

309
Jana



DeGeMA
Soluções Ambientais Ltda.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

DMALLS SHOPPING CENTER LTDA

Rua Sofia D'ângelo Caputo, nº450/579 – Rio Grande, Riacho Grande, São Bernardo do Campo - SP.

Agosto/2018

São Paulo


IDENTIFICAÇÃO

| REQUERENTE | |
|--|-------------------------------|
| Razão Social: DMALLS Shopping Center Ltda | |
| CNPJ: 30.812.759/0001-30 | |
| Endereço: Rua Abaçai, nº 175 – Brooklin Paulista – São Paulo – SP – CEP: 04570-030 | |
| Responsável Legal: Alexandre Cardoso Sahyoun | CPF: 341.068.788-28 |

| IDENTIFICAÇÃO DA EMPRESA RESPONSÁVEL PELO ESTUDO | |
|--|------------------------------------|
| Razão Social: DeGeMA Soluções Ambientais Ltda | |
| CNPJ: 11.885.345/0001-96 | Telefone: (11) 5061-1874 |
| Endereço: Rua Djalma Coelho, 116 – Vila Madalena – São Paulo/SP – CEP: 05441-080 | |
| Responsável técnico: Luiz Gustavo Ripani Ruiz Morales | CREA/SP: 5062639410 |
| Coordenação do Projeto: Joyce Tchmola | CREA/SP: 5069729596 |
| Anotação de Responsabilidade Técnica (ART): 28027230180854872 | |

| IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO | |
|--|--|
| Nome: DMALLS Shopping Center Ltda | |
| Localização: Rua Sofia D'ângelo Caputo, nº 450/579 – Rio Grande – Riacho Grande - São Bernardo do Campo SP – CEP: 09830-310 | |
| Inscrição Imobiliária: 410.029.006 / 410.029.007 / 410.038.020 | |

SUMÁRIO

| | |
|---|----|
| INTRODUÇÃO..... | 5 |
| 1. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO | 7 |
| 1.1. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL..... | 7 |
| 1.2. JUSTIFICATIVA LOCACIONAL | 10 |
| 1.3. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO..... | 11 |
| 1.3.1 ENQUADRAMENTOS LEGAIS DO EMPREENDIMENTO..... | 13 |
| 1.4. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO..... | 14 |
| 1.4.1. VIZINHANÇA IMEDIATA..... | 14 |
| 1.4.2. VIZINHANÇA MEDIATA..... | 18 |
| 2. IMPACTOS GERADOS PELO EMPREENDIMENTO | 23 |
| 2.1. ADENSAMENTO POPULACIONAL..... | 25 |
| 2.2. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO | 26 |
| 2.3. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA | 26 |
| 2.4. ÁREAS DE INTERESSE HISTÓRICO, CULTURAL, PAISAGÍSTICO E AMBIENTAL | 27 |
| 2.5. EQUIPAMENTOS URBANOS..... | 28 |
| 2.6. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS..... | 31 |
| 2.7. SISTEMAS DE CIRCULAÇÃO..... | 33 |
| 2.8. POLUIÇÃO SONORA, ATMOSFÉRICA E HÍDRICA..... | 34 |
| 2.9. VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO..... | 35 |
| 2.10. VIBRAÇÃO | 37 |
| 2.11. PERICULOSIDADE | 37 |
| 2.12. RISCOS AMBIENTAIS..... | 38 |
| 2.13. IMPACTOS SOCIOECONÔMICOS | 39 |



| | |
|------------------------------------|----|
| 3. MEDIDAS MITIGADORAS..... | 40 |
| 3.1. SÍNTESE DOS IMPACTOS | 42 |
| 4. CONCLUSÕES..... | 44 |
| 5. EQUIPE TÉCNICA..... | 44 |
| 6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS..... | 45 |
| 7. ANEXOS..... | 45 |



INTRODUÇÃO

O presente estudo, denominado Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), segundo o Decreto Municipal de São Bernardo do Campo n° 16477/2008, tem como objetivo a identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos causados no meio urbano e ambiental da cidade de São Bernardo do Campo - SP, tendo em vista a instalação de um empreendimento comercial varejista de grande porte, de direitos da **DMALLS SHOPPING CENTER LTDA.**

Esse estudo é de grande relevância à gestão municipal, uma vez que, instrui e assegura sobre a capacidade do meio urbano em comportar o empreendimento, por isso, sua função fiscalizatória, de prevenção e precaução é característica marcante, e garante a avaliação das obras e das atividades que possam, potencialmente, causar dano ao meio ambiente. Assim, esse estudo caracteriza-se como uma solicitação da Secretaria de Planejamento Urbano e Ação Regional do município de São Bernardo do Campo, a fim de fornecer o futuro licenciamento e as possíveis medidas mitigadoras e compensatórias a serem aplicadas, sendo um documento técnico a ser exigido, com base em Lei Municipal n° 6184/2011, e que se mostra vital para a concretização da função social da cidade.

A avaliação dos possíveis impactos gerados em diferentes funcionamentos da vizinhança, núcleo urbano imediatamente próximo do empreendimento comercial proposto, utiliza como parâmetros as regulamentações normais de propriedades urbanas, conforme definido nas legislações de uso e ocupação do solo do município de São Bernardo do Campo, sob a Lei n° 6222/2012.

A delimitação da área de estudo baseou-se na definição de vizinhança como a área delimitada pelas vias públicas que dão acesso ao empreendimento e que estão inseridas em um raio de 500 m a partir do empreendimento.

A Lei Federal n° 10.257/2001, que regulamenta o "Estatuto das Cidades", define que a construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, consideradas efetiva e potencialmente poluidoras, bem como os empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, de causar significativa degradação ambiental, e juntamente com a resolução CONAMA n° 001/86, dependerão de prévio licenciamento do órgão ambiental competente, nos termos da Lei n° 6.938, de 31 de agosto de 1981, que dispõe sobre a Política Nacional de Meio Ambiente, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

De acordo com o Estatuto das Cidades, quando o impacto ambiental previsto corresponder a alterações nas zonas urbanas da cidade, os empreendimentos ou atividades especificadas em lei municipal estão dispensados de obtenção de Licença Ambiental, porém, estão sujeitas a avaliação do



Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) por parte do órgão ambiental municipal competente, com prévia emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento.

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) analisará os efeitos positivos e negativos do novo empreendimento quanto a "qualidade de vida da população", e a diretriz fundamental, levando em consideração obrigatória os seguintes aspectos:

- I. Adensamento populacional;
- II. Uso e ocupação do solo;
- III. Valorização ou desvalorização imobiliária;
- IV. Áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V. Equipamentos urbanos;
- VI. Equipamentos comunitários;
- VII. Sistema de circulação e transportes;
- VIII. Poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- IX. Ventilação e iluminação;
- X. Vibração;
- XI. Periculosidade;
- XII. Riscos ambientais; e
- XIII. Impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

1. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Este item demonstra características físicas e operacionais do empreendimento, caracterização do local, caracterização da vizinhança imediata e mediata sob influência do projeto, identificação e avaliação dos impactos na área de vizinhança.

1.1. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

O empreendimento objeto deste estudo será implantado em São Bernardo do Campo, município localizado na sub-região sudeste da Região Metropolitana de São Paulo, com limites territoriais junto aos municípios de Santo André, São Caetano do Sul, Diadema, São Paulo, Cubatão, e São Vicente, conforme figura 1 abaixo.

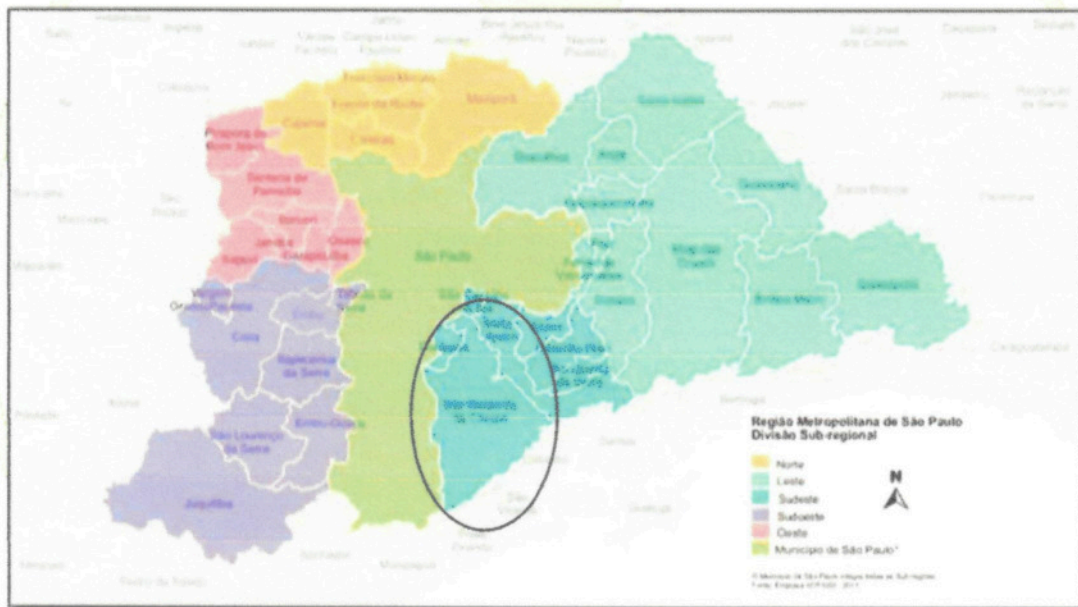


Figura 1 – Círculo demarcando o município de São Bernardo do Campo, no mapa da Região Metropolitana de São Paulo – Divisão Sub-Regional.

Fonte: Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S/A (EMPLASA).

No município de São Bernardo do Campo, por sua vez, o empreendimento está no distrito do Riacho Grande e seu acesso principal encontra-se na Rodovia Anchieta, na altura do quilômetro 29, próximo ao trecho da interligação a Rodovia Caminho do Mar e leva ao Rio Grande, que é o bairro central, conforme figura 2 (BEGALLI, 2013).

