliário para empreendimentos comerciais e pequenas indústrias; e
- ✓ Valorização da região.

24. Conclusão

O empreendimento em estudo se trata da construção de um conjunto de 8 galpões comerciais destinados à locação, a ser implantado na Estrada Municipal Lourenço Antônio Pedro, Gleba A2, Guaripocaba, Bragança Paulista/SP, e seu funcionamento administrativo (manutenção predial, administração, limpeza, portaria, segurança e vigilância).

Importante mencionar que a depender de cada atividade a ser desenvolvida no futuro por cada locatário dos galpões comerciais, poderá haver maior ou menor impacto (positivo ou negativo) em relação ao entorno, sendo necessária a elaboração de EIV/RIV específico por cada atividade pretendida futuramente, visando a proposição de medidas mitigadoras adicionais conforme a atividade em questão.

Portanto, conforme exposto acima, principalmente devido a 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, 15 de janeiro de 2025.


Everton de Oliveira Santos
 Coordenador
 Engenheiro Civil
 CREA SP – 5070788304
 ART nº 2620250054091


Mariana Tamaio Colombo
 Engenheira Ambiental e de Segurança do
 Trabalho
 CREA SP: 5069004089
 ART nº 2620242115340

Assinado por:


 1C4353814A66469...

Carreno Administração e Participação Ltda.

Proprietário
 CNPJ: 30.072.641/0001-12