

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**CENTRO DE TREINAMENTO ESPORTIVO MULTIGRAMA LTDA
CNPJ nº 03.003.856/0001-09**

Avenida Luiz de Nobrega de Oliveira, 515 – Portal das Estancias
Bragança Paulista / SP - CEP: 12.915-030

SUMÁRIO

1. Introdução:	3
2. Informações Gerais:	4
a) Identificação do empreendimento:	4
c) Identificação do responsável legal:	4
d) Identificação do Responsável Técnico pelo EIV/RIV:	4
6. Uso e Ocupação do solo	16
a. Adequação do empreendimento quanto a legislação de uso e ocupação do solo:	16
b. Zonas de uso constantes da legislação de uso e ocupação de solo das quadras limítrofes a quadra onde o imóvel está localizado:	
20	
7. Valorização Imobiliária	22
a) Informações sobre a valorização e desvalorização imobiliária do entorno	22
11. Níveis de Ruídos e Vibrações	37
12. Qualidade do ar	38
14. Vegetação, Arborização Urbana, Recursos Hídricos e Fauna ...	39
15. Capacidade da infraestrutura urbana em geral	41
16. Integração com Planos e Programas Existentes	42
17. Impacto social na população residente ou atuante no entorno	
47	
18. Informações complementares:	47

1. Introdução

O presente trabalho tem por objetivo apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) referente à atividade de Centro de Treinamento Esportivo, contemplando a caracterização geral do empreendimento sob os aspectos socioeconômicos, urbanísticos e físico-ambientais. O estudo aborda a descrição da atividade e de seu funcionamento, bem como a análise do entorno imediato e mediato, considerando os usos e ocupações existentes na área de influência do empreendimento.

São apresentados os principais aspectos físico-ambientais da área, incluindo informações relativas à geologia, recursos hídricos, cobertura vegetal, insolação e possíveis impactos urbanísticos associados à implantação e operação da atividade. O trabalho também compreende o levantamento do processo de funcionamento interno do estabelecimento, com a identificação dos impactos potenciais decorrentes da circulação de pessoas, realização de atividades esportivas, utilização das instalações e eventual realização de eventos.

Adicionalmente, é realizado o estudo do fluxo viário local, incluindo o tráfego existente e as condições de acesso ao empreendimento, bem como o levantamento e análise das legislações e regulamentações federais, estaduais e municipais aplicáveis ao tipo de atividade e à localização proposta. Com base nessas informações, é elaborada a Matriz de Impactos, visando identificar, avaliar e propor medidas mitigadoras e compensatórias para os impactos negativos eventualmente identificados.

Como metodologia, foram executados levantamentos in loco, tanto na área diretamente afetada quanto em seu entorno, os quais forneceram os dados necessários à elaboração deste documento. O objetivo principal do estudo é avaliar a compatibilidade da atividade com a vizinhança, bem como atenuar ou mitigar possíveis impactos, assegurando o adequado ordenamento urbano, a segurança e a qualidade de vida da população local.

Todo o estudo foi desenvolvido com base nas legislações federais, estaduais e municipais vigentes.

Encontra-se em anexo o respectivo Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), referente aos serviços técnicos realizados.

2. Informações Gerais:

a) Identificação do empreendimento:

Razão Social: Centro de Treinamento Esportivo Multigrama Ltda

Nome Fantasia: Não consta em cartão de CNPJ.

CNPJ: 03.003.856/0001-09

Endereço: Avenida Luiz de Nobrega de Oliveira, 515 – Portal das Estancias - Bragança Paulista / SP - CEP: 12.915-030.

Telefone:11-95884-0000

Atividade pretendida:

85.91-1-00 - Ensino de esportes

Atividades secundárias constantes em cartão de CNPJ:

47.89-0-99 - Comércio varejista de outros produtos não especificados anteriormente

82.30-0-02 - Casas de festas e eventos

93.11-5-00 - Gestão de instalações de esportes

Telefone:11-95884-0000

E-mail: vendas@multigrama.com.br

b) Informações do Empreendimento:

Número de funcionários: 10 funcionários

Horário de funcionamento: das 08:00 as 23:00h

Quantidade de acessos de pedestres: 02

Quantidade de acessos de veículos: 01

Quantidade de acessos de para carga e descarga: não possui e não necessita.

Dias e horários para carga e descarga: durante os eventos, não há como prever.

Tipo de veículos de carga e descarga: veículo utilitário.

Piscina: Não possui

Lanchonete: possui

Quadras: possui 13 quadras

Cozinha: pequena para atender a lanchonete.

Shows: Ainda não são realizados, pois aguardamos a aprovação do EIV RIV, mas será realizado na lanchonete.

Nº Inscrição Estadual: 225.338.187.114
Nº de inscrição Municipal: 208599
Área do Terreno: 11.470,50m²
Áreas construída: 3.289,46m² (conforme AVCB)
Nº de pavimentos: 02
Taxa de Ocupação (TO): 28,09%
Coeficiente de Aproveitamento (CA): 0,28
Vagas para automóveis: 40 vagas (laudo de estabilidade)
Vagas para carga e descarga: utiliza os mesmos

5

c) Identificação do responsável legal:

Responsável Legal: Rodrigo Leal Forato
CPF: 166.537.398-99
Telefone: 11-95884-0000
E-mail: vendas@multigrama.com.br

d) Identificação do Responsável Técnico pelo EIV/RIV:

Profissional Responsável Pelo (Eiv/Riv): Gilberto Borelli Junior
Qualificação: Engenheiro Civil
CREA 5070819176-SP
ART nº: 2620260531770
Telefones: (11) 94333-0363

3. Caracterização do empreendimento e entorno:

a) Localização do empreendimento:

O empreendimento objeto deste Estudo de Impacto de Vizinhança localiza-se à Avenida Luiz de Nobrega de Oliveira, 515 – Portal das Estancias, no município de Bragança Paulista/SP, inserido no lote 05, 06, 07, 08 e 09. O imóvel possui área total de 3.289,46m².

O acesso ao empreendimento se dá pela Avenida Luiz de Nobrega de Oliveira. A área apresenta topografia predominantemente plana, favorecendo a implantação da atividade.

No lote encontram-se edificações destinadas a lanchonete, quadras, vestiários e sanitários, área administrativa, etc.



Vista do local



Vista do local



Vista do local

b) Descrição do empreendimento:

O empreendimento possui 10 funcionários, operando em regime contínuo, com horário de funcionamento de segunda á segunda 08:00h às 23:00h, exceto aos domingos.

Possui 2 acessos para pedestres e 1 acesso para veículos, o estacionamento é externo em outro terreno em frente ao empreendimento.

c) Síntese de objetivos do empreendimento e sua justificativa em termos de importância no contexto social da região e do município:

O empreendimento tem como objetivo principal oferecer à população local e regional um espaço estruturado para a prática de atividades esportivas, lazer e convivência social, por meio da disponibilização de quadras esportivas destinadas à prática de modalidades como futebol society e esportes de areia, além de área de apoio com lanchonete para atendimento aos frequentadores.

A implantação e funcionamento do estabelecimento contribuem para estimular a prática esportiva e hábitos de vida saudáveis, promovendo atividades recreativas e esportivas acessíveis à comunidade. Além disso, o empreendimento proporciona um ambiente adequado para a realização de encontros sociais e eventos esportivos, fortalecendo a integração entre os moradores da região.

No contexto socioeconômico, o empreendimento também gera empregos diretos e indiretos, contribuindo para a movimentação da economia local, bem como para a valorização da área onde está inserido, ampliando as opções de lazer e entretenimento disponíveis no município.

A presença de espaços voltados ao esporte e à recreação é considerada de grande relevância social, especialmente em regiões que apresentam crescimento urbano e demanda por equipamentos de lazer. Nesse sentido, o empreendimento busca atender a essa demanda, oferecendo infraestrutura adequada, segurança e qualidade no atendimento aos usuários.

Dessa forma, o empreendimento apresenta-se como uma atividade compatível com o uso do solo da região, contribuindo positivamente para o desenvolvimento social, esportivo e econômico do município, ao mesmo tempo em que promove a ocupação ordenada do espaço urbano e o bem-estar da população.

d) Outras informações julgadas necessárias a compreensão do projeto:

O empreendimento adota práticas voltadas à segurança e organização das atividades desenvolvidas no local, fornecendo aos seus colaboradores os Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) adequados às funções exercidas,

sempre que necessário, especialmente para atividades de manutenção, limpeza e apoio operacional. O fornecimento dos equipamentos ocorre de forma regular, com reposição quando necessário, garantindo condições adequadas de trabalho.

Os funcionários participam periodicamente de orientações e treinamentos internos, voltados principalmente para procedimentos operacionais, atendimento ao público, organização das atividades esportivas, segurança no ambiente de trabalho e prevenção de acidentes, garantindo a adequada condução das atividades e o bom funcionamento do estabelecimento.

No que se refere à regularização e segurança da edificação, o empreendimento possui Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB nº 763956), com área aprovada de 3.289,46 m² e validade até 20/06/2026, documento que atesta a conformidade das condições de segurança contra incêndio e pânico da edificação. Conforme indicado no documento, o estabelecimento possui central de GLP instalada e lotação máxima permitida de 227 pessoas.

O empreendimento encontra-se atualmente em processo de aprovação e regularização junto à Prefeitura Municipal, visando à obtenção do Alvará de Funcionamento e demais autorizações administrativas necessárias ao pleno exercício da atividade.

Cabe destacar que, considerando as características da atividade desenvolvida — voltada à locação de quadras esportivas e atividades recreativas — não há processos industriais ou atividades potencialmente poluidoras significativas, não se configurando, em princípio, a necessidade de licenciamento ambiental específico para a operação do empreendimento, sendo observadas as normas ambientais e urbanísticas aplicáveis.

As informações utilizadas para a elaboração deste Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) baseiam-se em plantas, documentos cadastrais, registros imobiliários, laudos técnicos, informações do Corpo de Bombeiros e demais documentos disponíveis, os quais subsidiam a análise e a compreensão do empreendimento sob os aspectos físicos, operacionais e legais.

4. Adensamento populacional:

O empreendimento caracteriza-se como Centro de Treinamento Esportivo, destinado à locação de quadras para prática de esportes, principalmente futebol society e esportes de areia, além de contar com área de apoio composta por lanchonete para atendimento aos frequentadores. A atividade não contempla uso residencial, não gerando adensamento populacional fixo na região.

O estabelecimento possui 10 funcionários, que atuam no local durante o horário de funcionamento, desempenhando atividades administrativas, operacionais e de atendimento aos usuários das quadras e da lanchonete.

A presença de público externo ocorre de forma variável e temporária, composta por frequentadores que utilizam as quadras esportivas para atividades recreativas e esportivas. A permanência dos usuários ocorre por períodos determinados, geralmente durante o tempo de utilização das quadras ou permanência na área de convivência, não caracterizando ocupação permanente no local.

De acordo com o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB nº 763956), a edificação possui lotação máxima permitida de 227 pessoas, limite que deverá ser respeitado durante o funcionamento das atividades e na eventual realização de eventos.

Dessa forma, considerando o número de funcionários, o caráter recreativo da atividade e a rotatividade natural dos frequentadores, conclui-se que o empreendimento não promove aumento permanente do adensamento populacional na região, sendo compatível com as características urbanas do entorno e com a infraestrutura existente.

5. Equipamentos Urbanos e Comunitários

a. Avaliação do entorno do empreendimento em relação aos equipamentos públicos disponíveis:

Nos termos da Lei nº 6.766/1979, consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado (Art. 5º, parágrafo único). A mesma Lei define como equipamentos comunitários aqueles destinados à educação, cultura, saúde, lazer e atividades similares (Art. 4º, §2º).