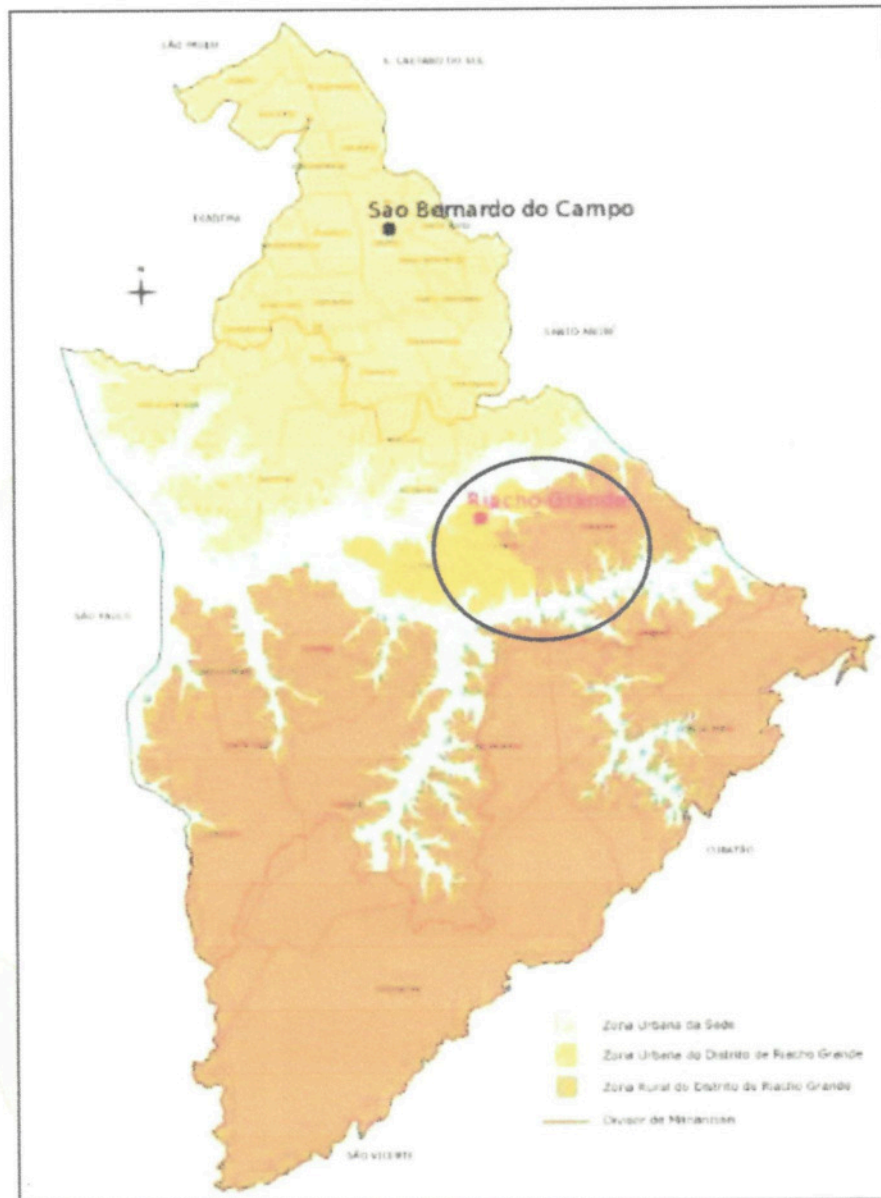


Figura 2 – Círculo demarcando a localização do distrito do Riacho Grande no município de São Bernardo do Campo.

Fonte: BEGALLI, 2013.

No distrito do Riacho Grande, o empreendimento está localizado na Rua Sofia D'ângelo Caputo, nº 450/579, bairro Rio Grande, e confronta ao sul com a Rua Marcílio Conrado e aos fundos, com a Avenida Marginal Direita à Via Anchieta. O imóvel era a sede industrial de uma fábrica de lâmpadas da Companhia Brasileira de Lâmpadas – CBL, e por isso encontram-se algumas estruturas civis remanescentes no terreno, conforme figura 3.



Figura 3 – Principais vias de acesso e ruas confrontantes com o empreendimento.

Elaboração: DeGeMA Soluções Ambientais Ltda, 2018.

Segundo os dados da Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (Fundação SEADE), sistematizados na tabela 1, São Bernardo do Campo é um município com população, aproximada, de 803.771 habitantes, predominantemente urbana. Ou seja, mais de 98% da população vive em área urbana, no qual possui uma densidade demográfica de 1.962,67 hab/km².

O município destaca-se por possuir altos índices de urbanização com relação à média da metrópole de São Paulo e do Estado de São Paulo. Possui, ainda, Índice de Desenvolvimento Humano Municipal – IDHM, de 0,805 e Renda per Capita de R\$944,67, segundo a mesma instituição. A cidade

também apresenta elevados níveis (maior que 90%) de atendimento de infraestrutura e serviços públicos de coleta de lixo, abastecimento de água e esgoto.

O desenvolvimento econômico e urbano do município foi caracterizado pela forte presença de atividade industrial. Atualmente, finaliza um processo de diminuição da participação da indústria e aumento do setor de serviços na oferta de empregos e participação no PIB do Estado de São Paulo, atingindo em 2015, percentuais de 27,75% e 72,23%, respectivamente.

Tabela 1 - Dados Gerais do Município de São Bernardo do Campo.

| TERRITÓRIO E POPULAÇÃO | ANO | DADOS |
|---|------------|---------------|
| Área (em Km ²) | 2018 | 409,53 |
| População | 2018 | 803.771 |
| Densidade Demográfica (Habitantes/ Km ²) | 2018 | 1.962,67 |
| Grau de Urbanização (em %) | 2018 | 98,38 |
| CONDIÇÕES DE VIDA | ANO | DADOS |
| Índice Paulista de Responsabilidade Social – IPRS – Dimensão da Riqueza | 2014 | 52 |
| Índice de Desenvolvimento Humano Municipal - IDHM | 2010 | 0,805 |
| Renda per capita (em reais correntes) | 2010 | 944,67 |
| HABITAÇÃO E INFRA-ESTRUTURA URBANA | ANO | DADOS |
| Coleta de lixo – Nível de Atendimento (em %) | 2010 | 99,87 |
| Abastecimento de água – Nível de Atendimento (em %) | 2010 | 99,05 |
| Esgoto Sanitário – Nível de Atendimento (em %) | 2010 | 90,26 |
| ECONOMIA | ANO | DADOS |
| Participação da Agropecuária no Total do Valor Adicionado (em %) | 2015 | 0,02 |
| Participação da Indústria no Total do Valor Adicionado (em %) | 2015 | 27,75 |
| Participação de Serviços no Total do Valor Adicionado (em %) | 2015 | 72,23 |
| PIB (em milhões de reais correntes) | 2015 | 42.745.533,28 |
| PIB per capita (em reais correntes) | 2015 | 54.008,53 |

Fonte: Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados – SEADE.

1.2. JUSTIFICATIVA LOCACIONAL

O comércio e a produção local são de extrema importância para o desenvolvimento e crescimento econômico de um município, gerando emprego e renda, fazendo com que haja maior circulação de pessoas e dinheiro em uma área. Arelado a isso, a Lei Municipal n° 6184/2011 dispõe, em seu Artigo 13, as diretrizes para política de desenvolvimento econômico de São Bernardo do Campo. O inciso I traz a primeira diretriz, sendo essa:



119
Jana

"Art. 13. São diretrizes para a política de desenvolvimento econômico:

I - Atrair novos investimentos, capazes de aproveitar os fatores de atratividade locais, priorizando os seguintes segmentos e linhas de ação:

a) na indústria: segmentos de alta tecnologia e atividades de pesquisa e desenvolvimento - P&D, em especial laboratórios e centros tecnológicos, de design e similares;

b) no comércio: diversificação, requalificação dos corredores comerciais, novos shopping centers;

c) nos serviços: novas atividades de suporte ao setor produtivo, ampliação de atividades econômicas relacionadas ao potencial do território, adensamento dos serviços pessoais".

Na alínea b, verifica-se que, no comércio, os novos investimentos deverão priorizar a diversificação, com a requalificação dos corredores comerciais e a construção de novos *shoppings centers*. De acordo com o estudo de viabilidade mercadológica desenvolvido pela empresa Grupo de Estudos Urbanos (GEU), em 2014, a atratividade de um empreendimento de tal porte que esteja inserido em uma área com constante público flutuante e atendido por rede viária e transportes coletivos, torna-se capaz de ampliar os mercados em seu entorno.

Em complementaridade a condição anteriormente citada, o empreendimento cumprirá a função social da Propriedade Imobiliária Urbana, que é um princípio norteador do Plano Diretor do município, já que o imóvel em questão se encontra desativado, e as diretrizes previstas em legislação para a Política de Desenvolvimento Econômico de São Bernardo do Campo, que através da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Turismo, no uso de suas atribuições e em avaliação ao projeto, destacou, conforme **Anexo I**, que a instalação do empreendimento no local será muito importante para o desenvolvimento do município, em âmbito econômico e social.

1.3. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O imóvel possui área do terreno de 67.293,06 m², área construída de 68.617,34 m² e área ocupada pela atividade de 24.078,66 m².

O empreendimento é de direito da **DMALLS SHOPPING CENTER LTDA** e as obras serão realizadas a partir da expedição do alvará de construção e terá o prazo de execução de 2 anos (24 meses), com data prevista para início em janeiro de 2019 e término em dezembro de 2020, conforme cronograma de obras disponível através do **Anexo II**.

A obra contará com, aproximadamente, 250 colaboradores para realizar os serviços em período comercial, das 8 horas às 17 horas, de segunda a sexta-feira, tendo os serviços de carga e descarga realizados internamente através do setor B do empreendimento.

Durante o funcionamento, o empreendimento estará aberto todos os dias, das 09 horas às 21 horas, com exceção das sextas e sábados em que a praça de alimentação funcionará até às 22 horas.

O empreendimento pretende atender 168 mil pessoas durante o mês, sendo que o número estimado de funcionários diretos é de, aproximadamente, 1.300 pessoas, sendo 1.200 lojistas e 100 pessoas que trabalharão na operação do shopping, nas áreas de segurança, manutenção, limpeza, entre outros.

A planta baixa apresentada no **Anexo III**, refere-se ao projeto de construção do empreendimento, sendo composto por 5 pavimentos. A tabela 2 abaixo apresenta as áreas computáveis e não computáveis do empreendimento e que são parâmetros para a definição de características, tais como a quantidade de vagas necessárias, áreas permeáveis e áreas vegetadas.

Tabela 2 – Quadro de áreas para implantação do projeto da DMALLS Shopping Center Ltda.

| | PAVIMENTO | COMPUTÁVEL | NÃO COMPUTÁVEL | TOTAL GERAL |
|--------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| SETOR A | 3º Subsolo | - | 5.016,26 | 5.016,26 |
| | 2º Subsolo | - | 7.231,35 | 7.231,35 |
| | 1º Subsolo | - | 8.479,36 | 8.479,36 |
| | Térreo | 12.003,62 | 3.045,34 | 15.048,96 |
| | Mezanino Térreo | - | 124,71 | 124,71 |
| | Térreo Superior | 2.160,00 | 156,85 | 2.316,85 |
| SETOR B | 2º Subsolo | - | 9.452,93 | 9.452,93 |
| | 1º Subsolo | - | 9.803,23 | 9.803,23 |
| | Térreo | 9.615,74 | 1.205,52 | 10.821,26 |
| | Mezanino Térreo | 211,90 | 110,53 | 322,43 |
| TOTAL | | 23.991,26 | 44.626,08 | 68.617,34 |

Fonte: Arquitetura Julio Neves, 2018.

O terreno a ser implantado o empreendimento possui forma irregular e topografia plana, sendo que a edificação terá altura máxima de 119 m, do 3º subsolo à cobertura, conforme mostrado na figura 4.

