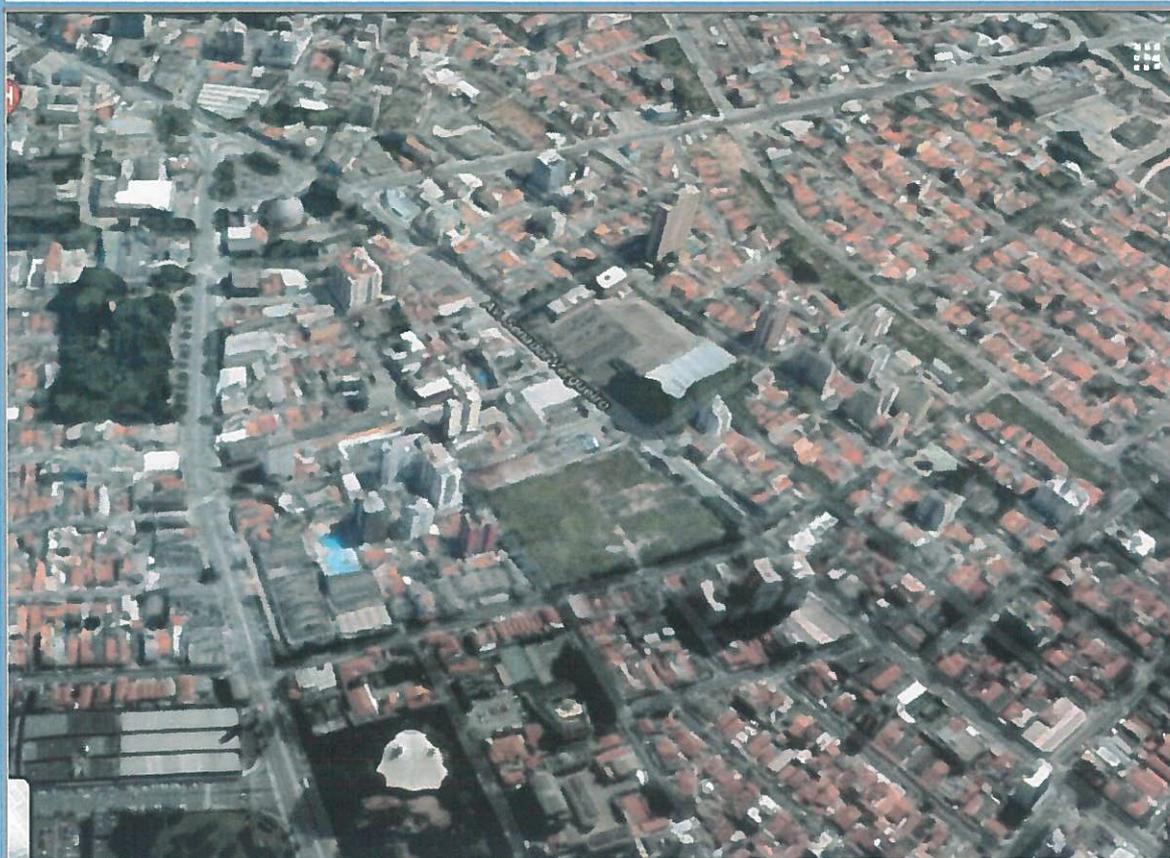


# **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**COMÉRCIO ATACADISTA DE MERCADORIAS EM GERAL  
E LOJAS COMERCIAIS**



**FAIAS PAIVA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A.**

**Avenida Senador Vergueiro  
Rua 3 de Dezembro  
Avenida Ministro Oswaldo Aranha  
Bairro Rudge Ramos**

**010.003.029.000**

**010.003.030.000**

**010.003.031.000**

**Julho 2021**

## ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

COMÉRCIO ATACADISTA DE MERCADORIAS EM GERAL

E

LOJAS COMERCIAIS

**FAIAS PAIVA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A**



**LOCAL:**

**Avenida Senador Vergueiro**

**Rua 3 de Dezembro**

**Avenida Ministro Oswaldo Aranha**

**Bairro Rudge Ramos**

**010.003.029.000**

**010.003.030.000**

**010.003.031.000**

**Julho / 2021**

## Índice

1. Introdução .....	4
2. O Estudo de Impacto de Vizinhança .....	6
3. Objetivos da apresentação do EIV .....	9
4. O Empreendimento .....	9
4.1. Apresentação .....	9
4.2. Descrição do Empreendimento .....	11
4.3. Localização .....	11
5. Legislação Urbanística .....	13
6. Caracterização do Meio Ambiente .....	16
7. Principais acessos ao Empreendimento .....	18
8. Transportes .....	22
9. Caracterização do Entorno do Empreendimento .....	23
10. Impactos e as Medidas Mitigadoras decorrentes da implantação do Empreendimento .....	32
11. Impactos e as Medidas Mitigadoras decorrentes da operação do Empreendimento .....	37
12. Conclusão .....	45
Anexos .....	46

## 1 INTRODUÇÃO

A apresentação deste Estudo de Impacto de Vizinhança visa à avaliação das conseqüências da instalação do edifício comercial em sua vizinhança, possibilitando a prevenção, mitigação ou compensação de impactos indesejados e favorecer os impactos positivos para a coletividade.

Esse empreendimento consiste na instalação de um supermercado atacadista no térreo e lojas no térreo e nos 1º, 2º e 3º pisos, a ser localizado na Avenida Senador Vergueiro, esquina com Rua 3 de Dezembro e com a Avenida Ministro Oswaldo Aranha, em Rudge Ramos, no Município de São Bernardo do Campo.

Mediante a avaliação dos parâmetros na fase de construção e de operação do empreendimento comercial, serão apresentadas medidas preventivas e/ou mitigadoras a fim de promover o perfeito funcionamento do empreendimento, afetando de forma positiva a qualidade da vida na vizinhança.

Objetivo: **INSTALAÇÃO DE COMÉRCIO ATACADISTA**

Interessado: **FAIAS PAIVA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A.**

CNPJ: **10.600.870/0001-55**

Endereço: **AV. Senador Vergueiro, Rua 3 de Dezembro e Av. Ministro Oswaldo Aranha  
BAIRRO Rudge Ramos – SÃO BERNARDO DO CAMPO**

Área: **13.156,00 m<sup>2</sup>**

Inscrição Imobiliária: **010.003.029.000  
010.003.030.000  
010.003.031.000**

Mapa 1 – Localização do bairro Rudge Ramos, São Bernardo do Campo



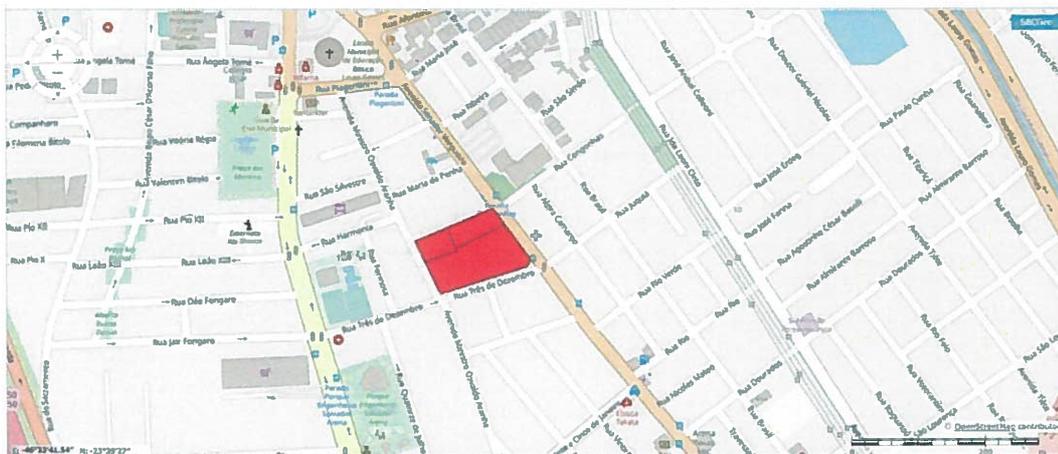
Fonte: Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico/MSBC.

PERFIL SOCIOECONÔMICO POR BAIRRO - SBC - 2020

Localização do Bairro Rudge Ramos no Município de São Bernardo do Campo

Fonte: Perfil Sócio-Econômico (Ano Base 2019)

<https://www.saobernardo.sp.gov.br>



Fonte : <http://geo.saobernardo.sp.gov.br>

## 2- O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

O Estatuto da Cidade, objeto da Lei Federal nº 10.257/2001, estabelece normas de ordem pública e interesse social, que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, garantindo o direito à cidade sustentável, à terra urbana, à moradia, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos e também ao trabalho e ao lazer.

O Estatuto da Cidade criou, em sua Seção XII, artigos nº 36, 37 e 38, o importante instrumento *Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV*.

A L.F nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, na Seção XII, dispõe:

*“Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, a cargo do Poder Público municipal.*

*Art. 37. O EIV será 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, no mínimo, das seguintes questões:*

*I – adensamento populacional;*

*II – equipamentos urbanos e comunitários;*

*III – uso e ocupação do solo;*

*IV – valorização imobiliária;*

*V – geração de tráfego e demanda por transporte público;*

*VI – ventilação e iluminação;*

*VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.*

*Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.*

*Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA) requerido nos termos da legislação ambiental.”*

O Estudo de Impacto de Vizinhança reforça os Instrumentos de política urbana como o Plano Diretor e a Lei de Zoneamento para fazer a mediação entre os interesses privados dos empreendedores e o direito à qualidade urbana daqueles que frequentam o seu entorno.

Em São Bernardo do Campo, o instrumento de política urbana foi adotado pela L.M. nº 6.184/2011 que instituiu o Plano Diretor do Município, em sua Seção X do Capítulo I que trata dos Instrumentos de Indução e Controle do Desenvolvimento Urbano.

Na L.M. nº 6.222/2012, que dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo em todo o território do Município de São Bernardo do Campo, em suas referências disciplinadoras no Título IV - dos Empreendimentos Geradores de Impacto, Capítulo II - dos Empreendimentos de Impacto à Vizinhança e no Título VI – dos procedimentos de Aprovação e Fiscalização, Capítulo III – dos procedimentos de análise e aprovação dos Empreendimentos de Impacto.

Na L.M. nº 5.714/2007, que dispõe sobre a obrigatoriedade de elaboração e apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, define o EIV como o “conjunto de estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança, de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a avaliação das diferenças entre as condições existentes e as que existirão com a implantação do mesmo”.

Para elaboração deste Estudo, serão adotadas as definições previstas no art. 3º da L.M. nº 5.714/07:

*I – Vizinhança imediata: são os lotes vizinhos ou defronte às ruas do empreendimento ou atividade;*

*II – Vizinhança mediata: são as áreas ou quadras vizinhas definidas como vizinhança, possuindo um raio de abrangência de até 500m (quinhentos metros) de interferência do empreendimento ou atividade.*

Ainda na L.M. nº 5.714/07 acrescenta em seu artigo 5º:

*“O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento ou atividade sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a proposição de solução das seguintes questões:*

*I- adensamento populacional;*

*II- uso e ocupação do solo;*

*III- valorização imobiliária;*

*IV- áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;*

*V- equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica do empreendimento, bem como geração de resíduos sólidos, gasosos e líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;*

*VI- equipamentos comunitários como os de saúde e educação;*

*VII- sistema de circulação e transportes incluindo entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;*

*VIII- poluição sonora, atmosférica e hídrica;*

*IX- ventilação e iluminação;*

*X- vibração;*

*XI- periculosidade;*

*XII- riscos ambientais;*

*XIII- impactos socioeconômicos na população residente ou atuante no entorno.”*

### 3- OBJETIVOS DA APRESENTAÇÃO DO EIV

O presente Estudo segue as diretrizes e parâmetros estabelecidos na L.M. nº 6.222/2012 – Lei de Uso e Ocupação do Solo, em especial ao contido no Quadro 3D que trata sobre as condições de instalação de uso não residencial em Vias Arteriais 1.