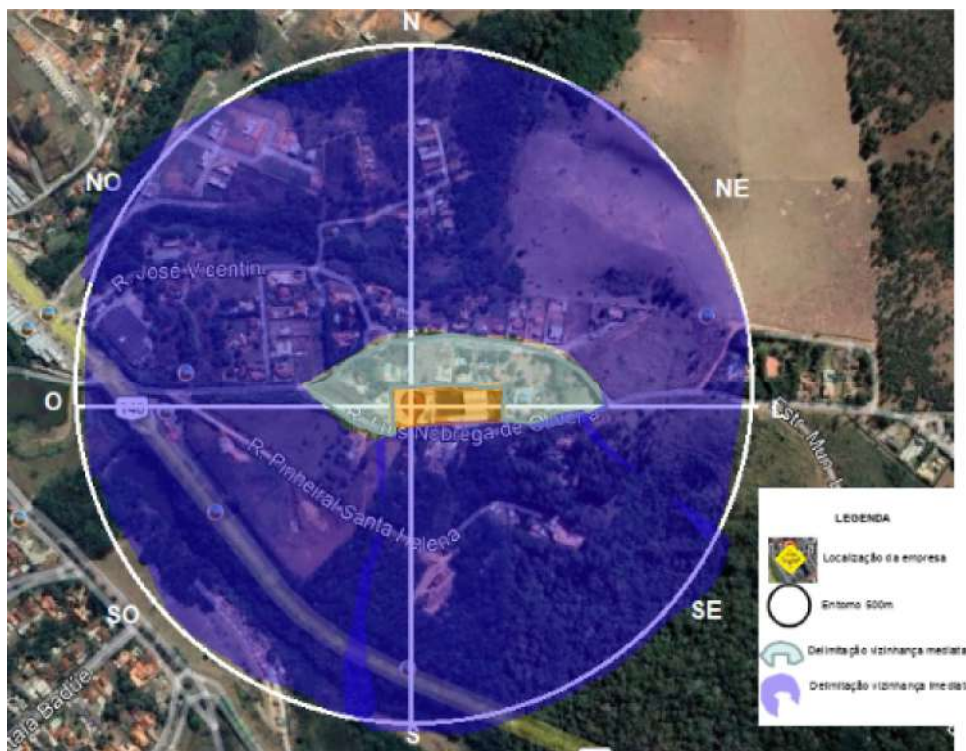
A Lei Complementar nº 561/2007 define que a vizinhança mediata corresponde à área de influência do projeto, podendo ser atingida por seus impactos, sem estabelecer um raio fixo de análise. Assim, a delimitação da área de influência deve considerar a natureza, o porte e os impactos potenciais do empreendimento, podendo variar conforme o tipo de atividade e sua capacidade de interferência no entorno.

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) também não estabelece raio de análise específico para a vizinhança, sendo necessário que o recorte espacial seja definido com base no potencial de impacto do empreendimento.

Conforme as recomendações do Termo de Referência para elaboração de EIV/RIV do município de Bragança Paulista, a delimitação da área de influência deve observar a classificação do estudo como simples ou complexo, adotando-se os seguintes recortes:

- EIV/RIV simples: vizinhança imediata correspondente à quadra do empreendimento e vizinhança mediata com raio de 300 m do perímetro do empreendimento;
- EIV/RIV complexo: vizinhança imediata com raio de 500 m do perímetro do empreendimento e vizinhança mediata com raio de 1 km do perímetro do empreendimento.

Trata-se de EIV RIV simples.



Mapa entono mediato e imediato.

Ressalta-se que as vizinhanças imediata e mediata são recortes espaciais utilizados para fins de análise, não representando necessariamente o alcance real dos impactos, que dependerá da natureza e do porte da atividade.

Possui na área de estudo, no raio de 500m e entorno próximo, equipamento urbanos de:

- Equipamentos de Educação – Escola Municipal Maria da Graça M. Palombelo 480m e Universidade São Francisco 489m.
- Equipamentos de Esporte – não possui.
- Equipamentos de Saúde – Hospital Universitário São Francisco da Providência de Deus, Base do SAMU e Hospital Bragantino desativado.
- Equipamentos de Segurança – Delegacia Seccional de Polícia, 1º e 2º distrito Policial.
- Equipamentos de Serviço – Empresa elétrica – Grupo de Energia.
- Equipamentos de Cultura e Bens Tombados – Possui Parquinho do Lago do Tabão e Arena do lago 250m.

Equipamentos de Educação



Mapa de equipamento na área de estudo.

De acordo com o site do governo do Estado de São Paulo, Diretoria de Ensino da Região de Bragança Paulista constam 21 escolas estaduais.

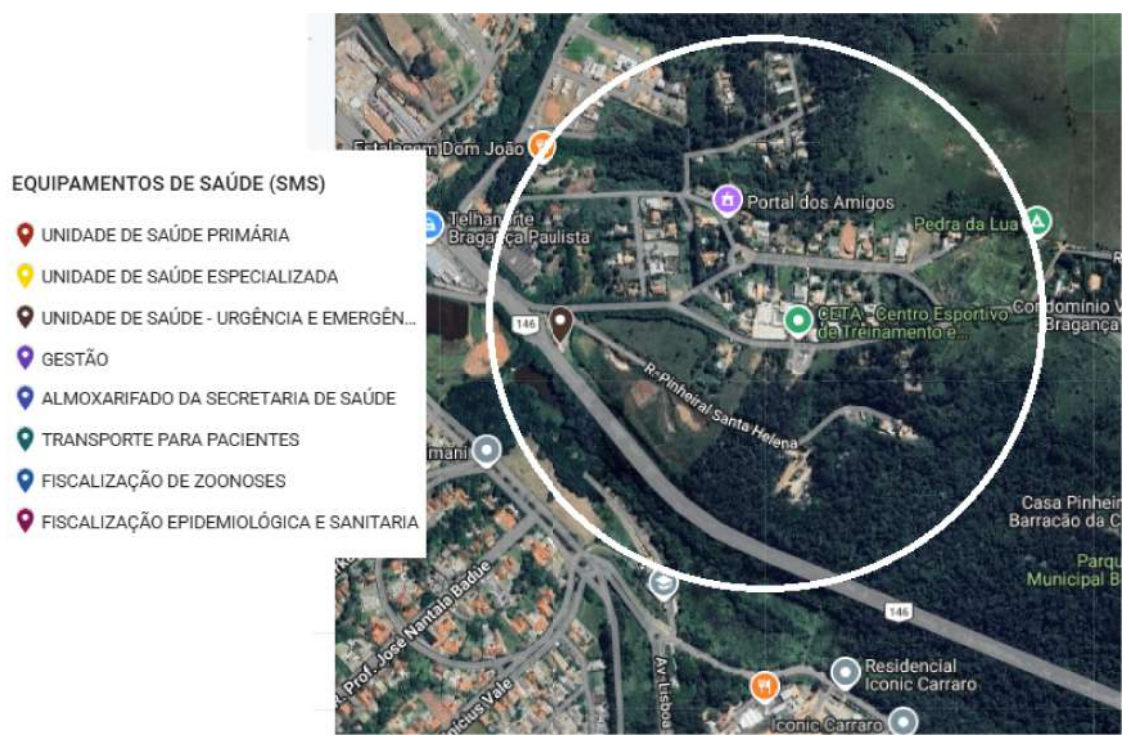
No site da prefeitura consta um levantamento de abril de 2024 onde constam 75 escolas municipais, 05 Polos / Núcleos de Apoio Educacional e 03 Instituições de ensino Superior.

Equipamentos de Esporte



Mapa dos equipamentos de esporte na área de estudo.

Equipamentos de Saúde



Mapa dos equipamentos de saúde na área de estudo.

Equipamentos de Serviços



Mapa dos equipamentos de serviços na área de estudo.

Equipamentos de Cultura e Bens tombados

Não possui Equipamentos de Cultura e Bens Tombados, não possui na área de estudo.



Mapa dos equipamentos de cultura e bens tombados na área de estudo.

Considerando a atividade se trata de operação de pequeno porte e baixo número de funcionários, não se prevê a necessidade de criação ou ampliação de equipamentos urbanos ou comunitários, uma vez que o empreendimento não gera demanda adicional significativa sobre a infraestrutura pública existente.

b. Avaliação da demanda gerada pelo empreendimento:

Consumo de água

O empreendimento está devidamente conectado à concessionária de abastecimento local (SABESP), conforme conta de água anexa.

A ligação de água fria é realizada pela rede pública, conduzida por canalização até o reservatório com capacidade de 500 litros, para posterior distribuição interna.

As águas pluviais são captadas por calhas e conduzidas até as guias de sarjeta, seguindo o sistema de drenagem urbana existente.

A atividade não utiliza água em seu processo de trabalho, não se prevê aumento significativo no consumo de água decorrente da operação atual.

Dessa forma, não se espera impacto relevante sobre o sistema de abastecimento público.

Coleta de esgoto

O empreendimento não possui ligação à rede pública de esgoto, operada pela SABESP, sendo os despejos conduzidos por tubulações até o destino final, fossa séptica. A geração de esgoto segue a mesma tendência do consumo de água e não deve sofrer alterações significativas com a continuidade da atividade, mantendo-se compatível com a capacidade da rede pública existente. O comprovante de cobrança de esgoto encontra-se anexado à documentação.

15

Energia elétrica

O estabelecimento está conectado à concessionária local (Energiza), conforme conta de luz anexa, sob UC nº 9/5286854-4. A instalação elétrica atende às normas técnicas e possui padrão bifásico com dispositivos de proteção (disjuntores) e pontos de iluminação e tomadas adequados.

A infraestrutura elétrica do entorno já se encontra consolidada, com rede pública disponível e com capacidade compatível ao consumo do empreendimento.

Portanto, não se espera que a operação do comércio varejista de GLP cause impactos ou necessidade de ampliação da rede elétrica local.

Coleta de lixo

O empreendimento está localizado em área atendida pelo serviço de coleta de lixo municipal, não consta em mapa da prefeitura a existência de coleta seletiva nas vias próximas.

Dessa forma, a demanda gerada é compatível com a capacidade do serviço público, não havendo necessidade de ampliação específica do sistema de coleta.

Possui declaração da empresa coletora de resíduos, anexa ao estudo.

Infraestrutura viária

O empreendimento está localizado na Avenida Luiz de Nóbrega de Oliveira, nº 515 – Portal das Estâncias, Bragança Paulista/SP, CEP 12.915-030. A via de acesso é identificada nos documentos oficiais (contas de água, energia, contrato social, laudos e CNPJ) como Avenida Luiz de Nóbrega de Oliveira, embora em mapas municipais conste como Estrada Municipal Hélio de Alencar Judar. Trata-se de via local de tráfego residencial, de menor intensidade, caracterizada por circulação predominantemente de veículos leves e de pequeno porte.

Vias no entorno

De acordo com a Lei Complementar nº 893/2020:

- Vias regionais (art. 188): não existem vias classificadas como regionais no raio da área de estudo.
- Vias arteriais (art. 189): as vias arteriais mais próximas são:
 - Avenida Dom Pedro I – 364,54 m do empreendimento;
 - Avenida Salvador Markowicz – 556,00 m;
 - Avenida São Francisco de Assis – 1.248,00 m;
 - Avenida Norte-Sul – 2.000,00 m.

Essas vias possuem pavimentação adequada, com fluxo intenso de veículos em horários de pico, funcionando como eixos de ligação da região.



Vista da Avenida D. Pedro I.



Vista

Vista da Avenida D. Pedro I.



Vista da Rua José Vicentini que dá acesso ao local.



Vista Av Luiz Nobrega De Oliveira

Acesso e estacionamento

O acesso direto ao empreendimento é feito pela Avenida Luiz de Nóbrega de Oliveira, uma via local que conecta-se às principais avenidas

arteriais do bairro, garantindo acessibilidade adequada e circulação segura de veículos.

O empreendimento dispõe de:

- Estacionamento externo em terreno à frente do empreendimento com 40 vagas para automóveis;
- Área destinada a carga e descarga no acesso à casa de eventos;
- Circulação interna organizada, permitindo entrada, estacionamento e saída sem interferência no fluxo da via pública.

Fluxo estimado de veículos

Considerando:

- Horário de funcionamento: 08h00 às 23h00
- Número de funcionários: 10
- Capacidade máxima do AVCB: 227 pessoas

A estimativa de geração de tráfego por horário é a seguinte:

Período	Público/Clientes	Funcionários	Veículos estimados
08h00 – 12h00	30	10	20 – 25
12h00 – 18h00	60	10	40 – 50
18h00 – 23h00	130	10	70 – 80

Observação: Cada veículo permanece no local apenas durante a utilização da quadra ou atendimento na lanchonete. O estacionamento externo com 40 vagas permite acomodar grande parte dos veículos, organizando o fluxo e evitando impactos na via pública.