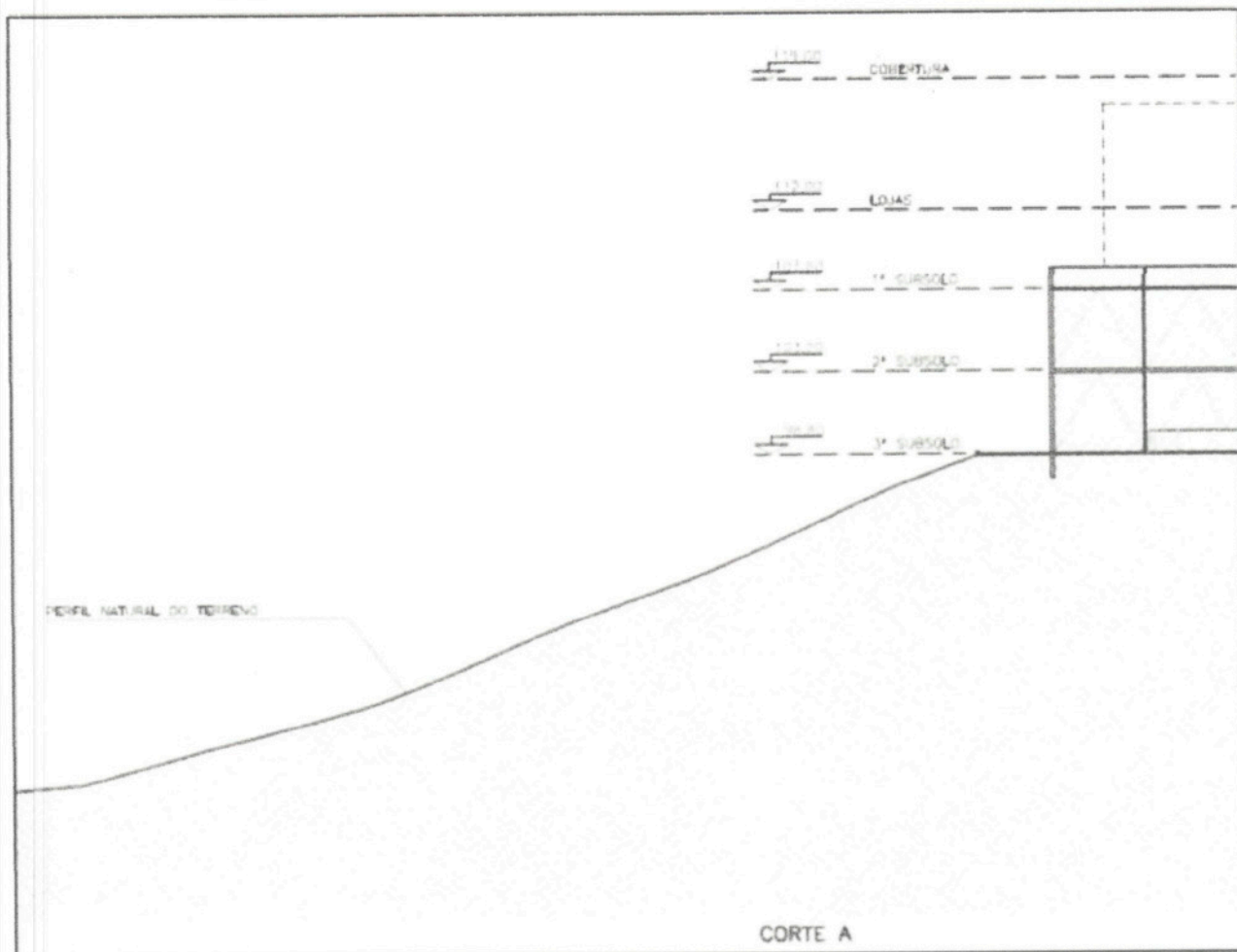


Figura 4 – Corte longitudinal (Corte A) do projeto de implantação do empreendimento, demonstrando a altura máxima a partir do último pavimento e parte do perfil natural do terreno.

Fonte: Arquitetura Julio Neves, 2018.

1.3.1 ENQUADRAMENTOS LEGAIS DO EMPREENDIMENTO

O projeto para a implantação do empreendimento seguirá os dispositivos legais municipais citados a seguir:

- Lei nº 6.184/11 - Plano Diretor Municipal;
- Lei nº 6.222/12 – Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo;
- Lei nº 6.479/16 – Código de Obras e Edificações do Município de São Bernardo do Campo;
- Lei nº 13.579/09 – Define Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia Hidrográfica do Reservatório Billings – APRM-B.

Com relação ao uso e ocupação do solo, de acordo com a Lei Municipal de São Bernardo do Campo nº 6.222, de 3 de setembro de 2012, que dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do

solo em todo o território do município de São Bernardo do Campo, o imóvel em questão localiza-se na Zona de Uso Diversificado 2 – ZUD 2, onde é permitido o uso residencial e não-residencial, como demonstrada na Certidão de Uso do Solo, no **Anexo IV**. Os principais parâmetros urbanísticos utilizados nessa área são descritos na tabela 3 abaixo:

Tabela 3 – Parâmetros urbanísticos do empreendimento.

| PARÂMETROS URBANÍSTICOS | | | | |
|--------------------------------|-----|---------------------------|-------|--------------------------|
| ÁREAS DO TERRENO | | | | |
| Área do terreno | | 67.293,06 m ² | | |
| Área do shopping (atividade) | | 24.078,66 m ² | | |
| PARÂMETROS LEGAIS | | | | |
| | | Exigido | | Projeto |
| Coefficiente de aproveitamento | 2 | 134.586,12 m ² | 0,36 | 23.991,26 m ² |
| Taxa de ocupação | 70% | 66.514,703 m ² | 36,2% | 24.078,66 m ² |
| Permeabilidade | 15% | 9.977,21 m ² | 15% | 9.987,66 m ² |
| VAGAS DE ESTACIONAMENTO | | | | |
| | | Exigido | | Projeto |
| Autos | | 686 | | 1.644 |
| P.N.E | | 33 | | 33 |
| Motos | | -- | | 80 |
| Caminhão/V.U.C | | 01 | | 02 |
| Bicicletas | | 33 | | 36 |
| Ambulância | | 01 | | 01 |

Elaboração: DeGeMA Soluções Ambientais Ltda, 2018.

1.4. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

A área de estudo delimita-se em vizinhança imediata e mediata sob influência do empreendimento.

1.4.1. VIZINHANÇA IMEDIATA

Segundo a Lei Municipal n° 5714/2007, consideram-se vizinhança imediata os lotes vizinhos ou defronte às ruas do empreendimento. Assim, a sua abrangência está entre a Rua Sofia D'ângelo Caputo, Rua Marcílio Conrado e Avenida Marginal Direita à Via Anchieta, conforme figura 5.

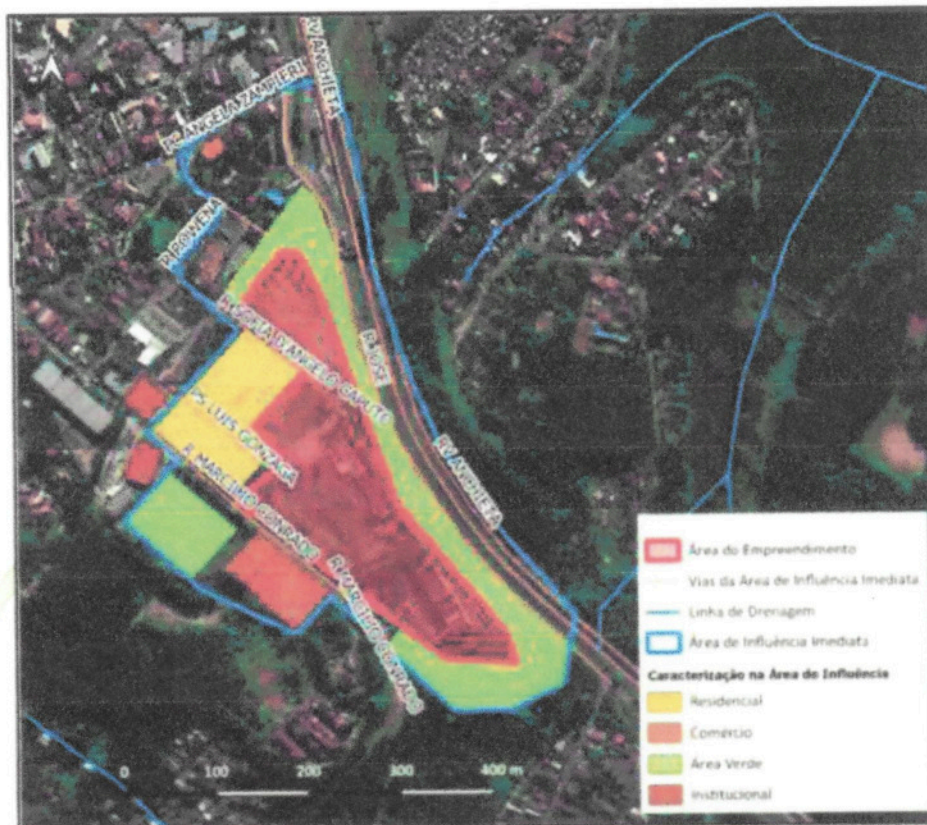


Figura 5 – Delimitação da vizinhança imediata.

Elaboração: DeGeMA Soluções Ambientais Ltda, 2018.

Observa-se que, a vizinhança imediata ao empreendimento é caracterizada por um padrão horizontal, com setor de ocupação predominantemente residencial. No entanto, constitui-se ainda, pela Escola Municipal Cecília de Oliveira Turbay, praças de esporte, sendo elas: Omar Donatto Bassan e Ginásio Poliesportivo João Soares Brasa. O sistema viário é classificado como local, através da Rua Sofia D'ângelo Caputo, via arterial 3, através da Rua Marcílio Conrado e metropolitano, através da Avenida Marginal Direita à Via Anchieta.

A seguir, apresenta-se através das figuras 6 a 11, o entorno imediato para ilustrar a situação descrita acima.

Sol Djalma



Figura 6 – Vista da Rua Sofia D'angelo Caputo.
Fonte: Google Street View, 2017.



Figura 7 – Vista da Rua Sofia D'angelo Caputo.
Fonte: Google Street View, 2017.



Figura 8 – Escola Municipal Cecília de Oliveira Turbay.

Fonte: Google Street View, 2017.



Figura 9 – Vista da Rua Marcílio Conrado.

Fonte: Google Street View, 2017.

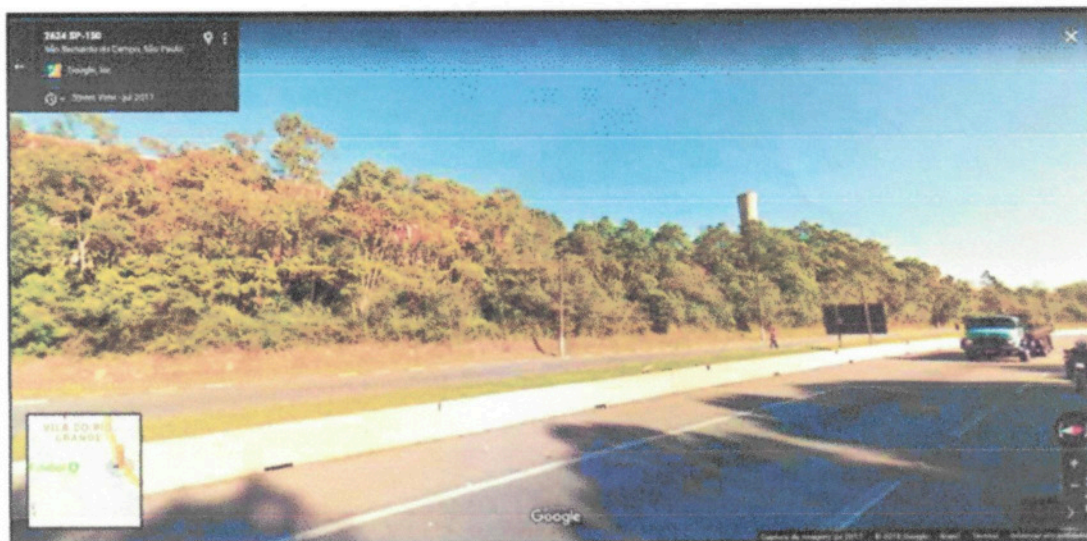


Figura 10 – Avenida Marginal à Direita da Via Anchieta – Sentido Santos.
Fonte: Google Street View, 2017.



