

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)
RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)**

EIRAS ENGENHARIA LTDA.

*“EIV / RIV da sede da empresa EIRAS
ENGENHARIA LTDA., localizada na Rua Yaya
Siqueira Fagundes, esquina com a Av. Estevan
Diamant, nº 20, Lote 01-B, Quadra B, Penha,
Bragança Paulista/SP.”*

**BRAGANÇA PAULISTA / SP
OUTUBRO
2024**

Sumário

1. Introdução	4
2. Informações gerais	5
2.1. Identificação do empreendimento	5
2.2. Identificação do empreendedor	5
2.3. Responsável legal pela empresa	5
2.4. Identificação dos responsáveis pela elaboração do EIV/RIV	5
3. Caracterização do empreendimento e entorno	6
3.1. Localização do empreendimento.....	6
3.2. Descrição do empreendimento.....	7
3.3. Objetivos e justificativa	8
4. Adensamento populacional	9
5. Equipamento urbanos e comunitários	10
6. Uso e ocupação do solo	13
6.1. Quadras limítrofes	18
7. Caracterização da vizinhança	19
8. Valorização imobiliária.....	24
9. Geração de tráfego e demanda por transporte público	24
9.1. Acesso ao empreendimento.....	24
9.2. Caracterização da via.....	24
9.3. Transporte público.....	26
9.4. Caracterização de congestionamentos na área de análise e rotas de acesso ao empreendimento	27
9.5. Pontos críticos de segurança para veículos e pedestres	27
9.6. Caracterização das calçadas e acessibilidade universal no entorno do empreendimento	28
9.7. Vagas de estacionamento	28
10. Ventilação, iluminação e insolação	28
11. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.....	28
12. Nível de ruído.....	29
13. Qualidade do ar	30
14. Geração de resíduos sólidos	30
15. Vegetação, arborização urbana, recursos hídricos e fauna.....	31
15.1. Vegetação regional.....	31
15.2. Arborização urbana e paisagismo	32
15.3. Recursos hídricos	32
15.4. Fauna	38
16. Capacidade da infraestrutura urbana.....	38
16.1. Abastecimento de água e coleta de esgoto.....	39
16.2. Energia elétrica.....	39

16.3.	Coleta de resíduos sólidos.....	39
16.4.	Infraestrutura existente nos acessos principais ao empreendimento	39
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	43

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 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 regularização da edificação e do funcionamento da sede da Eiras Engenharia Ltda., que tem como atividade principal “Obras de Terraplanagem”. 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 (imediate 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: Sede da empresa Eiras Engenharia Ltda.

- No local funciona o prédio administrativo (sede da empresa), garagem e oficina para manutenção de caminhões e máquinas da frota própria da empresa. A empresa presta serviços de terraplanagem, sendo esta a atividade principal da empresa, que sempre ocorrerá fora dos limites do imóvel (sede da empresa);

Atividade principal: Obras de terraplanagem;

Endereço: Rua Yaya Siqueira Fagundes, nº 20, Lote 01-B, Quadra B, Penha, Bragança Paulista/SP;

Área do imóvel: 3.312,50 m² (Matrícula nº 83.491);

Área construída: 1.063,90 m².

2.2. Identificação do empreendedor

Razão Social: Eiras Engenharia Ltda.;

CNPJ: 11.455.184/0001-09;

Endereço: Rua Yaya Siqueira Fagundes, nº 20, Lote 01-B, Quadra B, Penha, Bragança Paulista/SP;

Contato: (11) 4034-3893.

2.3. Responsável legal pela empresa

Nome: Leonardo Rodrigues Eiras da Silva;

CPF: 744.783.202-25;

Telefone: (11) 99735-4688

E-mail: financeiro@grupoeiras.com.br

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 2620241941636

Telefone: (11) 99874-1499

E-mail: idealliengenharia@gmail.com

Eng.^a Mariana Tamaio Colombo

Engenheira Ambiental e de Segurança do Trabalho

CREA SP – 5069004089

ART nº 2620241865054

(11) 99638-7603

mariana_maresengenharia@hotmail.com

Inscrição Municipal: 057485

3. Caracterização do empreendimento e entorno

3.1. Localização do empreendimento

O imóvel, está localizado na Rua Yaya Siqueira Fagundes, esquina com a Avenida Estevan Diamant, nº 20, Lote 01-B, Quadra B, no bairro da Penha, em Bragança Paulista/SP, e possui uma área de 3.312,50 m², conforme matrícula em anexo.

A figura a seguir apresenta a localização do imóvel.



Figura 1: O empreendimento está indicado através da seta vermelha.

O acesso principal ao empreendimento é feito através da Avenida Estevan Diamant, conforme imagem a seguir.

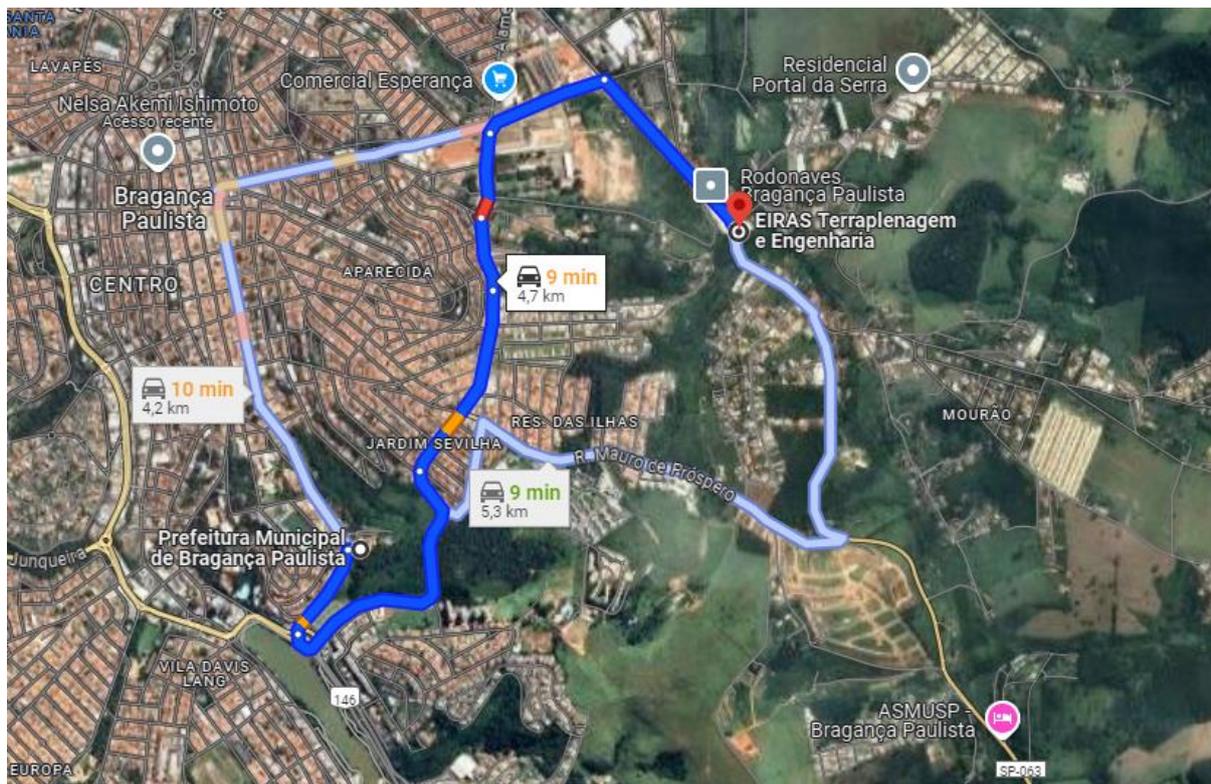


Figura 2: Acesso ao empreendimento partindo da Prefeitura.

A região (entorno imediato) ainda é pouco urbanizada, comparando com regiões próximas, porém verifica-se que se encontra em expansão com o aumento da presença de indústrias e empreendimentos residenciais. O empreendimento se localiza adjacente ao Distrito Industrial Rafael Diniz.

3.2. Descrição do empreendimento

Trata-se de uma empresa de engenharia que tem como principal atividade “obras de terraplanagem”. No local encontra-se a sede administrativa, garagem de caminhões e máquinas, bem como mecânica, lavagem e abastecimento dos veículos pesados. O terreno possui 3.312,50 m² e um total de 1.063,90 m² de área construída, atendendo todos os coeficientes urbanísticos para a região. A área construída se encontra em processo de regularização junto à Prefeitura Municipal de Bragança Paulista.