Em atendimento ao disposto no Art. 5º da L.M. nº 5.714/20007, e demais orientações técnicas, este Estudo de Impacto de Vizinhança visa diagnosticar as principais conseqüências na vizinhança a partir da implantação do empreendimento e oferecer medidas mitigadoras para absorver os possíveis impactos negativos gerados, com o objetivo de obter o devido licenciamento da obra e sua atividade.

### 4- O EMPREENDIMENTO

#### 4.1 - Apresentação

Hoje, um grande negócio de família, que começou nos anos 70, quando o Sr. Manuel Paiva e esposa inauguraram um açougue em Diadema. Após dedicarem esforços a esse comércio, o Sr. Manuel Paiva e sua esposa perceberam a necessidade de ampliar o açougue e diversificar os itens, tornando-se uma mercearia.

A evolução foi realmente significativa, principalmente quando os negócios do casal passaram a contar com irmãos e cunhados como novos sócios, abrindo juntos novas lojas da família. A ascensão veio como resultado da parceria de sucesso entre as famílias Faias e Paiva. Assim surgiram os **Supermercados Bem Barato**.

Os filhos do casal começaram a atuar ativamente nos negócios em meados dos anos 80. Com o passar dos anos, graças ao esforço, dedicação e determinação, a empresa foi crescendo e se aprimorando, passando, no decorrer de quase 40 anos, de uma mercearia, a uma rede de supermercados modernos, com lojas informatizadas, que garantem eficiência e conforto no atendimento aos seus clientes.

Atualmente o Supermercado Bem Barato, possui várias lojas varejistas e atacadistas nas cidades do ABCD e São Paulo, e um shopping em Diadema.

**LOJA RUDGE RAMOS/SBC** - Supermercado  
Av. Caminho do Mar, 2.130, Bairro Rudge Ramos, S.B.C.

**LOJA JD INAMAR / DIADEMA** - Supermercado  
Av. Antonio Silvio Cunha Bueno, 386, Jardim Inamar, Diadema

**LOJA ORATÓRIO ZONA LESTE / SÃO PAULO** - Supermercado  
Avenida do Oratório, 5.179, Vila Industrial, São Paulo

**LOJA CASTELO BRANCO / SBC** – Atacado e Varejo  
Avenida Humberto de Alencar Castelo Branco, 3.100, Bairro Alves Dias, SBC

**LOJA SAPOPEMBA ZONA LESTE / SP** - Atacado  
Rua Benedito Jacinto Mendes, 77, Jardim Grimaldi, São Paulo

**LOJA FARIA LIMA / SBC** - Supermercado  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.775, Bairro Centro, SBC

**LOJA VILA PALMARES / SANTO ANDRÉ** - Atacado  
Avenida Palmares, 1.000 – Vila Palmares – Santo André

**SHOPPING/LOJA SERRARIA / DIADEMA** – Atacado  
Estrada do Rufino, 735 – Serraria – Diadema

**LOJA JARDIM DA SAÚDE ZONA SUL / SÃO PAULO** - Supermercado  
Avenida Miguel Estéfano, 2.394 – Jardim da Saúde – São Paulo

**LOJA TABOÃO / SBC** - Supermercado  
Rua Eugênia Sá Vitale, 111 – Taboão – São Bernardo do Campo

**LOJA DEMARCHI / SBC** - Supermercado  
Avenida Maria Servidei Demarchi, 1.911 – Demarchi – São Bernardo do Campo



#### **4.2 – Descrição do empreendimento**

Trata-se de empreendimento comercial, cuja principal atividade é a de comércio atacadista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios.

O empreendimento será implantado em terreno com área de 13.156,00m<sup>2</sup> e terá área total de construção de 33.672,33 m<sup>2</sup>.

A previsão de atendimento é de 3.000 (três mil) pessoas ao dia, sendo distribuídas no período das 07h00 às 22h00 de segunda a sábado e das 07h00 às 18h00 aos domingos.

O projeto deste empreendimento comercial prevê supermercado no pavimento térreo e lojas de produtos e serviços variados no térreo, 1º, 2º e 3º pavimentos.

Os espaços destinados a estacionamento estarão localizados nos pavimentos 1º, 2º, 3º e cobertura, totalizando 502 (quinhentos e duas) vagas, incluídas as vagas para deficientes e idosos, atendendo a legislação vigente. O estacionamento terá também, área reservada para bicicletário.

Os serviços de carga e descarga serão realizados sempre no interior do imóvel, em vagas 03 vagas delimitadas e determinadas, sendo o seu acesso realizado pela Av. Senador Vergueiro, conforme apresentado em planta do projeto anexo.

O período de entrega de produtos será das 07h00 às 20h00 de segunda a sábado.

#### **4.3 – Localização do Empreendimento**

O empreendimento comercial será implantado na área localizada na Av. Senador Vergueiro esquina com a Rua 3 de Dezembro e a Av. Ministro Oswaldo Aranha, no Bairro Rudge Ramos, em São Bernardo do Campo.

Conforme FIC expedida no site [www.saobernardo.sp.gov.br](http://www.saobernardo.sp.gov.br), o imóvel está inserido na Macrozona Urbana Consolidada – MUC, em Zona de Usos Diversificados 1 (ZUD 1).

Situa-se no Setor 2B da Operação Urbana Consorciada SBC, instituída pela L.M. nº 6.403/15.

Está localizada em Via Arterial 1 (Avenida Senador Vergueiro) e em Vias Coletoras (Rua 3 de dezembro e Av. Ministro Oswaldo Aranha), segundo a Hierarquização Viária conforme dispõe a Lei Municipal nº 6.184/11, que institui o Plano Diretor do Município.

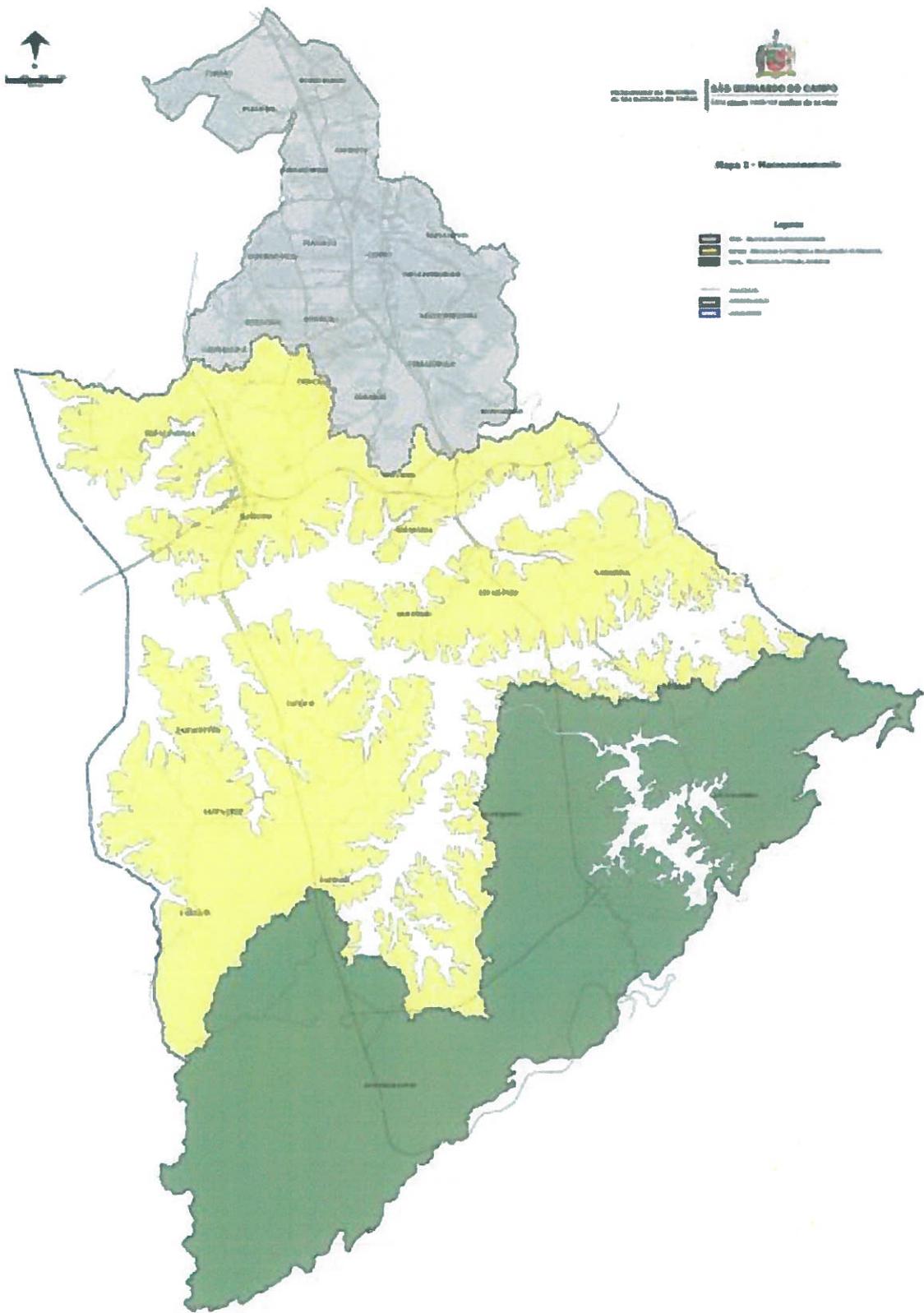
Situa-se fora da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais Hídricos da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings – APRM-B, definida pela Lei Estadual nº 13.579/09 e regulamentada pelo Decreto Estadual nº 55.342/10.