Impacto nos dias de eventos

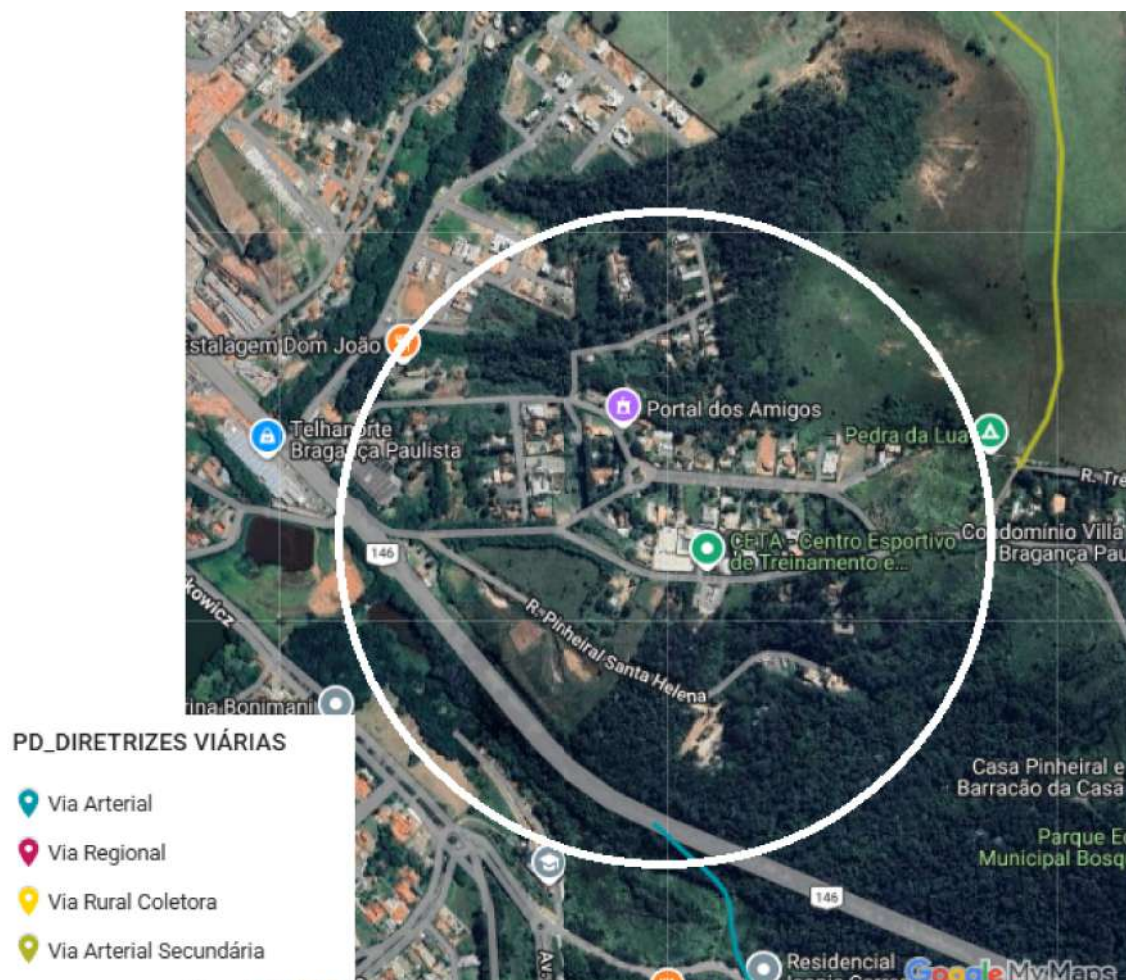
Nos dias de realização de eventos ou locação simultânea de quadras, o fluxo de veículos poderá atingir cerca de 40 veículos, incluindo clientes e funcionários. Mesmo nesses casos:

O acesso pela avenida local garante circulação adequada e segura;

O estacionamento interno e externo oferece capacidade suficiente para acomodar os veículos, garantindo segurança e organização;

Não se prevê congestionamento na via de acesso nem sobrecarga da infraestrutura viária local.

Considerando o caráter da atividade, a rotatividade dos usuários, o número de funcionários e a estrutura de estacionamento existente, conclui-se que o empreendimento não gera impacto relevante sobre a circulação viária local ou sobre a infraestrutura de transporte da região, mantendo-se compatível com a dinâmica urbana e com os parâmetros da legislação municipal vigente.



Mapa das diretrizes viárias.

A infraestrutura viária das vias citadas é adequada ao tráfego atual, contando com iluminação pública, pavimentação asfáltica e sistema de drenagem.

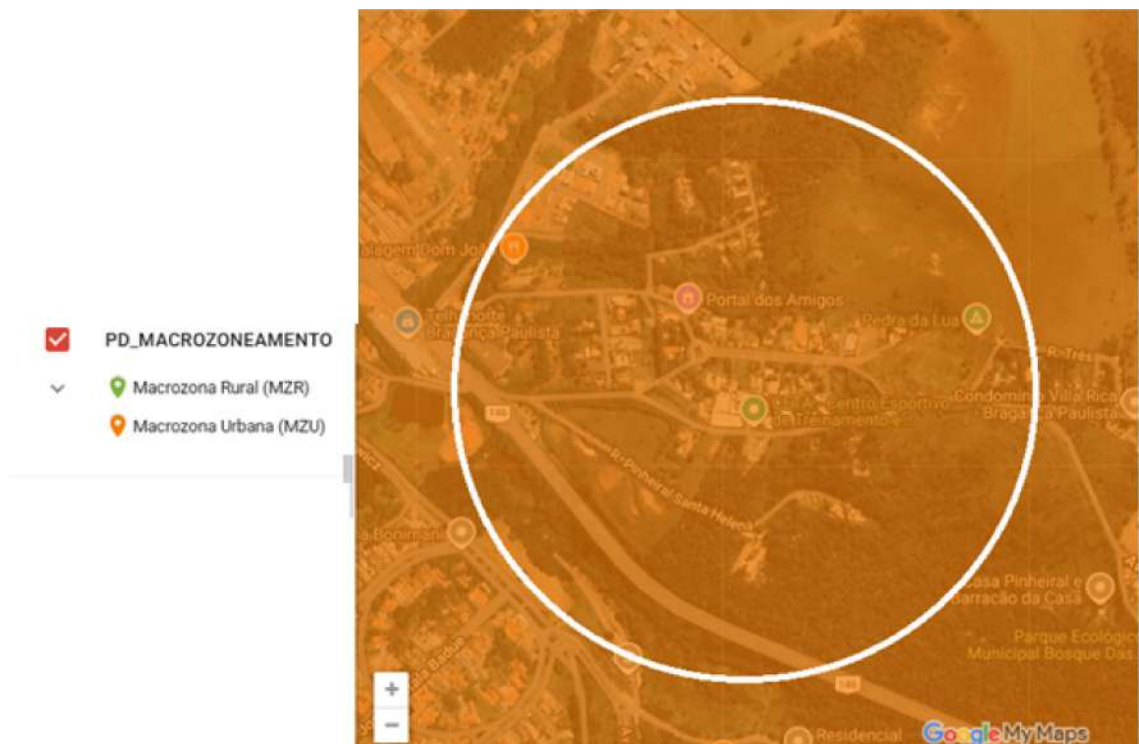
O comércio de GLP em questão não deverá gerar incremento significativo no tráfego local, uma vez que o fluxo de clientes é moderado e as operações de carga e descarga ocorrem em horários definidos, com frequência semanal.

6. Uso e Ocupação do solo

a. Adequação do empreendimento quanto a legislação de uso e ocupação do solo:

O zoneamento é o instrumento de planejamento urbano que determina quais usos e ocupações do solo podem ser implantados em cada zona, visando compatibilizar as atividades com a infraestrutura urbana e a qualidade de vida da população.

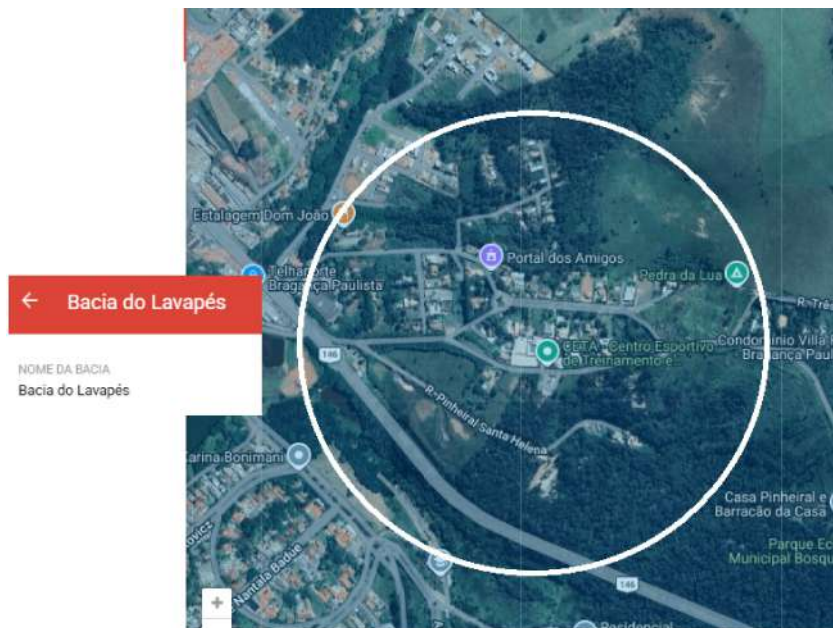
O Plano Diretor do Município de Bragança Paulista, instituído pela Lei Complementar nº 893/2020, classifica a área como Macrozona Urbana (MZU), correspondente ao perímetro urbano, destinado ao desenvolvimento de usos e atividades urbanas, com priorização das funções de habitar, trabalhar, circular e recrear.



Mapa do macrozoneamento.

Conforme o Código de Urbanismo (Lei Complementar nº 556/2007), o município está dividido em zonas residenciais, comerciais, industriais, mistas e especiais.

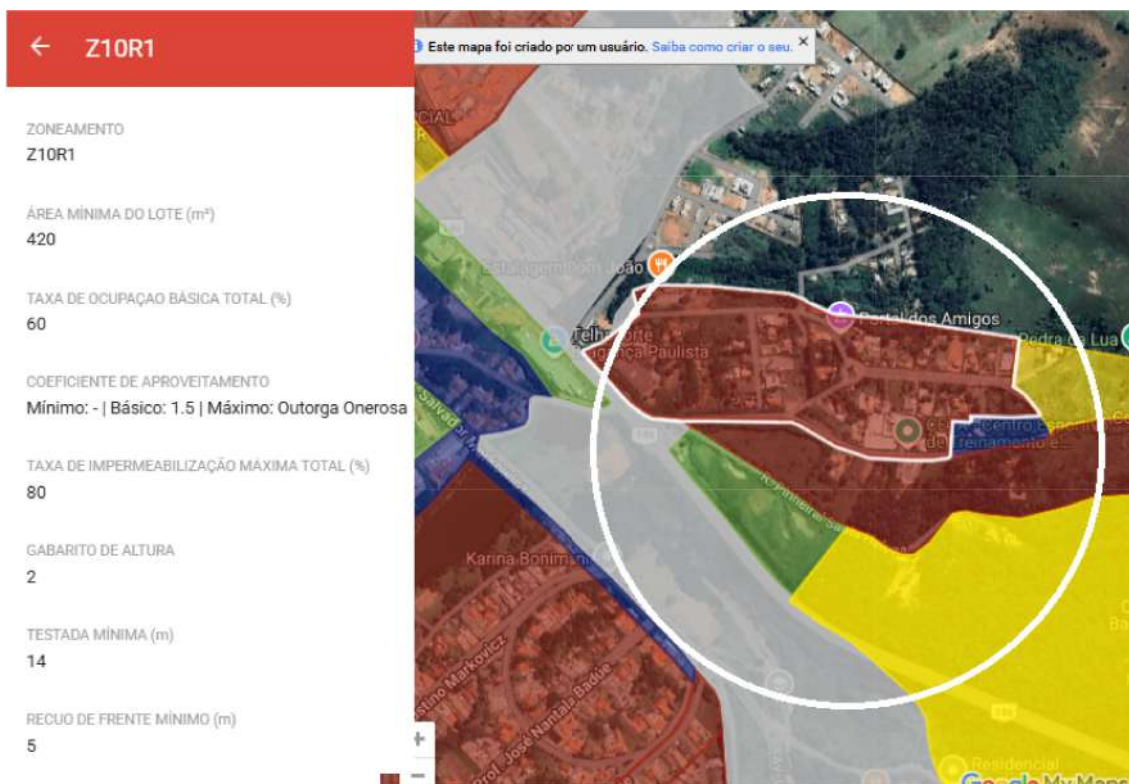
O empreendimento está localizado na Região Administrativa do Lavapés, dentro da Macrozona Urbana (MZU), na Zona de Desenvolvimento Urbano 1 – Z10R1.