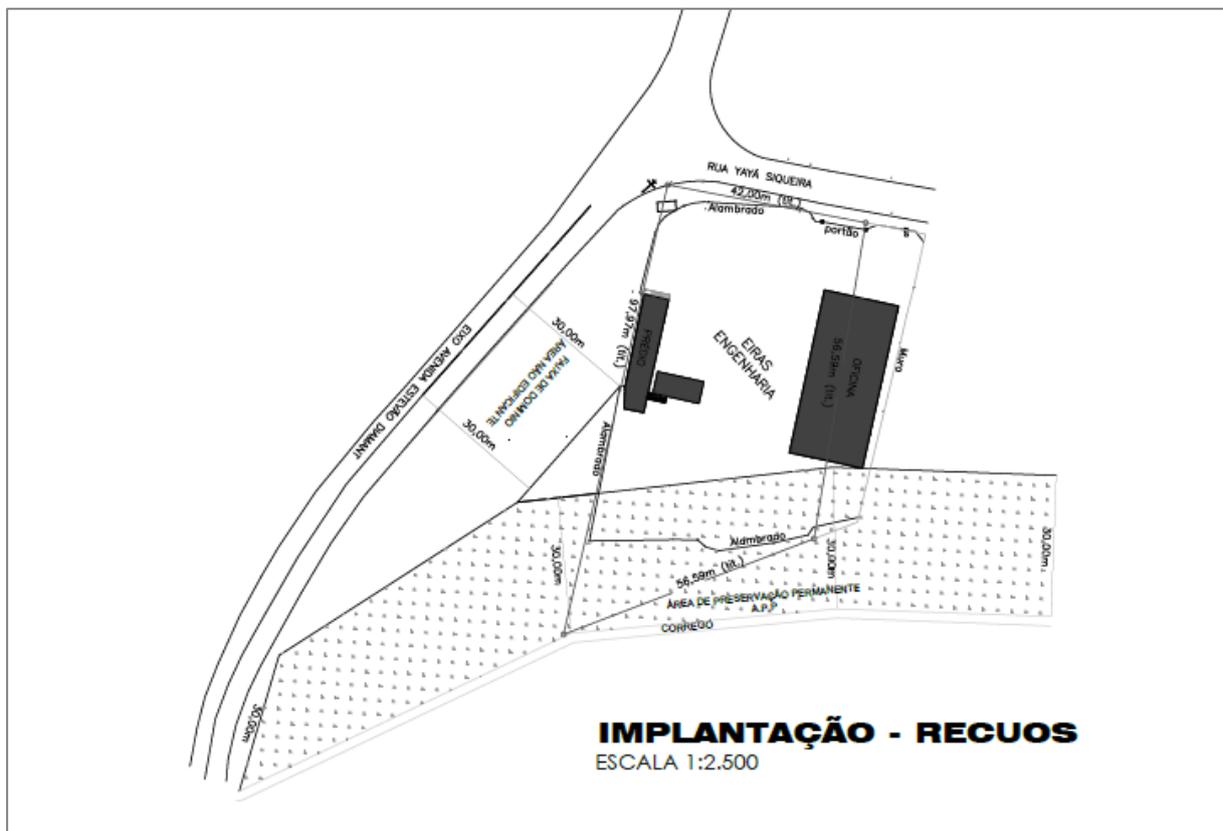


Figura 3: Recorte do projeto em regularização.

Quanto ao horário de funcionamento, o empreendimento opera em horário comercial.

O empreendimento possui 269 colaboradores ativos. Por se tratar de uma prestadora de serviços externos, o local recebe poucos visitantes e clientes.

Em projeto, o empreendimento conta com 20 vagas de estacionamento, sendo 2 vagas para PCD.

3.3. Objetivos e justificativa

O objetivo deste Estudo é demonstrar que a operação do setor administrativo (sede da empresa), garagem e manutenção dos veículos da EIRAS Engenharia neste imóvel, é compatível com a região, bem como propicia a região a presença de uma empresa conceituada no setor de terraplanagem.

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 serviços. Como sede da região de governo, engloba mais quatorze municípios: Águas de

Lindoia, 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 implantação de novos empreendimentos, seja residencial, comercial ou industrial, para suprir esta demanda.

A empresa EIRAS Terraplanagem, oferece os principais serviços de infraestrutura para possibilitar a implantação de novos empreendimentos.

Quanto à atividade implantada no local, podemos dizer que a centralização de todas as atividades em um único local permite uma melhor coordenação entre o setor administrativo e as operações de campo. Isso facilita a comunicação, o planejamento e a execução de projetos. Ter uma garagem e oficina mecânica no imóvel reduz o tempo e os custos de transporte dos equipamentos e veículos. A manutenção preventiva e corretiva pode ser realizada rapidamente, minimizando o tempo de inatividade dos maquinários.

Quanto ao local escolhido, trata-se de um local com fácil acesso a uma das principais vias do município que interliga a Zona Norte à Zona Sul, com fácil acesso à Rod. Fernão Dias. Trata-se de uma região industrial, trazendo menos impacto ao entorno.

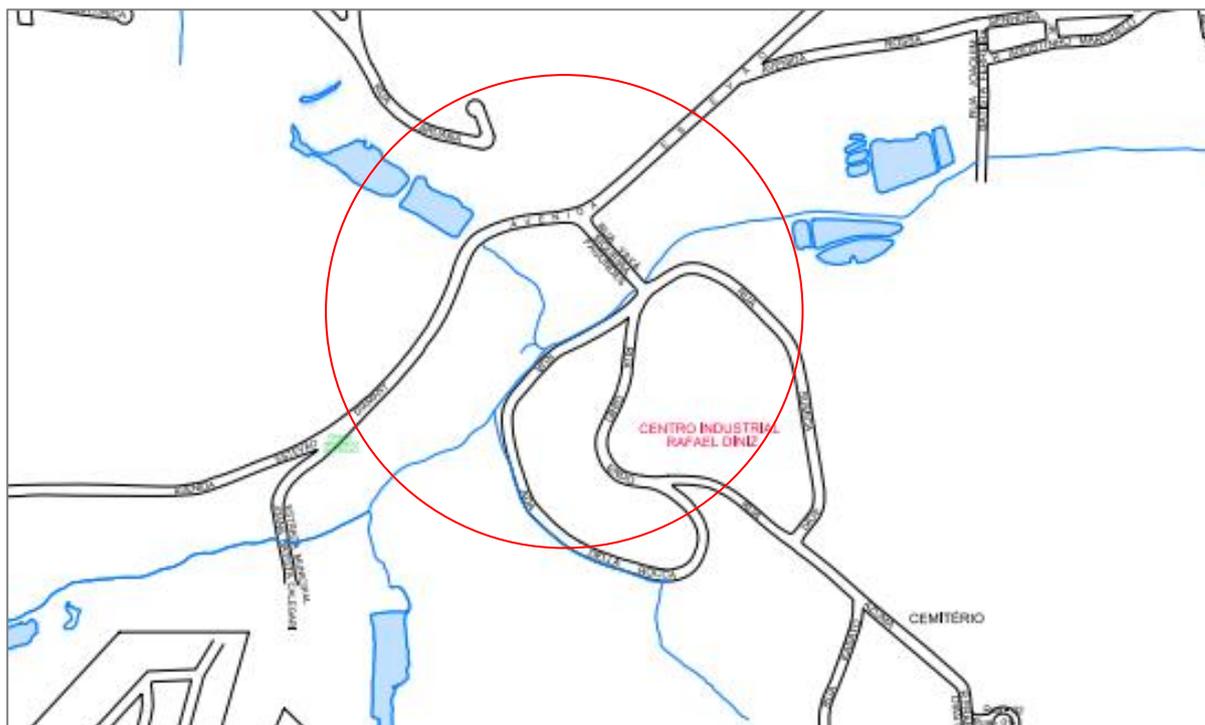
A geração de emprego promovida pelo funcionamento da empresa, consiste também em mais um aspecto positivo para sua operação.

4. Adensamento populacional

O empreendimento não gera e não induz adensamento populacional, por não se tratar de empreendimento residencial, mas sim, da regularização da edificação e da atividade de um empreendimento voltado à prestação de serviços. Empreendimento deste tipo, apesar de valorizarem a região e gerarem emprego, não atraem diretamente novos moradores para a região. A maior parte dos funcionários já eram residentes de Bragança Paulista e região.

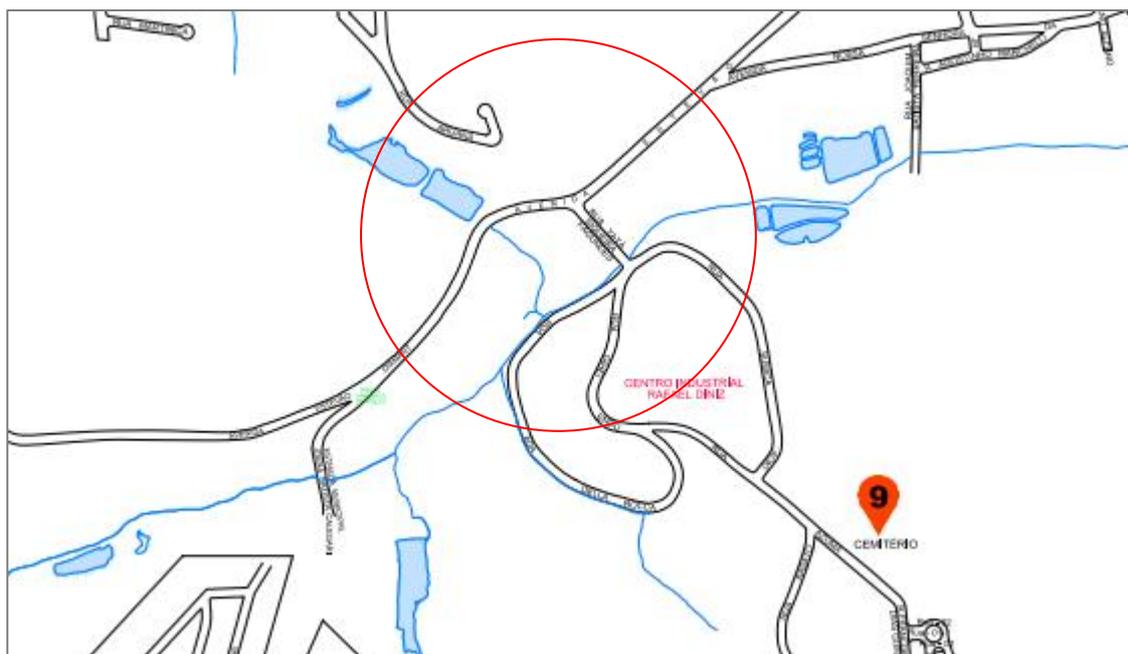
Não foram identificados equipamentos urbanos de saúde em um raio de 300 metros do empreendimento.

- **Equipamentos de segurança**



Não foram identificados equipamentos urbanos de segurança em um raio de 300 metros do empreendimento.

- **Equipamentos de serviço**



Não foram identificados equipamentos urbanos de serviço em um raio de 300 metros do empreendimento. O mais próximo é o Cemitério Monte Tabor a cerca de 750 metros do empreendimento.

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 300 m do empreendimento.