Figura 11 – Avenida Marginal à Direita da Via Anchieta – Sentido São Paulo.
Fonte: Google Street View, 2017.

1.4.2. VIZINHANÇA MEDIATA

Segundo a Lei nº 5714/2007, define-se como vizinhança mediata as áreas ou quadras vizinhas ao empreendimento. Para uma análise adequada da vizinhança mediata, será utilizado o raio de 500 m, definido a partir dos parâmetros para elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – Tipo 2, definido pela mesma legislação. Assim, a abrangência da vizinhança mediata engloba somente quadras do bairro central, Rio Grande.

A vizinhança mediata guarda características semelhantes ao uso do solo observado na vizinhança imediata, integrando a vizinhança mediata estabelecimentos tais como: Escola Estadual Antônio Caputo, UPA Riacho Grande, UBS Riacho Grande, Praça Ângela Zampieri, EMEB Graciliano Ramos, EMEB Profª Suzete Aparecida de Campos, Praça Nazareno Bernadinelli, 4º DP – Delegacia Seccional de Polícia de São Bernardo do Campo, Clube dos Bancários do Brasil, além de igrejas e diversos comércios.

Neste setor, destacam-se a predominância do uso residencial, concentração de atividades ligadas ao comércio, áreas de lazer e serviços públicos de saúde e educação, conforme figura 12 abaixo.

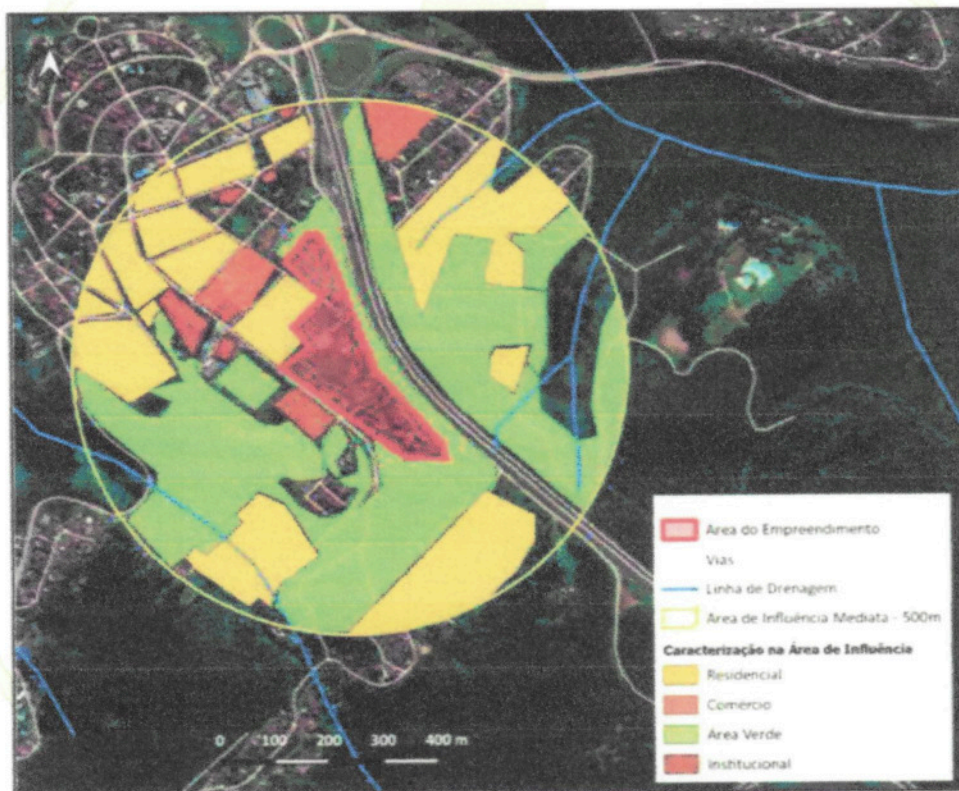


Figura 12 – Delimitação da vizinhança imediata.
Elaboração: DeGeMA Soluções Ambientais Ltda, 2018.

A seguir, apresenta-se através das figuras 13 a 20, o entorno mediato para ilustrar a situação descrita acima.



Figura 13 - Escola Estadual Antônio Caputo.

Fonte: Google Street View, 2017.



Figura 14 - UPA Riacho Grande.

Fonte: Google Street View, 2017.



Figura 15 - UBS Riacho Grande.
Fonte: Google Street View, 2017.



Figura 16 - Praça Ângela Zampieri.
Fonte: Google Street View, 2017.

Djalma



Figura 17 - EMEB Graciliano Ramos
Fonte: Google Street View, 2017.

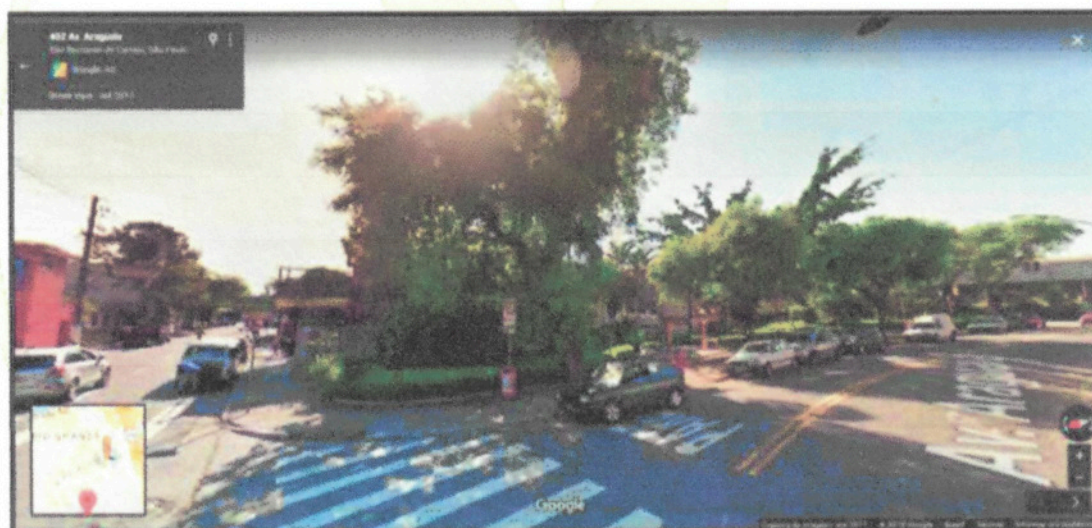


Figura 18 - Praça Nazareno Bernadinelli.
Fonte: Google Street View, 2017.



Figura 19 - 4ª DP – Delegacia Seccional de Polícia de São Bernardo do Campo.
Fonte: Google Street View, 2017.



Figura 20 - Clube dos Bancários do Brasil.
Fonte: Google Street View, 2017.

2. IMPACTOS GERADOS PELO EMPREENDIMENTO

O permanente crescimento das cidades está intrinsecamente ligado à suas dimensões geográficas e urbanas, ou seja, com o território e a sua espacialidade. Ainda que seja próprio da cidade transformar-se e reconstruir-se, a inserção de um novo empreendimento possui determinada magnitude frente às dinâmicas existentes e à forma urbana. Assim, deve-se avaliar os possíveis impactos, positivos e negativos, gerados pelo empreendimento frente à estrutura urbana que o envolve.

A partir da identificação dos impactos foram desenvolvidas análises objetivando sua avaliação no contexto da dinâmica ambiental e urbana. As descrições consideram a causa direta ou possíveis causas indiretas e as prováveis consequências futuras. Ao final de cada explanação é apresentado um quadro que sintetiza o método aplicado, de acordo com os conceitos expostos na tabela 4 abaixo.

Tabela 4 – Forma de identificação e descrição dos impactos.

| IDENTIFICAÇÃO | DESCRIÇÃO |
|----------------------------|--|
| LOCALIZAÇÃO | Posicionamento espacial do impacto (Vizinhança mediata, imediata ou município). |
| FASE DE OCORRÊNCIA | Correspondência do impacto às fases de implantação ou operação do empreendimento. |
| PROBABILIDADE | Incerta: quando depende de combinação de situações/fatores para sua ocorrência. Certa: quando a ocorrência é decorrente da atividade. |
| NATUREZA DO IMPACTO | Positivo: quando resulta em melhoria da qualidade ambiental. Negativo: quando pode resultar dano ou perda ambiental. |
| TIPO DO IMPACTO | Direto: por decorrência da ação geradora. Indireto: quando consequência de outro impacto. |
| DURAÇÃO DO IMPACTO | Temporário: quando ocorre em período(s) de tempo claramente definido(s). Permanente: quando, uma vez desencadeado, atua ao longo de todo o horizonte do empreendimento. |
| ESPACIALIZAÇÃO | Localizado: com abrangência espacial restrito. Disperso: quando ocorre de forma disseminada espacialmente. |
| REVERSIBILIDADE | Reversível: quando pode ser objeto de ações que restaurem o equilíbrio ambiental próximo ao pré-existente. Irreversível: quando a alteração não pode ser revertida por ações de intervenção. Parcialmente reversível: quando os efeitos dos impactos podem ser minimizados. |
| OCORRÊNCIA | Imediata: quando decorre simultaneamente à ação geradora. Médio e longo prazo: quando perdura além do tempo de duração da ação geradora. |
| IMPORTÂNCIA | Pequena, média ou grande: resultante da avaliação da importância do impacto, individualmente, considerando a dinâmica ecológica e social vigente. |
| MAGNITUDE | Baixa, média ou alta: resultante da análise relativa do impacto gerado frente aos outros impactos e ao quadro ambiental atual. |

Ressalta-se que os impactos identificados como negativos deverão ser mitigados através de intervenções a serem executadas por meio de técnicas modernas que garantam a redução do mesmo a níveis considerados desprezíveis. Para impactos de difícil reversibilidade, serão previstas ações de minimização que deverão ser acompanhadas por programas de monitoramento, procurando desta forma, reduzir seus efeitos deletérios. Já os impactos considerados positivos deverão ser potencializados de forma a trazer maiores benefícios para as áreas de influência e para o próprio empreendimento.

2.1. ADENSAMENTO POPULACIONAL

Este item mensura e caracteriza a futura população usuária e funcionários, para servir de parâmetro e avaliação dos possíveis impactos no ambiente urbano em função do fluxo de usuários diários. Como citado anteriormente, o empreendimento pretende atender 168 mil pessoas durante o mês, sendo, por dia, uma média de 5.600 usuários e clientes (81%) e 1.300 empregados diretos (19%), totalizando 6.900 pessoas/dia (100%).