Fonte: Geoportal São Bernardo do Campo

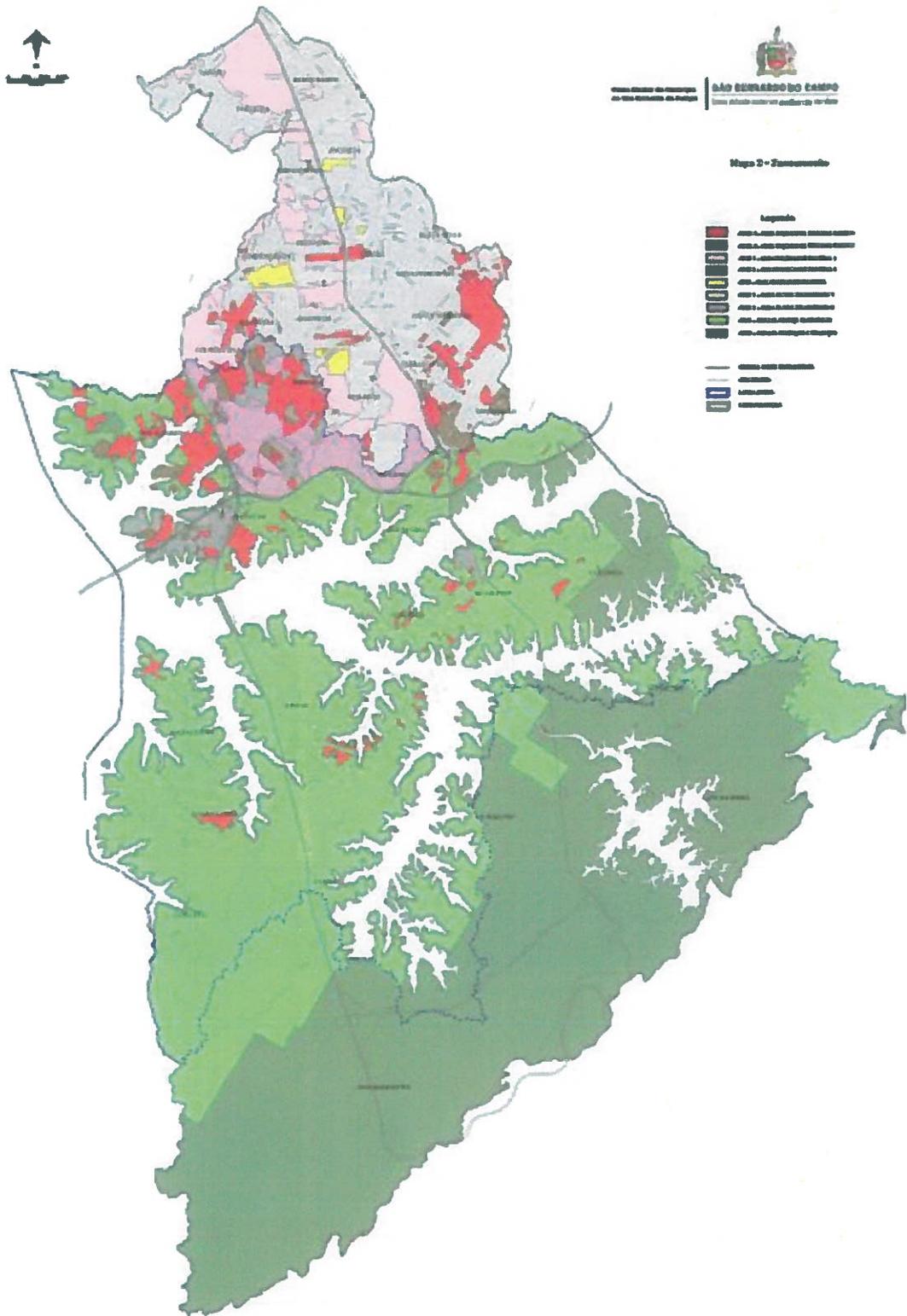


COMÉRCIO ATACADISTA DE MERCADORIAS EM GERAL E LOJAS COMERCIAIS  
AVENIDA SENADOR VERGUEIRO



Macrozoneamento  
Fonte: <http://www.saobernardo.sp.gov.br>

COMÉRCIO ATACADISTA DE MERCADORIAS EM GERAL E LOJAS COMERCIAIS  
AVENIDA SENADOR VERGUEIRO



Zoneamento  
Fonte: <http://www.saobernardo.sp.gov.br>

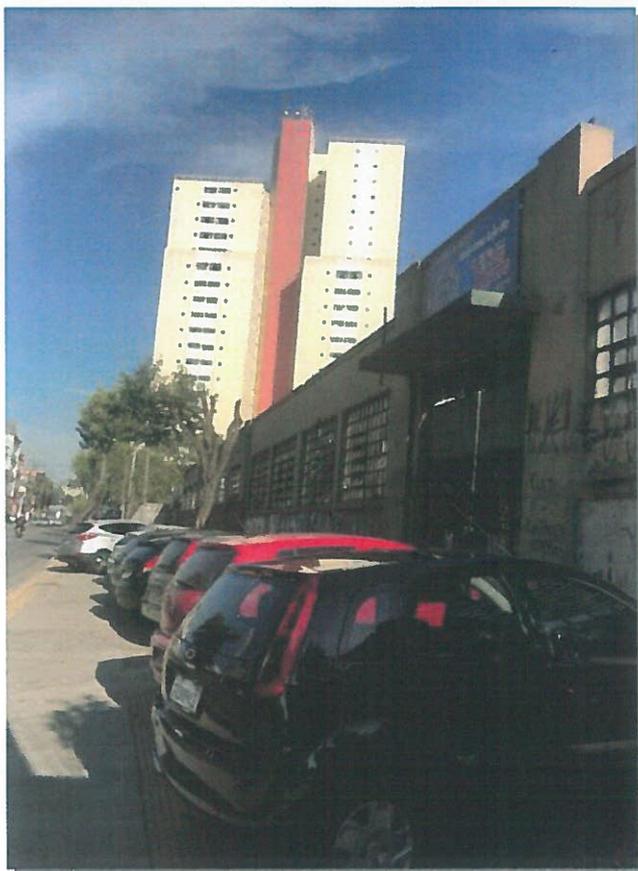
## 6- CARACTERIZAÇÃO DO MEIO EXISTENTE

O terreno onde será implantado o empreendimento comercial, com área de 13.156,00m<sup>2</sup>, situa-se em espaço urbano onde não apresenta vegetação relevante.



Vista do imóvel – Av. Senador Vergueiro esquina com R.3 de Dezembro e Avenida  
Ministro Oswaldo Aranha  
Fonte: GoogleMaps

**COMÉRCIO ATACADISTA DE MERCADORIAS EM GERAL E LOJAS COMERCIAIS  
AVENIDA SENADOR VERGUEIRO**



Frente do imóvel – Av. Senador Vergueiro  
Foto tirada no local



Vista do imóvel – Rua 3 de Dezembro  
Foto tirada no local



Vista do lote – Avenida Ministro Oswaldo Aranha  
Foto tirada no local

## 7- PRINCIPAIS ACESSOS AO EMPREENDIMENTO

O imóvel onde será implantado o empreendimento comercial possui frente para 03 vias do Município de São Bernardo do Campo.

O terreno tem frente para 3 vias:

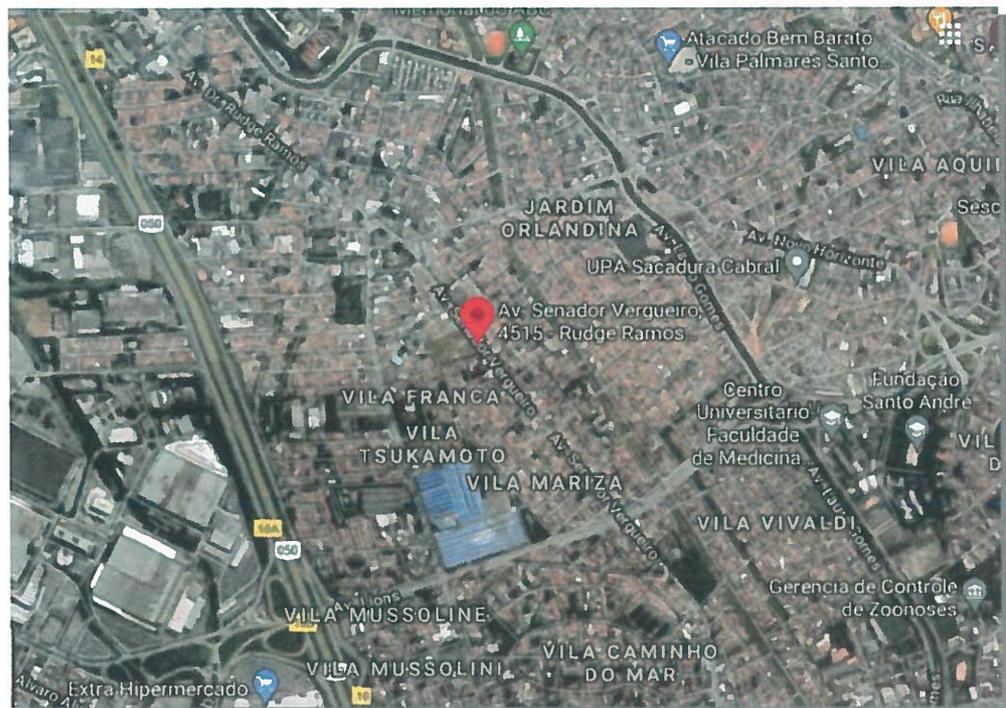
- Avenida Senador Vergueiro (Arterial 1)
- Avenida Ministro Oswaldo Aranha (Coletora)
- Rua 3 de Dezembro (Coletora).

Sua localização possui fácil acesso aos demais bairros do Município através de avenidas próximas como Av. Caminho do Mar e Av. Dr. Rudge Ramos. Porém, o acesso a região se faz pelas Av. Lauro Gomes, Rua Afonsina, Av. Lions, entre outras vias de interesse.

COMÉRCIO ATACADISTA DE MERCADORIAS EM GERAL E LOJAS COMERCIAIS  
AVENIDA SENADOR VERGUEIRO



Terreno do empreendimento inserido na malha viária da região  
Fonte: <http://geo.saobernardo.sp.gov.br/>



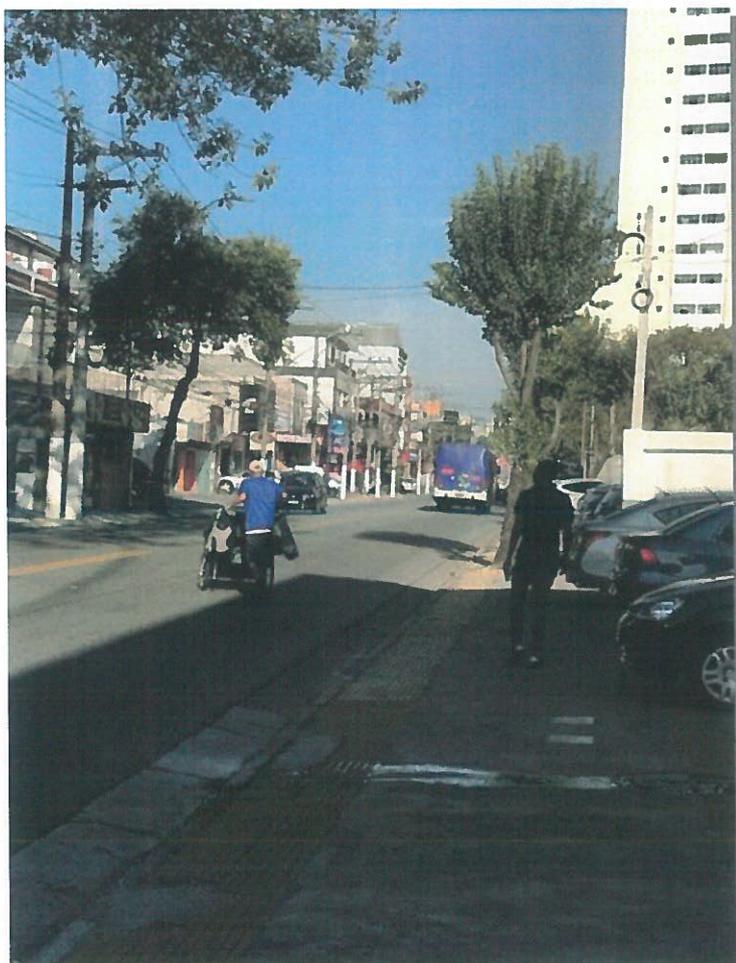
Terreno do empreendimento inserido na malha viária da região  
Fonte: GoogleMaps

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'O' followed by a series of loops and a vertical line extending downwards.

