

# **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA e RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

BRAGANÇA PAULISTA- SP

AGOSTO DE 2025

### **Considerações Iniciais**

O crescimento de Bragança Paulista tem se intensificado nos últimos anos, resultado da diversificação econômica e da sua localização estratégica entre importantes centros urbanos, como São Paulo, Campinas e o sul de Minas Gerais. A passagem da Rodovia Fernão Dias (BR-381) favorece a atração de empreendimentos de serviços, industriais, comerciais e residenciais, impulsionando a dinâmica urbana e exigindo maior atenção ao planejamento.

Esse processo de urbanização acelerada tem gerado novas demandas relacionadas à mobilidade, infraestrutura e preservação ambiental. Por isso, a aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) se mostra essencial, funcionando como ferramenta preventiva para avaliar reflexos de novos empreendimentos e indicar medidas que assegurem equilíbrio entre expansão econômica e qualidade de vida.

O estudo aqui apresentado corresponde a um empreendimento de uso misto (residencial e comercial), desenvolvido em conformidade com a legislação municipal e federal, incluindo o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) e o Plano Diretor de Bragança Paulista (Lei Complementar nº 893/2020).

Na análise, foram considerados impactos temporários, como o tráfego de veículos pesados durante as obras, e também permanentes, como o adensamento populacional e a transformação da paisagem urbana. As avaliações buscaram compreender os efeitos não apenas físicos, mas também sociais e econômicos, de modo a indicar soluções mitigadoras ou compensatórias quando necessárias.

De acordo com as diretrizes legais, o estudo contemplou, os aspectos de uso e ocupação do solo, adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, transporte público e circulação viária, condições de ventilação, insolação e iluminação, paisagem urbana e patrimônio cultural e natural, valorização imobiliária, drenagem, resíduos sólidos, poluição sonora, sustentabilidade e adequação à malha urbana existente.

Com base nos resultados obtidos, foram propostas medidas corretivas, mitigadoras e compensatórias, assegurando que o empreendimento seja compatível com o entorno e contribua para o desenvolvimento ordenado da cidade.

### **Dados do Empreendimento**

#### **Identificação do Empreendimento**

Representante Legal: Rosangela De Fátima Bulgarelli Lima;

CPF: 081.960.628-69;

E-mail: roh.bulgarelli@hotmail.com;

Contato: 11 97267-6252;

Endereço: Rua Francisco Luigi Picarelli - n.º 111 - ÁREA "D", Bairro do Bom Retiro, Bragança Paulista - SP;

Obra: Aprovação de Projeto de Construção;

Uso: Projeto para construção de um edifício vertical comercial e multifamiliar.

### **Identificação do Responsável**

Responsável Técnico pelo empreendimento: Vicente Seminari Filho;

Registro CAU: A5161-6;

E-mail: arquitetura@seminari.com.br;

Contato: 11 99974-9695;

Responsável Técnico pelo EIV/RIV Simples: Júlia Ramos Barbosa;

Registro Nacional CREA: 2620188393;

E-mail: julia.ramos.barbosa@outlook.com.br;

Contato: 11 94148-9520.

### **Caracterização do Empreendimento**

Área do terreno: 1.906,00m<sup>2</sup>;

Área a construir (Total Geral): 3.929,32m<sup>2</sup>;

Área a construir (Computável): 2.857,95m<sup>2</sup>;

Tipologia: Torre Vertical Comercial e Residencial Multifamiliar;

Macrozoneamento: Macrozona Urbana (MZU);

Zoneamento: Zona de Desenvolvimento Urbano 1 – ZDU1 / Z8M4;

Atividades: Uso Residencial multifamiliar e comercia.

### **Considerações para análise**

Porte: o porte do empreendimento, com 46 unidades residenciais e 01 unidade comercial que terá horário de funcionamento das 8:00 às 18:00. O empreendimento possui 54 vagas, sendo 46 vagas privativas para moradores e 8 vagas rotativas para visitantes/uso da unidade comercial. Considerado de pequeno porte, sendo adequado ao local e empreendimentos vizinhos, respeitando a legislação urbanística e ambiental vigente.

Tipologia: o empreendimento é caracterizado como “Empreendimento vertical misto”.

Localização: a localização do empreendimento é adequada ao que dispõe o Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo do município de Bragança Paulista. O empreendimento está localizado na macrozona Urbana e o local conta com toda a infraestrutura urbana para suporte à atividade proposta.

A rede de abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem interna serão executadas atendendo aos requisitos e normas técnicas das concessionárias e da prefeitura.

Atividade: as atividades do empreendimento, vinculam-se predominantemente com o uso residencial multifamiliar, no entanto, uma unidade é de uso comercial. A atividade é considerada como baixo impacto.

Edificação existente no terreno: No terreno existe uma edificação de 173,46m<sup>2</sup> que será demolida, conforme autorização de demolição nº 565275227/2025. Sendo que os resíduos da construção civil terão destinação adequada, conforme PGRCC constante no processo de demolição.

### **Projeto**

Número de apartamentos: 46

## Estudo de Impacto de Vizinhança SIMPLES

Edifício vertical comercial e residencial

Eng. Júlia Ramos Contato: 11 94148-9520

Número de salas comerciais: 01

Área do apartamento Tipo: 43,72m<sup>2</sup> de área privativa

Número de moradores previsto: 129 pessoas (46 residenciais x 2,79 habitantes por domicílio).

Acesso: Na área interna, será executado o acesso, com ajustes em sua geometria para evitar filas no acesso ao empreendimento.



Figura 01. Projeto - Subsolo.

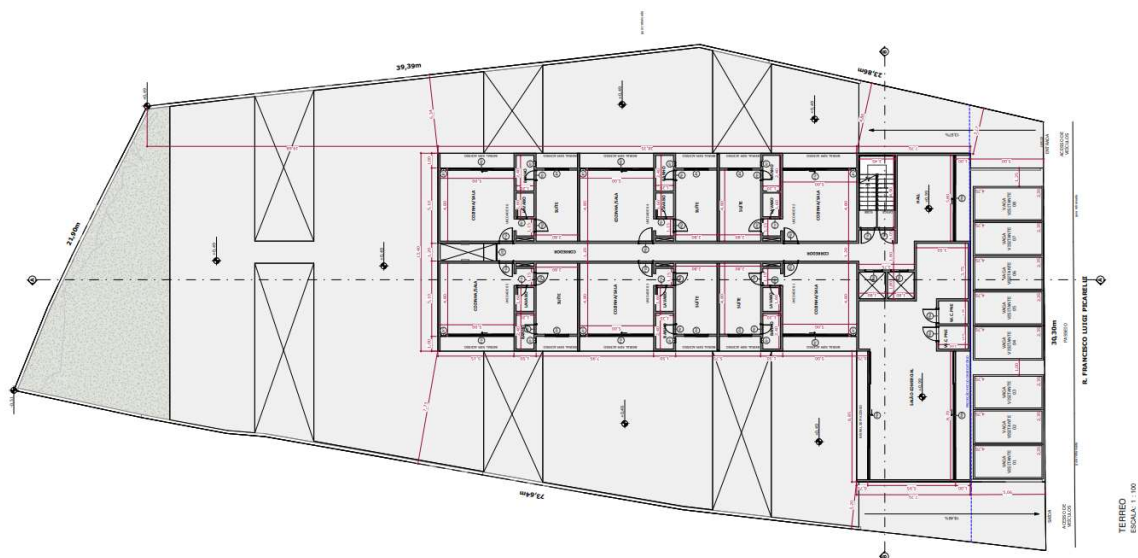


Figura 02. Projeto - Térreo.

# Estudo de Impacto de Vizinhança SIMPLES

Edifício vertical comercial e residencial

Eng. Júlia Ramos Contato: 11 94148-9520



Figura 03. Projeto – Pavimento Tipo.

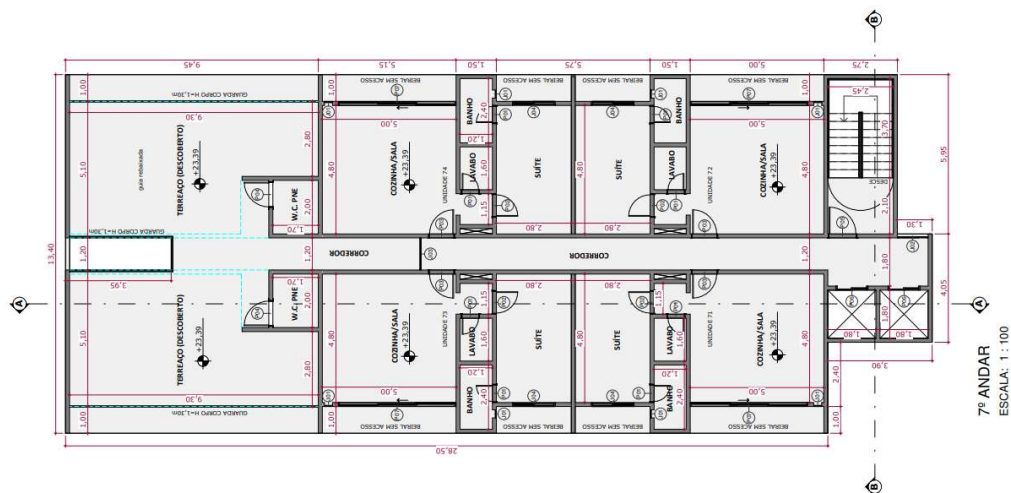


Figura 04. Projeto – Sétimo andar.



Figura 05. Projeto – Vista frontal (fachada).

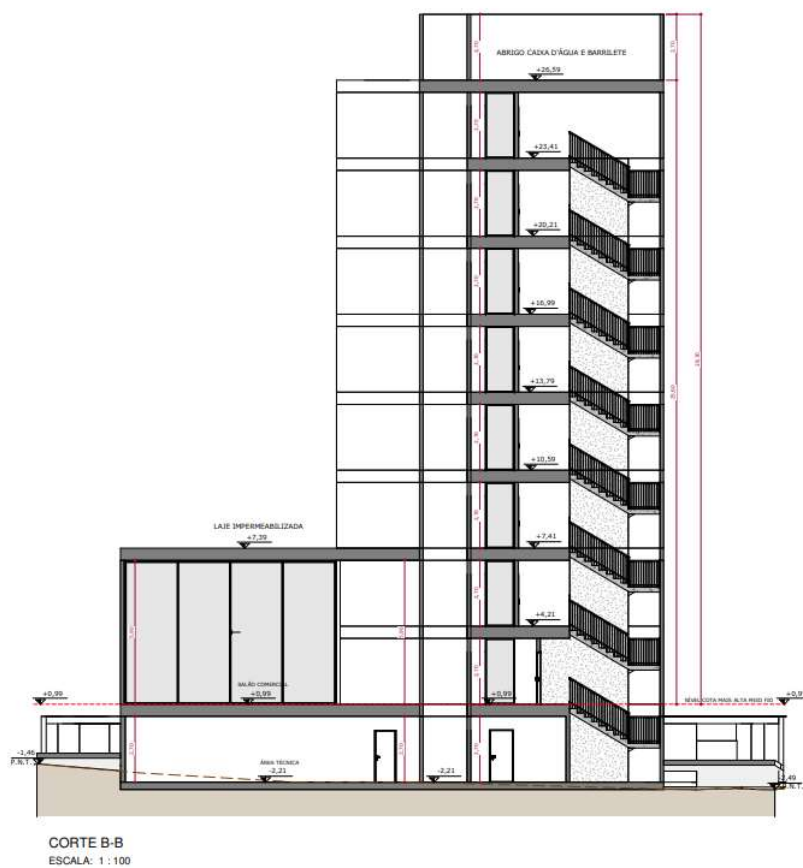


Figura 06. Projeto – Corte B-B.