Identificação da zona administrativa.



Identificação do zoneamento.



Mapa de identificação da zona.

O empreendimento objeto do presente estudo consiste em um centro de treinamentos já instalado no município, possuindo histórico de funcionamento anterior à legislação de zoneamento atualmente vigente para a área.

De acordo com o zoneamento atual, o imóvel está inserido em Zona Z10R1, conforme a legislação municipal de uso e ocupação do solo. Entretanto, destaca-se que a atividade desenvolvida no local possui caráter consolidado, tendo sido implantada em período anterior, quando a área possuía classificação de zona mista, condição que permitia a instalação de atividades semelhantes.

Nesse contexto, foi celebrado em 13 de julho de 2023 um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) entre o empreendimento, o Município e o Ministério Público, reconhecendo a situação consolidada da atividade no local e estabelecendo condições para sua regularização e continuidade.

O referido TAC contou com a participação institucional da Promotoria de Justiça, bem como de representantes da administração municipal, incluindo a Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos, Secretaria Municipal

de Obras, Secretaria Municipal de Finanças e Secretaria Municipal de Planejamento, demonstrando o reconhecimento formal da situação pelo Poder Público.

Adicionalmente, existem alvarás e registros administrativos anteriores, que comprovam o funcionamento prévio do empreendimento, reforçando sua condição de atividade previamente instalada no local.

Dessa forma, entende-se que o empreendimento apresenta compatibilidade com a legislação urbanística municipal, considerando a condição consolidada reconhecida no TAC, bem como o histórico de funcionamento e licenciamento junto ao município.

Além disso, o imóvel não está inserido em Zonas Especiais (ZEIS, ZEPEC, ZEPAM) conforme o Plano Diretor e o mapa de zoneamento vigente, não havendo restrições adicionais específicas.



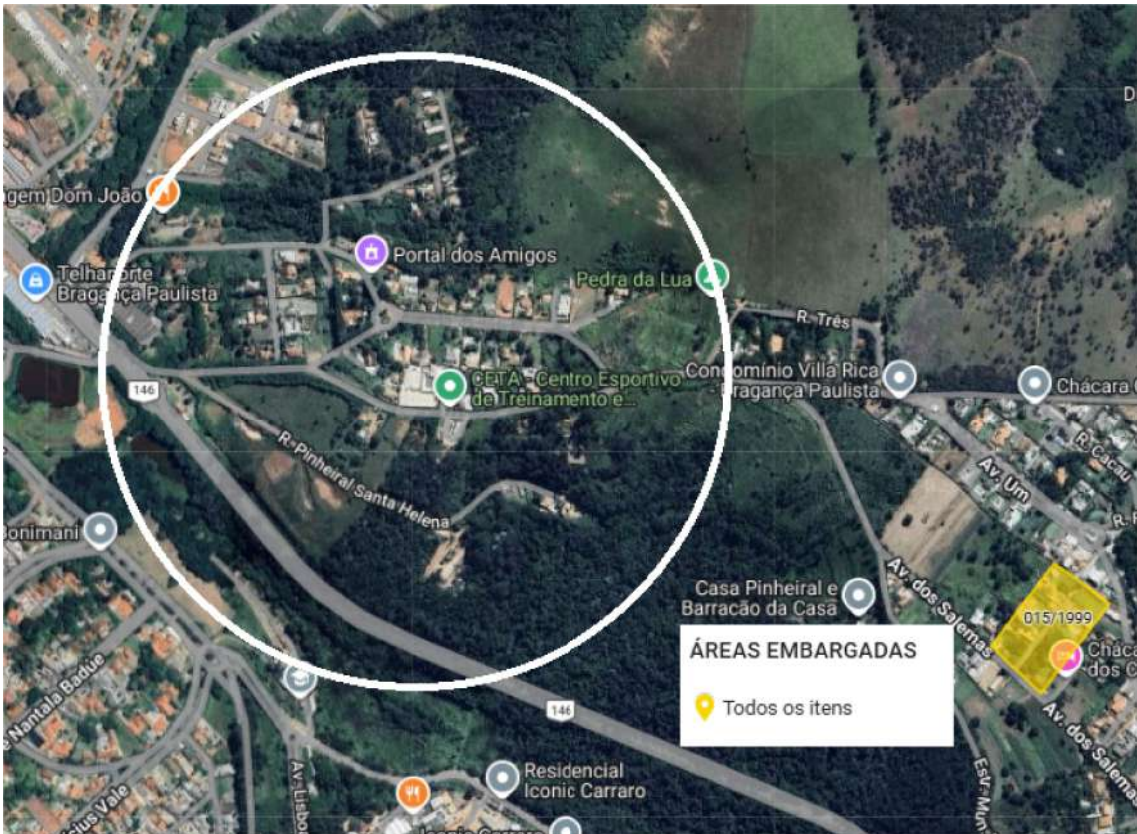
Mapa de identificação da ZEPEC.



Mapa de identificação da ZEPAM.

Quanto aos parâmetros urbanísticos, a edificação existente atende aos critérios de ocupação do lote, incluindo recuos, gabarito e demais exigências aplicáveis ao zoneamento, conforme documentação técnica e planta.

Não possui na área de estudo áreas embargadas.



Mapa de áreas embargadas.

b. Zonas de uso constantes da legislação de uso e ocupação de solo das quadras limítrofes a quadra onde o imóvel está localizado:

O empreendimento está inserido na Zona Residencial (Z10R1), conforme a Lei Complementar nº 556/2007 e o Plano Diretor (Lei Complementar nº 893/2020).

Para a análise do entorno, considerando que se trata de EIV/RIV simples, adotou-se como área de influência:

- Vizinhança imediata: quadra onde o imóvel está localizado
- Vizinhança mediata: raio de 300 m a partir do perímetro do empreendimento (conforme orientação municipal para estudos simples).

Uso e ocupação do solo no entorno

A vizinhança imediata apresenta uso predominantemente residencial unifamiliar, com presença de comércio e pequenas indústrias, sendo compatível com o uso misto. Aproximadamente 10% da área de estudo na vizinhança imediata encontra-se sem ocupação consolidada.

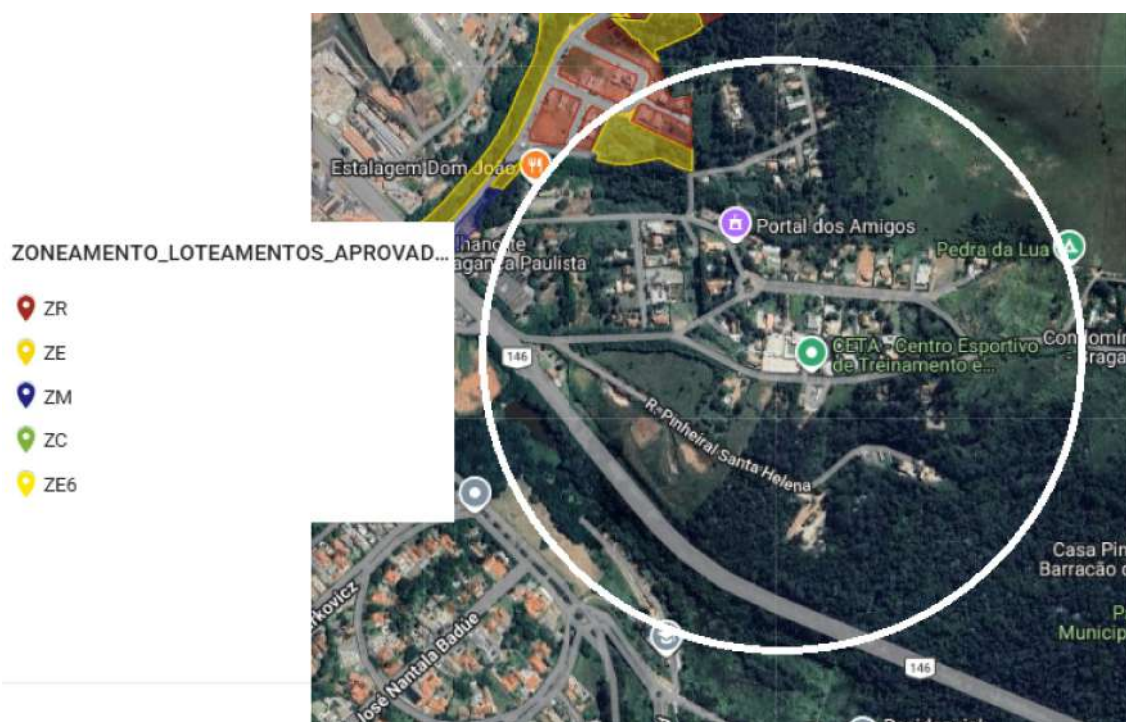
influência mediata corresponde ao entorno inserido em um raio de aproximadamente 500 metros a partir da área de interesse.

Nesse contexto, a área de influência imediata corresponde a aproximadamente 15% da área total de estudo, enquanto a área de influência mediata representa cerca de 85%.

Observa-se que a ocupação predominante na vizinhança imediata é composta majoritariamente por residências unifamiliares, caracterizando um padrão de ocupação essencialmente residencial.

Destaca-se ainda que aproximadamente 70% da área de estudo apresenta-se sem ocupação consolidada, evidenciando a existência de glebas ou lotes ainda não edificados no entorno analisado.

Não possui loteamentos aprovados na área de estudo.



Mapa de loteamentos aprovados.

7. Valorização Imobiliária

a) Informações sobre a valorização e desvalorização imobiliária do entorno

No âmbito do presente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) / Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), analisou-se a possível influência do empreendimento sobre a valorização ou desvalorização imobiliária do entorno.

O empreendimento corresponde a um centro de treinamentos já implantado e em funcionamento há período anterior à elaboração do presente estudo, caracterizando-se como atividade consolidada na região. Dessa forma, sua presença já se encontra incorporada à dinâmica urbana local, não representando alteração recente significativa no padrão de ocupação do entorno.

A área de influência imediata apresenta predominância de ocupação residencial unifamiliar, enquanto a área de influência mediata possui trechos ainda pouco ocupados ou com glebas disponíveis para desenvolvimento urbano. Nesse contexto, não foram identificados indícios de que a presença do empreendimento tenha ocasionado desvalorização imobiliária nas áreas vizinhas.

Pelo contrário, empreendimentos dessa natureza podem contribuir para a dinamização da região, promovendo movimentação de pessoas, manutenção das áreas urbanizadas e eventual estímulo à instalação de atividades complementares de comércio e serviços.

Assim, considerando o histórico de funcionamento do empreendimento, a compatibilidade de uso com o entorno e a ausência de evidências de impactos negativos relevantes, conclui-se que não há indicativos de desvalorização imobiliária decorrente da atividade, podendo inclusive ocorrer valorização gradual associada ao processo de consolidação urbana da região.

8. Geração de Tráfego e demanda por Transporte Público

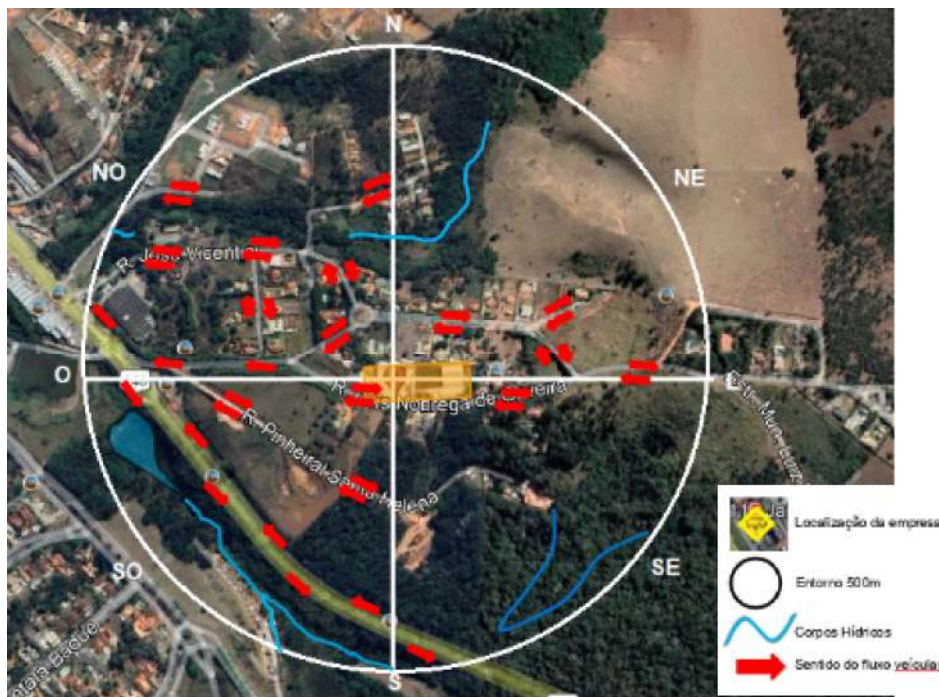
a) Leis de acessibilidade, raio de giro e transporte publico

Tráfego, Raio de Giro e Impacto Viário

No âmbito do presente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) / Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), foi analisada a dinâmica de tráfego gerada pelo empreendimento, bem como as condições de circulação viária no entorno.