A seguir, apresenta-se através da tabela 5 a identificação e descrição dos impactos para o adensamento populacional.

Tabela 5 – Identificação e descrição dos impactos para o adensamento populacional.

| IDENTIFICAÇÃO | DESCRIÇÃO |
|---------------------|--------------------|
| Localização | Vizinhança mediata |
| Fase de ocorrência | Operação |
| Probabilidade | Certa |
| Natureza do impacto | Positivo |
| Tipo do impacto | Direto |
| Duração do impacto | Permanente |
| Espacialização | Localizado |
| Reversibilidade | Reversível |
| Ocorrência | Imediata |
| Importância | Média |
| Magnitude | Média |

Elaboração: DeGeMA Soluções Ambientais Ltda, 2018.

2.2. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Conforme mencionado anteriormente, o zoneamento é o instrumento de planejamento urbano que determina quais tipos de uso e de ocupação do solo podem ser instalados em cada zona urbana de forma mais adequada. Assim, de acordo com a Certidão de Uso do Solo, disponível no **Anexo IV**, o terreno do empreendimento encontra-se descrito como Zona de Uso Diversificado 2 (ZUD-2), onde é permitido o uso residencial e não-residencial.

A seguir, apresenta-se através da tabela 6 a identificação e descrição dos impactos para o uso e ocupação do solo.

Tabela 6 – Identificação e descrição dos impactos para o uso e ocupação do solo.

| IDENTIFICAÇÃO | DESCRIÇÃO |
|---------------------|---------------------|
| Localização | Vizinhança imediata |
| Fase de ocorrência | Operação |
| Probabilidade | Certa |
| Natureza do impacto | Positivo |
| Tipo do impacto | Direto |
| Duração do impacto | Permanente |
| Espacialização | Localizado |
| Reversibilidade | Reversível |
| Ocorrência | Imediata |
| Importância | Média |
| Magnitude | Média |

Elaboração: DeGeMA Soluções Ambientais Ltda, 2018.

2.3. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

O empreendimento está localizado em uma área urbanizada, dessa forma, tendo em vista toda a avaliação da vizinhança e da ocupação do solo, conclui-se que o empreendimento irá contribuir para uma valorização imobiliária do segmento comercial, já que comércios varejistas atacadistas tendem a utilizar vários tipos de mão-de-obra, assim como outros empreendedores, por exemplo, serviços de estacionamento, serviços de vigilância, restaurante e lojas, contribuindo para o crescimento desses setores.

Não existem elementos que apontem para a desvalorização dos imóveis em nível regional, ao contrário, é demonstrada uma forte tendência de valorização, no que tange os investimentos e programas governamentais cada vez mais focados na qualidade, como os planos de mobilidade e

transporte urbano, zoneamento e adensamento controlados, serviços públicos e obras de saneamento ambiental.

A seguir, apresenta-se através da tabela 7 a identificação e descrição dos impactos para a valorização imobiliária.

Tabela 7 – Identificação e descrição dos impactos para a valorização imobiliária.

| IDENTIFICAÇÃO | DESCRIÇÃO |
|---------------------|------------|
| Localização | Município |
| Fase de ocorrência | Operação |
| Probabilidade | Certa |
| Natureza do impacto | Positivo |
| Tipo do impacto | Direto |
| Duração do impacto | Permanente |
| Espacialização | Disperso |
| Reversibilidade | Reversível |
| Ocorrência | Imediata |
| Importância | Média |
| Magnitude | Média |

Elaboração: DeGeMA Soluções Ambientais Ltda, 2018.

2.4. ÁREAS DE INTERESSE HISTÓRICO, CULTURAL, PAISAGÍSTICO E AMBIENTAL

Na vizinhança imediata ou mediata do empreendimento não existe qualquer bem material de interesse arquitetônico e histórico reconhecido pelo conselho municipal de defesa do patrimônio, através do instrumento de tombamento. Além disso, realizou-se pesquisa junto ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), conforme processo nº 01506.003149/2018-50, disponível no **Anexo V**, a fim de confirmar a inexistência de sítios arqueológicos no local.

As atividades comerciais podem ser fontes geradoras de poluição visual, por isso, qualquer mensagem vinculada ao ar livre para a identificação do empreendimento, seja durante a reforma ou da atividade, seguirá a Lei Municipal nº 6245/2012. Além disso, existe a preocupação ambiental, sendo que a vegetação de São Bernardo do Campo apresenta três áreas distintas no que diz respeito à cobertura vegetal:

- Na região próxima à Serra do Mar, há uma densa cobertura nativa de Mata Atlântica primária e secundária;
- Nas vertentes da bacia do sistema Billings, a vegetação é secundária de média densidade, ou seja, ocorreu a regeneração das áreas desmatadas;

- Na área urbana, a vegetação é restrita a praças e canteiros.

Na área do empreendimento plaquetearam-se 117 indivíduos arbóreos isolados e identificou-se um maciço arbóreo de 89 Pinus (*Pinus Elliotti*), no qual alguns indivíduos arbóreos serão objetos do processo de autorização de supressão de vegetação, com posterior compensação ambiental dentro do terreno.

A seguir, apresenta-se através da tabela 8 a identificação e descrição dos impactos para as áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental.

Tabela 8 – Identificação e descrição dos impactos para as áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental.

| IDENTIFICAÇÃO | DESCRIÇÃO |
|---------------------|-------------------------|
| Localização | Vizinhança imediata |
| Fase de ocorrência | Implantação |
| Probabilidade | Certa |
| Natureza do impacto | Negativo |
| Tipo do impacto | Direto |
| Duração do impacto | Permanente |
| Espacialização | Localizado |
| Reversibilidade | Parcialmente reversível |
| Ocorrência | Imediata |
| Importância | Grande |
| Magnitude | Grande |

Elaboração: DeGeMA Soluções Ambientais Ltda, 2018.

2.5. EQUIPAMENTOS URBANOS

Por ser uma região consolidada, toda a infraestrutura pública existente já atende à demanda que poderá ser gerada pela implantação do empreendimento. Assim, o abastecimento de água no entorno já é realizado pela rede pública, através da Sabesp. Por se tratar de uma implantação, será necessário dimensionar o abastecimento, a ser solicitado ao órgão competente. Desta forma, apresenta-se abaixo um cálculo, aproximado, para a demanda de acordo com o Anexo B da Norma Técnica Sabesp NTS 181:



Consumo de água = $-1.692 + 0,348 \times (\text{área bruta locável}) - 0,0325 \times (\text{área total do terreno}) + 0,0493 \times (\text{área total construída})$

Consumo de água = $-1.692 + (0,348 \times 24.078,66) - (0,0325 \times 67.293,06) + (0,0493 \times 68.617,34)$

Consumo de água = $-1.692 + (8.379,37) - (2.187,02) + (3.382,83)$

Consumo de água = 7.883,20 m³/mês

Para o lançamento de esgoto e o seu impacto no sistema de efluentes, o critério de projeto para dimensionar o impacto foi baseado na Norma Técnica da Sabesp NS 25. Dessa forma, adotou-se o coeficiente de retorno esgoto/água de 0,8. Assim, a previsão de lançamento de esgoto de todo o empreendimento no sistema é de:

Esgoto = $7.883,20 \text{ m}^3/\text{mês} \times 0,8$

Esgoto = 6.306,6 m³/mês.

O empreendedor solicitará diretrizes de água, esgoto e drenagem junto à Sabesp, através de processo específico. Em relação a drenagem, de acordo com a Lei Municipal nº 6.222/12 que instituiu a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do município de São Bernardo do Campo, a taxa de permeabilidade do solo é definida como 15%. As caixas de retenção projetadas foram dimensionadas observando a seguinte fórmula:

$$V = \{TP * A_i * IP * T\}$$

Onde:

V = Volume de reservatório

TP = Taxa de permeabilidade exigida (15%)

A_i = Área (40.546,02)

I_p = Índice pluviométrico igual a 0,06 m/h

T = Tempo de 1 hora

$$V = \{0,15 * 40.546,02 * 0,06 * 1\}$$

$$\underline{V = 364,91 \text{ m}^3}$$

Portanto, será construída 1 (uma) caixa de retenção para 365 m³, conforme também demonstrado no projeto de implantação simplificado, disponível no **Anexo III**.



Além dos impactos gerados para o setor de água, para o setor dos resíduos, tem-se que a fase de implantação pode ocasionar a geração de grandes quantidades de resíduos da construção civil. Por isso, elaborou-se o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC, objeto do processo SB.047996/2018-81, aberto em 20 de julho de 2018 na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, conforme protocolo disponível no **Anexo VI**.

Além dos resíduos da construção civil, é importante destacar que a matéria orgânica representa cerca de 60% da massa do lixo coletado e disposto em aterros sanitários no Brasil. O percentual de aproveitamento para reciclagem da matéria não orgânica depende do tipo de lixo gerado e da tecnologia disponível para a sua transformação. Os materiais recicláveis como papel, vidro, metais e plásticos, representam perto de 30% em peso de lixo doméstico bruto e um peso específico médio em torno de 80 kg/m³, cerca de três vezes mais leve ou volumoso que o lixo comum de peso específico de 240 kg/m³. Na fase de operação do empreendimento, os resíduos gerados serão principalmente, aqueles classificados como não inertes (Classe II-A, NBR 10.004), sendo estes recicláveis e não recicláveis. A empresa responsável pela coleta e destinação dos resíduos sólidos orgânicos será, provavelmente, a SBC Valorização de Resíduos S.A., a qual fará a coleta dos resíduos diariamente.

Com a implantação do empreendimento a estimativa mensal de geração de resíduos, segundo o Sistema Nacional de Informações de Saneamento (SNIS) será de:

Resíduo orgânico = 124.200 Kg/mês

Resíduo reciclável = 62.100 Kg/mês

Resíduo doméstico (limpeza em geral) = 20.700 Kg/mês

Resíduo total = 207.000 Kg/mês

Por fim, durante o período de operação, o empreendimento terá um consumo médio de 2.102,2 KWh/mês, conforme boletim energético disponibilizado pelo governo do Estado de São Paulo (2018).

A seguir, apresenta-se através da tabela 9 a identificação e descrição dos impactos para os equipamentos urbanos.

Tabela 9 – Identificação e descrição dos impactos para os equipamentos urbanos.

| IDENTIFICAÇÃO | DESCRIÇÃO |
|---------------------|-------------------------|
| Localização | Município |
| Fase de ocorrência | Implantação e operação |
| Probabilidade | Certa |
| Natureza do impacto | Negativo |
| Tipo do impacto | Direto |
| Duração do impacto | Permanente |
| Espacialização | Localizado |
| Reversibilidade | Parcialmente reversível |
| Ocorrência | Longo prazo |
| Importância | Grande |
| Magnitude | Grande |

Elaboração: DeGeMA Soluções Ambientais Ltda, 2018.

2.6. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

A partir da Constituição Federal de 1988, a educação infantil em creches e pré-escolas passou a ser, ao menos do ponto de vista legal, um dever do Estado e um direito da criança (artigo 208, inciso IV). O Estatuto da Criança e do Adolescente, de 1990, destaca também o direito da criança a este atendimento. Reafirmando essas mudanças, a Lei de Diretrizes e Bases da Educação Nacional, Lei nº 9.394/96, estabelece que:

“O dever do Estado com educação escolar pública será efetivado mediante a garantia de (...) atendimento gratuito em creches e pré-escolas às crianças de zero a seis anos de idade”.