# Estudo de Impacto de Vizinhança SIMPLES

Edifício vertical comercial e residencial

Eng. Júlia Ramos Contato: 11 94148-9520



## **Acessibilidade das Unidades**

O projeto do empreendimento contempla unidades adaptáveis, conforme previsto no Decreto nº 9.451, de 26 de julho de 2018. A declaração de adaptabilidade está incluída no projeto, garantindo que as unidades possam ser convertidas em acessíveis, caso solicitado por escrito pelo adquirente.

O empreendimento seguirá integralmente as normas de acessibilidade urbana, assegurando condições de mobilidade e inclusão para todos os usuários. Serão disponibilizadas unidades adaptadas ou adaptáveis, atendendo às exigências legais e promovendo a acessibilidade funcional dentro do conjunto residencial.

A unidade comercial do empreendimento foi projetada para ser plenamente acessível, atendendo às normas e legislação vigente, garantindo o acesso de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

## **Técnica Construtiva**

A edificação será executada conforme o projeto estrutural e arquitetônico aprovado, utilizando métodos convencionais de construção civil, com estrutura em concreto armado e alvenaria de blocos cerâmicos ou de concreto.

Os serviços iniciarão com o movimento de terra necessário à implantação, respeitando as condições topográficas do terreno e as medidas de controle ambiental previstas. As fundações serão executadas de acordo com o tipo de solo, utilizando-se estacas do tipo “Strauss” ou escavadas.

A estrutura do edifício será em concreto armado ou bloco estrutural, de acordo com o projeto técnico. As vedações serão realizadas com blocos cerâmicos, conforme especificações de espessura e desempenho. As lajes e coberturas serão pré-moldadas em concreto, com impermeabilização por manta asfáltica aluminizada.

As paredes internas receberão revestimento em pintura látex ou gesso, e as áreas molhadas serão revestidas com azulejos até a altura de 1,90 m. As paredes externas serão tratadas com argamassa impermeabilizante e acabamento em tinta acrílica.

Os pisos serão em porcelanato nas áreas molhadas e laminado de madeira nos dormitórios e salas. Os caixilhos serão em alumínio com vidro liso temperado.

As instalações elétricas e hidráulicas seguirão as normas técnicas vigentes, utilizando tubulações de PVC e condutores de cobre, com dispositivos de proteção e segurança conforme projeto específico. O sistema hidráulico contará com tubulações apropriadas para água fria e quente (PPR, Aquaterm ou similar).

A impermeabilização será executada nas áreas em contato com o solo e nas que recebem águas pluviais, garantindo a estanqueidade e a durabilidade da

construção. A pintura final utilizará produtos com propriedades anti-fungo e repelentes à água.

### Cronograma de Obras

As obras de implantação do empreendimento serão iniciadas após a emissão do Alvará de Construção e levará de 26 meses a 30 meses.

| ETAPAS                  | MESES |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|-------------------------|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
|                         | 1     | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 |
| Limpeza do Terreno      |       |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Fundações               |       |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Superestrutura          |       |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Alvenaria               |       |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Instalações Elétricas   |       |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Instalações Hidráulicas |       |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Elevadores              |       |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Batentes Contramarcos   |       |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Revestimentos Internos  |       |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Pinturas                |       |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Revestimentos Externos  |       |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Esquadrias e Marcenaria |       |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Vidros                  |       |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Cobertura               |       |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Limpeza Final           |       |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |

### Inserção Municipal

A área onde será implantado o empreendimento está inserida em região já consolidada, com predominância de usos residenciais, tanto multifamiliares em edificações verticais quanto unifamiliares em loteamentos horizontais. O entorno imediato também concentra atividades comerciais e de serviços, como escolas, academias, supermercados, restaurantes e comércio variado, além de equipamentos de maior porte, entre os quais destacam-se a Universidade São Francisco, o Hospital São Francisco e o Aeroporto Estadual Arthur Siqueira.

O acesso principal ocorre pela Avenida Dom Pedro I, eixo viário estruturador que conecta a área a diferentes bairros e ao centro do município. A infraestrutura urbana encontra-se plenamente instalada, não sendo necessária a execução de obras complementares para abastecimento de água ou coleta de esgoto.

A região apresenta baixa disponibilidade de terrenos livres, refletindo sua consolidação urbana. Há ampla oferta de escolas particulares nas imediações e de instituições públicas em até 2,5 km de distância, bem como diversidade de serviços públicos. O tráfego local é compatível com a capacidade da via existente, mantendo condições adequadas de fluidez.

Além da proximidade com o centro, o entorno se destaca pela qualidade ambiental, reforçada pela presença de áreas de lazer e espaços públicos de grande valor paisagístico, como o Lago do Taboão. Condições do Terreno e Aspectos Ambientais

O terreno em análise está localizado em área urbana consolidada, atualmente pouco aproveitada, destinada a receber uso residencial. A ocupação e implantação propostas estão em conformidade com o planejamento municipal e com as diretrizes de ordenamento territorial previstas na legislação local e federal. Sendo assim, o empreendimento está adequado à legislação vigente (L.C. N°893/2020 e L.C. N°556/2007).



Figura 05. Localização do estado de São Paulo no Brasil.



Figura 06. Localização da região geográfica imediata de Bragança Paulista no mapa do estado de São Paulo.



Figura 07. Região geográfica imediata de Bragança Paulista.

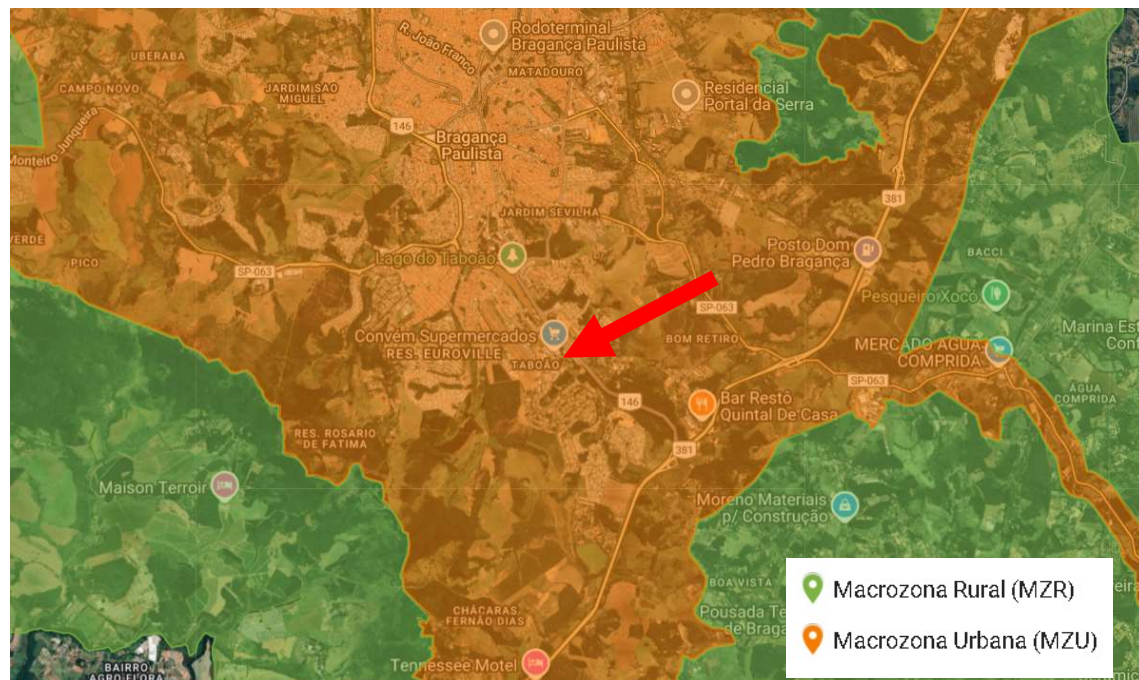


Figura 08. Imagem do Mapa Interativo indicando que o imóvel está na inserido na Macrozona Urbana.

## Estudo de Impacto de Vizinhança SIMPLES

Edifício vertical comercial e residencial

Eng. Júlia Ramos Contato: 11 94148-9520

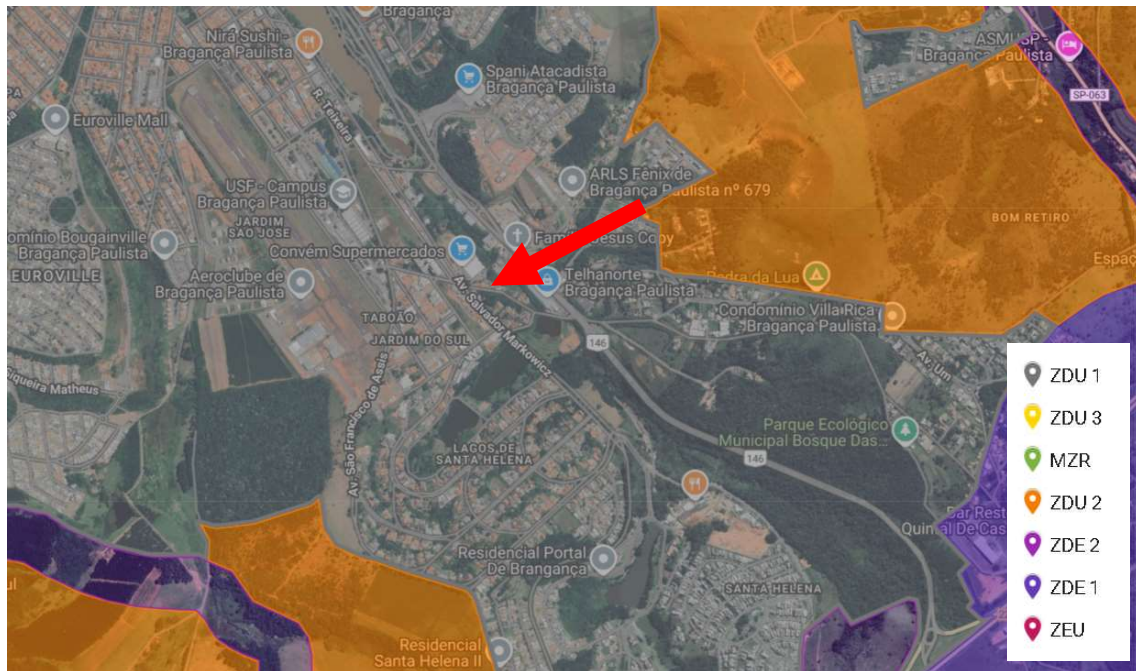


Figura 09. Imagem do Mapa Interativo indicando que o imóvel está na inserido na Zona de Desenvolvimento Urbano 1 – ZDU1.