6. Uso e ocupação do solo

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

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

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

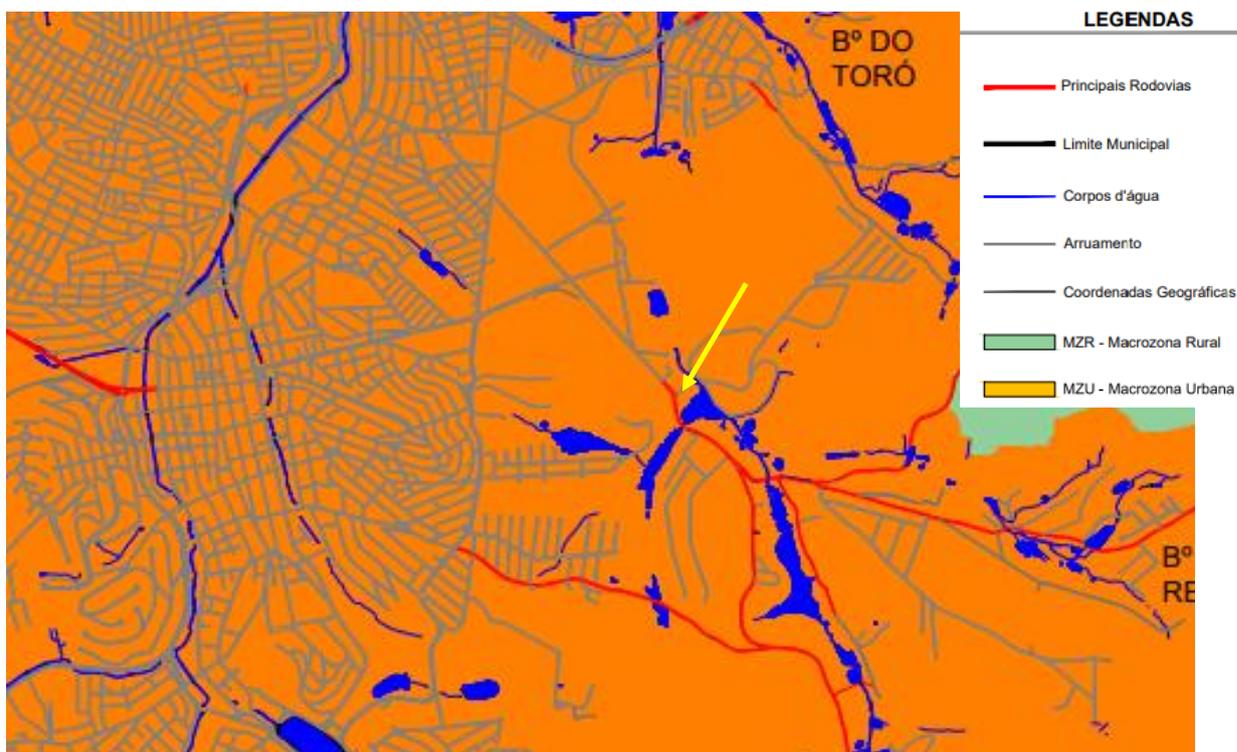


Figura 4: Detalhe do macrozoneamento do município. O empreendimento, indicado através da seta amarela, encontra-se em Macrozona Urbana (MZU) em sua totalidade.

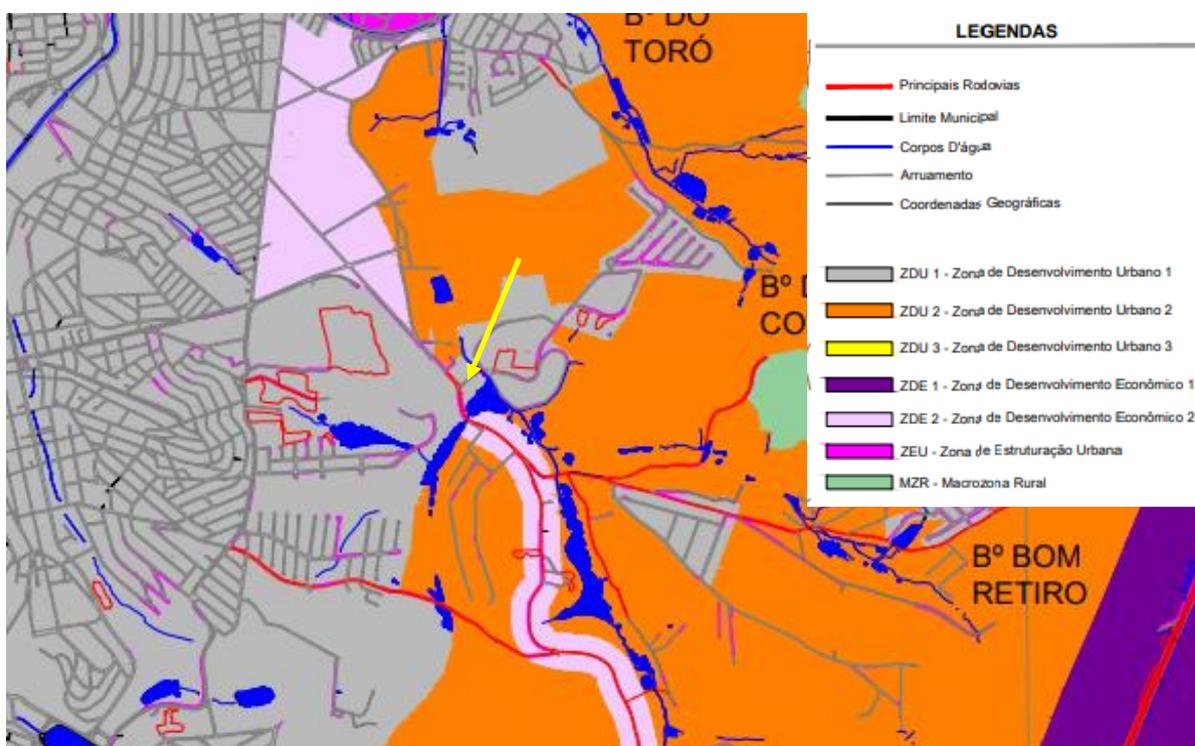


Figura 5: Zoneamento do município com indicação da localização aproximada do empreendimento (seta amarela). O empreendimento encontra-se na Zona de Desenvolvimento Urbano 1 – ZDU1.

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

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

Quanto ao zoneamento disposto no Código de Urbanismo, a área do imóvel se encontra localizada no Z14M5, ou seja, uma zona mista. De acordo com a LC nº 556/2007: “*Zonas Mistadas (ZM): são aquelas que compreendem uma parte destinada a uso distinto de outra, sendo compostas por usos definidos nas zonas residenciais, comerciais ou industriais.*”

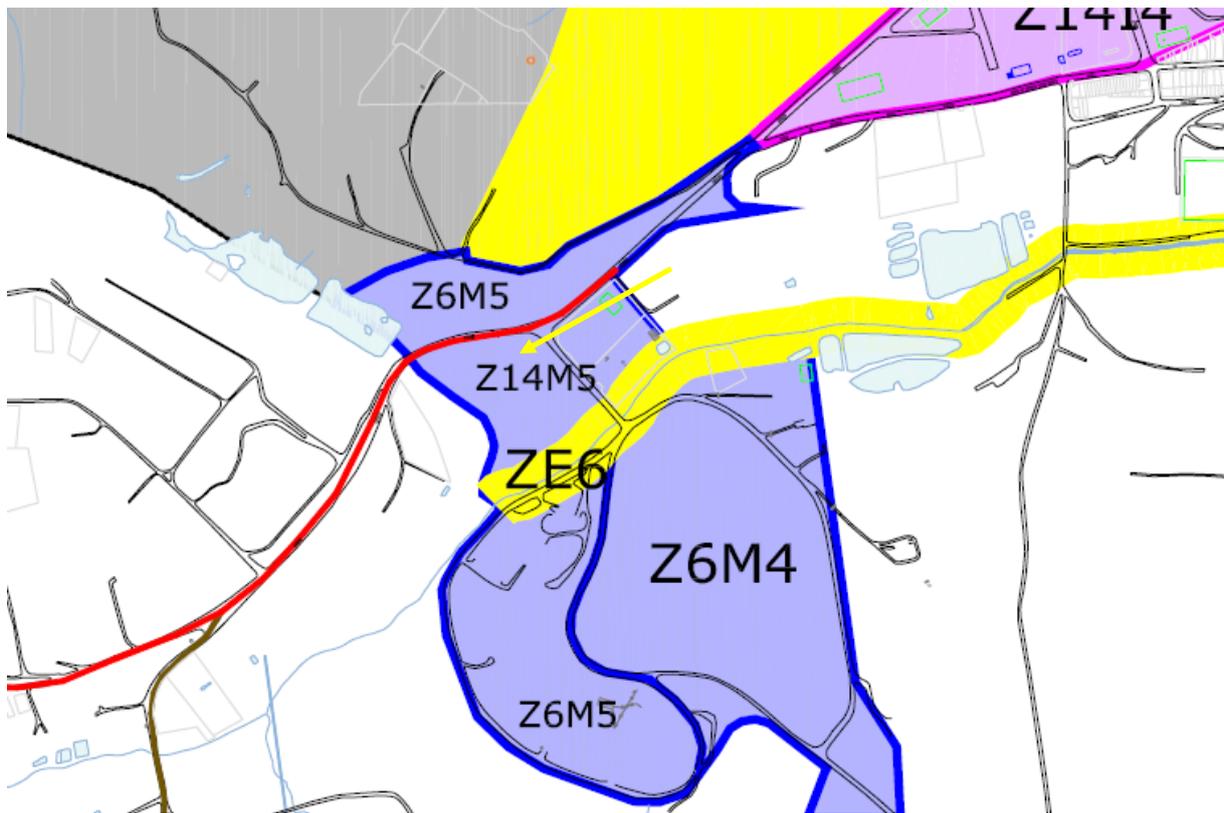


Figura 6: Recorte do Anexo V3 do Código de Urbanismo.

Quanto aos coeficientes urbanísticos, ficam definidos os parâmetros da Classificação 14 do Anexo IV do Código de Urbanismo.

OCUPAÇÃO RELATIVA POR UNIDADE									
CLASSIFICAÇÃO	ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m ²)	TAXA DE OCUPAÇÃO BÁSICA TOTAL (%)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO TOTAL	TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO MÁXIMA TOTAL (%)	GABARITO DE ALTURA (nº máximo de pavimentos)	TESTADA MÍNIMA (m)	RECUO DE FRENTE MÍNIMO (m)	RECUO LATERAL DIREITO MÍNIMO (m)	RECUO LATERAL ESQUERDO MÍNIMO (m)
1	125	85	1,12	90	2	5	0	Conforme Código Sanitário Estadual	Conforme Código Sanitário Estadual
2	140	85	1	90	2	7	0		
3	180	80	3,2	90	4	6	0		
4	250	70	2,8	90	4	10	0		
5	250	70	2,8	90	4	10	2,5		
6	250	70	3,5	85	8	10	5		
7	300	70	2,8	85	3	10	5		
8	300	65	3,5	85	8	10	5		
9	360	65	4	85	Mais de 8	12	5		
10	420	60	1,8	80	2	14	5	1,5	1,5
11	500	60	2,8	80	4	14	5	1,5	1,5
12	600	60	3,5	80	Mais de 8	15	10	2	2
13	1000	30	0,6	40	2	20	10	2	2
14	1000	60	1,2	80	3	20	5	3	3
15	1500	30	1,4	40	4	20	10	3	3
16	5000	50	1	70	8	40	15	3	3

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

Quanto às permissões de uso, ficam definidos os parâmetros do Nível 5 do Anexo VIII do Código de Urbanismo.