Diante disso, ao se analisar a vizinhança imediata e mediata encontram-se os seguintes equipamentos de educação: Escola Estadual Antônio Caputo e a Escola Municipal Professora Cecília Oliveira Turbay, EMEB Profª Suzete Aparecida de Campos e EMEB Graciliano Ramos.

Estima-se que o empreendimento será gerador de um adensamento de aproximadamente 1.300 postos de trabalho de faixa de renda variável. Em função de se caracterizar como população

sem vínculo permanente com o entorno do empreendimento, e que as demandas geradas por esta serão atendidas no entorno dos locais de moradia fixa, não haverá demanda por escolas. Pela mesma constituição, foi um marco na história da saúde pública brasileira, a definição de saúde como "direito de todos e dever do Estado", por isso o Sistema Único de Saúde (SUS) foi criado para que toda a população brasileira tenha acesso ao atendimento público de saúde.

Segundo o artigo 1 da Lei Estadual nº 9791/97, os conjuntos de estabelecimentos comerciais conhecidos como *shopping centers* são obrigados a manter, em suas instalações, departamentos médicos para prestação gratuita de primeiros-socorros ao público visitante e aos funcionários, bem como, ambulâncias para traslado dos portadores de casos mais graves a demanda gerada por serviços de saúde. Assim, durante o funcionamento do empreendimento, caso haja demanda, esta será primeiramente atendida no ambulatório que se localizará dentro do empreendimento e, posteriormente, caso haja necessidade, será destinado a UBS Riacho Grande ou UPA Riacho Grande, dependendo do tipo da ocorrência.

A seguir, apresenta-se através da tabela 10 a identificação e descrição dos impactos para os equipamentos comunitários.

Tabela 10 – Identificação e descrição dos impactos para os equipamentos comunitários.

| IDENTIFICAÇÃO | DESCRIÇÃO |
|---------------------|------------------------|
| Localização | Vizinhança mediata |
| Fase de ocorrência | Implantação e operação |
| Probabilidade | Incerta |
| Natureza do impacto | Negativo |
| Tipo do impacto | Indireto |
| Duração do impacto | Temporário |
| Espacialização | Localizado |
| Reversibilidade | Reversível |
| Ocorrência | Imediata |
| Importância | Pequena |
| Magnitude | Pequena |

Elaboração: DeGeMA Soluções Ambientais Ltda, 2018.

2.7. SISTEMAS DE CIRCULAÇÃO

As vias de acesso ao empreendimento são de, aproximadamente, 12 m de largura, de mão simples e dupla, com possibilidade de estacionar em alguns locais. As ruas possuem tráfego de veículos leves no local, devido seu entorno ser ocupado em sua maioria por residências e comércios.

Espera-se que o empreendimento atenda 6.900 pessoas/dia e considerando esse fluxo, o número médio aproximado de viagens atraídas pelo empreendimento na hora de pico, segundo o Boletim Técnico 32 da CET, será dado pela fórmula:

$$V = (0,124 AC + 1550) \times 0,25$$

Onde:

V – estimativa do número médio de viagens de veículos atraídas pelo PGT na hora de pico

AC – área total construída (m²)

$$V = (0,124 \times 68.617,34 + 1550) \times 0,25$$

$$\underline{V = 2.515}$$

Dessa forma, o número médio será de 2515 viagens, sendo que a acessibilidade nas ruas da cidade é importante tanto para pedestres quanto para veículos. As questões de geração de tráfego e da demanda por transporte público fazem parte do dia-a-dia do sistema viário urbano e com o intuito de reduzir a necessidade de deslocamento da população para os grandes centros comerciais localizados nas áreas centrais das cidades, surge à necessidade de criação de mini-centros de compras nos bairros, isto se deve a diversidade de agentes e fatores de ordem econômica, política e social.

Esses novos núcleos podem ser atrativos pela atividade comercial e de serviços criando assim possibilidades de acesso pela vizinhança que ficam mais próximo do produto final, motivo pelo qual determina em grande parte, a facilidade, a conveniência e a segurança no deslocamento das pessoas na cidade. Mesmo assim, a demanda por transporte público na região tende a aumentar devido ao interesse de acesso ao empreendimento, mas neste quesito, a região conta com o transporte público e com duas paradas de ônibus, à aproximadamente 500 m do empreendimento, sendo as principais linhas de ônibus que atendem o local a 165 (São Bernardo do Campo – Ribeirão Pires) e 165EX1 (São Bernardo do Campo - Rio Grande da Serra).

A seguir, apresenta-se através da tabela 11 a identificação e descrição dos impactos para os sistemas de circulação.

Tabela 11 – Identificação e descrição dos impactos para os sistemas de circulação.

| IDENTIFICAÇÃO | DESCRIÇÃO |
|---------------------|------------|
| Localização | Município |
| Fase de ocorrência | Operação |
| Probabilidade | Certa |
| Natureza do impacto | Positivo |
| Tipo do impacto | Direto |
| Duração do impacto | Permanente |
| Espacialização | Disperso |
| Reversibilidade | Reversível |
| Ocorrência | Imediata |
| Importância | Média |
| Magnitude | Média |

Elaboração: DeGeMA Soluções Ambientais Ltda, 2018.

2.8. POLUIÇÃO SONORA, ATMOSFÉRICA E HÍDRICA

Durante a fase de implantação serão produzidos ruídos inerentes à construção civil dentro dos parâmetros e horários admissíveis, estabelecidos pela Lei Ordinária nº 6.323/2013. A atividade varejista comercial desenvolvida no local após sua implantação não é fonte de poluição sonora ou possuirá equipamentos geradores de ruído.

Para a poluição atmosférica, a emissão de material particulado estará relacionada as atividades realizadas no canteiro de obras (demolição das estruturas existentes e na implantação do empreendimento). As emissões secundárias serão menos significativas e em menor volume, estando relacionadas à emissão de gases de combustão para a atmosfera, pela movimentação de maquinários e veículos pesados, além do funcionamento de equipamentos. Essas fontes móveis, que circularão na vizinhança mediata, poderão provocar desconforto tanto nas pessoas envolvidas diretamente com a obra do empreendimento, como nos habitantes e usuários da vizinhança mediata. No entanto, esta última será minimamente sentida, uma vez que, a Rodovia Anchieta, principal via de acesso ao empreendimento, já possui tráfego significativo de veículos pesados.

Para a poluição hídrica, o município de São Bernardo do Campo está inserido na Unidade de Gerenciamento de Recursos Hídricos (UGRHI) 6 - Alto Tietê e considerando-se a importância desses recursos para o município, durante a construção e implantação do empreendimento é previsto a menor intervenção possível aos mesmos, sendo que o consumo e tratamento dos efluentes gerados estarão sob responsabilidade da companhia de saneamento Sabesp.

A seguir, apresenta-se através da tabela 12 a identificação e descrição dos impactos para poluição sonora, atmosférica e hídrica.

Tabela 12 – Identificação e descrição dos impactos para poluição sonora, atmosférica e hídrica.

| IDENTIFICAÇÃO | DESCRIÇÃO |
|---------------------|--------------------|
| Localização | Vizinhança mediata |
| Fase de ocorrência | Implantação |
| Probabilidade | Incerta |
| Natureza do impacto | Negativo |
| Tipo do impacto | Direto |
| Duração do impacto | Temporário |
| Espacialização | Localizado |
| Reversibilidade | Reversível |
| Ocorrência | Imediata |
| Importância | Pequena |
| Magnitude | Pequena |

Elaboração: DeGeMA Soluções Ambientais Ltda, 2018.

2.9. VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

Apesar de sua aparente imprevisibilidade, o vento traduz uma contínua movimentação da atmosfera, resultante da circulação de massas de ar provocada pela energia radiante do Sol e pela rotação da Terra. Entre os principais mecanismos atuantes, destaca-se o aquecimento desigual da superfície terrestre, que ocorre tanto em escala global (latitudes e ciclo dia-noite) quanto local (mar-terra, montanha-vale). Assim, é natural que as velocidades e direções de vento apresentem tendências diurnas e sazonais dentro de seu caráter estocástico.

A região sudeste do Brasil está sujeita a frentes frias provenientes da Antártida e tais ventos sobem na forma de redemoinhos que giram no sentido anti-horário. Consequência disso é que na região de São Paulo, os ventos sopram, predominantemente, do sudeste para noroeste. A cidade de São Paulo e o ABCD Paulista estão localizados em um enorme "buraco" entre as Serras do Mar e da

Cantareira e é entrecortada por diversos rios e vales por onde os ventos predominantes fluem livremente. Dessa forma, qualquer elemento físico representa um obstáculo e contribui para o redirecionamento da massa de ventos da microrregião em que está inserida, podendo provocar prejuízos à ventilação e alterações de temperatura do entorno, sendo que esse impacto deve ser mensurado em função do porte deste elemento e da configuração espacial de onde se localiza.

A implantação do empreendimento em estudo não promoverá nenhuma alteração na situação existente, sendo importante salientar que o encaminhamento dos ventos predominantes pode sofrer alterações em função de inúmeros fatores climáticos. Sendo assim, avalia-se que não haverá comprometimento significativo da ventilação dos lotes vizinhos gerado pela ampliação do empreendimento.

Em relação a iluminação é fato que o padrão de ocupação vertical promove sombreamento no entorno, mas a mensuração do impacto gerado depende do posicionamento das edificações em relação ao sol, dos recuos adotados e das características do seu entorno. Para o empreendimento, a altura prevista, do térreo (andar das lojas) para a cobertura é de 07 m. Assim, não se considera que a altura do empreendimento afetará diretamente a vizinhança imediata, sendo considerado nocivo, somente o sombreamento de áreas onde se desenvolvam atividades residenciais e institucionais (creches, escolas, praças, hospitais, entre outros) por mais de meio período do dia.

A seguir, apresenta-se através da tabela 13 a identificação e descrição dos impactos para ventilação e iluminação.

Tabela 13 – Identificação e descrição dos impactos para ventilação e iluminação.

| IDENTIFICAÇÃO | DESCRIÇÃO |
|---------------------|---------------------|
| Localização | Vizinhança imediata |
| Fase de ocorrência | Operação |
| Probabilidade | Incerta |
| Natureza do impacto | Negativo |
| Tipo do impacto | Direto |
| Duração do impacto | Permanente |
| Espacialização | Localizado |
| Reversibilidade | Reversível |
| Ocorrência | Imediata |
| Importância | Pequena |
| Magnitude | Pequena |

2.10. VIBRAÇÃO

Vibração é qualquer movimento que se repete, regular ou irregularmente dentro de um intervalo de tempo. Geralmente ocorre durante a construção, no momento que é implantado o canteiro de obras, terraplanagens e pela movimentação de veículos pesados, máquinas e/ou equipamentos. Dependendo das condições de operação dos equipamentos mecânicos e das características geológico-geotécnicas do substrato, existe o potencial de serem geradas vibrações que atinjam os receptores vizinhos em intensidade perceptível e de baixa incomodidade, sem o potencial de causar danos às edificações.

A seguir, apresenta-se através da tabela 14 a identificação e descrição dos impactos para a vibração.