Figura 10. Imagem do Mapa Interativo indicando que o imóvel está na inserido na Z8M4.

## Estudo de Impacto de Vizinhança SIMPLES

Edifício vertical comercial e residencial

Eng. Júlia Ramos Contato: 11 94148-9520

### ZONEAMENTO

Z8M4

### RECUO DE FRENTE MÍNIMO (m)

5

### ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m<sup>2</sup>)

300

### RECUO LATERAL DIREITO MÍNIMO (m)

Conforme Código Sanitário Estadual

### TAXA DE OCUPAÇÃO BÁSICA TOTAL (%)

65

### RECUO LATERAL ESQUERDO MÍNIMO (m)

Conforme Código Sanitário Estadual

### COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Mínimo: - | Básico: 1.5 | Máximo: Outorga Onerosa

### PERMISSÕES DE USO

Residência multifamiliar: edifícios de apartamentos e condomínios urbanizados + edificações comerciais coletivas e edifícios ou condomínios comerciais verticais + ZI nível 1

### TAXA DE IMPERMEABILIZAÇÃO MÁXIMA TOTAL (%)

85

### GABARITO DE ALTURA

8

### TESTADA MÍNIMA (m)

10

Figura 11. Imagem do Mapa Interativo indicando que o imóvel está na inserido na Z8M4 com os índices de uso e ocupação do solo.



Figura 08. Imagem do google Earth indicando o imóvel no contexto urbano.



Figura 09. Imagem do google Earth indicando o perímetro do imóvel.

## Demografia

Segundo o IBGE (Censo 2022), Bragança Paulista possui 176.811 habitantes, apresentando um crescimento expressivo de cerca de 120 mil pessoas nos últimos 50 anos, quase dobrando a população de 1970. Esse aumento supera as médias nacional e estadual, refletindo o dinamismo econômico e urbano do município.

Em 2000, a cidade tinha 125.031 habitantes; em 2010, 146.744; e em 2022, 176.811 — um crescimento de 17,3% em 10 anos e de 51.780 habitantes em 24 anos. As projeções indicam que, mesmo em cenários conservadores, a população deve continuar crescendo, podendo atingir até 221 mil habitantes em 2050.

A distribuição etária mostra um envelhecimento gradual da população: 11,93% são crianças (5 a 14 anos), 13,47% jovens (15 a 24 anos), 44,27% adultos (30 a 59 anos) e 17,51% idosos (acima de 60 anos). Há redução na proporção de crianças e jovens e aumento expressivo da população idosa — um reflexo da transição demográfica. A densidade demográfica é de 344,94 hab/km².

De acordo com o Censo Demográfico 2022 (IBGE – Tabela SIDRA 793), Bragança Paulista possui 176.811 habitantes distribuídos em 63.385 domicílios particulares ocupados, resultando em uma média de 2,79 moradores por domicílio. Essa média foi utilizada neste estudo para estimar o número de moradores previstos no empreendimento, conforme metodologia adotada pelo IBGE.

O município mantém altos índices de qualidade de vida e IDH elevado, sustentado por políticas públicas de habitação, infraestrutura, saúde e educação. Bragança Paulista apresenta equilíbrio entre crescimento urbano e preservação ambiental, o que favorece novos empreendimentos residenciais de forma planejada e sustentável.

Considerando o empreendimento analisado, estima-se 129 residentes. Trata-se de um empreendimento de médio a alto padrão, com baixo impacto sobre equipamentos públicos e efeito positivo no comércio e serviços locais.

Bragança Paulista apresenta crescimento populacional contínuo e sustentável, estrutura etária envelhecida com estabilidade na população jovem, boa infraestrutura urbana e social e condições favoráveis para novos empreendimentos residenciais.

## **Adensamento Gerado pelo Empreendimento**

### **Durante a fase de obras**

Durante a implantação do empreendimento, estima-se a presença média de 40 a 60 trabalhadores no canteiro de obras, em tempos alternados, conforme o avanço das etapas construtivas (terraplenagem, fundações, estrutura, alvenaria, acabamentos e paisagismo).

Essa equipe é temporária e tende a oscilar conforme o cronograma físico-financeiro da obra, apresentando pico de concentração entre o 6º e o 18º mês de execução.

A maior parte desses trabalhadores é proveniente do próprio município de Bragança Paulista e de cidades vizinhas, não gerando fixação populacional permanente. Portanto, o adensamento gerado durante a fase de obras é transitório e de curta duração, com impacto restrito a pequenos acréscimos na demanda por alimentação, transporte e serviços locais.

Adensamento temporário estimado (fase de obra):

Mão de obra direta:  $\approx$  50 trabalhadores em média;

Duração: 24 meses (média estimada);

Adensamento temporário local: aproximadamente 50 pessoas, sem fixação permanente.

Após a conclusão da obra

Após a emissão do Habite-se, o empreendimento passará a abrigar 48 unidades residenciais e 01 unidade comercial, gerando adensamento populacional direto e indireto permanente.

Com base na média de 2,79 moradores por unidade (IBGE – Censo 2022), estima-se 134 moradores fixos.

Além da população residente, o edifício contará com população flutuante permanente, composta por funcionários de portaria, limpeza, segurança, manutenção e empregados domésticos. A unidade comercial agregará ainda um pequeno contingente de trabalhadores e usuários eventuais.

Estimativas para fase pós-obra:

Moradores fixos: 129 pessoas (46 unidades  $\times$  2,79 moradores/unidade);

Funcionários domésticos: 33 pessoas média de 0,7 empregado por unidade;

Funcionários de manutenção e condomínio: 10 pessoas (porteiros, limpeza, segurança, zeladoria e jardinagem);

Funcionários da unidade comercial: 3 pessoas (estimativa para comércio de pequeno porte);

Clientes/usuários diários da unidade comercial: 8 pessoas (rotatividade média);

TOTAL – pós - obra: 183 pessoas (129 residentes + 54 flutuantes).

### **Meio Físico**

As características físicas do lote favorecem a implantação, permitindo o aproveitamento adequado das curvas de nível. Trata-se de área antropizada, provida de infraestrutura urbana já instalada, sem necessidade de reforço de redes ou intervenções adicionais para atendimento futuro.

Do ponto de vista ambiental, o imóvel situa-se na Área de Proteção Ambiental (APA) da Cantareira, fora da zona de mananciais, não havendo Áreas de Preservação Permanente (APPs) nem passivos ambientais. Não existem registros de contaminação, e a área não consta nos cadastros da CETESB como terreno contaminado ou degradado.

O entorno da área do empreendimento é minimamente arborizado e em seu interior (área do projeto) há árvores isoladas, situação a qual deverá ser mitigada por meio de projeto de arborização urbana a ser apresentado e aprovado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente.

A área de influência do empreendimento apresenta fauna típica de áreas urbanas e periurbanas do município, composta principalmente por espécies de pequeno porte adaptadas à presença humana. Não se identificam espécies ameaçadas de extinção no local.

O histórico de uso indica que o local nunca abrigou atividades industriais ou urbanas de impacto, nem recebeu descarte de resíduos. Também não apresenta áreas de risco geotécnico.

Quanto aos resíduos de implantação, não será necessário bota-fora. O material orgânico proveniente da limpeza e o solo superficial serão armazenados e reaproveitados na proteção de taludes por meio do plantio de gramíneas.

Em síntese, o terreno reúne condições físicas, legais e ambientais plenamente favoráveis à implantação do empreendimento residencial proposto. Sob o enfoque da mobilidade vemos que o sistema viário de acesso ao empreendimento pela Rua Francisco Luigi Picarelli, possui capacidade para atender a futura demanda.

O entorno:

a) Usos residenciais unifamiliares e multifamiliares e grande oferta de usos de serviço e usos comerciais, incluindo escolas, restaurantes, supermercados, comércio diverso, academia, Universidade São Francisco, Hospital São Francisco e o Aeroporto Estadual Arthur Siqueira;

- b) Acesso por importante eixo formado pela Avenida Dom Pedro I e a Rua Francisco Luigi Picarelli;
- c) Infraestrutura urbana para o abastecimento de água;
- d) Infraestrutura de coleta de esgoto sanitário, conforme previsto no Marco Legal do Saneamento;
- e) Poucos terrenos sem ocupação urbana no entorno;
- f) Boa oferta de escolas privadas no entorno mediano e escolas públicas no raio de 2,5km;
- g) Boa oferta de serviços públicos;
- h) Tráfego com volume compatível com a geometria e o padrão operacional do eixo viário;
- i) Proximidade com as áreas centrais do município;
- j) Excelente qualidade ambiental na área do empreendimento e do seu entorno;
- k) Existência de espaço público de alta qualidade ambiental e paisagística, como o Lago do Taboão.



Figura 10. Imagem do google Earth indicando o perímetro do imóvel, áreas de APP e vegetações.



Figura 10. Imagem do google Earth indicando o perímetro do imóvel, o raio de 300m.

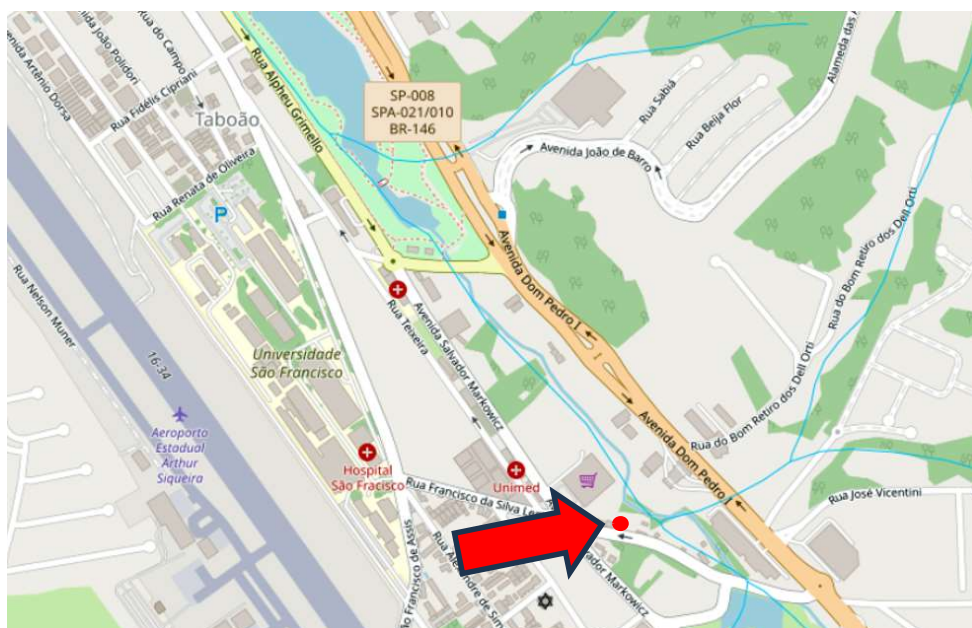


Figura 11. Imagem do DataGeo indicando o imóvel, áreas de vegetações e córregos.