**COMÉRCIO ATACADISTA DE MERCADORIAS EM GERAL E LOJAS COMERCIAIS  
AVENIDA SENADOR VERGUEIRO**

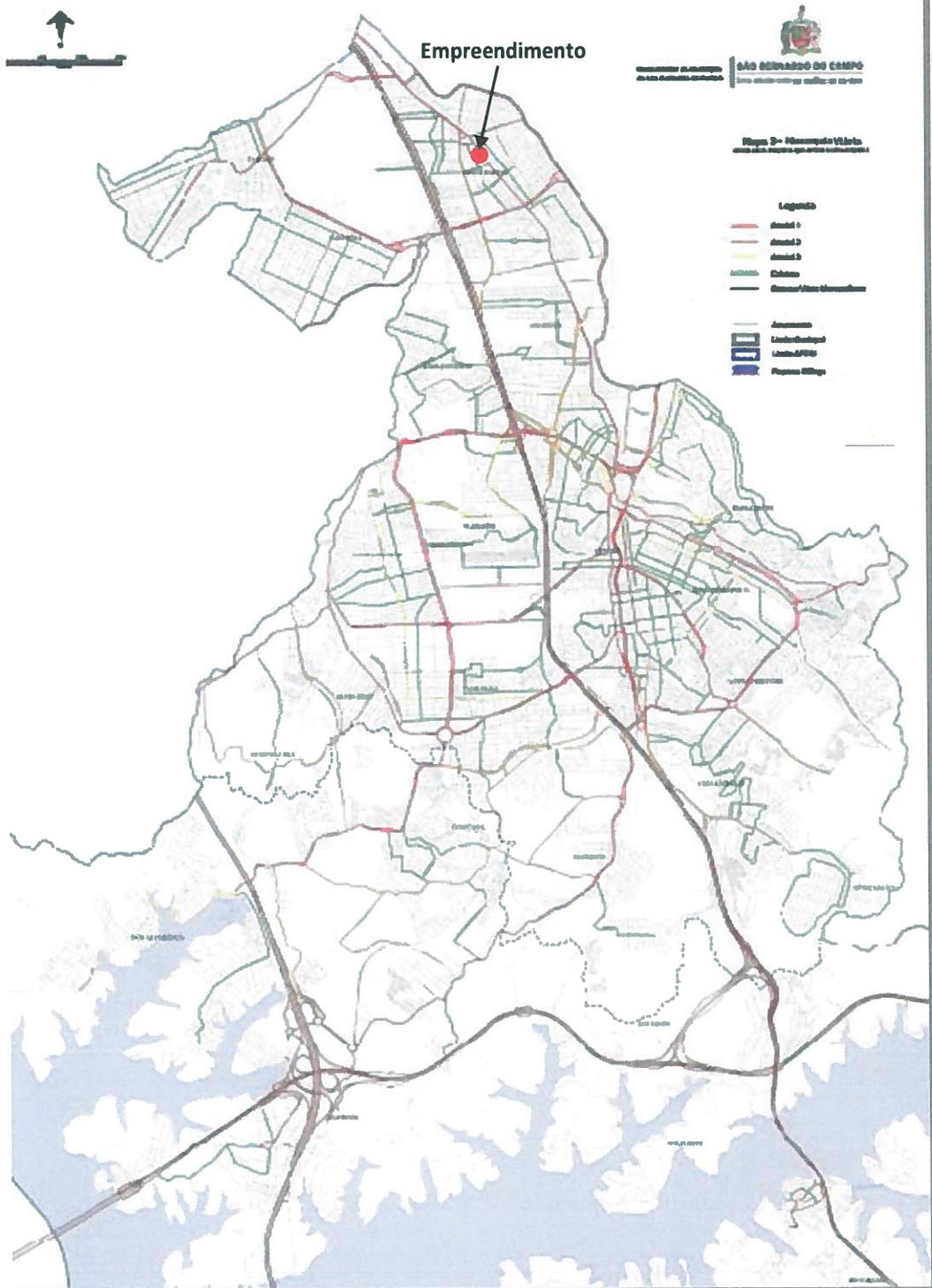


Vista da esquina da Av. Senador Vergueiro com a R. 3 de Dezembro  
Foto tirada no local



Vista da Avenida Senador Vergueiro junto ao empreendimento  
Foto tirada no local

COMÉRCIO ATACADISTA DE MERCADORIAS EM GERAL E LOJAS COMERCIAIS  
AVENIDA SENADOR VERGUEIRO



Fonte <http://www.saobernardo.sp.gov.br> - PD-LM6184\_11-Ver LM\_6374\_14  
Anexol-Mapa3-HierarquiaViária.pdf



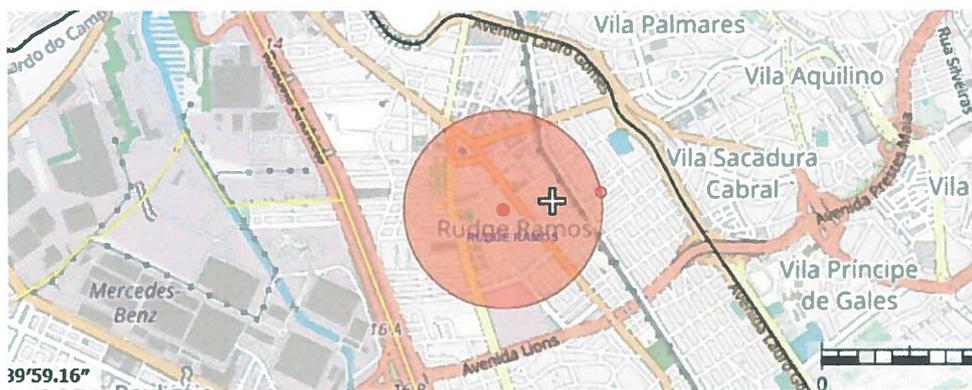
O aspecto da mobilidade será analisado no Estudo de Polo Gerador de Tráfego – PGT, a ser tratado em expediente próprio.

## 9- CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO DO EMPREENDIMENTO

A L.M. nº 5.714 de 23 de Agosto de 2007, que dispõe sobre a obrigatoriedade de elaboração e apresentação do EIV, define:

I - Vizinhança Imediata: aquela constituída pelos lotes vizinhos ou defronte às ruas do terreno onde será instalada a atividade;

II – Vizinhança Mediata: são as áreas ou quadras vizinhas definidas como vizinhança, possuindo um raio de abrangência de até 500,00m de interferência do empreendimento ou atividade.



Fonte: Geoportal PMSBC



Fonte: Google Maps

### **9.1 Caracterização da Vizinhança Imediata:**

O imóvel está inserido em ZUD.1 – Zona de Usos Diversificados 1.

A vizinhança imediata é composta por usos diversificados, como restaurantes, lojas, farmácias, empresa de ônibus de transportes, vários serviços, condomínio residencial, residências unifamiliares.



**Vizinhança Imediata – Av. Senador Vergueiro**  
Foto tirada no local



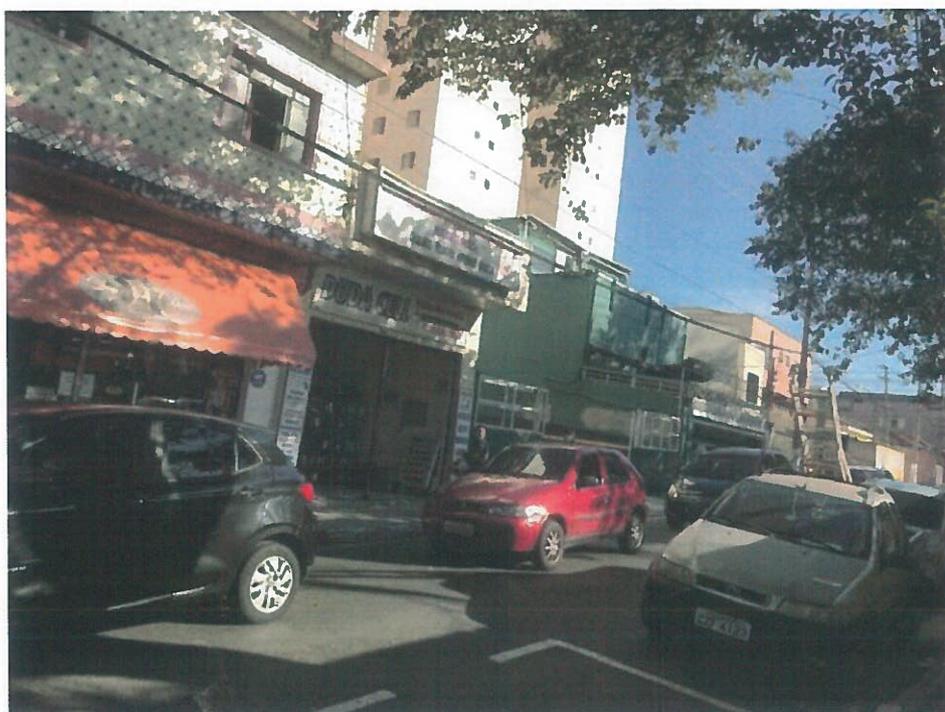
**Vizinhança Imediata – Av. Senador Vergueiro**  
Foto tirada no local

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

COMÉRCIO ATACADISTA DE MERCADORIAS EM GERAL E LOJAS COMERCIAIS  
AVENIDA SENADOR VERGUEIRO



**Vizinhança Imediata – Av. Senador Vergueiro**  
Foto tirada no local



**Vizinhança Imediata – Rua 3 de Dezembro**  
Foto tirada no local

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



**Vizinhança Imediata** – Av. Senador Vergueiro - empresa de ônibus Kuba Tur  
Foto tirada no local



**Vizinhança Imediata** – Av. Ministro Oswaldo Aranha  
Foto tirada no local

## 9.2. Caracterização da Vizinhança Mediata (Raio = 500m)

A vizinhança mediata do terreno onde será implantado o empreendimento comercial é diversificada, composta por comércios, serviços, indústrias, residências multifamiliares e unifamiliares, escolas, igreja, mercado municipal, praças, postos de combustível, destacando:

- Praça São João Batista;
- Praça dos Meninos;
- Mercado Municipal;
- Parque Municipal Engenheiro Salvador Arena.