O empreendimento corresponde a um centro de treinamentos já implantado e em funcionamento, sendo o fluxo de veículos associado principalmente ao deslocamento de funcionários, visitantes e eventuais veículos de apoio às atividades realizadas no local. Observa-se que o volume

de tráfego gerado é pontual e distribuído ao longo do dia, não caracterizando picos intensos de circulação.



Mapa sentido de fluxo e hidrografia.

As vias de acesso ao empreendimento apresentam capacidade adequada para absorver o fluxo gerado, não sendo observadas situações recorrentes de congestionamento ou conflitos viários relevantes no entorno imediato.

Com relação ao raio de giro, verificou-se que as vias existentes permitem a manobra adequada dos veículos que acessam o empreendimento, incluindo veículos de maior porte eventualmente utilizados nas atividades operacionais. As dimensões das vias e dos acessos existentes possibilitam a realização das manobras de entrada e saída de forma segura, sem interferência significativa no fluxo viário local.

Dessa forma, considerando o padrão atual de funcionamento do empreendimento, bem como as características das vias de acesso e da circulação no entorno, conclui-se que o impacto viário gerado é considerado baixo, não sendo identificada necessidade de intervenções estruturais no sistema viário da região.

Poder ser apresentado se necessário:

- Foto do estacionamento interno e área de manobra

- Foto do acesso do empreendimento à via
- Foto da área de carga e descarga



Foto da via em frente ao empreendimento

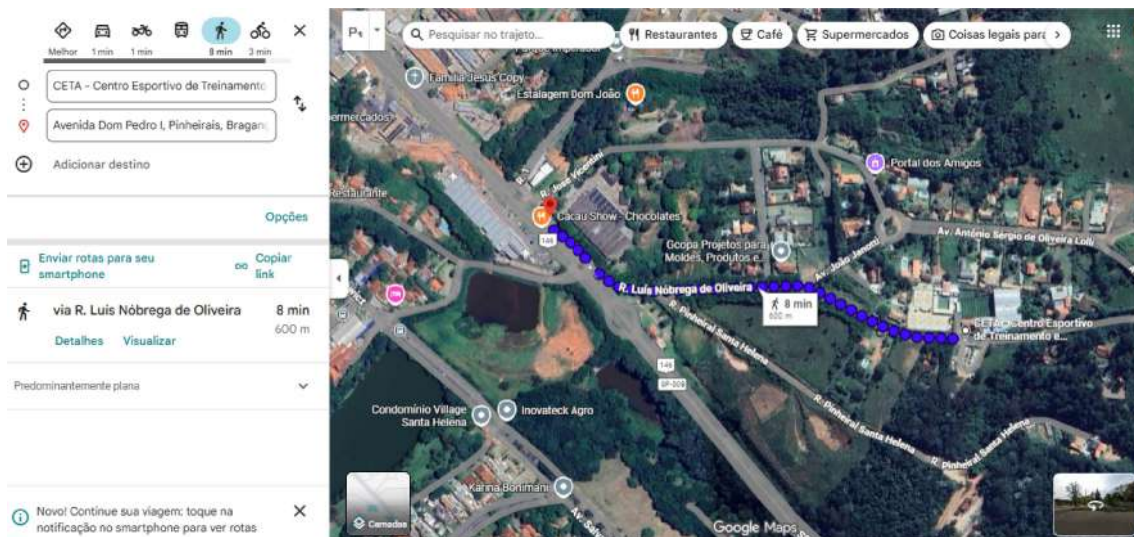


Foto da via em frente ao empreendimento

Transporte Público e Demanda

O entorno do empreendimento conta com ponto de parada de transporte coletivo localizado a aproximadamente 585 metros de distância do estabelecimento, possibilitando o acesso de usuários por meio do sistema de transporte público municipal.

A distância observada encontra-se dentro de um raio considerado acessível para deslocamentos a pé, permitindo que funcionários, visitantes e demais usuários possam utilizar o transporte coletivo como alternativa de mobilidade até o empreendimento.



Mapa de transporte público.

Ressalta-se ainda que a natureza das atividades desenvolvidas no local não gera demanda significativa adicional ao sistema de transporte público existente, uma vez que o fluxo de usuários ocorre de forma distribuída ao longo do dia e parte dos deslocamentos é realizada por meio de transporte particular.

Destaca-se ainda que a região onde se insere o empreendimento apresenta processo de expansão urbana, com implantação de novos loteamentos e ocupações residenciais. Dessa forma, eventuais aumentos futuros na demanda por transporte público tendem a estar associados ao crescimento populacional decorrente desses novos parcelamentos urbanos, e não especificamente à atividade desenvolvida pelo empreendimento.

Passas no local por exemplo as linhas, 201 e 2013.

Linha 201 – Bairro Morro Grande da Boa Vista/Rodoviária Velha	
SEGUNDA A SEXTA-FEIRA	
Saída Morro G. (USF 201U): 05:30.	
Saída Morro G. (07:40) - 09:20 - 12:20 - 14:00 - 15:50 - 18:05.	
Saída Morro G. (Via Fernão Dias 201F): 07:35.	
Saída Rod. Velha: 06:50 - 06:55 - 08:40 - 11:30 - 13:10 - 15:10 - 17:10 - 19:20.	
SÁBADO	
Saída Morro G.: 05:30 - 07:30 - 09:20 - 14:00 - 15:45 - 18:05.	
Saída Rod. Velha: 06:30 - 08:35 - 13:00 - 15:00 - 17:10 - 19:20.	
DOMINGO E FERIADOS	
Saída Bairro Morro G. da B. Vista: 06:50 - 10:15 - 16:00	
Saída Rod. Velha: 09:20 - 17:30.	
201 - Saída Morro Grande da Boa vista do Silva (Ida)	201 - Saída Rodoviária Velha (Volta)
Estr. Boa Vista, Estr. Mun. Liberato Fortini, Rod. Aldo Bolini, Av. Alberto Diniz, Est. Estevão Diamant, Rod. Aldo Bolini, Rotatória, Av. Alberto Diniz, Rod. Aldo Bolini, Est. Mun. Antonio de Moraes, Morro Grande da Boa Vista e Estr. Boa Vista.	R. Nicolino Nacaratti, Pç. Luiz Apezazato, R. Arbaldo, Av. Dr. José Adriano Marrey Júnior, Av. Estevão Diamant, Rod. Aldo Bolini, Rotatória, Av. Alberto Diniz, Rod. Aldo Bolini, Est. Mun. Antonio de Moraes, Morro Grande da Boa Vista e Estr. Boa Vista.
201U - Saída Morro Grande da Boa vista do Silva (Ida)	201F - Saída Morro Grande da Boa vista do Silva (Ida)
Estr. Boa Vista, Estr. Mun. Liberato Fortini, Rod. Aldo Bolini, Av. Alberto Diniz, Rod. Aldo Bolini, Est. Mun. Liberato Fortini, Morro Grande Da Boa Vista, Estr. Mun. Antonio de Moraes, Rod. Aldo Bolini, Av. Estevão Diamant, Av. Dr. José Adriano Marrey Júnior, Pç. Luiz Apezazato, R. Nicolino Nacaratti, Retorno, Av. Antonio Pires Pimentel, Av. Dom Pedro I, Pç. Nave de Julho, Av. dos Imigrantes, R. Teixeira, Av. São Francisco de Assis, R. Alexandre de Simoni, R. José Nóbrega D'Oliveira, Av. Salvador Markowicz, Av. Alpha Grimaldi, Av. Dom Pedro I, Retorno, Av. Dom Pedro I, Av. Antonio Pires Pimentel, Rotatória, Pç. Luiz Apezazato e R. Nicolino Nacaratti.	Estr. Boa Vista, Estr. Mun. Liberato Fortini, Rod. Aldo Bolini, Retorno, Rod. Aldo Bolini, Av. Alberto Diniz, Rod. Fernão Dias, SP-02/10, Av. Dom Pedro I, Rotatória, Pç. Nave de Julho, Retorno, Av. dos Imigrantes, Av. Dom Pedro I, Rotatória, Av. dos Imigrantes, Av. Dom Pedro I, Av. Antonio Pires Pimentel e R. Nicolino Nacaratti.
Horários destacados circulam apenas durante o período escolar.	

Linha 213 – Morro Grande Boa Vista do Silva /Rodoviária Velha.	
SEGUNDA A SEXTA-FEIRA	
Saída Boa Vista do Silva:	05:05 - 06:30 - 08:30 - 10:20 - 12:40 - 14:35 - 16:40 - 18:30.
Saída Rod. Velha:	04:15 - 06:10 - 08:15 - 10:00 - 12:20 - 14:15 - 16:15 - 18:10.
SÁBADO	
Saída Boa Vista do Silva:	05:05 - 06:30 - 08:50 - 11:00 - 13:05 - 15:00 - 18:00.
Saída Rod. Velha:	06:10 - 08:30 - 10:40 - 12:45 - 14:40 - 17:40.
213 - Saída Morro Grande da Boa vista do Silva (Ida)	213 - Saída Rodoviária Velha (Volta)
Estr. Orlando Alfano, Estr. Mun. Osvaldo Buozo, Estr. Mun. João Buoso, Retorno, Estr. Mun. João Buoso, Estr. Mun. Ovídio Dorigo, Estr. Mun. Osvaldo Buozo, Rod. Fernando Dias, Rod. Aldo Bolini, Rod. Fernando Dias, SPA-021/010, Av. Dom Pedro I, Av. Antonio Pires Pimentel, Pç. Luiz Apezazato, R. Atibaia, R. São Pedro e R. Nicolino Nacaratti.	R. Nicolino Nacaratti, R. São Pedro, R. Atibaia, Av. Antonio Pires Pimentel, Av. Dom Pedro I, Retorno, Rod. Fernando Dias, Estr. Mun. Osvaldo Buozo, Estr. Mun. Ovídio Dorigo, Estr. Mun. João Buoso, Retorno, Estr. Mun. João Buoso, Estr. Mun. Osvaldo Buozo e Estr. Orlando Alfano.

Assim, entende-se que o empreendimento não ocasiona impactos relevantes sobre a demanda do sistema de transporte público local, sendo a infraestrutura existente suficiente para atender às necessidades atuais de deslocamento dos usuários.

Acessibilidade

O empreendimento e o entorno devem observar as normas de acessibilidade vigentes, especialmente o Decreto nº 5.296/2004 e as Leis nº 10.048/2000 e 10.098/2000, que estabelecem critérios para garantir acessibilidade a pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

No que se refere às condições de acessibilidade, foram analisadas tanto as características do empreendimento quanto as condições de mobilidade nas vias do entorno.

Internamente, o empreendimento conta com projeto de acessibilidade, contemplando elementos voltados à circulação universal de usuários. Entre as soluções adotadas destacam-se a existência de sanitário acessível, bem como a adequação dos espaços de circulação para permitir o acesso e utilização por pessoas com mobilidade reduzida, conforme previsto nas normas de acessibilidade aplicáveis.

Quanto às condições externas, observa-se que a região onde se insere o empreendimento apresenta infraestrutura urbana ainda em processo de consolidação. Verificam-se trechos de vias sem pavimentação e ausência de calçadas implantadas ao longo de determinados segmentos viários.

No âmbito da área de estudo também não foram identificados, de forma geral, elementos de acessibilidade urbana plenamente implantados, tais como calçadas padronizadas, rebaixamentos de guia, faixas de pedestres

elevadas ou devidamente sinalizadas, sinalização específica de acessibilidade e vagas reservadas em via pública.

Destaca-se que tais condições são características predominantes da área analisada e estão associadas ao estágio atual de desenvolvimento urbano da região, que apresenta baixa densidade de ocupação e expansão recente por meio da implantação de novos loteamentos.