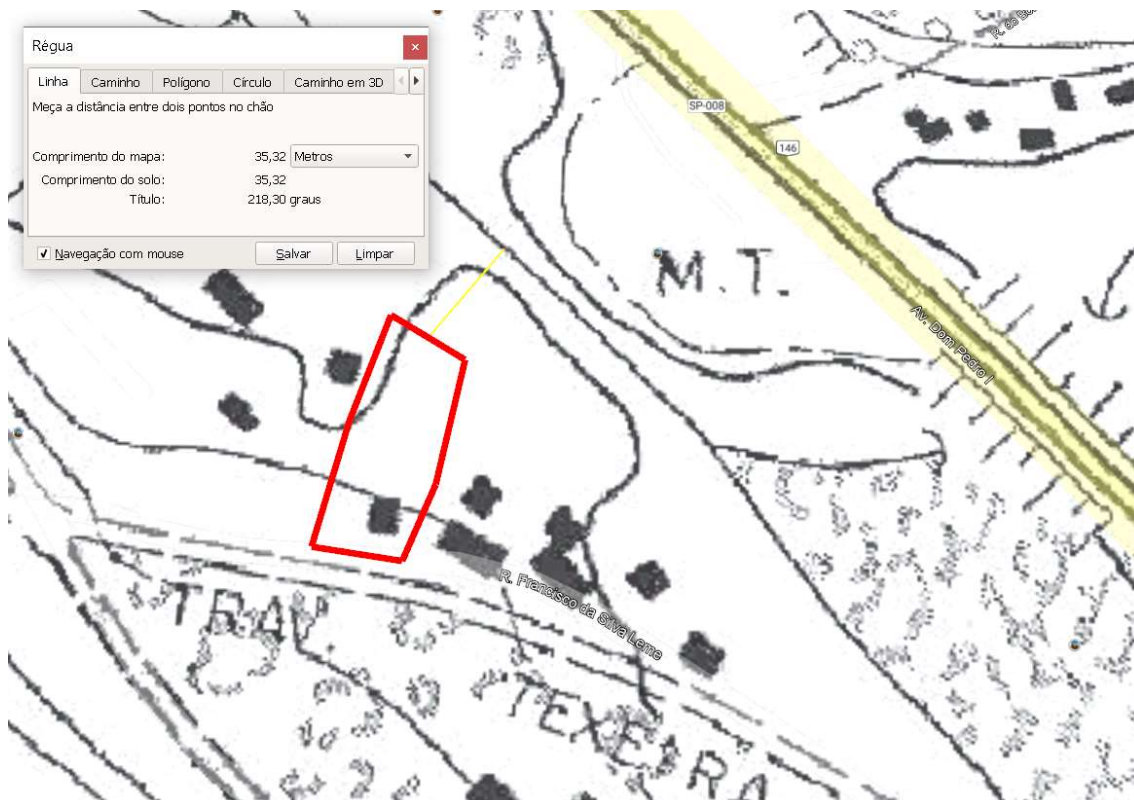


Figura 12. Imagem do DataGeo/IGC indicando o imóvel e distância do córrego mais próximo.

A ocupação do terreno, uma área urbana, atualmente subutilizada, passará a ser adequado e compatível com o entorno. A ocupação caracteriza-se como plenamente adequado ao planejamento municipal.

### Levantamento de Planos e Programas na Área de Influência

Foi realizado levantamento dos planos, programas e projetos (públicos, privados e mistos) em desenvolvimento, propostos ou em implantação na área de influência do empreendimento, que possam interferir positiva ou negativamente na ação proposta.

No entorno mais próximo, observa-se:

A aproximadamente 380 metros do empreendimento, EIV finalizado para Condomínio Comercial de Uso Misto.

No raio de 300 metros, edifício comercial Skyline em implantação.

Estes empreendimentos representam a principal referência de ocupação e transformação urbana no entorno próximo, sendo considerados no estudo de impactos cumulativos do empreendimento.

### Valorização Imobiliária e Transformações Urbanísticas do Entorno

O empreendimento residencial, direcionado à população de médio a alto poder aquisitivo, tem potencial para induzir transformações urbanísticas no entorno,

com efeitos positivos sobre a valorização imobiliária local. A implantação do empreendimento tende a estimular melhorias em infraestrutura urbana, além de atrair serviços privados de qualidade (comércio, educação, lazer), aumentando a atratividade da região.

Espera-se que tais fatores promovam valorização dos imóveis vizinhos, especialmente aqueles situados em áreas próximas ao empreendimento, devido à maior demanda por moradias em bairros com infraestrutura consolidada e segurança. Considerando o porte do empreendimento (129 moradores) e seu perfil, o efeito sobre o mercado imobiliário será gradual e localizado, sem provocar alterações significativas no valor médio dos imóveis da região.

As transformações urbanísticas induzidas incluem melhorias em áreas comuns, organização do espaço público, além de potencial incremento na utilização de equipamentos urbanos existentes. Esses efeitos são considerados de magnitude moderada, refletindo principalmente em valorização pontual dos imóveis imediatamente vizinhos.

### **Movimentação de terra**

O projeto de terraplenagem será limitado às áreas indispensáveis para a implantação da torre, com volume restrito de movimentação de solo, 20m<sup>2</sup> de corte e 20m<sup>2</sup> de aterro. Não estão previstas operações de bota-fora nem de importação de material, restringindo-se a atividade ao equilíbrio de cortes e aterros dentro do próprio terreno.

Durante a execução, será exigido que os caminhões de transporte de material para a obra deixem o canteiro com os pneus devidamente higienizados, de forma a evitar o carreamento de material para a malha viária e mitigar a emissão de poeira e partículas em suspensão. Além disso, será implantadas medidas de contenção de sedimento, conforme IPT.

### **Clima, Ventos e Umidade Relativa**

O clima da região de Bragança Paulista é classificado como subtropical mesotérmico (Cfa – Köppen), caracterizado por verões chuvosos, invernos relativamente secos e temperatura média anual em torno de 18 °C, sendo julho o mês mais frio (14 °C) e fevereiro o mais quente (22 °C). A cidade apresenta altitude média de 850 m, com máximas próximas a 1.700 m (Pico do Lopo), e pluviosidade anual média de 1.600 mm.

O regime de ventos apresenta predominância de quadrantes NE e SE-SSE, sendo os ventos mais fortes do NW, porém menos frequentes. Essas condições favorecem a dispersão de material particulado gerado durante a obra, principalmente para áreas ainda não ocupadas do entorno. Medidas mitigadoras, como aspersão de água por caminhões-pipa, são recomendadas para reduzir a propagação de poeira.

A umidade relativa do ar acompanha o regime pluviométrico, com valores mais altos no verão e mais baixos no inverno. Pontualmente, a umidade pode cair abaixo de 30%, exigindo cuidados com hidratação, proteção solar e prevenção de irritações respiratórias, especialmente para crianças e idosos. Em períodos

de baixa umidade e vento fraco, aumenta a concentração de material particulado e gases como CO<sub>2</sub> e dióxido de enxofre, embora a presença de vegetação no entorno do empreendimento reduza a intensidade desses efeitos.

### **Volumetria da Edificação, Relação com o Entorno e Atendimento à Legislação Aeronáutica**

A edificação apresenta volumetria planejada de forma a harmonizar-se com a paisagem urbana e a densidade construtiva do entorno. Seu corpo principal distribui-se em pavimentos, com recuos frontais e laterais compatíveis com as normas urbanísticas locais e com o padrão arquitetônico predominante na cidade e zoneamento. A disposição dos volumes preserva a permeabilidade visual e promove integração com áreas verdes adjacentes, minimizando impactos sobre a paisagem e mantendo a escala urbana adequada.

As plantas, cortes e fachadas do empreendimento já foram inseridas no presente estudo, evidenciando a relação entre altura, profundidade e afastamentos da edificação em relação às vias e construções contíguas. A leitura volumétrica demonstra que a integração com o entorno ocorrerá de maneira equilibrada e visualmente harmoniosa.

No que se refere à legislação aeronáutica, o Comando da Aeronáutica, no uso de suas atribuições legais relacionadas à segurança e regularidade das operações aéreas, com fundamento nos incisos I e II do artigo 12 do Código Brasileiro de Aeronáutica (Lei nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986) e com o intuito de comprovação do atendimento ao disposto no capítulo 10 da ICA 11-408, de 4 de janeiro de 2021, declarou, conforme declaração anexo, que o empreendimento não é objeto de autorização do COMAER.

### **Poluição Visual, Nível de Ruídos e Qualidade do Ar**

#### **Poluição Visual**

O empreendimento observará a legislação vigente relacionada à publicidade e poluição visual, em conformidade com o Decreto nº 977, de 02 de julho de 2010, que regulamenta a Lei nº 2.725/1993, Lei nº 2.970/96, Decreto nº 977/10 e Decreto nº 1.166/11.

#### **Nível de Ruídos**

O monitoramento e avaliação do nível de ruído no momento de obras e execução do empreendimento seguirão o determinado pela Lei Municipal nº 4049/2009 e a NBR 10.151 – Acústica – Avaliação do Ruído em Áreas Habitada.

- Para áreas mistas com predominância residencial, o limite máximo estabelecido é de 55 dB(A) no período diurno e 50 dB(A) no período noturno, garantindo o conforto da comunidade.

#### **Qualidade do Ar**

O empreendimento não gerará emissão de fumaças ou odores significativos. Devido à natureza do edifício misto, prevê-se a geração de resíduos sólidos domésticos, os quais serão coletados e destinados de acordo com o sistema de coleta pública municipal, evitando impactos na qualidade do ar.

### **Avaliação das Condições de Ventilação, Insolação e Iluminação e Interferências no Microclima**

As condições preexistentes no local indicam boa ventilação natural, favorecida pelo relevo levemente ondulado e pelo regime predominante de ventos nos quadrantes NE e SE-SSE. A insolação é adequada, com incidência solar direta predominante no período da manhã e tarde, garantindo iluminação natural satisfatória para os terrenos vizinhos.

O empreendimento foi projetado de forma a minimizar interferências no microclima da vizinhança, com recuos e alturas compatíveis com o entorno, preservando a circulação de ventos e evitando sombreamento excessivo sobre imóveis contíguos. A volumetria da edificação manterá a ventilação, reduzirá a retenção de calor e preservará a iluminação natural dos lotes adjacentes.

Dessa forma, não se prevê impacto significativo sobre o microclima local, incluindo alterações relevantes em ventilação, insolação ou iluminação dos imóveis vizinhos.

### **Resíduos da Construção Civil**

O empreendimento gerará resíduos da construção civil (RCC) durante as fases de execução e manutenção. A gestão desses resíduos será realizada de acordo com o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) elaborado e apresentado em anexo.

- Destinação adequada: Todos os resíduos serão separados, armazenados e destinados conforme as categorias previstas na legislação vigente, evitando impactos ambientais e assegurando a correta destinação final.
- Conformidade legal: O manejo dos resíduos seguirá as normas municipais, estaduais e federais aplicáveis, garantindo que a destinação seja realizada por empresas licenciadas e em locais autorizados.
- Objetivo: Reduzir a geração de impactos ambientais, promover a reciclagem e a reutilização de materiais sempre que possível, e assegurar a segurança de trabalhadores e da comunidade local.