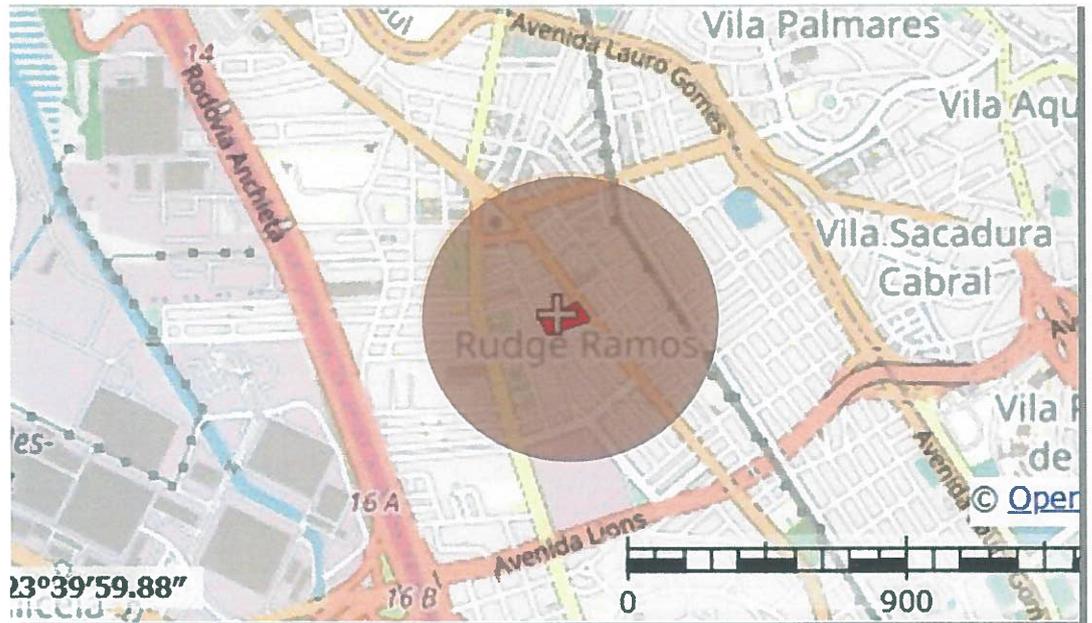


Vizinhança Mediata  
Fonte: GoogleMaps

---

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

COMÉRCIO ATACADISTA DE MERCADORIAS EM GERAL E LOJAS COMERCIAIS  
AVENIDA SENADOR VERGUEIRO



Fonte: Geoportail PMSBC



Vizinhaça Mediata – Mercado Municipal  
Foto tirada no local

COMÉRCIO ATACADISTA DE MERCADORIAS EM GERAL E LOJAS COMERCIAIS  
AVENIDA SENADOR VERGUEIRO

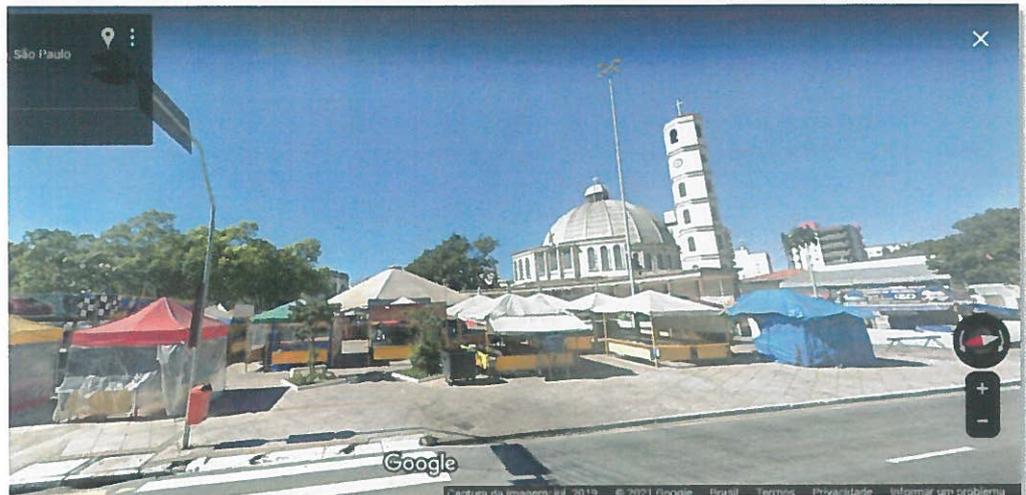


**Vizinhança Mediata – Av. Min. Oswaldo Aranha – Comércio e Cond. Residencial**  
Foto tirada no local



**Vizinhança Mediata – Av. Senador Vergueiro**  
Foto tirada no local

COMÉRCIO ATACADISTA DE MERCADORIAS EM GERAL E LOJAS COMERCIAIS  
AVENIDA SENADOR VERGUEIRO



**Vizinhança Mediata – Praça São João Batista e Igreja de São João Batista**  
Fonte: GoogleMaps



**Vizinhança Mediata: Igreja São João Batista**  
Fonte: GoogleMaps



**Vizinhança Mediata – Parque Municipal Engenheiro Salvador Arena**  
Fonte: GoogleMaps

## 10- IMPACTOS E AS MEDIDAS MITIGADORAS DECORRENTES DA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

### a. Adensamento Populacional

O empreendimento, caracterizado como atividade comercial, destina-se à implantação de supermercado atacadista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios e lojas de produtos e serviços variados.

Para essa atividade, na fase de construção da edificação no imóvel, está prevista a contratação de aproximadamente 50 (cinquenta) operários mais os terceirizados.

Os trabalhos para execução da obra ocorrerão no período comercial de segunda a sábado, das 7h00 às 18h00.

As obras devem ser iniciadas logo após a emissão do Alvará de Construção, com previsão para o mês de Março/2022.

A construção deverá estar concluída após 1 ano, sendo, portanto, previsto que as obras sejam entregues em Março/2023.

No aspecto de adensamento populacional, na fase de implantação, o empreendimento não apresenta impacto significativo na região na qual se insere, por se tratar de pouca significância e ser de duração temporária.

### b. Geração de Resíduos durante as obras de construção

O pequeno movimento de terra para a implantação do empreendimento comercial será executado atendendo as disposições legais aplicáveis.

Quanto à demolição não há construções no local a serem demolidas, haverá somente a geração de um volume aproximado de 48m<sup>3</sup> que será resultado da demolição dos muros existentes.

Todos os serviços necessários para a movimentação de terra e demolição, contarão com medidas de segurança e limpeza das vias públicas. Contarão também com ações para minimizar a emissão de partículas sólidas aéreas, quando necessário.

Durante todo o período das obras os resíduos da construção civil permanecerão dentro dos limites do imóvel, para que não obstruam a via pública ou causem transtorno à população da vizinhança e ao tráfego de pedestres e veículos.

Os resíduos resultantes de construção e de movimentação de terra serão adequadamente acondicionados, transportados e dispostos, atendendo o preceituado na Resolução CONAMA nº 307/02.

A análise do PGRCC – Projeto de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil, está sendo feita através do PA SB nº 102847/2021-16.

Quanto aos demais resíduos sólidos gerados na operação da obra de construção, escritórios, refeitório e sanitários, serão devidamente acondicionados para a remoção pelo serviço público de coleta.

Este impacto é de pequena monta e perdurará somente durante uma pequena parte da fase de implantação do empreendimento.

**c. Equipamentos Comunitários**

Tendo em vista o pequeno número previsto de operários a serem contratados durante a fase de implantação do empreendimento, não haverá demanda a ser considerada sobre os equipamentos comunitários existentes na região.

Portanto, não há impacto sobre os equipamentos comunitários a ser considerado na fase de implantação.

**d. Emissão de particulados na atmosfera**

Durante a fase de implantação do empreendimento, há a possibilidade de emissão de partículas sólidas suspensas na atmosfera, próprias dos serviços da construção civil.

Esse impacto será minimizado com ações que reduzam a emissão de partículas na atmosfera.

Os veículos que poderão ser necessários para a implantação do empreendimento durante as obras são:

- 8 carretas;
- 5 betoneiras concreto;



2 VUCs.

Esses veículos serão necessários e serão distribuídos de acordo com a fase da obra.

Com o objetivo de minimizar a emissão de particulados na atmosfera, serão adotadas as seguintes medidas:

- quando necessário, o solo será umedecido como medida de controle de poluição atmosférica por material particulado;
- o material a ser extraído será mantido umedecido de forma que não ocorra a dispersão exagerada de partículas;
- as áreas de estocagem de materiais, bem como as vias de circulação serão mantidas umedecidas, em especial, no período seco;
- os pneus dos veículos do canteiro de obras, serão lavados antes de saírem do canteiro de obras para evitar carregamento de material terroso para outras vias e sua suspensão pela ação dos ventos;
- as caçambas com entulho serão cobertas no caso de transportarem material pulverulento.

Este impacto causado pelas obras de construção do edifício será temporário e de reduzida intensidade.

**e. Emissão de Ruídos**

A fase de implantação do empreendimento promove ruídos inerentes à atividade de construção civil, produzidos por equipamentos, como pá-carregadeira, escavadeira e caminhões. A construção civil tem também outros ruídos inerentes a essa atividade, tais como, equipamentos de concretagem, marteletes e a própria circulação de materiais e mão de obra.

Entretanto, os níveis de ruído produzidos pela atividade da construção do empreendimento, observarão rigorosamente o horário de funcionamento dos trabalhos nas obras será das 7h00 às 18h00 de segunda a sábado.

Considerando a localização do imóvel e as características do entorno, com predominância dos usos empresariais, tráfego, sistema viário, etc., os ruídos provocados durante a execução das obras, não causarão impactos negativos significativos na vizinhança que demandem medidas de mitigação.

**f. Ventilação e Iluminação**

Neste quesito não há impactos negativos a serem considerados, uma vez que a construção atende ao designado na legislação urbanística. Foi projetado com gabarito baixo que não impactará a ventilação ou iluminação do entorno.

**g. Vibração**

Durante a fase de construção poderá, eventualmente, ocorrer algum tipo de vibração por movimentação de cargas, entretanto, este incômodo será transitório.

A técnica construtiva a ser utilizada na implantação do empreendimento será de estrutura pré-moldada e fechamento em alvenaria convencional.

Na fundação está prevista a utilização de estacas hélice contínua.

Assim sendo, no aspecto de geração de vibração, pode-se afirmar que não haverá impacto significativo à vizinhança a ser considerado.

**h. Meio Ambiente**

O imóvel destinado à implantação do empreendimento comercial não apresenta vegetação que necessite de remoção.

Por ser uma área onde houve a instalação de empresa que fabricava artefatos de borracha para uso pelas indústrias, houve a solicitação de Parecer Técnico CETESB nº 48.100433, datado de 13/11/2020, Plano de Intervenção, visando aprovação das medidas para conversão do imóvel para uso Comercial, conforme consta em Escritura de Venda e Compra, de Diana Administração e Participações Ltda e Fias Paiva Administração e Participações S.A.

Assim sendo, as devidas cautelas já foram adotadas, não havendo impactos negativos que necessitem de ações mitigadoras, recuperadoras ou minimizadoras.



**i. Aumento da Circulação viária e de pedestres**

Durante as obras de implantação do empreendimento comercial, haverá um aumento de pouca significância no número de veículos e pedestres na região.

Durante a obra, a entrada e saída de materiais serão realizadas seguindo uma programação que vise minimizar os impactos negativos no trânsito da região.

Entretanto, sendo um terreno de grandes dimensões, a movimentação de materiais da obra, será feita no interior do mesmo.

Quanto aos operários, poderão chegar por meios próprios ou por transporte coletivo. Entretanto, o número previsto de operários a serem contratados é considerado pequeno, e não causará impacto negativo significativo no aspecto aqui tratado.

**j. Impacto Sócioeconômico**

A implantação do empreendimento criará postos de trabalho administrativos e para serviços de construção civil. Promoverá também o aquecimento do comércio do entorno pelo fluxo de trabalhadores diariamente.

No aspecto sócioeconômico, o impacto a ser considerado é positivo.

---



## 11- IMPACTOS E AS MEDIDAS MITIGADORAS DECORRENTES DA OPERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

### a. Adensamento Populacional

Dados obtidos no site da Prefeitura de São Bernardo do Campo, Perfil Sócio Econômico da população do Bairro Rudge Ramos, a população residente assim se distribui por faixa etária:

Região	População prevista para 2019
Bairro Rudge Ramos	43.791
<b>São Bernardo do Campo</b>	<b>838.936</b>

Tomando como base o Censo Demográfico de 2010:

Faixa Etária (anos)	Bairro Rudge Ramos	Total Município
Até 3	1.583	39.187
4 a 5	748	19.951
6 a 10	1.905	52.240
11 a 14	1.733	47.166
15 a 19	2.529	59.675
20 a 29	7.069	140.617
30 a 39	6.902	131.493
40 a 49	6.330	112.369
50 a 59	5.764	84.206
60 e mais	7.722	77.838
Sem informação	2	721
<b>Total</b>	<b>42.285</b>	<b>765.463</b>

Dos dados mostrados acima, constata-se que a grande maioria da população residente no Bairro Centro, está situada na faixa acima dos 20 anos.

Para o funcionamento do supermercado, está previsto o emprego de 200 (duzentos) funcionários, assim distribuídos em 03 (Três) turnos: manhã, tarde e noite.

- Manhã: 80 funcionários;
- Tarde: 100 funcionários;
- Noite: 20 funcionários.

O número previsto de pessoas que acessarão o empreendimento comercial é de aproximadamente 3.000 (três mil) pessoas por dia.

Tendo em vista a amplitude do horário de funcionamento, das 7h00 até as 22h00, as características operacionais da atividade, bem como sua localização considera-se que não haverá impacto negativo quanto ao adensamento populacional, não cabendo, portanto, medida mitigadora neste aspecto.

#### **b. Geração de Resíduos**

Os resíduos gerados pelo desenvolvimento da atividade comercial serão devidamente acondicionados e recolhidos pelo serviço público de coleta ou, conforme sua categoria, no caso de papelão, plástico e metais serão destinados a programas de reaproveitamento e reciclagem de materiais, nos moldes do que já ocorre nas outras unidades do supermercado.

O descarte de material perecível será feito por empresa particular especializada, por meio de caçamba compactora que retira o material semanalmente, a ser localizada dentro da área do empreendimento.

Neste aspecto, uma vez que haverá reciclagem de papelão, plástico e metais, e que haverá o uso de caçambas compactadoras, não haverá impacto negativo a ser mitigado.

#### **c. Equipamentos Urbanos**

A região onde se insere o empreendimento é servida por rede de água, esgotos, e energia elétrica.

Visando reduzir o consumo de energia elétrica, com a utilização de luminárias de led para a iluminação e parte da construção contará com iluminação e ventilação natural.