ANEXO VIII - CLASSIFICAÇÃO DAS PERMISSÕES DE USO

CLASSIFICAÇÃO DAS PERMISSÕES DE USO						
ZONAS	ZONA RESIDENCIAL (ZR)	ZONA COMERCIAL (ZC)*	ZONA INDUSTRIAL (ZI)**	ZONA MISTA (ZM)	ZONA ESPECIAL (ZE)***	
NÍVEIS	1	residência unifamiliar e suas construções complementares	nível 1: comércio e prestação de serviços de âmbito local e uso cotidiano	nível 1	ZR1 + ZC1	interesse social 1 (ZEIS1)
	2	residência multifamiliar: casas geminadas, condomínios deitados e vilas residenciais	nível 2: comércio e prestação de serviços de âmbito local e uso cotidiano	nível 2	ZR2 + ZC2	interesse social 2 (ZEIS2)
	3	residência multifamiliar: edifícios de apartamentos e condomínios urbanizados	nível 3: edificações comerciais individualizadas, conjuntos de edificações comerciais sem áreas coletivas ou condomínios comerciais urbanizados	nível 3	ZR2 + ZC3	interesse social 3 (ZEIS3)
	4	--x--	nível 4: edificações comerciais coletivas e edifícios ou condomínios comerciais verticais	nível 4	ZR3 + ZC4 + ZI1	proteção da torre de retransmissão e repetição de sinais de televisão
	5	--x--	--x--	nível 5	ZR3 + ZC4 + ZI3	proteção do aeroporto, aeroporto, terminais de carga e passageiros e similares

Figura 8: Recorte do Anexo VIII do Código de Urbanismo (LC nº 556/07).

Desta forma, observamos que no local é permitido ZR3+ZC4+ZI3, ou seja:

- ZR3: residência multifamiliar;
- ZC4: edificações coletivas e edifícios ou condomínios comerciais verticais;
- ZI3: indústrias nível 3.

Como o empreendimento se trata de um prestador de serviço, entendemos que se enquadra no zoneamento ZC4, desta forma, sua atividade se encontra adequada ao local.

6.1. Quadras limítrofes

Toda a quadra onde se localiza o imóvel, bem como as quadras limítrofes, se encontram em Macrozona Urbana – MZU e em Zona de Desenvolvimento Urbano 1, exceto uma porção ao Sul do empreendimento, também às margens da Av. Estevan

Diamant, que se encontra em ZDE 2. No entorno também verificamos algumas quadras também ZDU1, porém com zoneamento diferente, como definido pelo Código de Urbanismo: Z6M5 (mesmas permissões de uso) e ZE6 (ampliação da infraestrutura urbana, interesse público).

Não foram verificadas incompatibilidades de uso entre o empreendimento e o entorno. Ressalta-se que há uma forte presença de indústrias, comércios e prestadores de serviços no entorno.

7. Caracterização da vizinhança

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

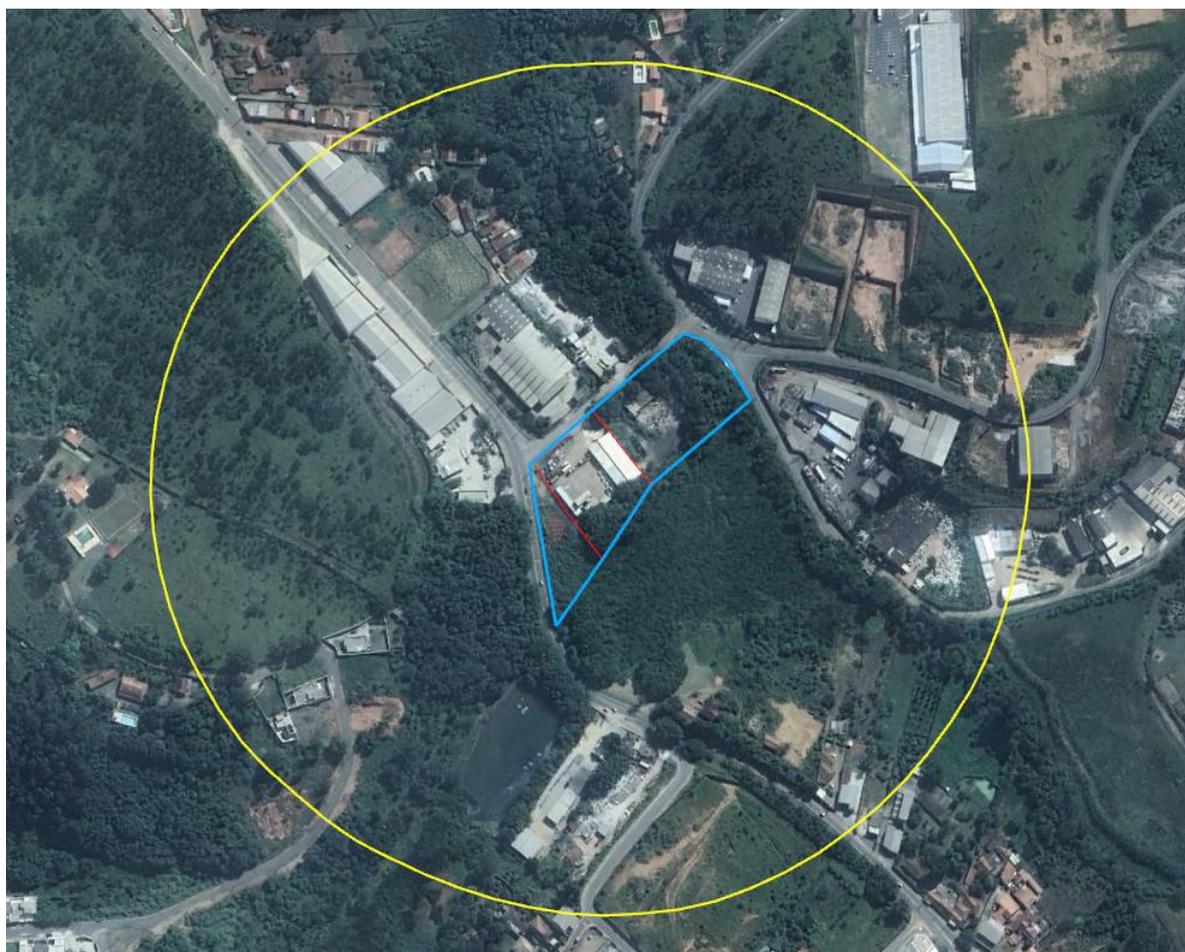


Figura 9: Vizinhança imediata (polígono amarelo) e mediata (círculo vermelho) do empreendimento.

O raio de abrangência da vizinhança imediata foi delimitado sobre quadra do empreendimento com delimitação estimada, visto que não há uma quadra implantada na área. Dessa forma, a área é composta basicamente pelo empreendimento objeto deste estudo e uma gleba adjacente com construções aparentemente “abandonadas”. Há um curso d’água nos fundos dos imóveis.

A vizinhança mediata compreende uma área extensa e heterogênea, com a presença de indústrias (Torgos Indústria e Comércio, Vernicar Indústria, RBR Laser, Ebmont, João de Barro Fábrica de Blocos, entre outras), comércios (loja de material para construção, Jofege Concreto, entre outros), prestadores de serviço (Camargo Terraplanagem), residências, chácaras e imóveis vazios (sem ocupação específica). Identificamos também a presença de barramentos, cursos d’água e pequenos fragmentos de vegetação nativa.

A seguir apresentamos algumas imagens do entorno do empreendimento (fotos feitas em 07/10/2024).



Foto 01: Via de acesso ao empreendimento. À direita, acesso à empresa.



Foto 02: Fabricante de concreto, pavimentação asfáltica, entre outros, em frente ao empreendimento em estudo.



Foto 03: Rua Ada Dela Roca, uma das vias do Distrito Industrial Rafael Diniz.



Foto 04: Empresas e indústrias no entorno mediato do empreendimento.



Foto 05: Av. Estevan Diamant próximo ao empreendimento.



Foto 06: Imagem aérea feita com drone, onde observa-se a vizinhança mediata e imediata.



Foto 07: Imagem aérea feita com drone, de outro ângulo, que apresenta a vizinhança mediata e imediata.



Foto 08: Imagem aérea feita com drone, de outro ângulo, que apresenta a vizinhança mediata e imediata.

8. Valorização imobiliária

A valorização imobiliária da região ocorre principalmente pela regularização de uma edificação existente e a operação de um empreendimento com grande geração de emprego e de relevância na região.

9. Geração de tráfego e demanda por transporte público

9.1. Acesso ao empreendimento

Como já mencionado, o empreendimento está localizado na Rua Yaya Siqueira Fagundes, sendo esta a única via de acesso através da Avenida Estevan Diamant.

9.2. Caracterização da via

As vias no entorno do empreendimento apresentam as seguintes características:

Rua Yaya Siqueira Fagundes

- Sem passeio, sem dispositivos de acessibilidade;

- Com faixas de pedestres de larguras e pavimentação variáveis nas proximidades;
- Uma faixa de rolamento para os dois sentidos do fluxo;
- Pavimentação de asfalto;
- Velocidade máxima permitida de **30 km/h** (via local);
- Sem sinalização de velocidade;
- Inexistência de redutores de velocidade;
- Inexistência de vagas para estacionamento em ambos os lados da via.;
- Via de acesso ao Centro Industrial Rafael Diniz.



Figura 10: Visão da via de acesso ao empreendimento.