### **Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Paisagístico**

Em consulta aos mapas interativos contendo informações georreferenciadas dos equipamentos de saúde (SMS), educação (SME), ação e desenvolvimento social (SEMADS), juventude, esportes e lazer (SEMJEL) e cultura e turismo (SMCT), não foram identificados patrimônios históricos, artísticos, arquitetônicos, culturais ou paisagísticos na área de influência do empreendimento. Os bens tombados pelo CONDEPHAC estão situados a mais de 1km do perímetro do empreendimento.

No entanto, observa-se a proximidade do Lago do Taboão, situado a aproximadamente 600 metros do perímetro do empreendimento, que constitui uma área de interesse paisagístico para a região, com potencial de influência visual e ambiental sobre o entorno.

### **Objetivos do Empreendimento e Justificativa**

O presente empreendimento tem como objetivo implantar um edifício misto, composto por 46 unidades habitacionais e 1 unidade comercial, visando atender

à crescente demanda por moradia de qualidade no município. O projeto foi concebido para oferecer habitações em conformidade com as normas urbanísticas vigentes, priorizando conforto, segurança e integração com o entorno urbano.

Além do atendimento à função residencial, a inclusão de uma unidade comercial tem como finalidade proporcionar conveniência aos moradores e à comunidade próxima, incentivando a geração de empregos e fortalecendo a economia local.

A justificativa para a implantação do empreendimento baseia-se na importância social e econômica do mesmo no contexto municipal. O aumento populacional e a expansão urbana verificados na região criam a necessidade de novas unidades habitacionais planejadas e regulares, que contribuam para a redução do déficit habitacional e para a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos.

O projeto também busca estimular o uso racional do solo urbano, com infraestrutura adequada e integração às redes públicas existentes, atendendo às diretrizes do Plano Diretor e demais instrumentos de planejamento municipal. Dessa forma, o empreendimento se insere como um vetor positivo de desenvolvimento local, contribuindo para o ordenamento territorial, o fortalecimento do comércio de bairro e a geração de empregos diretos e indiretos durante as fases de construção e operação.

### **Obras Complementares**

A infraestrutura urbana exigida pela legislação vigente já se encontra implantada, incluindo a frente para via pública, sistema de drenagem urbana, redes de abastecimento de água, coleta de esgoto sanitário e energia elétrica.

### **Acessibilidade**

O empreendimento seguirá as normas de acessibilidade urbana.

### **Mobilidade Urbana**

A geometria das vias de acesso apresenta dimensões adequadas e padrão funcional compatível com as diretrizes técnicas de circulação, garantindo boas condições de fluidez e segurança.

A ligação do empreendimento com a malha urbana ocorrerá principalmente pela Rua Francisco Luigi Picarelli, cuja capacidade viária é considerada suficiente para absorver o acréscimo de tráfego gerado.

As áreas comuns internas, incluindo trânsito de pedestres, atenderão os requisitos de acessibilidade, respeitando as normas de acessibilidade. Mobilidade e Acessibilidade

No interior do empreendimento, os espaços de circulação e áreas comuns foram projetados para atender plenamente aos requisitos de acessibilidade universal, em conformidade com as normas vigentes, assegurando conforto e segurança aos pedestres e usuários em geral.

A geometria das vias de acesso é, portanto, adequada e atende a todos os critérios técnicos, tanto em relação às suas dimensões, como em relação ao padrão funcional.

### **Tráfego de cargas e pessoas**

Durante a fase de implantação do empreendimento, estima-se a ocorrência de incremento temporário no tráfego de máquinas e caminhões destinados às obras, cujo prazo de execução está projetado entre 26 e 30 meses. Nesse período, os principais impactos viários deverão concentrar-se sobre a Rua Francisco da Silva Leme, Rua Francisco Luigi Picarelli e a Avenida Dom Pedro I, em função do acesso e do escoamento de insumos e materiais.

Concluída a fase de obras, a circulação de veículos de carga e transporte pesado será finalizada, passando o tráfego gerado pelo empreendimento a se restringir ao deslocamento de moradores. Considerando a tipologia residencial e a quantidade projetada de unidades habitacionais, o incremento de viagens veiculares será de baixa intensidade, não havendo previsão de impactos significativos sobre a rede viária local.

Os eixos formados pelas Avenidas Dom Pedro I, Salvador Markowicz e Alpheu Grimello apresentam função estruturante para a mobilidade urbana, atuando como vias coletoras e articulando o tráfego entre a região central e os bairros do setor leste da cidade. Dentre esses eixos, destaca-se a Avenida Dom Pedro I, que concentra maior adensamento urbano e volume de tráfego, configurando-se como o principal corredor de conexão local.

Na área de influência do empreendimento, os principais polos geradores de tráfego são os empreendimentos comerciais situados ao longo da Avenida Dom Pedro I e Avenida Salvador Markowicz. Contudo, não foram constatados impactos relevantes decorrentes dessas atividades no fluxo viário atual. De forma semelhante, o acréscimo de viagens associado aos futuros moradores do edifício não deverá resultar em impactos cumulativos significativos, mantendo-se a fluidez do tráfego.

A análise viária demonstra que, embora a Avenida Dom Pedro I concentre o maior volume de veículos por constituir o principal acesso entre áreas centrais e bairros adjacentes, não foram identificados congestionamentos críticos ou gargalos estruturais que comprometam a circulação. O sistema viário existente apresenta capacidade para absorver a demanda futura sem prejuízos relevantes à mobilidade urbana.

Cabe destacar que a municipalidade tem executado intervenções contínuas voltadas à melhoria da infraestrutura viária, incluindo implantação de sinalizações, readequações em cruzamentos e criação de rotas alternativas em áreas periféricas. Essas ações têm contribuído para a manutenção da funcionalidade do trânsito mesmo diante da expansão urbana e da implantação de novos empreendimentos.

As figuras a seguir ilustram situações típicas do tráfego nos horários de pico da manhã (08h00), entropico (12h00) e tarde (18h00). Na área de entorno imediato e mediato ao empreendimento, observou-se trânsito fluido, sem ocorrência de lentidão ou comprometimento da mobilidade local.

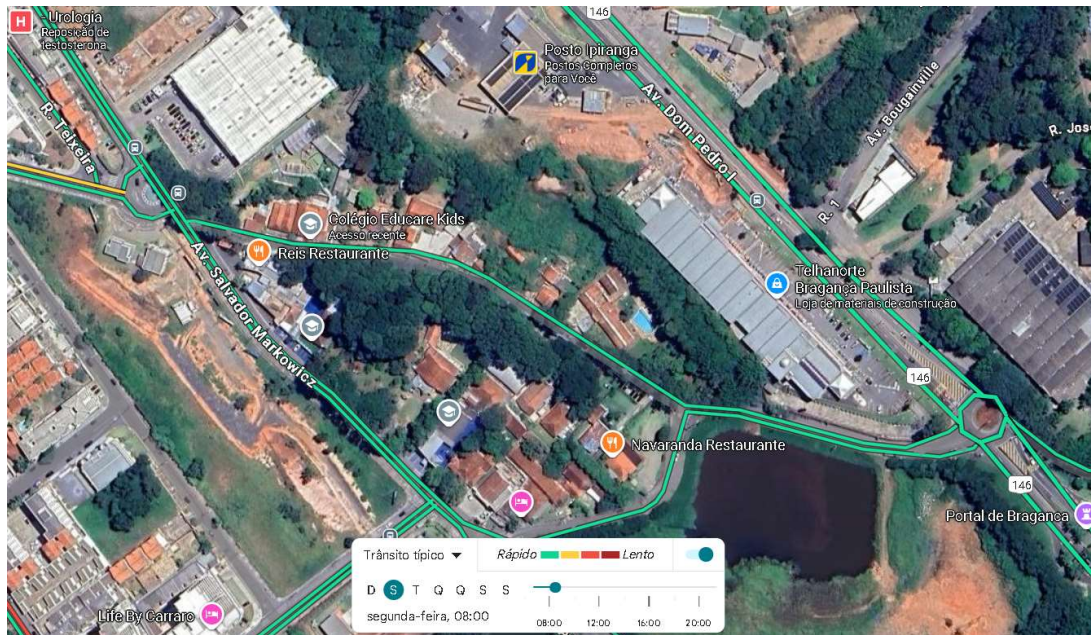


Figura 13. Imagem do Google Maps indicando o Trânsito Típico – Segunda-feira às 8h00.

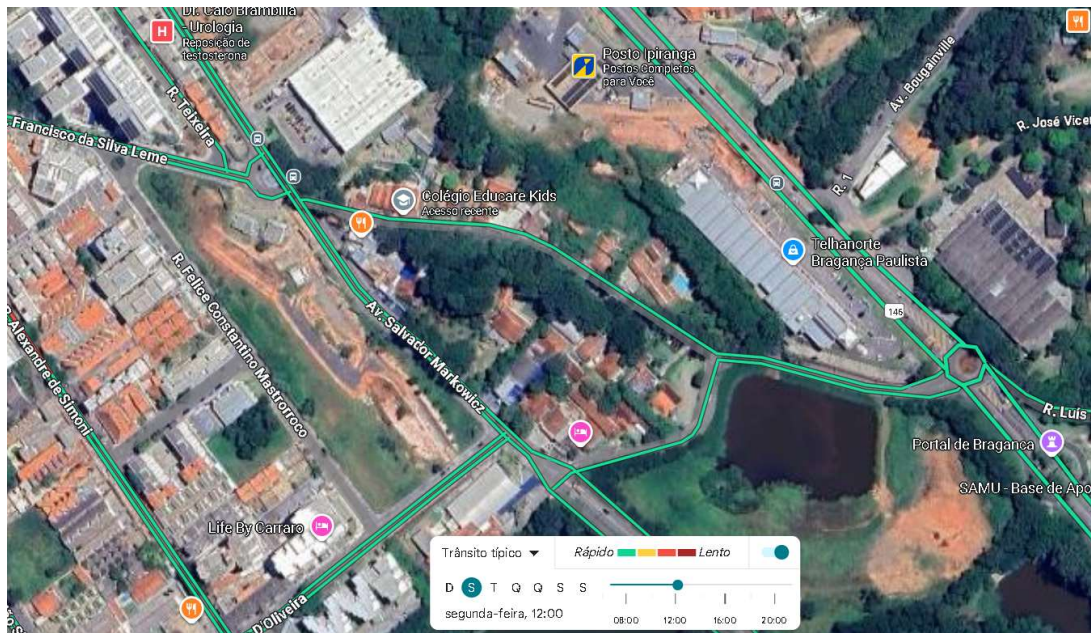


Figura 14. Imagem do Google Maps indicando o Trânsito Típico – Segunda-feira às 12h00.