Dessa forma, conclui-se que, enquanto o empreendimento apresenta condições internas adequadas de acessibilidade, a infraestrutura urbana do entorno ainda se encontra em processo de desenvolvimento, sendo esperada a implantação gradual de melhorias viárias e de mobilidade urbana à medida que ocorre a consolidação da ocupação da região.

Raio de Giro

O empreendimento possui área interna de manobra suficiente para o deslocamento de caminhões de médio porte, evitando manobras na via pública. O raio de giro dos veículos é compatível com o espaço disponível dentro do lote, permitindo entrada, posicionamento para carga/descarga e saída sem interferir no trânsito local.

Pode ser apresentado:

- Foto mostrando a área interna de manobra e circulação do caminhão
- Foto do caminhão manobrando Foto do espaço interno com indicação de área de manobra

9. Ventilação, Iluminação e Insolação

a) Avaliação da volumetria do edifício em relação ao entorno:

O empreendimento está implantado em terreno com área total de 11.470,50 m², apresentando área construída de 3.289,46 m², conforme informações constantes no Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB). A edificação possui 02 pavimentos, com pé-direito aproximado de 2,80 m, resultando em altura compatível com o padrão construtivo predominante na região.

O projeto apresenta taxa de ocupação de 28,09% e coeficiente de aproveitamento de 0,28, indicando baixa intensidade de ocupação do lote e significativa presença de áreas livres e permeáveis.

A região do entorno caracteriza-se predominantemente por ocupação residencial de baixa densidade, composta majoritariamente por residências de um ou dois pavimentos, implantadas em lotes de grandes dimensões, com recuos significativos e ampla ventilação entre edificações. Observa-se ainda que parte considerável da área apresenta lotes não edificados ou com características semelhantes a chácaras e sítios, resultando em padrão urbano com baixa densidade construtiva.

Destaca-se também a presença significativa de vegetação no entorno, estimando-se que aproximadamente 70% da área analisada apresenta cobertura vegetal, característica que contribui para a manutenção da permeabilidade do solo e para o conforto ambiental da região.

No interior do lote do empreendimento, as atividades esportivas desenvolvidas, especialmente as quadras de areia, ocupam parte da área do terreno, porém mantêm extensas áreas livres, recuos e superfícies permeáveis, contribuindo para a integração da implantação com as características ambientais do entorno.

Além disso, o terreno apresenta declividade acentuada, com desnível superior a 10 metros, fator que reduz o impacto visual da edificação quando observada a partir das vias e propriedades vizinhas.

Dessa forma, considerando a baixa altura da edificação, os recuos existentes, a baixa taxa de ocupação e o contexto de ocupação pouco adensada da região, conclui-se que a volumetria do empreendimento não se destaca de forma significativa na paisagem urbana e não ocasiona impactos relevantes de sombreamento, ventilação ou interferência visual sobre o entorno.

b) Avaliação das condições de ventilação, insolação e iluminação preexistentes no local e as possíveis interferências do empreendimento no microclima da região:

O empreendimento está implantado em terreno com declive acentuado superior a 10 metros, em área predominantemente residencial de baixa densidade, com lotes amplos e edificações de um ou dois pavimentos, mantendo recuos significativos e ampla ventilação entre as construções.

As condições de ventilação, insolação e iluminação natural do entorno são favoráveis, com boa circulação de ar e incidência solar, favorecidas pelo padrão de ocupação de baixa densidade, pela presença de áreas verdes e vegetação em aproximadamente 70% do entorno, e pelos grandes vãos internos do empreendimento, como as quadras de areia, que ocupam parte do terreno sem comprometer a permeabilidade ou a entrada de luz.

O edifício possui dois pavimentos com pé-direito de 2,80 m, baixa taxa de ocupação (28,09%) e coeficiente de aproveitamento (0,28), características que asseguram que a edificação não produz sombreamento significativo nem atua como barreira à ventilação natural dos imóveis vizinhos.

Adicionalmente, o empreendimento não gera emissões de calor, fumaça, odores ou materiais pulverulentos que possam interferir no microclima local. A topografia do terreno, combinada com a baixa altura da edificação e os recuos existentes, contribui para a manutenção das condições de conforto ambiental da região.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento não provoca impactos relevantes sobre a ventilação, insolação ou iluminação natural do entorno, mantendo as condições preexistentes de conforto ambiental e microclima no tecido urbano imediatamente adjacente.

10. Paisagem urbana, Patrimônio Cultural e Natural

a. Identificar as áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental:

Nos termos do Decreto 15.364 do município de São Paulo, entende-se por paisagem urbana a vista do conjunto das superfícies constituídas por edificações e logradouros da cidade, compreendendo a estética urbana percebida tanto nas construções quanto nos espaços públicos.

De acordo com o Plano Diretor do município de Bragança Paulista, em seu Artigo 56, o patrimônio cultural engloba bens materiais ou imateriais, históricos e culturais, que servem como elementos referenciais para a identidade do município. A UNESCO também define patrimônio cultural como monumentos, grupos de edificações e áreas com valor histórico, estético, arqueológico, científico, etnológico ou antropológico, e patrimônio natural

como formações físicas, biológicas ou geológicas excepcionais, habitats de espécies ameaçadas ou zonas com valor científico, de conservação ou estético.

O empreendimento está inserido em área de ocupação predominantemente residencial, com edificações de baixa altura e pé-direito reduzido, compatíveis com a volumetria local. Além disso, a empresa não realiza publicidade visual que possa interferir na estética urbana, como outdoors, totens ou placas volumosas.

Conforme o Quadro 2 – Lista de Bens Tombados, da Lei Complementar Municipal 893/2020, não existem bens tombados ou de proteção especial na área de estudo, o que reforça a ausência de interferência sobre o patrimônio cultural municipal.

Em termos de patrimônio natural, destaca-se a proximidade do Lago do Taboão, situado a aproximadamente 1.500 metros do empreendimento. Trata-se de um lago artificial utilizado para práticas esportivas e lazer ao ar livre, considerado ponto de referência da cidade, cercado por estabelecimentos comerciais que oferecem infraestrutura de serviços e gastronomia. A presença do lago contribui para a valorização da paisagem urbana e a qualidade ambiental da região, sem que o empreendimento cause qualquer impacto visual ou ambiental relevante sobre essa área.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento não interfere negativamente na paisagem urbana nem compromete o patrimônio cultural ou natural do entorno, mantendo compatibilidade com o tecido urbano e os elementos de referência locais.

b. Avaliação da compatibilidade da volumetria e gabarito do edifício em relação ao entorno e das escalas envolvidas:

O empreendimento está implantado em terreno com área total de 11.470,50 m² e declive acentuado superior a 10 metros, com edificação de dois pavimentos e pé-direito de 2,80 m, apresentando área construída de 3.289,46 m², conforme AVCB. A taxa de ocupação (TO) de 28,09% e o coeficiente de aproveitamento (CA) de 0,28 indicam baixa intensidade de ocupação do lote, mantendo extensas áreas livres e permeáveis.

O entorno é caracterizado por ocupação residencial de baixa densidade, com predominância de residências de um ou dois pavimentos,

implantadas em lotes amplos, com recuos generosos e boa ventilação e iluminação natural entre edificações. Além disso, aproximadamente 70% da área do entorno apresenta vegetação, reforçando o padrão de baixa densidade e contribuindo para a integração do empreendimento com o espaço urbano.

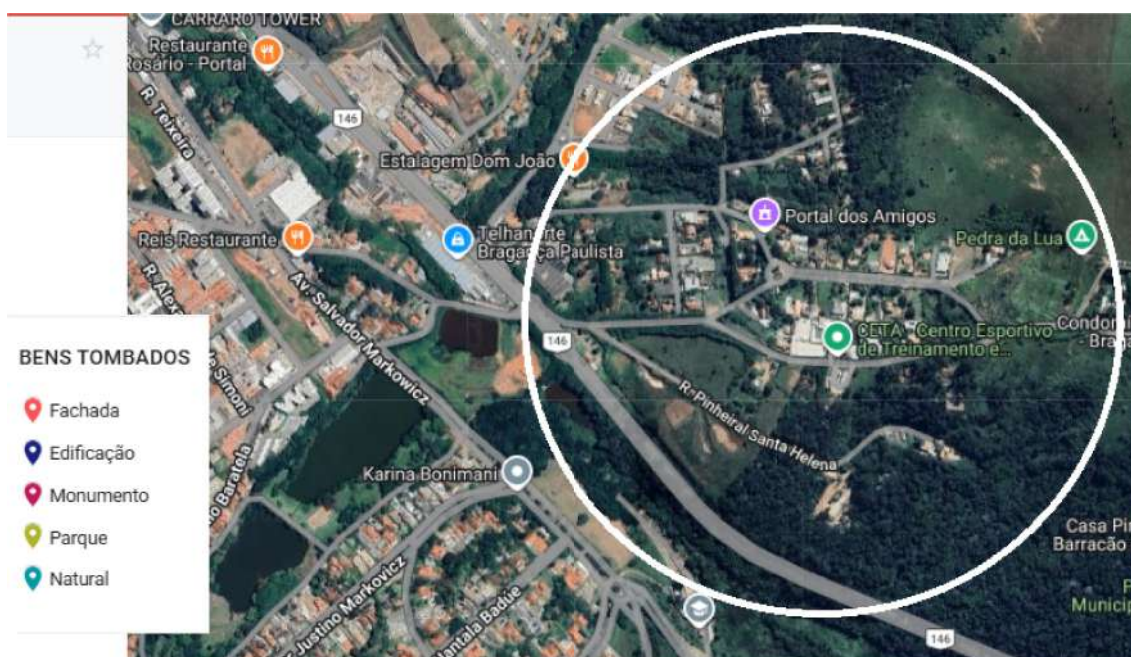
A volumetria do edifício, combinada com o declive do terreno e os recuos existentes, garante que o empreendimento não se destaca de forma significativa na paisagem urbana, mantendo a escala compatível com as edificações vizinhas e respeitando o gabarito local. O projeto também preserva áreas permeáveis e espaços livres internos, como as quadras de areia, que não interferem na percepção da escala urbana.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento apresenta compatibilidade volumétrica e de gabarito com o entorno, respeitando a escala do bairro e mantendo coerência com as características arquitetônicas, ambientais e urbanísticas da região.

c. Indicação dos bens tombados:

Para fins deste estudo, foram considerados os bens tombados no âmbito municipal, conforme o cadastro oficial do CONDEPHAC (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico e Cultural de Bragança Paulista). A análise de patrimônio cultural foi realizada em um raio de 500 metros a partir do perímetro do empreendimento, atendendo à exigência para EIV/RIV simples.

No entorno imediato, não foram identificados bens tombados ou sujeitos a proteção especial. Destaca-se, no entanto, a presença de referências urbanas e de lazer: o Lago do Taboão, localizado a aproximadamente 1.500 metros, e a Arena do Lago, situada a cerca de 250 metros do empreendimento, utilizados para práticas esportivas e recreativas pela população. Esses elementos constituem pontos de referência da cidade, mas não são afetados pelo empreendimento, que mantém compatibilidade com a paisagem urbana e o tecido urbano consolidado.



Mapa de bens tombados pelo CONDEPHAC

A UNESCO define patrimônio cultural como monumentos, grupos de edifícios e áreas que tenham valor histórico, estético, arqueológico, científico, etnológico ou antropológico. Já o patrimônio natural compreende formações físicas, biológicas e geológicas excepcionais, habitats de espécies animais e vegetais ameaçadas e zonas com valor científico, de conservação ou estético.

A verificação foi realizada com base na Lista de Bens Tombados do Município de Bragança Paulista e no Mapa de Localização dos Bens Tombados, ambos disponibilizados pelo Condephac. Conforme consulta aos documentos oficiais.

d. Poluição Visual, os elementos visuais aplicados nas fachadas, coberturas visualizadas pelo pedestre, conforme Lei Municipal 2725/1993

A edificação encontra-se em processo de abertura e ainda não possui elementos de publicidade visual instalados, como painéis, letreiros ou anúncios, que possam gerar poluição visual no entorno.

Está sendo feito o painel de identificação da fachada.

Caso sejam instalados painéis, letreiros ou outros elementos de identificação visual, estes serão realizados conforme a legislação municipal vigente, especialmente a Lei Municipal nº 2725/1993, que estabelece regras

para instalação de anúncios e publicidade em edificações e logradouros públicos.

A empresa ainda não possui licença específica para painel publicitário.

Quando da instalação de qualquer elemento publicitário, será realizado o devido licenciamento junto aos órgãos competentes, atendendo às exigências de tamanho, localização, tipologia e demais parâmetros previstos na legislação.