Avenida Estevan Diamant

- Com passeio variável, sem dispositivos de acessibilidade;
- Sem faixas de pedestre nas proximidades;
- Uma faixa de rolamento para os dois sentidos do fluxo;
- Pavimentação de asfalto;
- Velocidade máxima permitida de **60 km/h** (via arterial - na altura do empreendimento);
- Com sinalização de velocidade;
- Existência de redutores de velocidade (do tipo “linhas de estímulos”);
- Inexistência de vagas para estacionamento.



Figura 11: Visão da via de acesso ao empreendimento.

9.3. Transporte público

Diversas linhas operam na região. Seguem algumas das linhas que passam nas proximidades.

- ✓ Linha 201 – Bairro Morro Grande da Boa Vista/Rodoviária Velha
- ✓ Linha 209 – Bairro Bom Retiro do Bacci/Rodoviária Velha
- ✓ Linha 113 – Parque dos Estados / Bom Retiro.

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

Há um ponto de ônibus no em frente ao empreendimento (na testada do imóvel) que atende a empresa e a região.



Figura 12: Ponto de ônibus na via de acesso ao empreendimento.

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

No entorno do empreendimento, em horários de pico, foi verificado um ponto de maior congestionamento tanto no acesso à Rua Yaya Siqueira Fagundes, vindo da Av. Estevan Diamant, como o acesso à Avenida Estavan Diamant vindo da Rua Yaya Siqueira Fagundes. Isto acontece, pois a Rua Yaya Siqueira Fagundes é a principal rota de acesso ao Centro Industrial Rafael Diniz e a alguns bairros residenciais como Monreale Residencial, Residencial Rotterdam e ao Loteamento Residencial Portal da Serra.

O empreendimento não contribui expressivamente com o trânsito do entorno, tendo em vista que não há demanda de visitação de clientes no local com muita frequência, não se tratando de um polo gerador de tráfego. O trânsito de caminhões e maquinários acontecem ao longo do dia, principalmente no início da manhã, não sendo concentrado nos horários de pico.

A principal rota de acesso ao empreendimento é a Av. Estevan Diamant   Rua Yaya Siqueira Fagundes.

9.5. Pontos críticos de segurança para veículos e pedestres

O cruzamento entre a Avenida Estavan Diamant e a Rua Yaya Siqueira Fagundes, em horários de pico, demonstrou ser o ponto de maior vulnerabilidade à

ocorrência de acidentes, tendo em vista a inexistência de faixas de pedestres (e a presença de um ponto de ônibus próximo ao cruzamento), velocidade relativamente alta (60 km/hora) da avenida e redutores de velocidades de baixa eficiência. Em tempo, informamos que em pesquisas aos dados disponíveis na internet, não se verificou a ocorrência de acidentes no local.

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

No entorno do empreendimento, não foi verificada a presença de passeios públicos de forma regular e integrada com as quadras do entorno, exceto em trechos da Av. Estevan Diamant.

9.7. Vagas de estacionamento

No empreendimento existem 20 vagas de estacionamento para automóveis, sendo 02 para PCD.

10. Ventilação, iluminação e insolação

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

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

11. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

Atualmente, a paisagem urbana no entorno do empreendimento é composta principalmente por empreendimentos industriais e de prestação de serviços, com poucos imóveis residenciais, conformando área urbanizada em expansão e heterogênea. São verificados lotes ainda vazios e áreas verdes nas proximidades do empreendimento.

Em relação ao patrimônio natural, na zona de 300 m de influência do empreendimento, existem Áreas de Preservação Permanente (APP), de origem hídrica (decorrentes de recursos hídricos: cursos d'água), que se encontram parcialmente recuperadas, ou seja, formadas por fragmento florestal nativo e áreas degradadas em diferentes proporções. Também foram verificados alguns pequenos remanescentes de vegetação nativa.

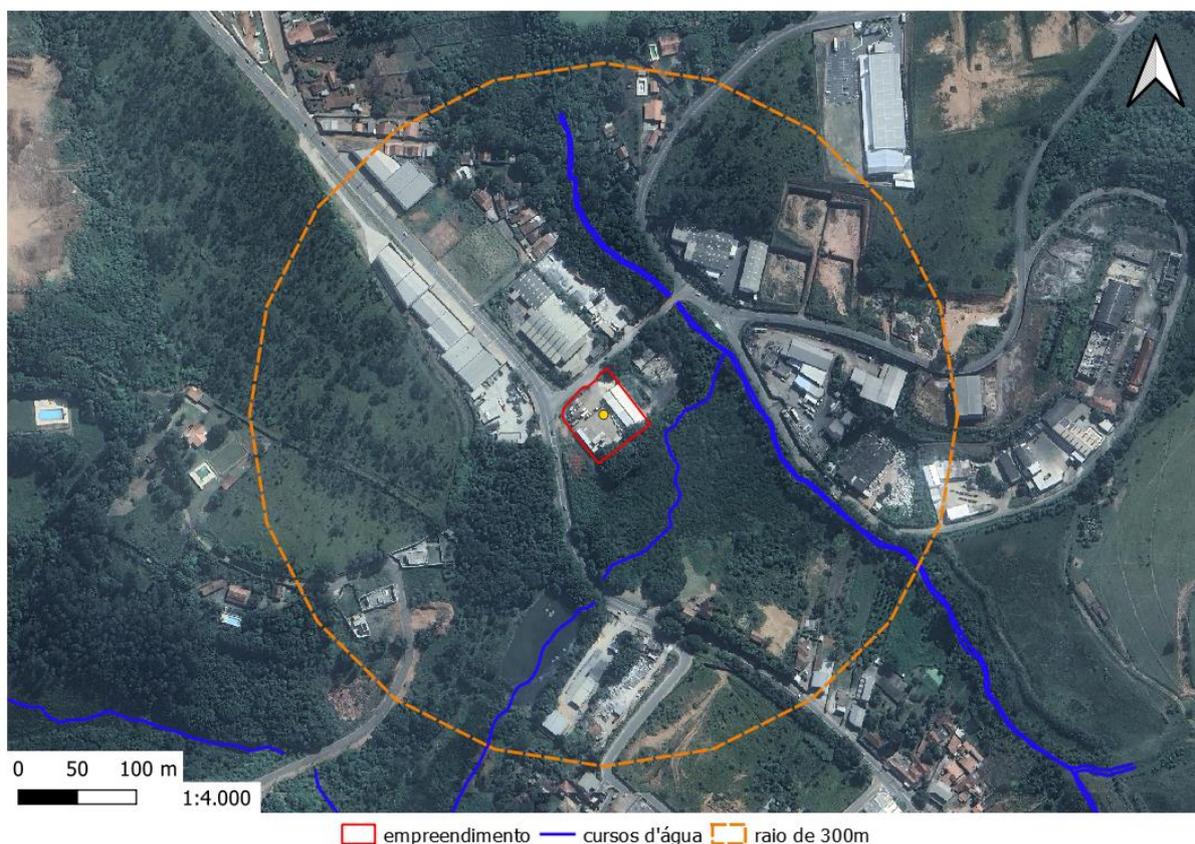


Figura 13: Mapa da paisagem urbana e patrimônio natural no entorno de 300m do empreendimento.

Quanto ao patrimônio cultural, no entorno de 300m do empreendimento, não foram identificados bens tombados pelo Município, e em complemento, informamos que o empreendimento não se encontra inserido no raio de proteção de 150 m de nenhum bem tombado.

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

Quanto à volumetria e gabarito do edifício em relação ao entorno, após análise, verificamos que o empreendimento é compatível com o entorno, e não traz impacto negativo.

12. Nível de ruído

Durante a fase de funcionamento do empreendimento, o nível de ruídos é baixo, exceto quando da entrada e saída de veículos pesados na empresa, porém, considerando o alto tráfego de veículos pesados na Av. Estevan Diamant e no entorno, bem como a presença de indústrias e prestadores de serviços que também geram

ruído, considera-se que a emissão de ruídos representa impacto negativo de baixa potencialidade. Ressalta-se que nos imóveis adjacentes não há residências fazendo com que não ocorra conflitos entre o funcionamento do empreendimento e seu entorno.

Os ruídos deverão ser mantidos dentro dos limites estabelecidos pela NBR 10151.

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

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

Trata-se de uma zona mista, porém é predominantemente ocupada por indústrias.

13. Qualidade do ar

Durante o funcionamento do empreendimento, a qualidade do ar não deverá ser alterada de forma significativa, desta forma, o responsável deverá realizar as manutenções devidas nos veículos pesados, de forma a reduzir a emissão de gases poluentes.

14. Geração de resíduos sólidos

Durante o funcionamento do empreendimento, serão gerados: resíduos sólidos domésticos/orgânicos, recicláveis e resíduos perigosos (como óleo lubrificante, embalagens de óleo, lodo de caixa SAO, entre outros). Os resíduos a serem gerados, em geral, são classificados como Resíduos Classe I – Perigosos e Classe II – Não perigosos. Os resíduos perigosos são devidamente armazenados e coletados por empresas habilitadas. O local é atendido pela coleta pública comum três vezes por semana.

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

15. Vegetação, arborização urbana, recursos hídricos e fauna

15.1. Vegetação regional

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

Conforme Inventário Florestal da Vegetação Nativa do Estado de São Paulo, elaborado pelo Instituto Florestal no período de 2008 a 2009, apresentado na figura abaixo, o Município de Bragança Paulista possui fragmentos de Floresta Ombrófila Densa e vegetação secundária de Floresta Ombrófila Densa.