## Estudo de Impacto de Vizinhança SIMPLES

Edifício vertical comercial e residencial

Eng. Júlia Ramos Contato: 11 94148-9520

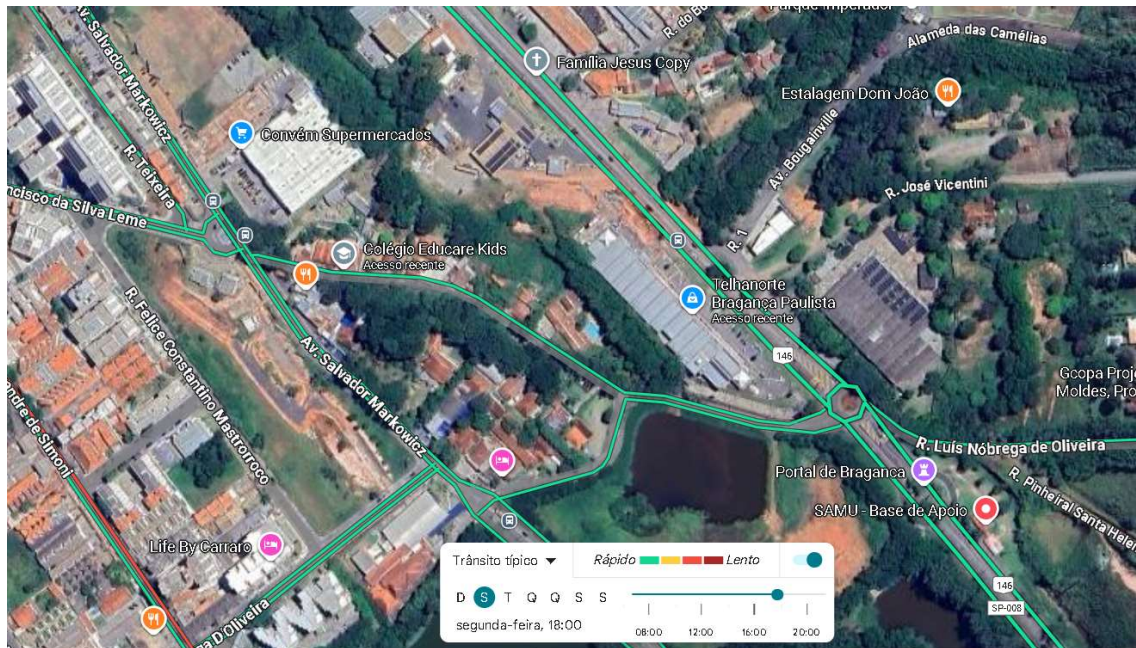


Figura 15. Imagem do Google Maps indicando o Trânsito Típico – Segunda-feira às 18h00.

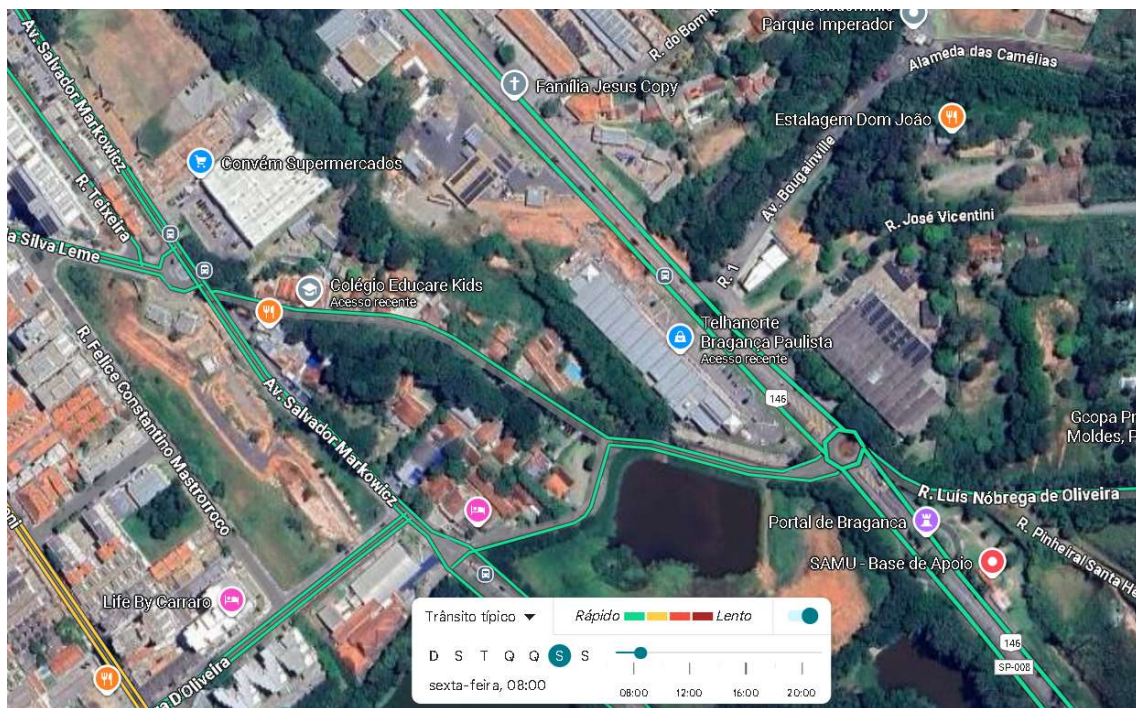


Figura 16. Imagem do Google Maps indicando o Trânsito Típico – Sexta-feira às 8h00.

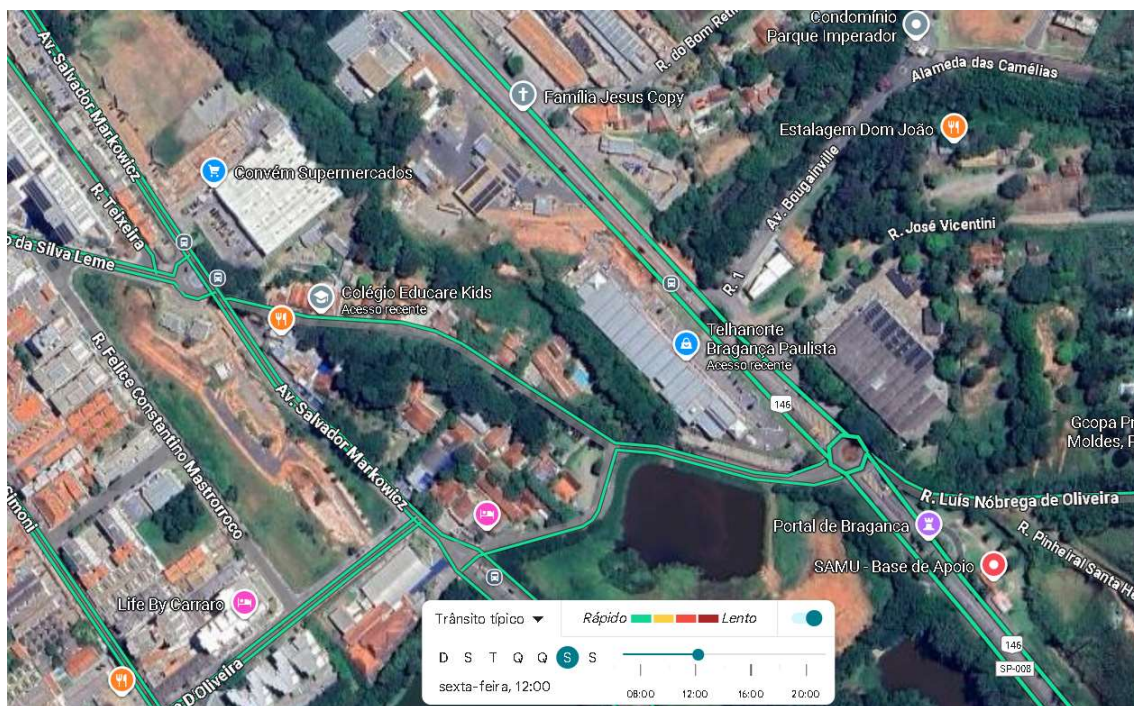


Figura 17. Imagem do Google Maps indicando o Trânsito Típico – Sexta-feira às 12h00.

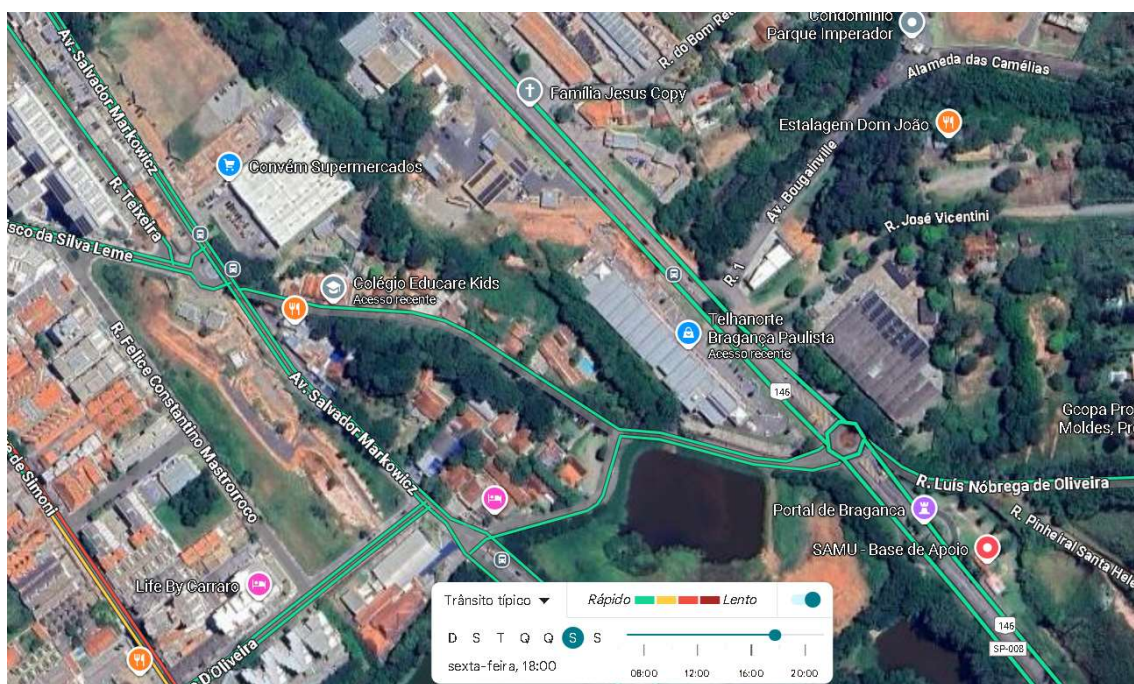


Figura 18. Imagem do Google Maps indicando o Trânsito Típico – Sexta-feira às 18h00.

A análise do fluxo viário na região do empreendimento demonstra que as condições de circulação se mantêm livres ao longo de todos os dias da semana. As figuras apresentadas ilustram, a título de exemplo, o comportamento do tráfego nas segundas e quintas-feiras, nos horários de 08h00, 12h00 e 18h00, considerados representativos dos principais períodos de pico de deslocamento urbano. Mesmo nesses intervalos de maior demanda, verificou-se manutenção da fluidez, sem ocorrência de congestionamentos ou retenções significativas.