Tabela 14 – Identificação e descrição dos impactos para a vibração.

| IDENTIFICAÇÃO | DESCRIÇÃO |
|---------------------|---------------------|
| Localização | Vizinhança imediata |
| Fase de ocorrência | Implantação |
| Probabilidade | Incerta |
| Natureza do impacto | Negativo |
| Tipo do impacto | Direto |
| Duração do impacto | Temporário |
| Espacialização | Localizado |
| Reversibilidade | Reversível |
| Ocorrência | Imediata |
| Importância | Pequena |
| Magnitude | Pequena |

Elaboração: DeGeMA Soluções Ambientais Ltda, 2018.

2.11. PERICULOSIDADE

Na fase de implantação e operação do empreendimento poderão ocorrer o manuseio e armazenamento de produtos inflamáveis para funcionamento dos equipamentos. Estes serão armazenados em locais adequados e específicos para este uso, conforme preconiza as normas técnicas brasileiras, sendo que o projeto do canteiro de obras irá prever as instalações quando necessárias.

A seguir, apresenta-se através da tabela 15 a identificação e descrição dos impactos para a periculosidade.

Tabela 15 – Identificação e descrição dos impactos para a periculosidade.

| IDENTIFICAÇÃO | DESCRIÇÃO |
|---------------------|---------------------|
| Localização | Vizinhança imediata |
| Fase de ocorrência | Implantação |
| Probabilidade | Incerta |
| Natureza do impacto | Negativo |
| Tipo do impacto | Direto |
| Duração do impacto | Temporário |
| Espacialização | Localizado |
| Reversibilidade | Reversível |
| Ocorrência | Imediata |
| Importância | Pequena |
| Magnitude | Pequena |

Elaboração: DeGeMA Soluções Ambientais Ltda, 2018.

2.12. RISCOS AMBIENTAIS

Os riscos ambientais são elementos ou substâncias presentes em diversos ambientes, que acima dos limites de tolerância podem ocasionar danos à saúde das pessoas. Eles podem ser classificados em:

- *Riscos físicos:* são aqueles que envolvem a presença de funcionários em ambientes com temperaturas elevadas ou muito reduzidas, em locais com ruídos acima do permitido, em pontos expostos à radiação, pressão ou umidade além do adequado.
- *Riscos químicos:* caracterizado pela presença de substâncias ou produtos que podem afetar o organismo da pessoa, tais como poeira, gases tóxicos e vapores.
- *Riscos biológicos:* caracterizado pela presença de fungos, protozoários, vírus e parasitas.
- *Riscos de acidente:* presença de maquinário ou outros dispositivos que podem provocar acidentes de trabalho, além de iluminação inadequada, equipamentos com defeito e manuseio incorreto de ferramentas.
- *Riscos ergonômicos:* caracterizado pelo esforço intenso e realização de trabalhos repetitivos ou postura inadequada, tais como: carregamento de materiais pesados, trabalhar muitas horas

em pé ou ficar muito tempo em locais que exigem postura corporal diferente do considerado normal.

Nesse contexto, o empreendimento oferecerá, principalmente, riscos físicos, riscos químicos, riscos de acidente e riscos ergonômicos aos operários durante a construção. Já no funcionamento, o possível risco identificado será o ergonômico, contudo, cada estabelecimento do *shopping center* tomará medidas para evitar tal risco ao funcionário.

A seguir, apresenta-se através da tabela 16 a identificação e descrição dos impactos para os riscos ambientais.

Tabela 16 – Identificação e descrição dos impactos para os riscos ambientais.

| IDENTIFICAÇÃO | DESCRIÇÃO |
|---------------------|---------------------|
| Localização | Vizinhança imediata |
| Fase de ocorrência | Implantação |
| Probabilidade | Incerta |
| Natureza do impacto | Negativo |
| Tipo do impacto | Direto |
| Duração do impacto | Temporário |
| Espacialização | Localizado |
| Reversibilidade | Reversível |
| Ocorrência | Imediata |
| Importância | Pequena |
| Magnitude | Pequena |

Elaboração: DeGeMA Soluções Ambientais Ltda, 2018.

2.13. IMPACTOS SOCIOECONÔMICOS

A região na qual o imóvel se insere é caracterizada pelo uso misto do solo e, possui tecido urbano para atender às ofertas sociais e econômicas de um empreendimento comercial, sendo assim, o objetivo da empresa é a participação no comércio varejista, ofertando aos clientes mais uma opção de compra com qualidade e preço competitivo. Nesta situação, é possível identificar impacto positivo, já que existe uma tendência de mercado em atrair ao empreendimento, prestadores de serviços das diversas áreas que ali se estabelecerão.

O empreendimento deverá criar mecanismos e procedimentos que viabilizem o bem-estar dos funcionários e da vizinhança, tanto na fase de construção, assim como na fase de operação, sempre

observando os aspectos de prevenção ao meio ambiente, geração de ruídos e tráfego no local, de acordo com o plano diretor estabelecido na Lei Municipal nº 6.184/11.

Dessa forma, a possibilidade de se estabelecer qualquer tipo de conflito social com a vizinhança é nula, visto que o empreendimento respeitará todas as normas e legislações vigentes. Ainda, a **DMALLS SHOPPING CENTER LTDA** responsável pelo empreendimento, tem em vista o crescimento econômico da cidade, inclusão e responsabilidade social, geração de novos postos de trabalho, geração de renda, melhoria das condições de vida das pessoas, respeito e preservação ao meio ambiente, e arrecadação de tributos para o município. Considerando este perfil, foi que a empresa viabilizou a área para a implantação de seu empreendimento, onde se espera cumprir com o aspecto econômico e social, em ofertar produtos e serviços de boa qualidade e com custos competitivos de mercado.

A seguir, apresenta-se através da tabela 17 a identificação e descrição dos impactos socioeconômicos.

Tabela 17 – Identificação e descrição dos impactos socioeconômicos.

| IDENTIFICAÇÃO | DESCRIÇÃO |
|---------------------|------------|
| Localização | Município |
| Fase de ocorrência | Operação |
| Probabilidade | Certa |
| Natureza do impacto | Positiva |
| Tipo do impacto | Direto |
| Duração do impacto | Permanente |
| Espacialização | Localizado |
| Reversibilidade | Reversível |
| Ocorrência | Imediata |
| Importância | Pequena |
| Magnitude | Pequena |

Elaboração: DeGeMA Soluções Ambientais Ltda, 2018.

3. MEDIDAS MITIGADORAS

Avalia-se que haverá alterações significativas entre a situação atual e futura do entorno com a implantação do empreendimento, sendo que a qualidade ambiental possuirá melhorias com relação a aspectos de funcionalidade urbana, ao incremento nas relações sociais, e contribuirá para a animação do cenário e valorização imobiliária do entorno.

O adensamento populacional indireto (consumidores) e o aumento da oferta de emprego gerarão um impacto significativo na micro-economia local, que indiretamente reverterá em melhoria de qualidade do local.

As medidas mitigadoras para os impactos abordados neste estudo incluem a adoção de planos, programas e/ou procedimentos que atuem como controles e tenham caráter também preventivo, sendo estes a princípio:

- Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC)
- Medidas compensatórias estabelecidas na Autorização de Supressão de Vegetação (árvores isoladas). Entre estas, o plantio de espécies nativas e o Programa de Supressão de Vegetação.
- Adoção no projeto de pavimentos permeáveis que reduzem o escoamento superficial e, ao mesmo tempo, retardam a chegada da água ao subleito, reduzindo a erosão. ✓
- Plano de Gestão Ambiental das Obras contemplando a forma e a ferramenta de gerenciamento das atividades corriqueiras, relacionadas à questão ambiental, da fase de construção das obras, de forma a evitar, minimizar e controlar os impactos ambientais relacionados.
- Programa de Comunicação Social (*Mitigação dos Incomôdos à População*) com o estabelecimento de medidas pré, durante e pós obras de implantação do empreendimento com foco na vizinhança mediata, além do estabelecimento de um canal de comunicação entre população afetada e empreendedor.
- Programa de Sinalização contemplando a sinalização de viário necessária para acesso de caminhões no período de obras, além de placas indicando as informações do empreendimento e as demais comunicações no durante e pós obras ✓
- Programa de Controle de Processos Erosivos ✓
- Programa de Controle de Poluição do Canteiro de Obras ✓
- Programa de Treinamento Ambiental dos Trabalhadores ✓
- Adequação do sistema viário com a compatibilização das necessidades da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo. ✓

3.1. SÍNTESE DOS IMPACTOS

Segue abaixo a tabela 18 com a síntese da identificação dos impactos e classificação dos mesmos.

Tabela 18: Síntese dos impactos, classificação e medidas a serem tomadas.

| Atividades/Etapas | Aspecto Ambiental | Impacto Ambiental | Sit | Resp | Nat | Relevância | | | Significância |
|-------------------|---|---|-----|------|-----|------------|------|------|-------------------|
| | | | | | | Abr | Grav | Prob | |
| Implantação | Adensamento populacional | Adensamento indireto (funcionários da obra) | N | I | B | 1 | 1 | 3 | Não significativo |
| Operação | | Adensamento direto (funcionários do shopping) | N | D | B | 1 | 1 | 3 | Não significativo |
| | | Adensamento indireto (clientes) | N | I | B | 3 | 3 | 3 | Significativo |
| Implantação | Uso e Ocupação do Solo | Alteração do uso do solo | N | D | B | 1 | 1 | 1 | Não significativo |
| Implantação | Valorização Imobiliária | Valorização imobiliária | N | I | B | 1 | 1 | 1 | Não significativo |
| Implantação | Interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental | Perda de patrimônio histórico | ES | D | A | 1 | 1 | 1 | Não significativo |
| | | Mudança cultural do uso dos espaços verdes para espaço particular | ES | I | A | 1 | 1 | 1 | Não significativo |
| | | Perda de paisagismo e vegetação arbórea | ES | D | A | 3 | 3 | 3 | Significativo |
| Operação | Equipamentos Urbanos | Aumento do consumo de água | N | D | A | 3 | 3 | 3 | Significativo |
| | | Aumento da geração de efluentes | N | D | A | 3 | 3 | 3 | Significativo |
| | | Aumento da vazão pluvial | N | D | A | 1 | 1 | 1 | Não significativo |
| | | Aumento da geração de resíduos | N | D | A | 1 | 1 | 1 | Não significativo |
| | | Aumento do consumo de energia elétrica | N | D | A | 1 | 1 | 1 | Não significativo |
| Operação | Equipamentos Comunitários | Aumento da demanda por saúde pública | ES | I | A | 1 | 1 | 1 | Não significativo |



| | | | | | | | | | |
|-------------|--|---|----|---|---|---|---|---|-------------------|
| Implantação | | Aumento da circulação de veículos de pequeno e grande porte na região da vizinhança mediata. | ES | D | A | 1 | 1 | 1 | Não significativo |
| Operação | Sistemas de Circulação | Incômodos à população da vizinhança imediata pelo aumento no fluxo de veículos | N | I | A | 3 | 3 | 3 | Significativo |
| | | Aumento da demanda por transporte público que atende a região | N | I | B | 1 | 1 | 1 | Não significativo |
| Implantação | Poluição sonora, atmosférica e hídrica | Ruídos de máquinas da construção civil durante a obra. | ES | D | A | 3 | 3 | 3 | Significativo |
| | | Material particulado em suspensão emitido pelas máquinas, veículos e equipamentos durante a obra. | ES | D | A | 1 | 1 | 1 | Não significativo |
| Operação | Ventilação e Iluminação | Alteração do fluxo dos ventos e aumento do sombreamento | ES | I | A | 1 | 1 | 1 | Não significativo |
| Implantação | Vibração | Ocorrências de vibrações no solo. | ES | D | A | 1 | 1 | 1 | Não significativo |
| Implantação | Periculosidade | Acidentes de trabalho | ES | I | A | 1 | 1 | 1 | Não significativo |
| Implantação | Riscos Ambientais | Riscos físicos, químicos, biológicos e acidentes | N | I | A | 1 | 1 | 1 | Não significativo |
| Operação | | Riscos ergonômicos | N | I | A | 1 | 1 | 1 | Não significativo |
| Operação | Impactos Socioeconômicos | Incremento na geração de empregos e oportunidades de trabalho | N | I | B | 3 | 3 | 3 | Significativo |
| | | Criação de pólo de consumo. | N | I | B | 3 | 3 | 3 | Significativo |
| | | Fornecimento de produtos com preços competitivos. | N | D | B | 3 | 3 | 3 | Significativo |