Está previsto a utilização de peças e equipamentos que visem economia no consumo de água, como por exemplo, torneiras com fechamento automático e vasos com caixa acoplada.

Está previsto também, o reuso de águas pluviais que serão captadas pelos reservatórios de contenção exigidos pela legislação em vigor.

Para o funcionamento do empreendimento, serão atendidas todas as diretrizes das concessionárias SABESP e ENEL Distribuição São Paulo.

Dessa forma, não haverá impactos negativos a serem considerados, neste aspecto.

**d. Equipamentos Comunitários**

Com base nos dados fornecidos pelo Geoportal da Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo, o Bairro Rudge Ramos dispõe de equipamentos comunitários que, considerando o tipo de atividade a ser instalada, não serão impactados pela implantação do empreendimento.

Assim sendo, não haverá medidas mitigadoras a serem oferecidas no aspecto do impacto aos equipamentos comunitários.

**Equipamentos públicos, rede municipal, Bairro Rudge Ramos 2019**

Área	Número de Equipamentos
Cultura	3
Educação	9
Esporte e Lazer	6
Saúde	9
Segurança pública - GCM	1
Utilidade Pública	1
Praças Públicas	
Praça Ajardinada	42
Praça Esportiva	8
Praça Parque	3

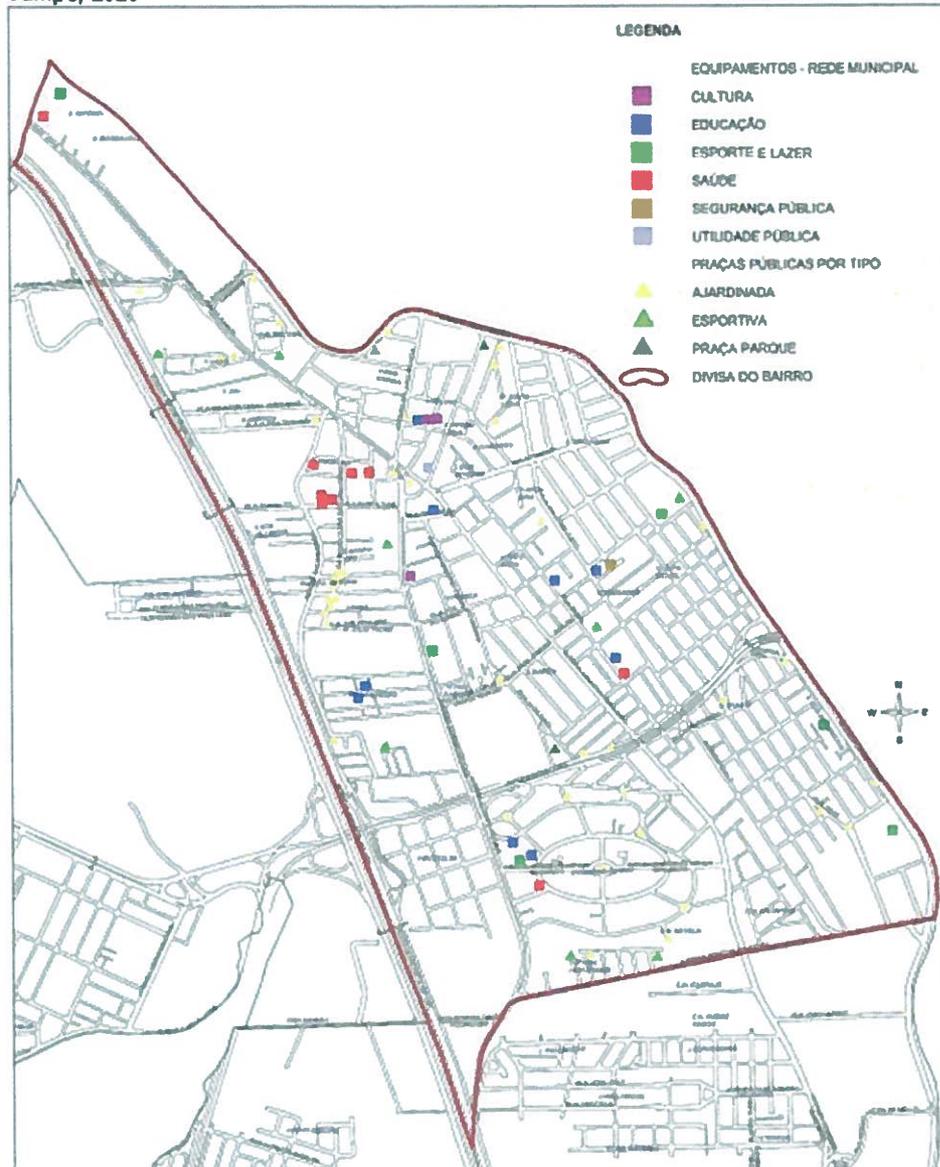
Fonte: [www.saobernardo.sp.gov.br](http://www.saobernardo.sp.gov.br)

COMÉRCIO ATACADISTA DE MERCADORIAS EM GERAL E LOJAS COMERCIAIS  
AVENIDA SENADOR VERGUEIRO



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO  
Divisão de Indicadores Sociais

Mapa 2 – Equipamentos públicos, rede municipal, bairro Rudge Ramos, São Bernardo do Campo, 2020



Fonte: Secretarias Municipais MSBC  
Elaboração: SOPE, 13/MSBC

**e. Emissão de partículas na atmosfera**

As características operacionais da atividade empresarial a ser instalada, não prevêem a emissão de partículas na atmosfera.

Na padaria a ser instalada no interior do empreendimento, está prevista a utilização de forno elétrico ou gás GLP, que não produzirá fumaça, podendo haver somente a geração de vapor a ser libertado por um sistema de exaustão próprio.

Neste aspecto, não haverá impactos negativos ou medidas mitigadoras a serem adotadas.

**f. Emissão de Ruídos**

Na fase de operação do empreendimento, o empreendimento comercial atacadista não promoverá emissão de ruído, por sua natureza.

Assim, não há impactos negativos ou medidas mitigadoras a serem considerados neste aspecto.

**g. Ventilação e Iluminação**

Neste aspecto, não há impactos negativos a serem considerados, nem medidas mitigadoras ou minimizadoras a serem adotadas, uma vez que o imóvel possui frente para três vias, a edificação terá baixo gabarito, e no único imóvel contíguo, está instalada a empresa Kuba Tur, uma empresa de transporte, situada na av. Senador Vergueiro, 4605.

A edificação obedecerá às restrições edilícias quanto aos recuos e gabarito exigidos na legislação vigente.

**h. Vibração**

Na fase de operação do empreendimento comercial, pela natureza da sua atividade, não haverá ocorrência de vibração.

Assim sendo, não há impactos negativos a serem considerados.

**i. Meio Ambiente**

Conforme mencionado anteriormente, o imóvel onde será implantado o empreendimento comercial não apresenta vegetação significativa.

É um empreendimento que não causa impactos ambientais pela natureza da atividade.

E toda a produção de resíduos serão devidamente descartados como descrito no item "B".

Assim, neste aspecto, durante a operação do empreendimento, não há impactos negativos a serem considerados.

**j. Aumento da Circulação viária e de pedestres**

O funcionamento de um empreendimento deste porte atrai um grande número clientes e de veículos.

Além do número estimado de pessoas que frequentarão o empreendimento (3.000/dia), prevemos um aumento de aproximadamente 1.650 veículos circulando na região, entre clientes, funcionários, representantes comerciais e entregadores, durante o funcionamento do comércio atacadista, entre as 7h00 e 22h00 de segunda-feira a sábado e domingos, das 7h00 às 18h00.

O empreendimento foi projetado com um estacionamento de 502 (quinhentos e duas) vagas, incluídas as vagas de pessoas com dificuldade de locomoção e idosos, que serão reservadas na proporção estabelecida pela legislação vigente.

Está reservada uma área para a implantação de um bicicletário a ser utilizado por funcionários e fregueses.

Os serviços de abastecimento de produtos ao supermercado serão realizados dentro do empreendimento, através de um acesso próprio e independente projetado junto à Avenida Senador Verguerio.

A previsão que as mercadorias sejam transportadas, de acordo com as necessidades, por: 2 Carretas; 4 caminhões Truck; 6 caminhões Toco; 10 VUCs e 8 veículos de pequeno porte.

Os serviços de abastecimento serão realizados de segunda a sábado das 07h00 às 20h00.

Através de expediente próprio, serão apresentados para análise dos técnicos da prefeitura, o Estudo de Pólo Gerador de Tráfego (PGT) e o Relatório de Impacto no Trânsito (RIT) onde será avaliado o eventual impacto sobre a circulação viária e de pedestres.

**k. Valorização imobiliária**

O valor estimado do investimento nessa unidade comercial é de R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).

O aproveitamento do lote com a implantação de uma atividade econômica desse porte cumpre um dos fundamentos do Plano Diretor do Município que é dar função social à propriedade urbana, atendendo ao previsto no ordenamento territorial que prevê a implantação de empreendimentos comerciais no local, além de geração de empregos no município.

Portanto, neste aspecto, o impacto é considerado positivo.

**l. Impacto Sócioeconômico.**

**População segundo o Índice Paulista de Vulnerabilidade Social – IPVS  
Bairro Rudge Ramos e total do município 2010**

Grupos de Vulnerabilidade Social - IPVS	População	
	Rudge Ramos	S. Bernardo do Campo
Baixíssima	8,8%	5,0%
Muito baixa	84,8%	47,7%
Baixar	6,4%	19,7%
Média	0%	11,0%
Alta (setores urbanos)	0%	4,1%
Muito alta	0%	11,4%
Alta (setores rurais)	0%	1,1%

Fonte: [www.saobernardo.sp.gov.br](http://www.saobernardo.sp.gov.br)

Analisando o quadro acima, obtido no Perfil Sócioeconômico do Município através do Geoportal de São Bernardo do Campo, 93,6% da população residente no bairro Rudge Ramos possui vulnerabilidade social baixíssima e muito baixa.

A atividade comercial tem previsão de gerar aproximadamente 200 empregos diretos, além dos empregos indiretos, para o funcionamento desse empreendimento e das lojas.

As vagas de emprego do empreendimento comercial atacadista serão divulgadas através da Central de Trabalho e Renda – CTR, da Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo, dando oportunidade a pessoas interessadas, residentes no Município.

Por outro lado, a empresa, seguindo as diretrizes já adotadas nas demais unidades em funcionamento, possui programa de doação de alimentos a entidades localizadas no Município de São Bernardo do Campo.

A implantação do Supermercado Bem Barato e das demais lojas de produtos e serviços variados, promoverá um impacto positivo na região.

Assim, pode-se considerar que não há medidas mitigadoras a serem adotadas, uma vez que o impacto no aspecto socioeconômico será positivo.

---



## 12- CONCLUSÃO

O projeto de implantação do empreendimento comercial atenderá a todas as exigências legais, tanto na fase de construção, como na fase de operação.

Através da análise do presente Estudo de Impacto de Vizinhança, constata-se que não foram identificados fatores socioeconômicos, físicos ou ambientais que conflitem com a vizinhança mediante a implantação e operação do empreendimento comercial.

Verifica-se que a ocupação do imóvel com uma atividade econômica comercial de grande porte, acrescenta valor aos imóveis da vizinhança e atende ao princípio fundamental do Plano Diretor, que é o de atribuir função social à propriedade imobiliária urbana.

A implantação desse estabelecimento colaborará com a segurança da região, considerando que hoje o terreno encontra-se desocupado.

Há que se considerar que, as medidas mitigadoras que serão tomadas na fase de implantação do empreendimento, serão transitórias e que os benefícios oferecidos na fase de funcionamento do empreendimento, como geração de empregos e doação de alimentos, serão perenes, promovendo a melhoria da qualidade de vida da população do município.

Também contribuirá para melhorar a oferta de espaços comerciais com incentivo aos pequenos empresários e incentivará a livre concorrência de dando maiores oportunidades de compra e ganho ao consumidor.