As demais jornadas da semana apresentam comportamento semelhante, evidenciando a eficiência operacional do sistema viário local. A sinalização

existente encontra-se adequada, promovendo condições satisfatórias de segurança para motoristas e pedestres.

Considerando os parâmetros de engenharia de tráfego, a área analisada apresenta Nível de Serviço (NS) classificado como “A”, caracterizando circulação livre, com reduzida interferência entre veículos e elevado padrão de conforto e segurança ao longo de toda a sua extensão.

### Transporte Público Urbano

O transporte coletivo urbano do município é operado pela empresa concessionária COM Bragança Paulista, pertencente ao Grupo JTP. O empreendimento encontra-se atendido por linhas regulares de ônibus (04, 100, 112, 122 e 201), com frequências variáveis, conforme informado pela operadora. Há um ponto de ônibus coberto localizado a aproximadamente 150 metros do empreendimento, oferecendo condições adequadas de acessibilidade e conforto aos usuários.

A análise local não identificou deficiência significativa no serviço de transporte público nesta região. A maior demanda registrada concentra-se nos deslocamentos vinculados às atividades da universidade e do hospital próximos.

Considerando a tipologia principalmente residencial e o porte do empreendimento, bem como o perfil de deslocamento projetado para futuros moradores (com predominância do uso de transporte individual), estima-se que a contribuição para a demanda do transporte público seja de baixa intensidade. Ademais, o adensamento demográfico decorrente da implantação ocorrerá de forma gradual, não implicando em sobrecarga ao sistema existente nem demandando adaptações operacionais pela concessionária.



Figura 19. Imagem do Google Maps indicando as linhas de transporte público.

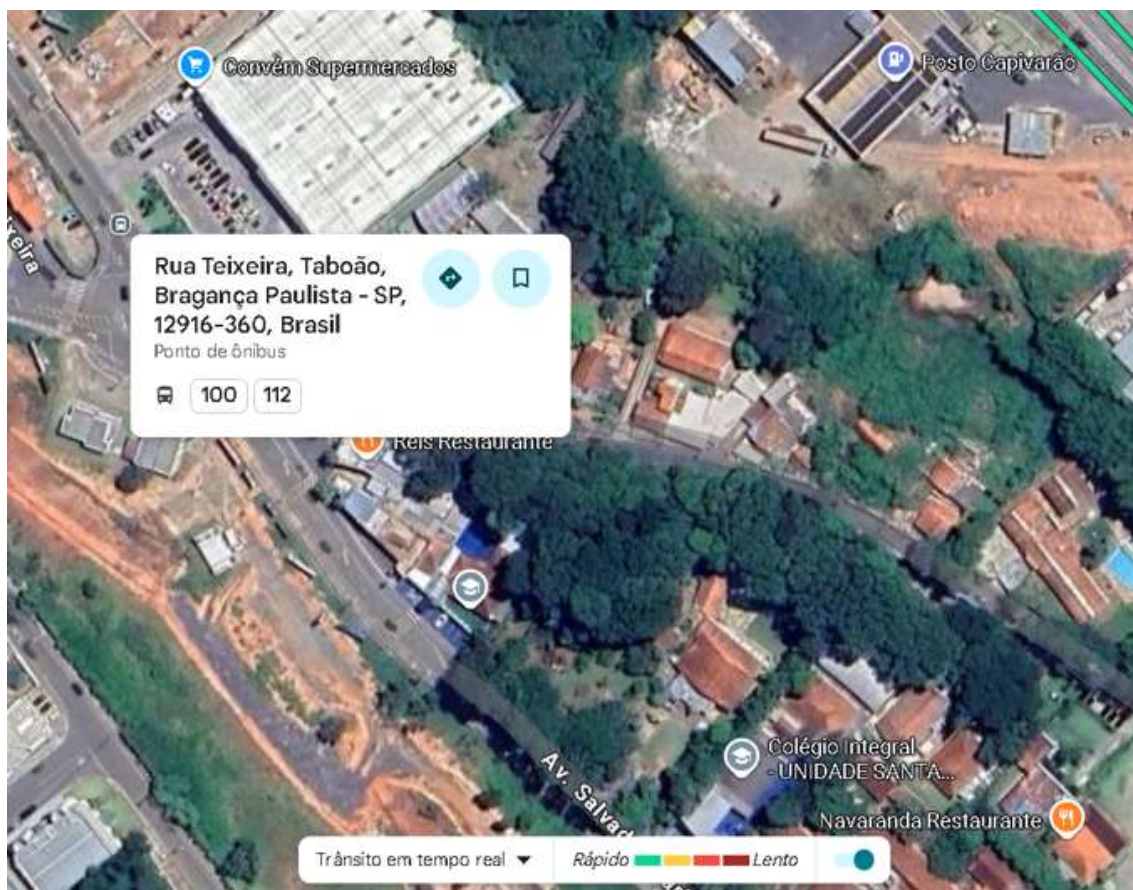


Figura 20. Imagem do Google Maps indicando as linhas de transporte público.

### Impacto Social na População Residente e Atuante no Entorno

A análise do empreendimento indica que sua operação não gerará impactos sociais negativos à população residente ou atuante na área de entorno.

Adicionalmente, a execução do empreendimento contribuirá de forma positiva para a comunidade local, por meio da:

- Geração de empregos diretos e indiretos, beneficiando a população de Bragança Paulista durante a fase de construção e operação;
  - Oferta de novas unidades habitacionais, promovendo acesso à moradia e contribuindo para a melhoria das condições habitacionais na cidade.
- Dessa forma, o empreendimento apresenta potencial de impacto social positivo, sem comprometimento da qualidade de vida da população existente no entorno.

# RELATÓRIO DE IMPACTOS

### **Objetivo do Estudo**

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança tem como objetivo identificar e avaliar os impactos gerados pelo empreendimento sobre a vizinhança, bem como propor medidas de controle ou mitigação que assegurem que tais impactos permaneçam em níveis aceitáveis e toleráveis. Dessa forma, busca-se evitar incômodos à comunidade, garantindo a conformidade com a legislação vigente e promovendo a integração harmoniosa do empreendimento ao contexto urbano local.

### **Aspectos Legais e Urbanísticos**

O terreno destinado à implantação da torre mista está situado na Macrozona Urbana, em bairro consolidado, com ampla infraestrutura urbana e equipamentos sociais. O local é subutilizado, não apresenta histórico de atividades que impeçam seu uso misto.

As análises verificaram que:

- O terreno não foi utilizado como depósito de lixo ou produtos perigosos;
- Existe viabilidade de coleta regular de resíduos sólidos;
- Não há restrições geotécnicas relevantes, como erosão ou instabilidade de encostas;
- Os projetos deverão atender integralmente à legislação municipal, estadual e federal, incluindo Plano Diretor, Código de Urbanismo (Lei Complementar 556/2007), Lei Complementar 893/2020, Código Florestal, Lei Federal 6.766/79, normas de acessibilidade (Lei Federal 10.098/2000, Lei Estadual 12.907/2008, ABNT NBR 9050/2015), além das demais normas aplicáveis;
- O empreendimento não está sujeito à aprovação do GRAPROHAB.

Durante a execução das obras, serão adotadas medidas conservacionistas, como contenção de águas pluviais e sedimentos, evitando erosões e assoreamentos. A infraestrutura interna (água, drenagem, energia elétrica) será interligada às redes públicas existentes, e os resíduos gerados serão adequadamente dispostos, prevenindo impactos ambientais.

O início das obras dependerá da emissão do Alvará de Construção, e todas as etapas deverão seguir os trâmites legais e aprovações dos órgãos competentes, incluindo Corpo de Bombeiros.

Nenhum óbice técnico ou urbanístico foi identificado que impeça a implantação do empreendimento, estando o projeto em conformidade com a legislação vigente.

### **Avaliações de Impactos**

O estudo foi

elaborado para o empreendimento foi realizado conforme legislação federal – Estatuto da Cidade, e consoante com a legislação municipal de Bragança Paulista.

### **1- Abastecimento de água e esgotamento sanitário**

O abastecimento de água deverá atender aos seguintes pontos:

- O sistema de abastecimento de água deverá ser interligado a rede pública existente;
- Deverá ser interligado ao sistema público de coleta de esgoto sanitário, conforme determinado pelo Marco Legal de Saneamento Básico;
- O empreendimento deverá construir um reservatório nos padrões Sabesp com o volume suficiente para atendimento diário.

### **2- Drenagem**

Com relação à drenagem vemos que a topografia permite o escoamento de águas pluviais de forma rápida e sem possibilidade de produzir alagamentos. Isso deverá continuar sem apresentar impactos. Não obstante, é importante que se evite qualquer tipo de assoreamento. Cuidados especiais devem ser tomados durante a fase de terraplenagem.

- As áreas permeáveis devem ser previstas, conforme legislação municipal;
- Deverão ser previstas caixas de retenção e infiltração de acordo com a Lei Municipal 4265/11 e Código de Obras Municipal, Lei 1146/ 71.

O empreendimento poderá gerar impactos sazonais, principalmente durante o período chuvoso, entre os meses de dezembro e março. Trata-se de um impacto irreversível, porém mitigável, uma vez que a estrutura de drenagem será devidamente dimensionada para captar toda a água pluvial (AP) do empreendimento, garantindo o escoamento adequado e não havendo previsão de problemas relacionados à drenagem.

### **3 – Eletrificação, Iluminação e Comunicação Eletrônica**

Com relação à energia elétrica não haverá impactos previstos na implantação do empreendimento com relação ao fornecimento de energia elétrica pela Energisa. A concessionária informa que há viabilidade do fornecimento de energia. O fornecimento é normal e o aumento de demanda previsto não implicará negativamente no sistema.

Portanto, com relação à energia elétrica não haverá impactos sobre o sistema desde que atendidas as diretrizes da concessionária.

Nos aspectos relacionados com a telefonia e comunicação eletrônica, prevê um incremento da demanda, plenamente atendida tanto pela telefonia fixa quanto pela móvel. Não se vislumbra nenhum tipo de impacto negativo.

Com relação à iluminação, o empreendimento deverá implantar o sistema de iluminação interna conforme as normas técnicas vigentes.

#### **4- Estrutura Viária e Transporte**

É esperado um leve aumento diário no número de empregados e prestadores de serviço que possam utilizar o transporte público. Atualmente as demandas são supridas pelo sistema de transporte público sem problemas.

Quanto aos pontos de parada de ônibus, já existe atualmente uma parada com abrigo a cerca de 150m do empreendimento.

Com relação à sinalização horizontal e vertical verificou-se que todas as vias do entorno estão bem sinalizadas e conservadas.

#### **5- Paisagem e conforto urbano**

A implantação da torre causará alterações visuais, mas o impacto não será significativo, devido à topografia e à integração com o entorno já adensado. O empreendimento será o elemento mais perceptível, mas o efeito sobre a vizinhança tende a ser moderado e absorvido com o tempo.

O projeto mantém a qualidade urbanística e ambiental do entorno, sendo compatível com o planejamento municipal. A ocupação do terreno não sobrecarregará a infraestrutura existente e oferece benefícios, como fortalecimento da economia local, ampliação de opções habitacionais e estímulo a melhorias nos serviços urbanos.