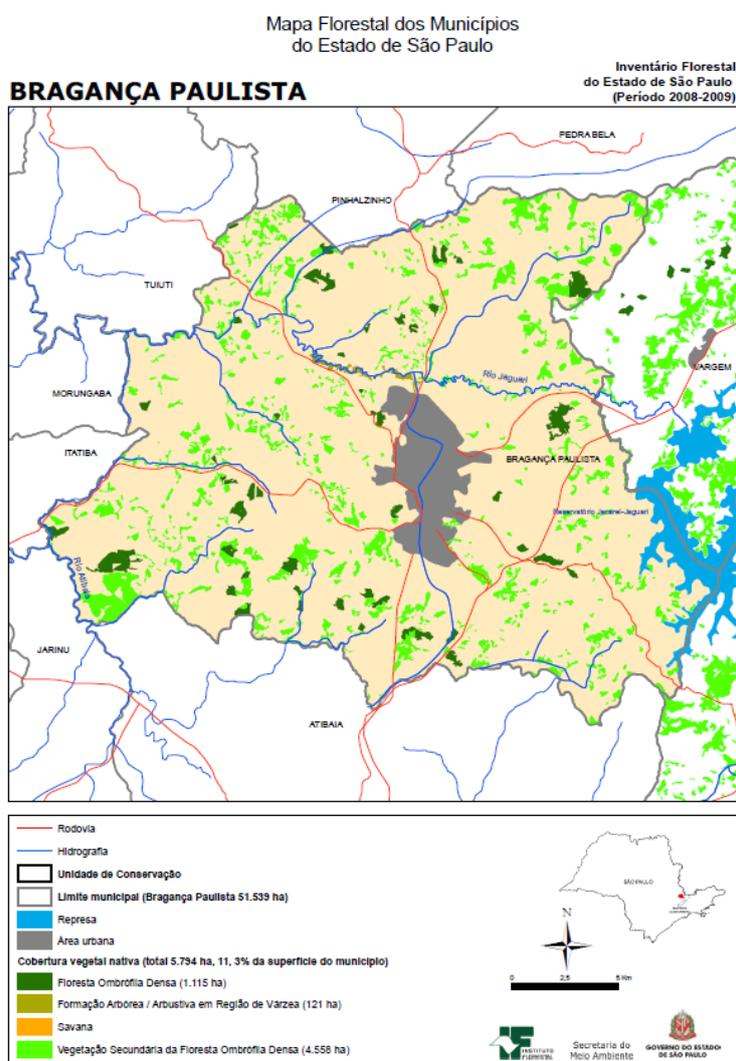


Figura 14: Mapa Florestal dos Municípios do Estado de São Paulo, elaborado pelo Instituto Florestal no período de 2008 a 2009.

15.2. Arborização urbana e paisagismo

O entorno do empreendimento é arborizado, através da presença de remanescentes de vegetação nativa e árvores isoladas encontradas no interior de imóveis particulares. O imóvel conta com a presença de árvores isoladas nos fundos do imóvel, proveniente de um projeto de recuperação ambiental executado pelo antigo proprietário do imóvel, conforme informações prestadas pelo responsável pela empresa.

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

MAPA AMBIENTAL DA PAISAGEM URBANA, PATRIMÔNIO NATURAL E ARBORIZAÇÃO URBANA NO ENTORNO DE 300M DO EMPREENDIMENTO

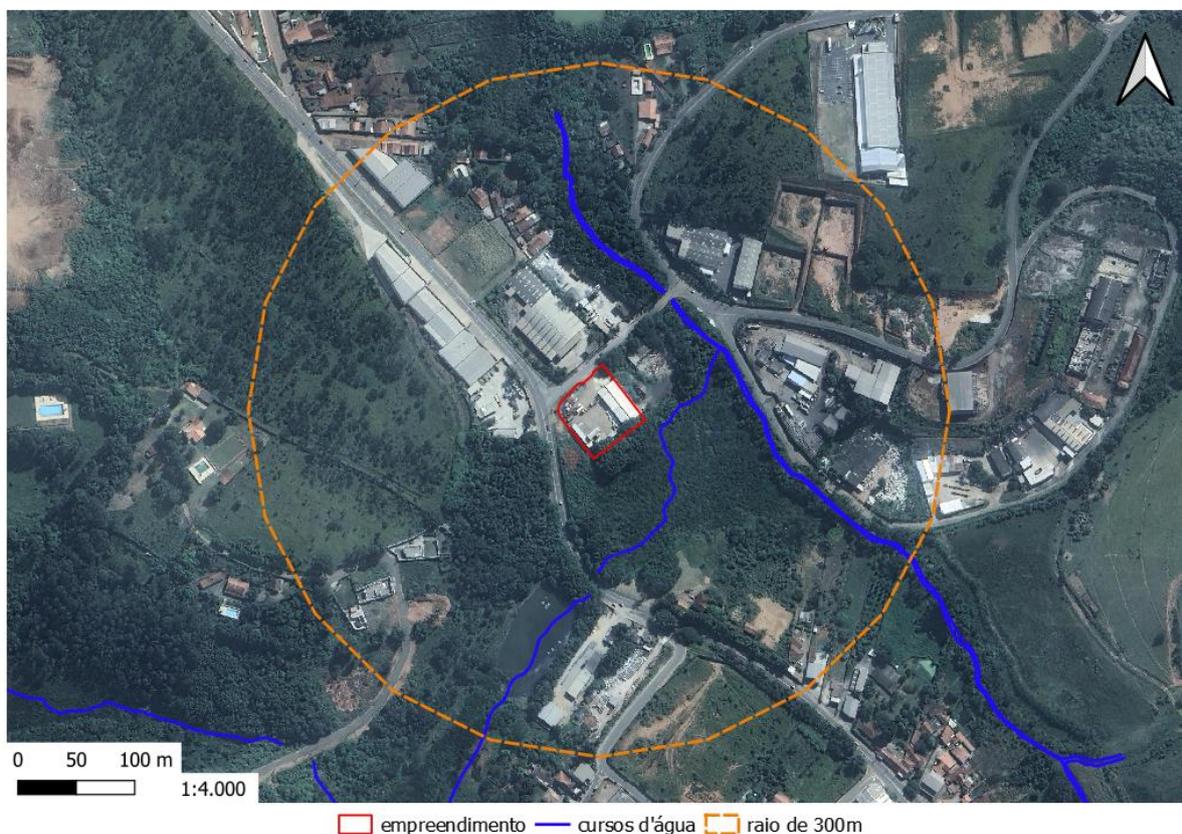


Figura 15: Planta ambiental do imóvel e seu entorno, em um raio de 300 m.

15.3. Recursos hídricos

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

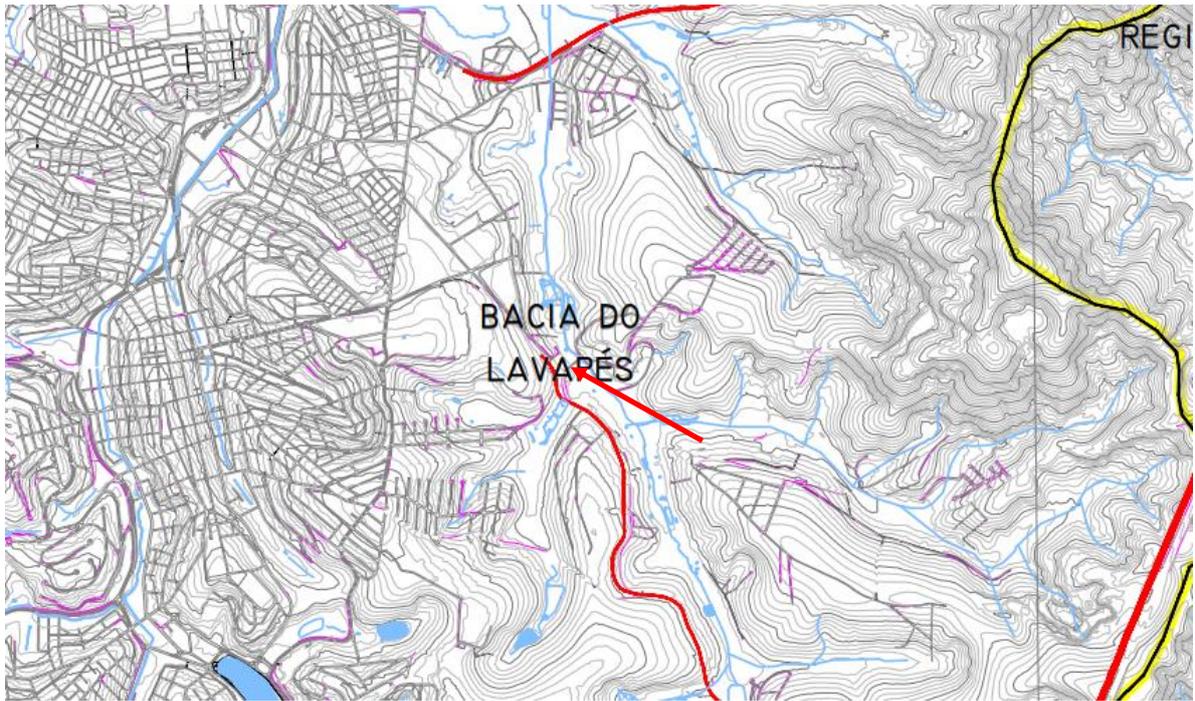


Figura 16: A seta indica a localização do empreendimento dentro da Região Administrativa do Lavapés.

Próximo ao empreendimento verificou-se a presença de um curso d'água urbano afluente do Ribeirão do Toró, conforme imagem abaixo, que retrata a situação histórica da área de estudo, com base nas Folhas Topográficas de 1979 do Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo (IGC).