Assim, no estado atual, não há poluição visual gerada pelo empreendimento, uma vez que não há painéis publicitários ou letreiros instalados. A futura instalação de publicidade será devidamente regularizada e executada de forma a não comprometer a estética e a harmonia visual do entorno.

11. Níveis de Ruídos e Vibrações

As fontes geradoras de ruído no empreendimento se limitam aos equipamentos utilizados no processo de trabalho, não alterando significativamente os níveis de ruído no entorno. Sempre que possível, o empreendimento utiliza maquinários com menor emissão sonora, atendendo aos limites estabelecidos pela ABNT NBR 10151:2019 (Versão Corrigida 2020) – “Acústica – Avaliação de ruído em áreas habitadas, visando conforto da comunidade”, em conformidade com a Resolução CONAMA 01/1990 e sua retificação de 16/08/1990.

Eventualmente, o empreendimento poderá oferecer música ao vivo, por meio de banda e cantor, utilizando caixas de som de pequeno porte, sempre respeitando os limites acústicos previstos na legislação vigente. No momento, como o estabelecimento aguarda aprovação do EIV/RIV para a realização de eventos, não foi possível realizar medições para elaboração de Laudo Acústico, mas todas as atividades estão previstas para respeitar os padrões legais.

Quanto a vibrações, o estabelecimento não utiliza equipamentos que gerem vibrações significativas, em conformidade com a NBR 12.273/88, de modo que não há impactos positivos ou negativos sobre o entorno.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento mantém os níveis de ruído e vibração dentro dos parâmetros legais, não gerando impactos relevantes sobre a qualidade ambiental sonora da vizinhança.

12. Qualidade do ar

No que se refere à qualidade do ar, as atividades do empreendimento não emitem partículas ou poluentes significativos, sendo tratada como uma atividade limpa, que não alterará de forma relevante o ecossistema existente.

O estabelecimento não realiza processos de combustão, queima de combustível ou atividades industriais que possam gerar emissões contínuas de poluentes atmosféricos. As possíveis fontes pontuais de emissão de poluentes estão restritas ao tráfego de veículos de entrega, funcionários e clientes, que são compatíveis com o fluxo urbano local. Tais emissões são eventuais e não geram impactos significativos sobre a atmosfera.

Adicionalmente, a presença de áreas livres, vegetação e recuos no terreno contribui para a diluição e dispersão de eventuais poluentes atmosféricos, mantendo condições ambientais favoráveis no entorno do empreendimento.

Considerando o tipo de atividade, o porte do empreendimento e as características do entorno, o impacto sobre a qualidade do ar é insignificante, não havendo alteração relevante na atmosfera local.

13. Geração de Resíduos Sólidos e movimentação de terra

O empreendimento gera resíduos sólidos do tipo comum, decorrentes do processo de trabalho, copa e sanitários. Esses resíduos são acondicionados em lixeiras com acionador por pedal, utilizando sacos plásticos pretos, e coletados diariamente.

Os resíduos são retirados pelos funcionários e encaminhados ao abrigo temporário de resíduos localizado no próprio estabelecimento, onde permanecem até a coleta realizada pela concessionária responsável pelo sistema de coleta e disposição final de resíduos do município.

Não há geração de resíduos recicláveis no empreendimento.

A destinação final dos resíduos comuns ocorre por meio da coleta pública municipal, garantindo o manejo adequado e a não dispersão dos resíduos no entorno.

Tabela dos resíduos gerados e destinação

Resíduo	Fonte/Geração	Acondicionamento	Destinação interna	Destinação final	Frequência
Resíduos comuns (lixo de copa, sanitários e administração)	Atividades administrativas e de apoio	Lixeiras com acionador por pedal em sacos plásticos pretos	Abriço temporário de resíduos no estabelecimento	Coleta pública municipal (Embraixo)	Diária

14. Vegetação, Arborização Urbana, Recursos Hídricos e Fauna

41

O empreendimento está localizado em área urbana em expansão, em edificação existente, sem geração de contaminação de mananciais ou do solo. Não há processos industriais no local que possam emitir poluentes ou resíduos com potencial de afetar recursos hídricos e solos.

Vegetação e Arborização Urbana

A área de interesse do empreendimento apresenta grande cobertura vegetal, especialmente no entorno mediano e imediato, com aproximadamente 80% da área preservando vegetação, apesar da presença de ocupações urbanas recentes e expansão por loteamentos residenciais.

A vegetação remanescente inclui gramíneas, árvores e áreas permeáveis que contribuem para o equilíbrio ambiental do local, oferecendo serviços ambientais relevantes, como regulação microclimática, controle de processos erosivos e manutenção da permeabilidade do solo.

No entorno próximo à Rodovia D. Pedro I, observa-se a presença de floresta nativa primária, caracterizada por estrutura arbórea diversificada, copas multicamadas, clareiras naturais e variedade de espécies vegetais.

Esta vegetação apresenta alta relevância ecológica, constituindo habitat para fauna local e promovendo a conservação da biodiversidade regional.

Segundo a Lei Complementar 893/2020, o município instituiu as Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPAM), destinadas à preservação de remanescentes florestais, arborização significativa, vegetação de relevância ambiental e alta permeabilidade do solo.

Na área de estudo, encontra-se uma ZEPAM a aproximadamente 300 metros ao sudeste, reforçando a importância ambiental do entorno imediato.

Dessa forma, o empreendimento se insere em contexto urbano com vegetação relevante, mas não interfere de forma significativa na arborização existente, mantendo áreas permeáveis e recuos compatíveis com a vegetação remanescente.

Recursos Hídricos

42

A área do empreendimento não apresenta corpos d'água dentro do perímetro do lote e não possui atividades que possam comprometer a qualidade da água ou do solo local.

No entorno, a análise geológica indica solos residuais espessos e camadas sedimentares de origem fluvial e coluvionar, compostos por fragmentos rochosos e sedimentos transportados ao longo das encostas por ação da água e gravidade.

Tais características promovem boa infiltração e drenagem natural, contribuindo para a manutenção do microclima e da qualidade hídrica do local.

A presença do Lago do Taboão, a aproximadamente 1.500 metros, e de ZEPAMs no entorno reforçam a importância de preservação ambiental e gestão adequada de recursos hídricos na região.

O empreendimento não gera sombreamento ou barreiras à circulação natural da água e mantém áreas permeáveis significativas, promovendo conservação hídrica local.

Fauna

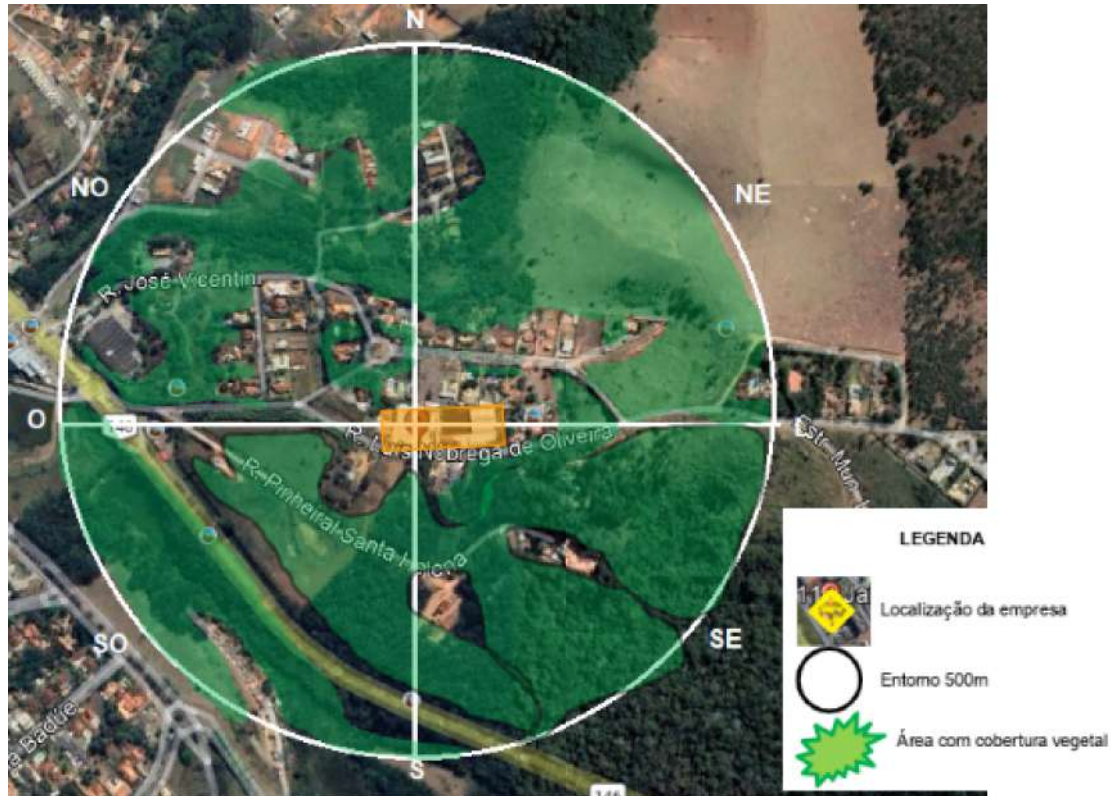
A área de estudo, devido à presença significativa de vegetação, constitui habitat para a fauna local, incluindo espécies de aves, pequenos mamíferos e outros animais silvestres adaptados ao ambiente urbano e semi-natural.

A floresta nativa adjacente à Rodovia D. Pedro I oferece refúgio ecológico e diversidade de habitats, com árvores de diferentes alturas e copas que permitem o abrigo e a circulação da fauna.

O empreendimento não altera significativamente a fauna existente, pois mantém grandes áreas livres e permeáveis, respeita recuos e áreas

verdes e não realiza atividades que possam gerar poluição, emissão de calor ou ruído excessivo que afetem o comportamento animal.

Assim, o projeto preserva a interação ecológica do entorno, sem impactos adversos relevantes sobre a fauna local.



Mapa da vegetação no entorno.

Tópico	Descrição / Histórico do Local	Situação Atual / Observações	Impacto do Empreendimento
Vegetação e Arborização Urbana	Área com vegetação significativa, incluindo gramíneas e árvores; 70–80% de cobertura no entorno mediato/imediato; floresta nativa próxima à Rodovia D. Pedro I; ZEPAM a 300 m SE	Vegetação remanescente preservada; presença de áreas verdes e recuos; influência antrópica crescente em loteamentos recentes	Mantém vegetação existente; áreas permeáveis preservadas; sem remoção significativa
Recursos Hídricos	Solos residuais espessos e camadas sedimentares fluviais/coluvionares; Lago do Taboão a 1.500 m; ZEPAMs próximas	Boa infiltração e drenagem natural; áreas permeáveis significativas	Não gera poluição; mantém fluxo natural; não há interferência em mananciais
Fauna	Habitat para aves, pequenos mamíferos e outros animais silvestres; floresta nativa oferece refúgio e diversidade de microhabitats	Fauna adaptada ao ambiente urbano e semi-natural; áreas verdes favorecem circulação	Não há impactos significativos; preserva habitats e corredores ecológicos

15. Capacidade da infraestrutura urbana em geral

A expressão infraestrutura urbana designa os serviços e obras públicas que compõem o ambiente urbano, como rede de energia elétrica, rede de água e esgoto, drenagem pluvial, iluminação pública, coleta de resíduos sólidos, sistema viário e demais equipamentos urbanos.

O empreendimento em estudo consiste em um Centro de Treinamentos, instalado em edificação existente, em área urbana consolidada.

A operação prevista é de pequeno porte, não envolvendo processos industriais ou consumo intensivo de recursos.

Dessa forma, a atividade é compatível com a infraestrutura urbana local e não promoverá sobrecarga aos sistemas públicos.

Energia elétrica

O imóvel possui fornecimento bifásico 127 V, com medição individualizada. Considerando o perfil de operação do centro de treinamentos (iluminação, equipamentos de escritório, computadores, bombas de água e refrigeração), estima-se um consumo médio mensal compatível com estabelecimentos de porte semelhante na região.

Mesmo com o aumento de consumo após a abertura, não se prevê sobrecarga na rede elétrica local, que já está dimensionada para atender demandas comerciais e institucionais típicas.

Água e esgoto

A demanda de água e a geração de esgoto são típicas de um centro de treinamentos, equivalente a um estabelecimento administrativo/comercial, não sendo suficiente para sobrecarregar a rede pública municipal. A operação não envolve processos que demandem grande consumo hídrico ou geração de efluentes especiais.