Devido ao gabarito da torre, poderão ocorrer barreiras visuais pontuais, mas os impactos para os vizinhos imediatos serão mínimos, sem prejuízo do visual existente.

Estudos indicam que apenas algumas unidades poderão ser afetadas pela projeção de sombras, sem comprometer a insolação e ventilação geral. Impacto considerado nulo, e todos os apartamentos atenderão ao Código de Obras de Urbanismo (Lei 1.146/71).

#### **6 – Ambiente Natural, Histórico e Morfológico**

O terreno do empreendimento é urbano subutilizado e apresenta declividades suaves a médias em alguns trechos. A movimentação de terra será limitada à regularização para a implantação da torre e ajustes para acesso, sem bota-fora ou importação de solo, preservando as características naturais do terreno.

Prevê-se impacto negativo temporário relacionado à terraplenagem, principalmente devido ao ruído durante a execução das obras.

Não há impactos sobre patrimônios históricos, artísticos, arquitetônicos, culturais ou paisagísticos, pois o terreno não contém bens tombados e os patrimônios protegidos pelo CONDEPHAC estão localizados a mais de 1 km do empreendimento.

#### **7- Impactos Ambiental**

O empreendimento não gerará impactos significativos por emissões atmosféricas, limitando-se à combustão de veículos e ao uso de gás GLP, com impacto negativo de baixa magnitude devido a efeitos cumulativos. Os resíduos

sólidos serão orgânicos domésticos, mitigados por coleta seletiva, representando impacto de baixa importância e longo prazo.

Os efluentes líquidos serão encaminhados ao sistema urbano de coleta de esgoto sanitário, sem lançamento direto em corpos d'água, configurando impacto negativo de baixa intensidade, controlado por obras adequadas. A poluição visual será mínima, pois a torre, de padrão médio-alto a alto, integra-se ao entorno urbano da região do Lago do Taboão.

Durante a construção, a poluição sonora será mais relevante, especialmente na terraplenagem, mas será temporária, dentro dos limites legais, com impactos nulos à vizinhança distante. Odores e vibrações são previstos com impacto nulo.

A geração de material particulado será restrita à fase de obras, com impacto baixo. Para prevenir assoreamentos, serão adotadas medidas como estruturas de contenção e cacimbas, evitando que sedimentos atinjam corpos d'água e o sistema de drenagem, resultando em impacto nulo.

## **8 - Ventilação, Insolação e Microclima**

O terreno apresenta boa ventilação natural, favorecida pelo relevo e pelo regime predominante de ventos do Nordeste (NE) e Sudeste a Sudeste-Sudeste (SE-SSE). A insolação e a iluminação natural são adequadas, garantindo conforto para os lotes vizinhos.

O empreendimento foi projetado para minimizar interferências no microclima, mantendo recuos e alturas compatíveis com o entorno, preservando a circulação de ventos, a iluminação e a ventilação dos imóveis adjacentes. Não se prevê impacto significativo sobre o microclima local.

## **9 - Valorização Imobiliária do Entorno**

O empreendimento residencial, destinado à população de médio a alto poder aquisitivo, deve gerar valorização gradual dos imóveis vizinhos, em função da melhoria da infraestrutura urbana e da maior atratividade do bairro. As transformações urbanísticas incluem manutenção de vias, paisagismo e maior utilização de equipamentos urbanos existentes.

Dado o porte do empreendimento (129 moradores), o impacto sobre o valor dos imóveis será localizado e de magnitude moderada, sem alterar significativamente o mercado imobiliário da região.

## **10 - Equipamentos Sociais e Comunitários**

O empreendimento, direcionado à população de médio a alto poder aquisitivo, não demandará a criação de equipamentos sociais ou comunitários públicos adicionais, considerando a estimativa de 129 moradores. No raio de 2 km, existem diversas escolas privadas e duas públicas, capazes de atender à demanda mínima prevista: até 7 crianças de 0 a 4 anos (creches) e até 14 crianças de 5 a 14 anos (ensino fundamental). Assim, eventuais impactos sobre as escolas públicas são de baixa magnitude, enquanto a demanda por educação

tenderá a recair sobre instituições privadas, representando impacto positivo de baixa magnitude.

Quanto à saúde, os equipamentos existentes, incluindo o Hospital São Francisco de Assis, situado a cerca de 500 m, são suficientes para atender à população do empreendimento, não havendo geração de impactos significativos.

Em relação aos equipamentos de ação e desenvolvimento social, cultura e turismo e esportes e lazer, a população residente poderá utilizar os centros comunitários, espaços culturais, áreas de lazer e equipamentos esportivos existentes na região. Considerando o porte do empreendimento e a população estimada, a demanda adicional sobre esses equipamentos será baixa, não exigindo ampliação ou criação de novos serviços públicos. O impacto sobre esses equipamentos é, portanto, considerado de baixa magnitude, sendo compatível com a capacidade instalada nas áreas de entorno.

### **11 - Uso e Ocupação do Solo**

A área atualmente subutilizada receberá uma torre de alto padrão, valorizando o bairro e promovendo impactos positivos urbanos e econômicos. Todos os índices urbanísticos serão atendidos conforme a legislação.

### **12 - Volumetria e Impacto no Entorno**

A edificação apresenta volumetria compatível com a paisagem urbana e a densidade do entorno, mantendo recuos e alturas adequados. A integração visual com construções vizinhas minimiza impactos sobre a paisagem e a percepção urbana, garantindo harmonia e equilíbrio. O Comando da Aeronáutica, com base nos incisos I e II do artigo 12 do Código Brasileiro de Aeronáutica (Lei nº 7.565/1986) e no capítulo 10 da ICA 11-408 (4 jan 2021), declarou que o empreendimento não é objeto de autorização do COMAER.

### **13 - Geração de Tráfego**

O impacto de tráfego será baixo e pontual, mesmo nos horários de pico, devido ao pequeno porte do empreendimento e ao número limitado de viagens (cerca de 278/dia). As vias de acesso apresentam capacidade suficiente para absorver o fluxo gerado.

### **14 – Outros Impactos**

Durante a obra (26 a 30 meses), haverá impactos temporários com caminhões, ruído e desgaste do pavimento. Após a entrega, o tráfego será esporádico, limitado a entregas de móveis e utensílios, sem afetar significativamente o entorno.

### **Matriz de Impactos, Medidas e Monitoramento**

A seguir, apresenta-se a matriz de impactos do empreendimento, considerando os principais aspectos avaliados no EIV, com suas respectivas medidas mitigadoras, compatibilizadoras e compensatórias, programas de monitoramento e indicação de responsáveis.

## Estudo de Impacto de Vizinhança SIMPLES

Edifício vertical comercial e residencial

Eng. Júlia Ramos Contato: 11 94148-9520

| Impacto                       | Fase             | Magnitude          | Medidas Mitigadoras / Compatibilizadoras / Compensatórias                          | Programa de Monitoramento                                                 | Responsável                               |
|-------------------------------|------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Tráfego e transporte          | Obras            | Baixa / temporária | Planejamento de rotas de caminhões; controle de horários; sinalização provisória   | Monitoramento diário de fluxo de veículos; verificação de pontos críticos | Empresa construtora                       |
| Ruído                         | Obras            | Baixa / temporária | Limitar operação de máquinas a horários permitidos; uso de barreiras acústicas     | Medição periódica de níveis de ruído; registro de reclamações             | Empresa construtora                       |
| Poeira e material particulado | Obras            | Baixa              | Irrigação de áreas de terra; cobertura de caminhões                                | Inspeção semanal durante obras                                            | Empresa construtora                       |
| Esgotamento sanitário         | Operação         | Baixa              | Interligação à rede pública; reservatório adequado                                 | Fiscalização do funcionamento das instalações                             | Empresa construtora / Sabesp              |
| Abastecimento de água         | Operação         | Baixa              | Dimensionamento de reservatórios; interligação à rede                              | Monitoramento de consumo; inspeção de reservatórios                       | Empresa construtora / Sabesp              |
| Drenagem e escoamento pluvial | Obras / Operação | Baixa              | Implantação de caixas de retenção, infiltração; manutenção de áreas permeáveis     | Inspeção periódica das estruturas de drenagem                             | Empresa construtora / Prefeitura          |
| Paisagem e conforto urbano    | Operação         | Baixa              | Arborização, paisagismo, recuos e gabaritos compatíveis                            | Manutenção e preservação                                                  | Empresa construtora / Prefeitura          |
| Acessibilidade                | Obras / Operação | Nula               | Declaração de adaptabilidade; unidade comercial acessível; conformidade com normas | Fiscalização do cumprimento das normas e ajustes quando solicitados       | Empresa construtora / Responsável Técnico |
| Resíduos sólidos              | Obras / Operação | Baixa              | Coleta seletiva; destinação adequada; triagem de resíduos                          | Monitoramento mensal do gerenciamento de resíduos                         | Empresa construtora                       |
| Vibração                      | Operação         | Nula               | Atendimento à legislação municipal e federal                                       | Inspeção periódica                                                        | Empresa construtora / Prefeitura          |
| Impacto social e comunitário  | Operação         | Baixa              | Integração com equipamentos existentes; comunicação com vizinhança                 |                                                                           | Empresa construtora                       |

### Síntese dos Resultados

**Sistema viário:** O impacto é considerado baixo, concentrando-se principalmente na fase de obras. Medidas mitigadoras, como controle de rotas e horários de caminhões, garantem que o fluxo seja absorvido sem comprometer a operação viária.

**Infraestrutura urbana:** O empreendimento é compatível com a capacidade existente de água, esgoto, drenagem e energia elétrica. Medidas de monitoramento e manutenção asseguram operação adequada e mitigam impactos potenciais.

**Impacto ambiental e social:** Os impactos ambientais e sociais são baixos ou nulos, temporários e localizados, concentrando-se na fase de obras (ruído, poeira, movimentação de terra). A implementação das medidas mitigadoras, programas de monitoramento e responsabilização definida assegura a minimização dos impactos e a integração harmoniosa ao entorno urbano.

### Conclusões

Os impactos negativos previstos, identificados nos itens de A a I, concentram-se principalmente na fase de obras, como tráfego de caminhões, ruído e terraplenagem. Esses efeitos são temporários, localizados e manejáveis, sendo previstos planos de mitigação e compensação, garantindo que não comprometerão a viabilidade do projeto.

Quanto à infraestrutura, equipamentos urbanos e comunitários, o estudo indica impactos baixos ou nulos, devido ao porte do empreendimento e ao perfil socioeconômico dos futuros moradores. O sistema viário comporta o tráfego esperado garantindo segurança e organização.

Portanto, o empreendimento apresenta plena viabilidade de aprovação, com benefícios permanentes para o município e impactos negativos controlados e mitigáveis, assegurando uma integração harmoniosa com o entorno urbano.

Bragança Paulista, 06 de outubro de 2025.

Júlia Ramos Barbosa  
Engenheira Civil  
CREA: 2620188393  
ART: 2620251572995

Rosângela De F. B. Lima  
Representante Legal  
CPF: 081.960.628-69

Vicente Seminari Filho  
Arquiteto  
CAU: A5161-6