Avaliando os aspectos definidos pela legislação aplicável, especialmente o Estatuto da Cidade, LM 6154/2011, LM 6222/2012 e a L.M. nº 5.714/2007, constata-se que a atividade se integra adequadamente à região, atende as exigências específicas da área, não causando impactos negativos na vizinhança.

Assim, o empreendimento se agregará aos demais estabelecimentos comerciais, industriais e de serviços da região, valorizando o entorno, inserindo-se no contexto empresarial do Município, promovendo a geração de empregos, diretos e indiretos, e contribuindo para o desenvolvimento socioeconômico da região.



---

FAIAS PAIVA ADM. E PARTICIPAÇÕES S/A.



---

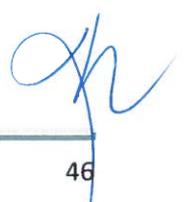
ARQTO CARLOS DONIZETTI DA NEVES

CAU nº A-2003864

RRT nº 11267691

**ANEXOS**

---



**FIC- FICHA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL**

**010.003.029.000**

**010.003.030.000**

**010.003.031.000**

---



COMÉRCIO ATACADISTA DE MERCADORIAS EM GERAL E LOJAS COMERCIAIS  
AVENIDA SENADOR VERGUEIRO

pdf



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Data: 27/05/2021

Hora: 06:59:28

Inscr. Imobiliária: 010-003-029-0

FIC - FICHA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL

NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO OU TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA

Nesta data o(a) Sr(a): possuidor do CPF/ CNPJ: solicitou pela Internet a presente Ficha de Informações Cadastrais.

ORIGEM DO IMÓVEL

- Loteamento  Área Não Pertencente A Parcelamento  Desmembramento

EMPREENDIMENTO - 1 VILA FRANCA

Lote:

Quadra:

- Situação  Regular  Irregular  Clandestino  Não Executado

Complemento:

PLANO DIRETOR LM 6184/11

- Macrozoneamento: MUC  
 Zoneamento: ZUD1  
 Zonas Especiais  
 Centralidade

PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO L.M. 6222/12

- OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial Construtivo Adicional:

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SBC L.M. 6403/15

- Setor: 2B

BILLINGS - LE 13579/09

- Compartimento  
 Sub Área

HIDROGRAFIA

- Curso d'água  
 Nascente  
 Represa

INTERFERÊNCIA COM PROJETOS

- Municipal Planta: M-0615-C[FIXA ALINHAMENTO PARA A AVENIDA SENADOR VERGUEIRO PARA 20,00 METROS DE LARGURA, TRECHO ENTRE A RUA ITAÚNA A RUA HELENA JACQUEY Proc: SB-007391/1966 Ato: DECRETO MUNICIPAL 01.675 DE 10/06/1968 ]  
 Estadual Planta:  
 Federal Planta:

LEGISLAÇÃO GERAL

- LE 12526/07 - Normas contenção de enchentes e captação de águas pluviais  
 Recuar 15m da faixa de domínio das rodovias e ferrovias - Artº 21 da L.M. 6222/12  
 Havendo movimentação de terra, obedecer a L. M. 6398/2015 regulamentada pelo D. M. 19.310/15  
 Recuos em vias sem alinhamento predial definido será objeto de análise especial - Artº 85 da L.M. 6222/12

RESTRIÇÕES ESPECIAIS

- Bacia de Contribuintes da Baixada Santista (Mananciais Hídricos)  
 Bacia de Contribuintes da Billings (Mananciais Hídricos) L.E. 13.579/09  
 Bacia de Contribuintes do Rio Tamanduaí  
 Parque Estadual da Serra do Mar - Decreto Estadual 10.251/77  
 Área sujeita a Inundação: Consultar a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos. SU.5  
 Área passível de contaminação  
 Zona de Proteção de Aeródromo: AEROPORTO CONGONHAS - PORTARIA 380/ICA-01/11/2017  
 Área Tombada.

**COMÉRCIO ATACADISTA DE MERCADORIAS EM GERAL E LOJAS COMERCIAIS  
AVENIDA SENADOR VERGUEIRO**

**INTERFERÊNCIA NO LOTE**

**Tipo de Interferência**

- Faixa Non Aedificandi
- Instituição de Serviço
- Ocupação Administrativa

**Observação**

**LOGRADOURO**

AVENIDA SENADOR VERGUEIRO

Largura	Recuo	Obs.	Denomin. Oficial	Denomin. Social	Oficial	Hierarquia
18 m	5 m	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	ARTERIAL1

Obs.:  Dispensado de Recuo(s) para fins comerciais ou prestação de serviço

**Observação:**

Área do Lote = 2294,30 m2 conforme cadastro da Secretaria de Finanças



**CROQUI SEM ESCALA COM FINS ILUSTRATIVOS, NÃO SE REFERE ÀS MEDIDAS REAIS DO TERRENO**

COMÉRCIO ATACADISTA DE MERCADORIAS EM GERAL E LOJAS COMERCIAIS  
AVENIDA SENADOR VERGUEIRO

pdf



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Data: 27/05/2021

Inscr. Imobiliária: 010-003-030-0

Hora: 07:01:57

FIC - FICHA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL  
NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO OU TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA

Nesta data o(a) Sr(a): possuidor do CPF/ CNPJ: solicitou pela Internet a presente Ficha de Informações Cadastrais.

ORIGEM DO IMÓVEL

- Loteamento  Área Não Pertencente A Parcelamento  Desmembramento

EMPREENDIMENTO - 1 VILA FRANCA

Lote:

Quadra:

- Situação  Regular  Irregular  Clandestino  Não Executado

Complemento:

PLANO DIRETOR LM 6184/11

- Macrozoneamento: MUC  
 Zoneamento: ZUD1  
 Zonas Especiais  
 Centralidade

PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO L.M. 6222/12

- OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial Construtivo Adicional:

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SBC L.M. 6403/15

- Setor: 2B

BILLINGS - LE 13579/09

- Compartimento  
 Sub Área

HIDROGRAFIA

- Curso d'água  
 Nascente  
 Represa

INTERFERÊNCIA COM PROJETOS

- Municipal Planta: M-0615-C[FIXA ALINHAMENTO PARA A AVENIDA SENADOR VERGUEIRO PARA 20,00 METROS DE LARGURA, TRECHO ENTRE A RUA ITAÚNA A RUA HELENA JACQUEY Proc: SB-007391/1966 Ato: DECRETO MUNICIPAL 01.675 DE 10/06/1968 ]  
 Estadual Planta:  
 Federal Planta:

LEGISLAÇÃO GERAL

- LE 12526/07 - Normas contenção de enchentes e captação de águas pluviais  
 Recuar 15m da faixa de domínio das rodovias e ferrovias - Artº 21 da L.M. 6222/12  
 Havendo movimentação de terra, obedecer a L. M. 6398/2015 regulamentada pelo D. M. 19.310/15  
 Recuos em vias sem alinhamento predial definido será objeto de análise especial - Artº 86 da L.M. 6222/12

RESTRICÇÕES ESPECIAIS

- Bacía de Contribuintes da Baixada Santista (Mananciais Hídricos)  
 Bacía de Contribuintes da Billings (Mananciais Hídricos) L.E. 13.579/09  
 Bacía de Contribuintes do Rio Tamanduateí  
 Parque Estadual da Serra do Mar - Decreto Estadual 10.251/77  
 Área sujeita a Inundação: Consultar a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos. SU.5  
 Área passível de contaminação  
 Zona de Proteção de Aeródromo: AEROPORTO CONGONHAS - PORTARIA 380/ICA-01/11/2017  
 Área Tombada.

**COMÉRCIO ATACADISTA DE MERCADORIAS EM GERAL E LOJAS COMERCIAIS  
AVENIDA SENADOR VERGUEIRO**

**INTERFERÊNCIA NO LOTE**

**Tipo de Interferência**

- Fábca Non Aedificandi
- Instituição de Serviço
- Ocupação Administrativa

**Observação**

**LOGRADOUROS**

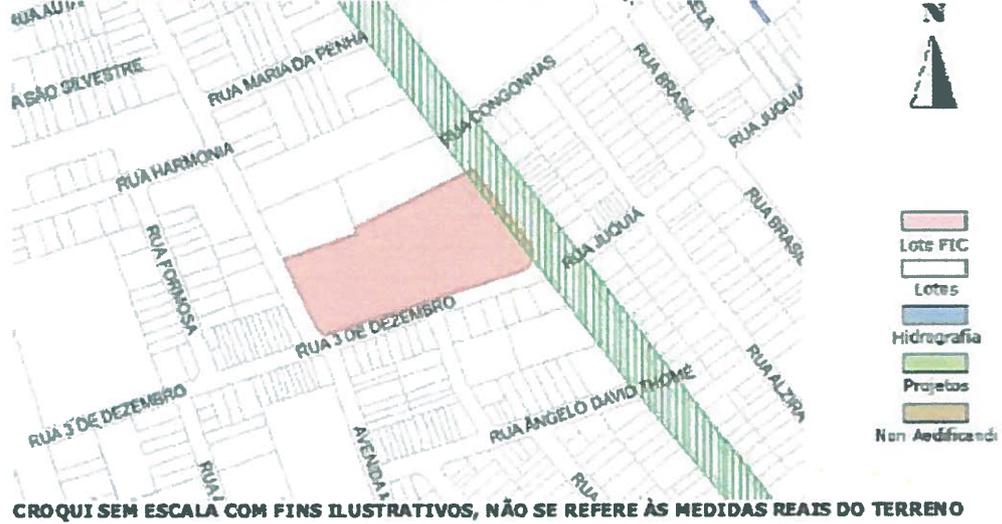
RUA 3 DE DEZEMBRO  
AVENIDA SENADOR VERGUEIRO  
AVENIDA MINISTRO OSVALDO ARANHA

Largura	Recuo	Obs.	Denomín. Oficial	Denomín. Social	Oficial	Hierarquia
10 m	5 m	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	COLETORA
18 m	5 m	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	ARTERIAL1
12 m	5 m	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	COLETORA

Obs.:  Dispensado de Recuo(s) para fins comerciais ou prestação de serviço

**Observação:**

Área do Lote = 9122,63 m2 conforme cadastro da Secretaria de Finanças



pdf



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO  
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Data: 27/05/2021

Hora: 07:03:03

Inscr. Imobiliária: 010-003-031-0

FIC - FICHA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL  
NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO OU TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA

Nesta data o(a) Sr(a): possuidor do CPF/ CNPJ: solicitou pela Internet a presente Ficha de Informações Cadastrais.

ORIGEM DO IMÓVEL

Loteamento  Área Não Pertencente A Parcelamento  Desmembramento

EMPREENDIMENTO - 1 VILA FRANCA

Lote:

Quadra:

Situação  Regular  Irregular  Clandestino  Não Executado

Complemento:

PLANO DIRETOR LM 6184/11

Macrozoneamento: MUC  
 Zoneamento: ZUD1  
 Zonas Especiais  
 Centralidade

PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO L.M. 6222/12

OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial Construtivo Adicional:

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SBC L.M. 6403/15

Setor: 2B

BILLINGS - LE 13579/09

Compartimento  
 Sub Área

HIDROGRAFIA

Curso d'água  
 Nascente  
 Represa

INTERFERÊNCIA COM PROJETOS

Municipal Planta:  
 Estadual Planta:  
 Federal Planta:

LEGISLAÇÃO GERAL

LE 12526/07 - Normas contenção de enchentes e captação de águas pluviais  
 Recuar 15m da faixa de domínio das rodovias e ferrovias - Artº 21 da L.M. 6222/12  
 Havendo movimentação de terra, obedecer a L. M. 6398/2015 regulamentada pelo D. M. 19.310/15  
 Recuos em vias sem alinhamento predial definido será objeto de análise especial - Artº 86 da L.M. 6222/12

RESTRIÇÕES ESPECIAIS

Bacía de Contribuintes da Baixada Santista (Mananciais Hídricos)  
 Bacía de Contribuintes da Billings (Mananciais Hídricos) L.E. 13.579/09  
 Bacía de Contribuintes do Rio Tamanduateí  
 Parque Estadual da Serra do Mar - Decreto Estadual 10.251/77  
 Área sujeita a inundação: Consultar a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos. SU.5  
 Área passível de contaminação  
 Zona de Proteção de Aeródromo: AEROPORTO CONGONHAS - PORTARIA 380/ICA-01/11/2017  
 Área Tombada.