Drenagem pluvial

Não haverá alteração significativa na permeabilidade do solo, pois o empreendimento está instalado em edificação existente e não há previsão de ampliação que altere a drenagem local. Assim, não haverá impacto relevante sobre o sistema de drenagem urbana.

Coleta de resíduos sólidos

A geração de resíduos sólidos será de pequeno porte (resíduos comuns), atendida pelo sistema municipal de coleta, sem sobrecarga do serviço. O empreendimento não gera resíduos industriais, perigosos ou contaminantes.

Transporte e tráfego

A movimentação de veículos de clientes, funcionários e eventuais visitantes é compatível com a dinâmica local, não gerando sobrecarga na infraestrutura viária, conforme análise do item específico de tráfego.

Considerando a localização em área urbana consolidada, o porte reduzido da atividade e a ausência de processos industriais ou consumo intenso de recursos, conclui-se que o empreendimento não sobrecarregará a infraestrutura urbana local, mantendo-se plenamente compatível com os serviços públicos existentes.

16. Integração com Planos e Programas Existentes

a) Levantamento dos planos e programas propostos

O empreendimento está localizado em área urbana consolidada de Bragança Paulista, em região com ocupação predominantemente residencial e comercial. Em conformidade com o ordenamento urbano vigente, foram identificados os principais planos e programas públicos e privados em desenvolvimento ou em implantação que incidem na área de influência do empreendimento e podem interferir positiva ou negativamente em sua implantação e operação:

Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 893/2020)

O Plano Diretor estabelece diretrizes de uso e ocupação do solo, hierarquia viária, gabaritos, zoneamento e desenvolvimento urbano. O centro de treinamentos está inserido em área consolidada, com uso compatível com atividade institucional e de esportes, atendendo às diretrizes do Plano Diretor, sem conflito com o ordenamento territorial.

Interferência: compatibilidade positiva com o planejamento urbano, sem necessidade de alterações no uso do solo.

Plano de Mobilidade Urbana – Programa Bragança + Mobilidade / PAC Mobilidade 2025

Prevê modernização do transporte coletivo, requalificação viária, melhorias na sinalização, expansão de ciclovias e reorganização do trânsito. Principais ações com incidência na área de influência:

- Renovação da frota de ônibus e modernização do transporte coletivo;
- Requalificação viária e melhoria da sinalização;
- Implantação de ciclovias/ciclofaixas (18,5 km);
- Requalificação de terminais urbanos;
- Implantação de sistema de estacionamento rotativo (Zona Azul).

Interferência: impacto positivo na mobilidade urbana local e organização do trânsito; o empreendimento não gera sobrecarga viária.

Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB) e Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos (PMGIRS)

Estabelecem diretrizes para abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e gestão de resíduos sólidos. O município está em expansão da rede de água e esgoto em diversos bairros.

Interferência: o empreendimento utiliza infraestrutura existente e não demanda ampliação de redes. A destinação de resíduos comuns será realizada pelo sistema municipal, em conformidade com o PMGIRS.

Lei Municipal nº 5.141/2025 – Política Pública de Resíduos Sólidos

Moderniza a gestão de resíduos sólidos, ampliando a coleta seletiva, reestruturando a limpeza urbana, fortalecendo a reciclagem e definindo responsabilidades de geradores.

Interferência: o empreendimento deve adotar segregação de resíduos e destinação adequada, conforme a política municipal, contribuindo para a redução de impactos ambientais.

Plano Diretor de Arborização Urbana

Define diretrizes para planejamento, preservação e manejo da arborização urbana, incluindo plantio e manutenção de espécies nativas.

Interferência: o empreendimento não promove supressão de vegetação nem intervenção em áreas verdes públicas. Caso haja necessidade de intervenção, será necessário seguir as normas do plano e licenciamento municipal.

Programas de iniciativa privada (logística e fornecedores)

Iniciativas de sustentabilidade, como logística reversa de fornecedores e práticas ambientalmente responsáveis.

Interferência: positiva, reduz geração de resíduos e apoia o cumprimento do PMGIRS e da Lei nº 5.141/2025.

O centro de treinamentos está inserido em contexto urbano consolidado, em conformidade com os planos e programas municipais vigentes. As intervenções previstas nos planos tendem a impactar positivamente a área de influência, com melhoria na mobilidade, saneamento, arborização e gestão de resíduos. O empreendimento é compatível com o planejamento municipal e não demanda alterações significativas na infraestrutura pública, devendo apenas atender às normas de gestão de resíduos, segurança e acessibilidade.

17. Impacto social na população residente ou atuante no entorno

a. Promoção da inclusão e exclusão social

O empreendimento consiste em um Centro de Treinamentos, localizado em área urbana consolidada, em bairro com predominância residencial e comercial. Sua implantação atende a uma demanda da população local e regional por atividades esportivas, educativas e de capacitação, contribuindo para o bem-estar, saúde e qualidade de vida da comunidade.

Impactos sociais positivos:

- Acesso a atividades esportivas e de capacitação: a presença do centro de treinamentos oferece oportunidades de participação em esportes, educação física, lazer e programas de desenvolvimento pessoal, favorecendo a inclusão social e a saúde da população local.
- Fortalecimento da convivência comunitária: o centro pode se tornar um ponto de referência para encontros, eventos e atividades coletivas, promovendo integração entre moradores e usuários da região.
- Geração de emprego e renda: a operação do empreendimento pode gerar vagas de trabalho diretas (instrutores, administrativos, manutenção) e indiretas (fornecedores, serviços de apoio), contribuindo para a inclusão econômica da população residente.

Impactos sociais negativos (potenciais e mitigáveis):

- Movimentação de veículos de clientes e visitantes: o fluxo de veículos gerado por alunos, professores e eventuais eventos pode aumentar pontualmente o tráfego local. No entanto, espera-se que a frequência seja distribuída ao longo do dia e não gere sobrecarga na circulação, sendo um impacto mínimo e gerenciável.
- Percepção de ruído ou aglomeração em horários de eventos: atividades esportivas ou treinamentos com grupos maiores podem gerar ruído ou movimentação concentrada. Para mitigar este impacto, serão adotadas medidas de planejamento de horários e controle do fluxo de participantes.
- Política interna de inclusão e cidadania: o centro adotará práticas de respeito à diversidade e igualdade, não admitindo qualquer ato ou conteúdo que desrespeite princípios de dignidade e direitos humanos, incluindo discriminação por raça, etnia, credo, gênero, orientação sexual, nacionalidade ou qualquer outra característica. Condutas inadequadas serão tratadas conforme procedimento interno disciplinar.

O Centro de Treinamentos tem potencial de promover inclusão social, oferecendo atividades esportivas e educativas, gerando emprego e fortalecendo o convívio comunitário. Os impactos negativos identificados são mínimos e mitigáveis por meio de práticas operacionais e de organização, garantindo compatibilidade com a população residente e usuários do entorno.

b. Impacto nas relações sociais e de vizinhança:

O empreendimento consiste em um Centro de Treinamentos, localizado em área urbana consolidada, com predominância de residências unifamiliares e áreas abertas. A implantação do centro pode influenciar as relações sociais e a dinâmica de vizinhança de forma direta ou indireta, considerando os usos existentes e a atividade proposta.

Impactos positivos:

- **Integração comunitária:** o centro pode se tornar um ponto de encontro e convivência para moradores, promovendo atividades coletivas, eventos esportivos e cursos, fortalecendo os vínculos sociais locais.
- **Valorização da área:** a presença de um equipamento urbano voltado para saúde, esporte e educação tende a melhorar a percepção de segurança e qualidade do bairro, contribuindo para a valorização social e econômica do entorno.
- **Inclusão social e diversidade:** ao oferecer programas abertos à comunidade, o centro promove a participação de diferentes faixas etárias, gêneros e grupos sociais, estimulando a integração e a coesão social.

Impactos negativos (potenciais e mitigáveis):

- **Movimentação e estacionamento:** horários de pico em aulas ou eventos podem gerar aumento momentâneo do tráfego local e maior ocupação de vagas nas vias próximas, podendo interferir na rotina de moradores. Para mitigação, recomenda-se planejamento de horários, orientação de estacionamento e uso de áreas internas para veículos.
- **Ruído e aglomeração:** eventos e treinamentos em grupos maiores podem gerar ruído e concentração de pessoas, o que pode ser

percebido como incômodo por vizinhos próximos. Medidas mitigadoras incluem limitação do horário de atividades, monitoramento de ruído e organização de fluxo de participantes.

- Percepção de mudança no entorno: moradores podem perceber o aumento de atividade e movimento como alteração da tranquilidade local, especialmente em áreas predominantemente residenciais. A comunicação transparente com a comunidade e a promoção de eventos de integração ajudam a reduzir esse impacto.

O Centro de Treinamentos tem potencial para fortalecer as relações sociais e a coesão comunitária, oferecendo atividades esportivas, educativas e de lazer. Os impactos negativos identificados são pontuais, previsíveis e mitigáveis por meio de planejamento de operação, controle de horários e gestão de fluxo, garantindo compatibilidade com a vizinhança e manutenção da qualidade de vida local.

18. Informações complementares:

a) Matrícula

O terreno é composto por 5 matrículas, sendo: matrícula nº 25.837, correspondente ao lote 05 da quadra D; matrícula nº 25.836, correspondente ao lote 06 da quadra D; matrícula nº 25.835, correspondente ao lote 07 da quadra D; matrícula nº 25.834, correspondente ao lote 08 da quadra D; e matrícula nº 25.833, correspondente ao lote 09 da quadra D.

b) IPTU / INCRA

Iptu anexo.

c) Alvará e CNPJ

Possui Alvará de Licença de Funcionamento nº 025587525569, expedido em 30/04/2025, para empresa constituída em 1999.

Inscrição Municipal nº 25.270.

Data de abertura do CNPJ consta 1999, cartão de cnpj anexo.

d) Contrato Social

Anexa-se ao presente estudo cópia do Contrato Social completo e respectiva Certidão emitida pela JUCESP.

e) Licenças de outros órgãos:

- CETESB: não se aplica a obrigatoriedade de licenciamento ambiental por parte do empreendimento junto à CETESB.
- ANP: o empreendimento ainda não possui licenciamento junto à Agência Nacional do Petróleo (ANP), tendo em vista que o mesmo depende de obtenção de alvará municipal, atualmente em andamento, sendo o presente EIV/RIV pré-requisito para protocolo.
- Corpo de Bombeiros: possui Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB nº 763956), com área aprovada de 3.289,46 m² e validade até 20/06/2026.
- Saneamento e Energia: o imóvel possui conta de água da Sabesp e conta de energia elétrica (fornecimento bifásico 127V).
- Vigilância Sanitária / ANVISA / DER: não se aplica obrigatoriedade de licenciamento junto a esses órgãos para a atividade proposta, atividade de baixo risco.
- Laudo de Estabilidade e Segurança do Edifício: válido até 01/08/2027, contendo as seguintes informações:
 - Área do Terreno: 11.470,50m²
 - Áreas construída: 3.289,46m² (conforme AVCB)
 - Nº de pavimentos: 02
 - Taxa de Ocupação (TO): 28,09%
 - Coeficiente de Aproveitamento (CA): 0,28
 - Vagas para automóveis: 40 vagas (laudo de estabilidade)

f) Planta aprovada pela municipalidade

Possui Alvará de Regularização junto à Divisão de Projetos e Posturas, nº 084186374/2025, emitido em 12/12/2024.

Possui ainda habite-se nº 084186374/2025, emitido em 12/12/2024.

g) Memorial fotográfico

O memorial fotográfico está inserido no corpo do texto, contendo imagens da área de implantação, fachada, acesso, estacionamento e entorno.



h) ART do profissional

Consta anexa a ART emitida, sob número 2620260531770.

i) Certidão de Uso do Solo

Não possui certidão de uso do solo emitida para o imóvel objeto deste estudo.

Bragança Paulista 06 de março de 2026.

Assinatura Responsável Legal
Rodrigo Leal Forato
CPF:166.537.398-99

GILBERTO	Assinado de forma digital
BORELLI	por GILBERTO BORELLI
JUNIOR:47024527	JUNIOR:47024527897
897	Dados: 2026.03.09
	11:57:36 -03'00'

Assinatura do Profissional Responsável Pelo (Eiv/Riv)
Gilberto Borelli Junior
Engenheiro Civil
CREA 5070819176-SP
ART nº: 2620260531770
(11) 94333-0363