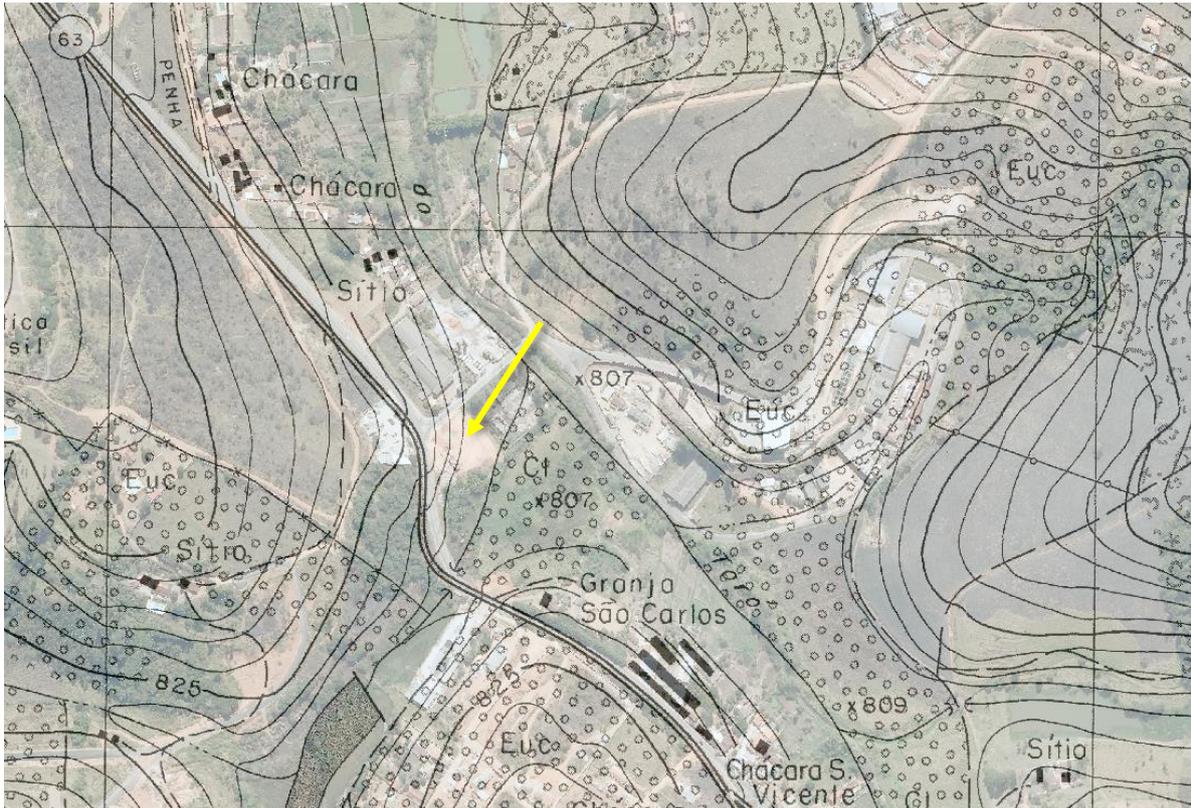


Figura 17: Situação histórica da área de estudo, indicada através da seta amarela, com base nas Folhas Topográficas de 1979 do Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo (IGC), demonstrando inexistência de recursos hídricos e APP na área de estudo.

Para delimitação do referido curso d'água, foi utilizada a imagem de satélite Google Earth, de 09/2012, abaixo, considerando que nesta imagem os cursos d'água perenes e intermitentes estão bastante visíveis e destacados em relação aos demais elementos do entorno.

Nas demais imagens históricas do Google Earth não há tanto destaque quanto ao contorno dos cursos d'água existentes, considerando que a área possui característica brejosa, com solo muito úmido, fazendo com que a vegetação higrófila se sobreponha ao curso d'água, impedindo a sua visualização.



Figura 18: Situação histórica da área de estudo (imagem de satélite Google Earth de 09/2012), utilizada para delimitação do contorno dos cursos d'água perenes e intermitentes, os quais estão bastante visíveis e destacados em relação aos demais elementos do entorno.

Com base no mapeamento dos cursos d'água perenes e intermitentes em 09/2012, foi delimitada a APP incidente na área do empreendimento, conforme abaixo.

MAPA AMBIENTAL DOS CURSOS D'ÁGUA PERENES E INTERMITENTES EM 09/2012 E RESPECTIVA APP

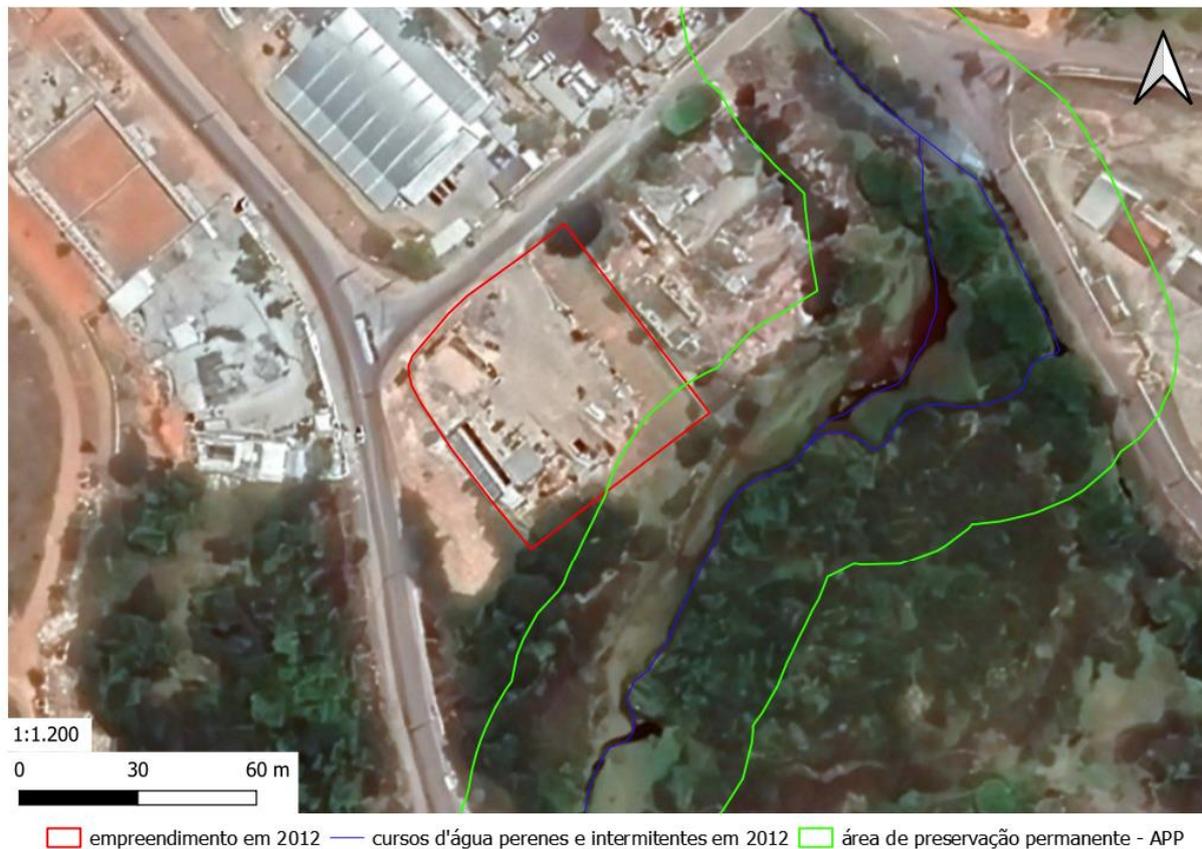


Figura 19: Mapa ambiental dos cursos d'água perenes e intermitentes em 09/2012 e respectiva APP, sobre imagem de satélite Google Earth de 09/2012.

Com base na planta de implantação do projeto de regularização, anexo, onde consta o curso d'água existente aos fundos do empreendimento e sua respectiva APP, foi elaborada a Planta Ambiental, abaixo, a fim de verificar a localização da referida APP e as construções do empreendimento.

Mapa Ambiental do curso d'água e sua APP conforme Planta de Implantação sobre Mapeamento Aéreo com drone de 10/2024

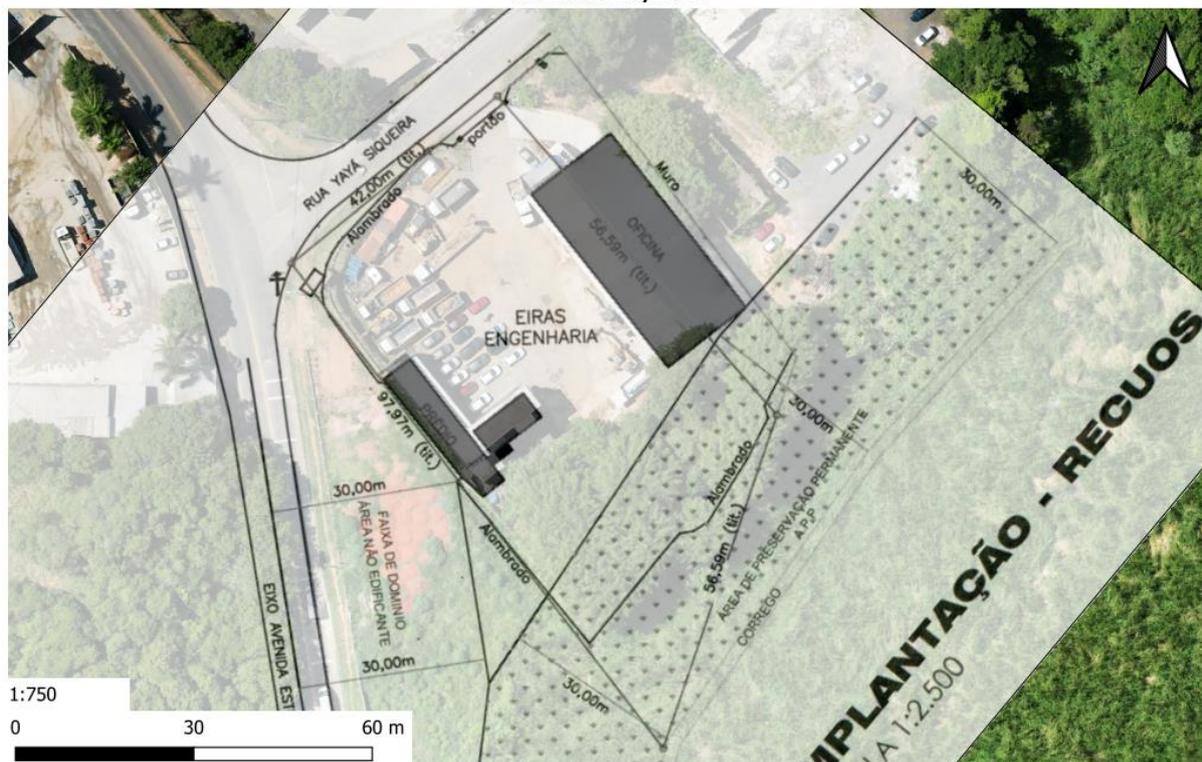


Figura 20: Mapa ambiental do curso d'água e sua APP, conforme Planta de Implantação do Projeto de Regularização, anexo, sobre Mapeamento Aéreo com drone de 10/2024.