INTERFERÊNCIA NO LOTE

Tipo de Interferência Observação

**COMÉRCIO ATACADISTA DE MERCADORIAS EM GERAL E LOJAS COMERCIAIS  
AVENIDA SENADOR VERGUEIRO**

- Fabca Non Aedificandi
- Instituição de Serviço
- Ocupação Administrativa

**LOGRADOURO**

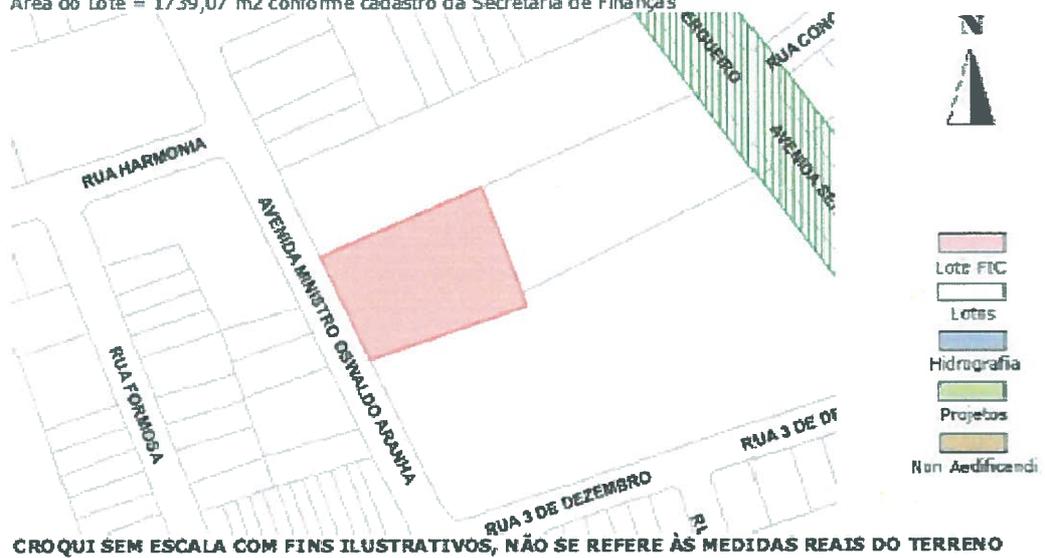
AVENIDA MINISTRO OSWALDO ARANHA

Largura	Recuo	Obs.	Denomín. Oficial	Denomín. Social	Oficial	Hierarquia
12 m	5 m	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	COLETORA

Obs.:  Dispensado de Recuo(s) para fins comerciais ou prestação de serviço

**Observação:**

Área do Lote = 1739,07 m2 conforme cadastro da Secretaria de Finanças

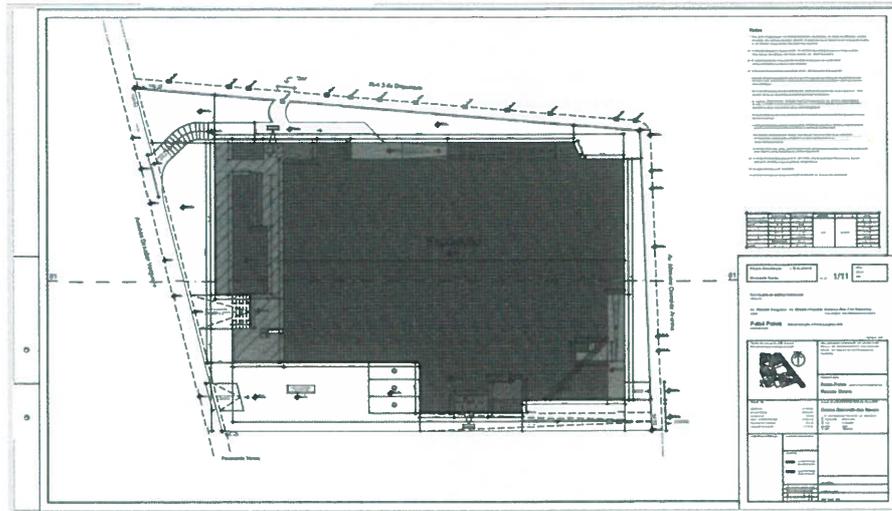


**PROJETO SIMPLIFICADO**

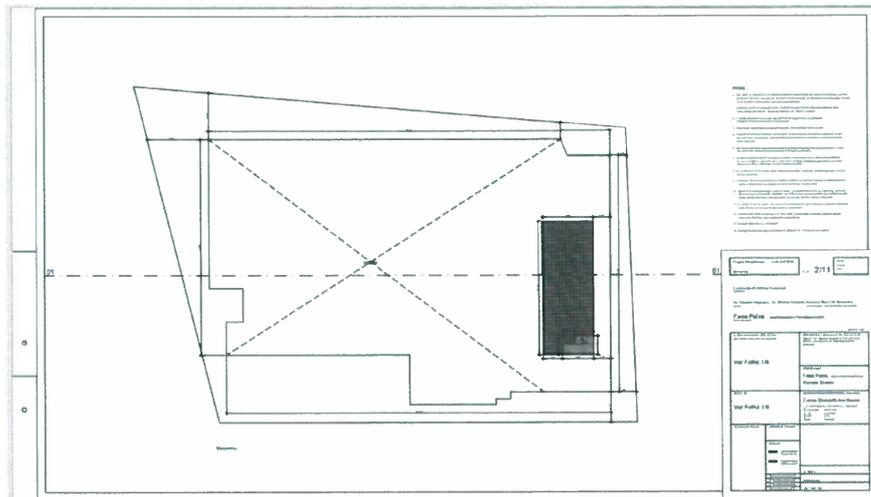
---



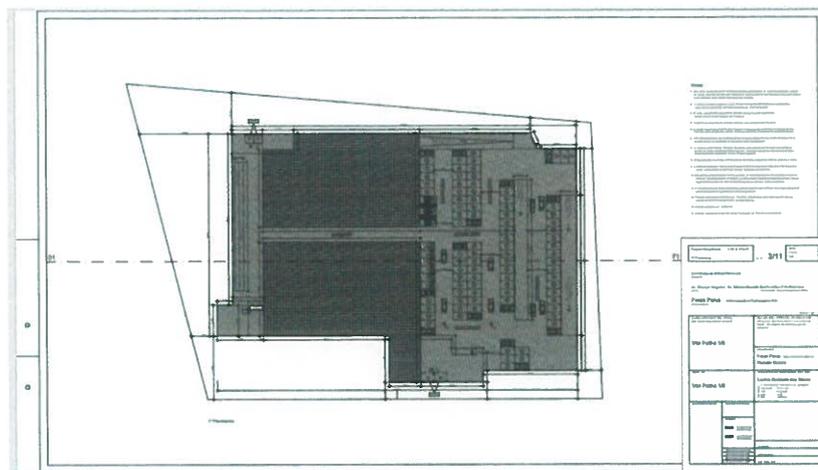
COMÉRCIO ATACADISTA DE MERCADORIAS EM GERAL E LOJAS COMERCIAIS  
AVENIDA SENADOR VERGUEIRO



Folha 01

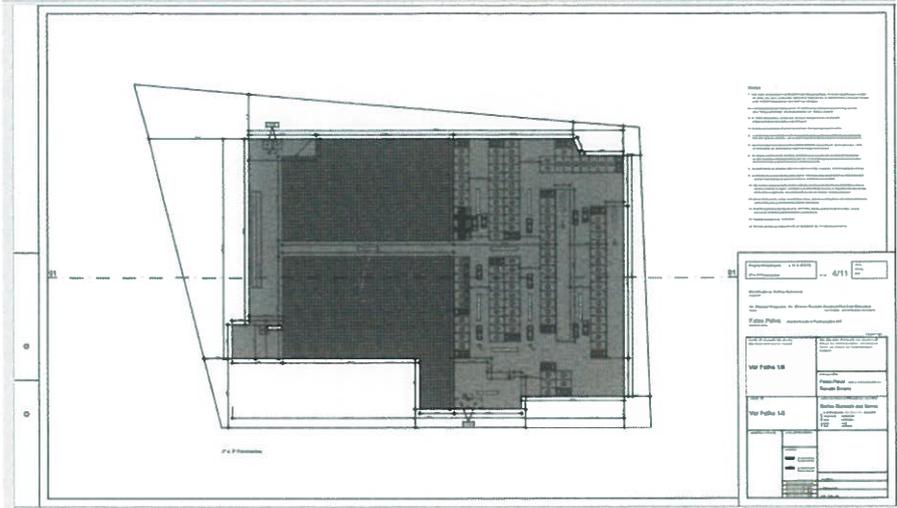


folha 02

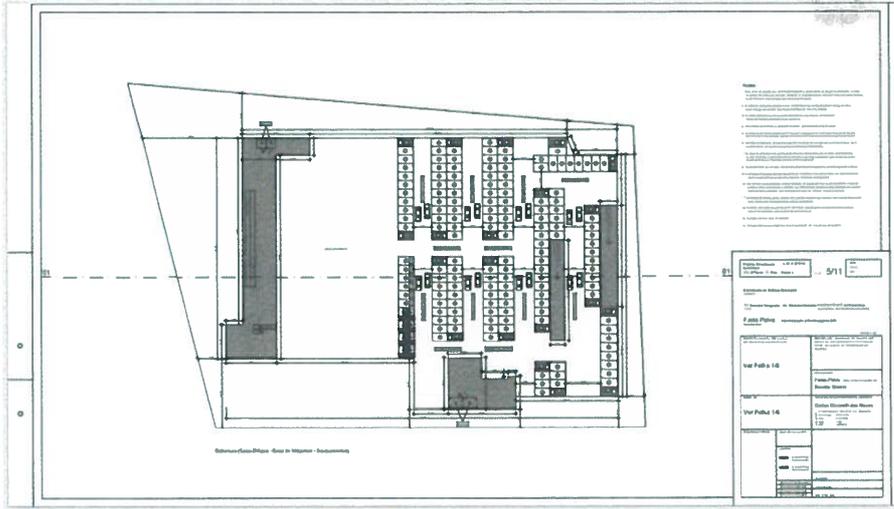


folha 03

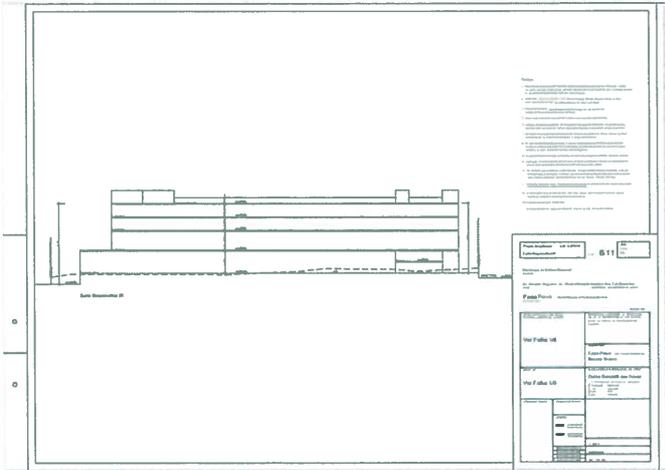
**COMÉRCIO ATACADISTA DE MERCADORIAS EM GERAL E LOJAS COMERCIAIS  
AVENIDA SENADOR VERGUEIRO**



Folha 04



folha 05



folha 06