Após sobreposição (georreferenciamento) da planta de implantação do projeto de regularização (apresentada acima) foi realizada a vetorização da imagem sobre Mapeamento Aéreo com drone de 10/2024, conforme a Planta Ambiental, abaixo, demonstrando que as construções do empreendimento estão fora de APP.

Mapa Ambiental do curso d'água e sua APP conforme Planta de Implantação sobre Mapeamento Aéreo com drone de 10/2024

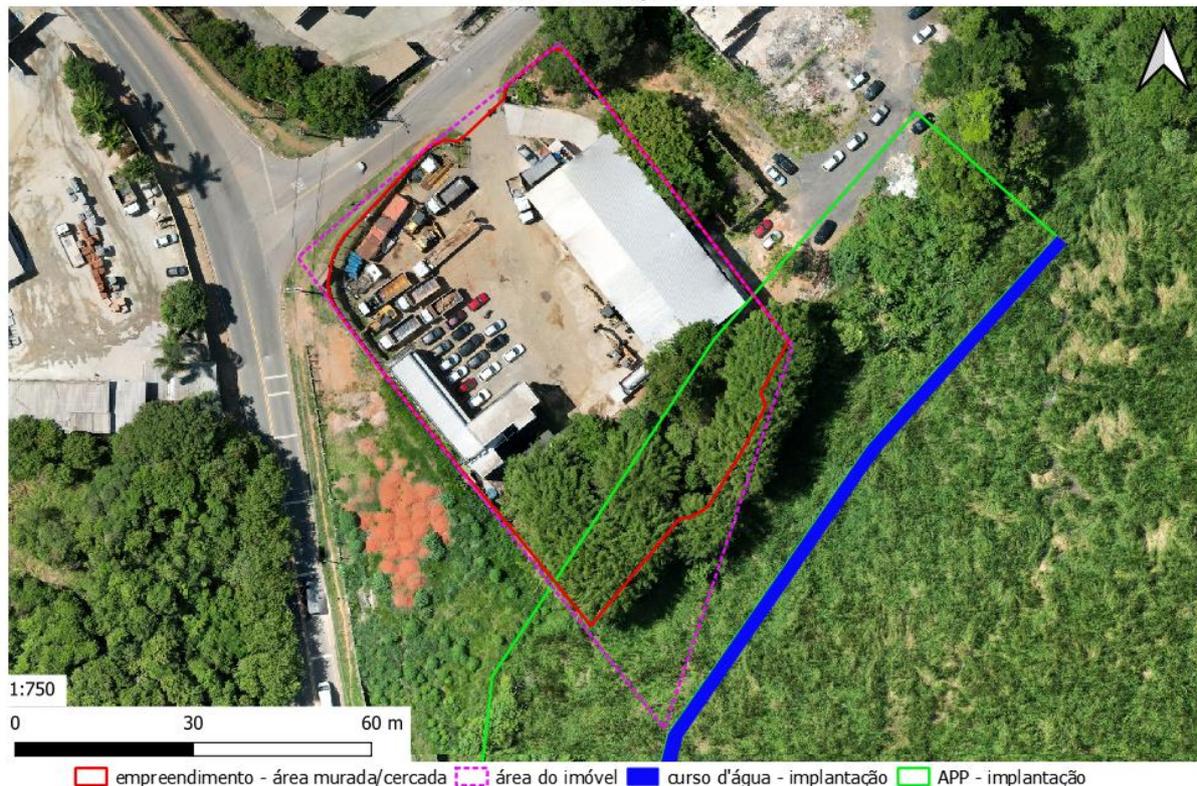


Figura 21: Mapa ambiental com vetorização da Planta de Implantação do Projeto de Regularização, anexo, sobre Mapeamento Aéreo com drone de 10/2024, demonstrando que as construções do empreendimento estão fora de APP.

15.4. Fauna

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

A fauna local utiliza as APPs locais e as áreas de vegetação nativa de aspecto mais preservado do entorno e do interior do empreendimento.

Por fim, o empreendimento supracitado não afetará de forma negativa a fauna local ou migratória, visto que se trata de uma região antropizada, de ocupação antiga, que não haverá supressão de árvores isoladas (nativas ou exóticas) para o uso do empreendimento, bem como as atividades do local não são potencialmente atrativas de fauna, principalmente no que se refere à avifauna.

Informamos também que as atividades não deverão gerar ruídos e vibrações que tragam danos à fauna local ou migratória.

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, em relação ao abastecimento de água, o atendimento é realizado de forma satisfatória. Quanto ao esgoto, a empresa utiliza fossa séptica, conforme informações obtidas pelos funcionários.

16.2. Energia elétrica

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

16.3. Coleta de resíduos sólidos

O serviço de coleta de resíduos sólidos, é prestado pela CRT Ambiental de forma satisfatória.

16.4. Infraestrutura existente nos acessos principais ao empreendimento

A via Yaya Siqueira Fagundes conta com a seguinte infraestrutura: pavimentação asfáltica, guias e sarjetas em alguns trechos da via, iluminação pública e drenagem superficial e subterrânea em alguns trechos.

17. Integração com planos e programas existentes

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

18. Impacto social na população residente ou atuante no entorno

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

Vale ressaltar que o funcionamento do empreendimento irá proporcionar a geração de empregos diretos à população.

19. Relatório fotográfico



Foto 09: Visão geral da empresa, vista da Rua Yaya Siqueira Fagundes.



Foto 10: Portão de acesso ao empreendimento.



Foto 11: Prédio administrativo à direita da foto, estacionamento de automóveis e mecânica nos fundos.



Foto 12: Tanque de abastecimento de Diesel para os veículos pesados (abaixo de 15 m³ - dispensado de licenciamento).

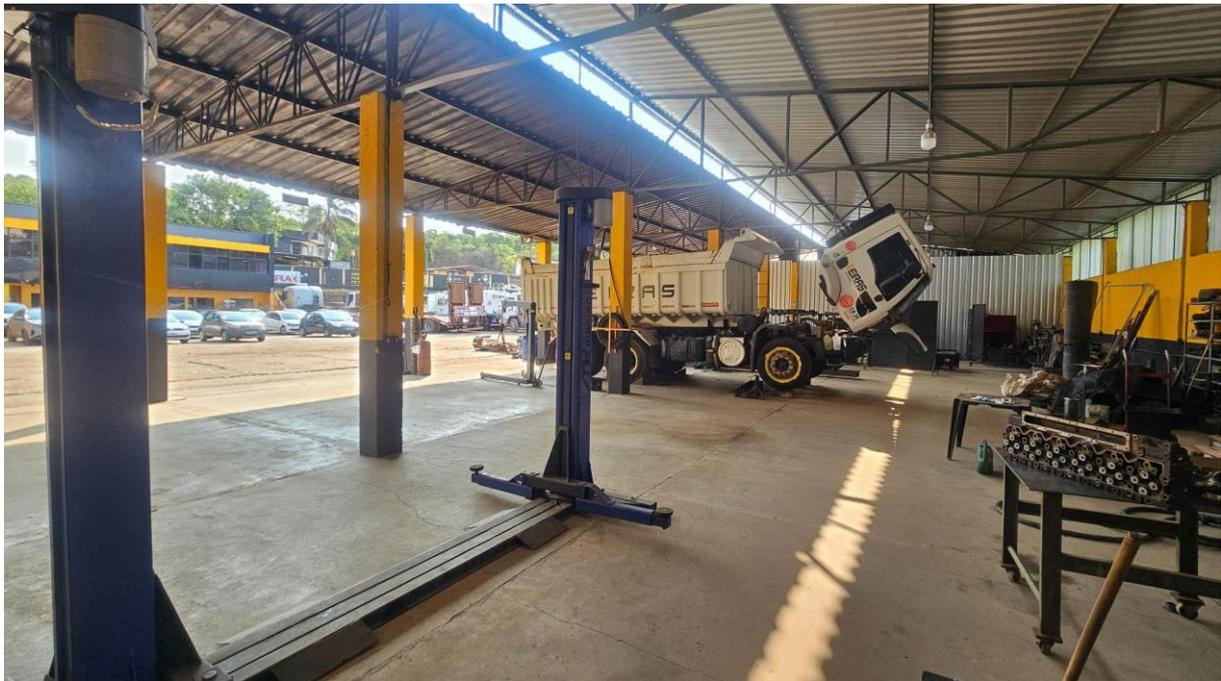


Foto 13: Mecânica para manutenção da frota própria.



Foto 14: Mecânica para manutenção da frota própria.



Foto 15: Prédio administrativo (sede da empresa).



Foto 16: Imagem aérea da empresa.

20. Conclusões, medidas mitigadoras e compensatórias

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

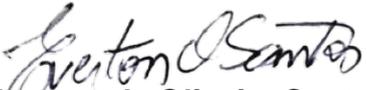
Além disso, verificou-se que a implantação do empreendimento é compatível com a região, tendo em vista a existência de alguns outros empreendimentos comerciais e prestadores de serviços na região, bem como a existência de muitos moradores no entorno que se beneficiarão com os salões comerciais. Ou seja,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

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

1. No uso e ocupação ordenada do solo localizado na região Leste de Bragança Paulista;
3. No desenvolvimento social, através da geração de empregos diretos e indiretos;
4. No desenvolvimento econômico do município;
6. Na arrecadação de tributos municipais (IPTU, ISS, entre outros);
7. Na valorização do entorno do empreendimento; e
8. Entre outros.

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

Bragança Paulista, 31 de outubro de 2024.


Everton de Oliveira Santos
Coordenador
Engenheiro Civil
CREA SP – 5070788304
ART nº 2620241941636


Mariana Tamaio Colombo
Engenheira Ambiental e de Segurança do
Trabalho
CREA SP: 5069004089
ART nº 2620241865054

Eiras Engenharia Ltda.
Interessado
CNPJ: 11.455.184/0001-09

Anexos

- I. Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV;
- II. Projeto do empreendimento em aprovação (regularização);
- III. PGRS;
- IV. Planta Ambiental;
- V. Cópia conta energia;
- VI. Cópia conta de água;
- VII. Declaração CRT Ambiental
- VIII. ARTs;
- IX. Matrícula;
- X. IPTU;
- XI. CNPJ;
- XII. Protocolos Certidão de Uso do Solo e Certidão de Localização;
- XIII. Procuração;
- XIV. Demais documentos pertinentes.