LEGENDA:

Situação: Normal (N); Especial (E) e Risco (R)

Responsabilidade: Direta (D) e Indireta (I)

Natureza: Benéfica (B) e Adversa (A)

Abrangência: 1 (Baixo), 3 (Médio) e 5 (Alto)

Gravidade: 1 (Baixo), 3 (Médio) e 5 (Alto)

Probabilidade: 1 (Baixo), 3 (Médio) e 5 (Alto)

Significância: Significativo (Soma da relevância > 7) e Não Significativo (Soma da relevância < 7)

4. CONCLUSÕES

A avaliação e o balanço dos impactos esperados na construção do empreendimento e na sua capacidade de operação, permitem concluir sobre sua viabilidade e, em que condições ela é garantida e otimizada. Por isso, o objetivo maior do investimento é cumprir a função social da propriedade, auferir retorno econômico e financeiro ao empreendedor e proporcionar a sociedade os efeitos econômicos e sociais.

O uso comercial varejista diversificado do imóvel admitido pela legislação de uso e ocupação do solo e pelo plano diretor, qualifica o local com um melhor aproveitamento de terreno e o conseqüente incremento na economia municipal. As demais ações identificadas que geram impactos ambientais, em sua maioria, terão pouca influência para alterar significativa e negativamente a vizinhança.

5. EQUIPE TÉCNICA

Abaixo estão elencados os profissionais multidisciplinares que participaram da elaboração deste Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV):

- Engenheiro Agrônomo Luiz Gustavo Ripani Ruiz Morales
- Engenheira Ambiental e Urbana Joyce Tchmola
- Analista Ambiental Gabriela de Almeida

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BOLETIM TÉCNICO 32 – Pólos Geradores de Tráfego. Companhia de Engenharia de Tráfego. Disponível em: <http://www.cetsp.com.br/media/65486/bt32%20polos%20geradores%20de%20trafego.pdf>. Acesso em: 01/08/2018.

NORMA TÉCNICA BRASILEIRA NBR 10.004 – Classificação de Resíduos Sólidos. Disponível em: <http://www.abetre.org.br/estudos-e-publicacoes/publicacoes/publicacoes-abetre/classificacao-de-residuos>. Acesso em: 01/08/2018.

NORMA TÉCNICA SABESP NTS 181 - Dimensionamento do ramal predial de água, cavalete e hidrômetro – Primeira ligação. Disponível em: <http://www2.sabesp.com.br/normas/nts/NTS181.pdf>. Acesso em: 01/08/2018.

NORMA TÉCNICA DA SABESP NS 25 – Projeto de Redes Coletoras de Esgoto. Disponível em: <http://www2.sabesp.com.br/normas/nts/nts025.pdf>. Acesso em: 01/08/2018.

SISTEMA NACIONAL DE INFORMAÇÕES SOBRE SANEAMENTO (SNIS). Disponível em: <http://www.snis.gov.br/>. Acesso em: 01/08/2018.

7. ANEXOS

ANEXO I – Carta de Anuência – Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Turismo do município de São Bernardo do Campo

ANEXO II – Cronograma das Obras

ANEXO III – Projeto de Implantação Simplificado

ANEXO IV – Certidão de Uso do Solo

ANEXO V – Manifestação técnica do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN)

ANEXO VI – Protocolo de solicitação de parecer técnico do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC)

52682/18

354
Jama



DeGeMA
Soluções Ambientais Ltda.



ANEXO I



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TRABALHO E TURISMO
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

São Bernardo do Campo, 25 de maio de 2018.

Ofício nº. 047/2018

Ref.: Ofício DGM nº. 18/2018 – solicitação de anuência para implantação de empreendimento comercial varejista diversificado

Ao
Sr. Ahmadi Adel Abou Arabi,

A Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Turismo do Município de São Bernardo do Campo, por seu Secretário Sr. Hiroyuki Minami, no uso das atribuições que lhes são conferidas por lei, vêm, mui respeitosamente, perante Vossa Senhoria, em atenção ao ofício em referência, informar que é com imensa alegria e satisfação que se recebe a notícia dessa r. Empresa **A4 NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede em São Bernardo do Campo, quanto à construção, instalação e operação de um empreendimento comercial varejista diversificado, em imóvel localizado à Rua Sofia D'Angelo Caputo, nº450 – Distrito do Riacho Grande – São Bernardo do Campo.

Por oportuno, destacar que a vinda desse empreendimento para nossa cidade é muito importante para o desenvolvimento econômico e social, contribuindo, consideravelmente à criação de emprego e conseqüente geração de renda.

Além disso, o imóvel onde se pretende instalar o empreendimento, encontra-se desocupado e, portanto, não cumprindo a função social da propriedade imobiliária urbana.

Destarte, que novos investimentos priorizando a diversificação econômica de atividades, cumprem as diretrizes previstas em legislação, quanto à política de desenvolvimento em nosso Município.

Por fim, declarar e ratificar que, tal fato, como dito, de notória relevância para a cidade, trazendo benefícios de ordem econômicos e sociais à região, contará com total apoio desta Secretaria, não isentando o empreendedor de todas as obrigações legais



**SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TRABALHO E TURISMO
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**

pertinentes, tanto nas demais Secretarias e/ou Órgãos de outras esferas envolvidas na implantação do projeto.

Sendo assim e, atendidas as formalidades legais, não vislumbra-se nenhum aspecto que possa inviabilizar sua implantação e operação em nosso Município, dando total anuência ao projeto.

Aproveito o ensejo, manifesto meus votos de estima e distinta consideração e pleno êxito.

Atenciosamente,



Hiroyuki Minami

Secretário de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Turismo

DeGeMA

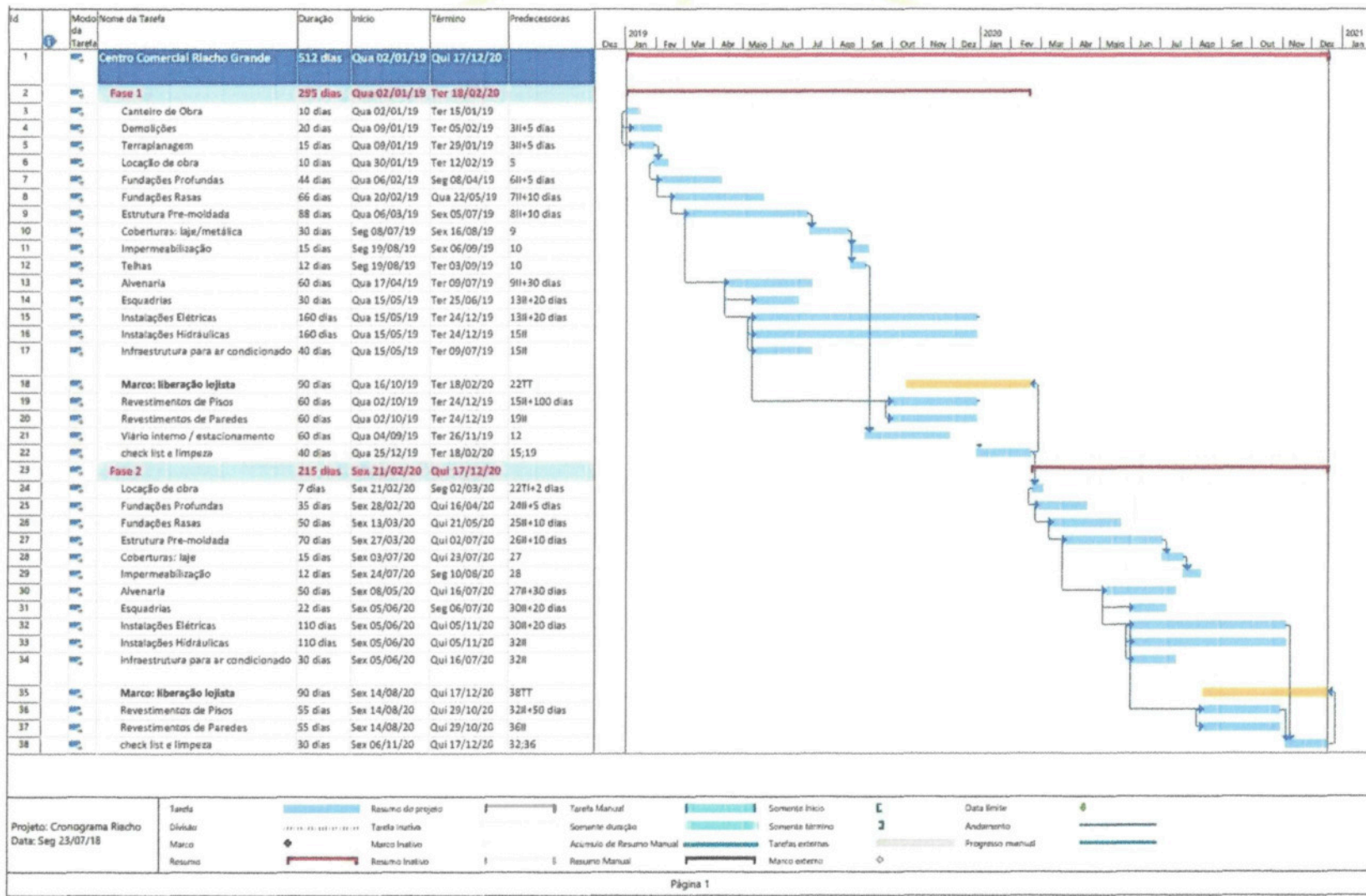


DeGeMA
Soluções Ambientais Ltda.



ANEXO II

52682/18
S. Djalma



Projeto: Cronograma Riacho
Data: Seg 23/07/18

| | | | | |
|---------|-------------------|--------------------------|------------------|------------------|
| Tarefa | Resumo do projeto | Tarefa Manual | Somente início | Data limite |
| Divisão | Tarefa interna | Somente divisão | Somente término | Andamento |
| Marco | Marco Início | Acumulo de Resumo Manual | Tarefas externas | Progresso manual |
| Resumo | Resumo Início | Resumo Manual | Marco externo | |

Página 1

DeGeMA



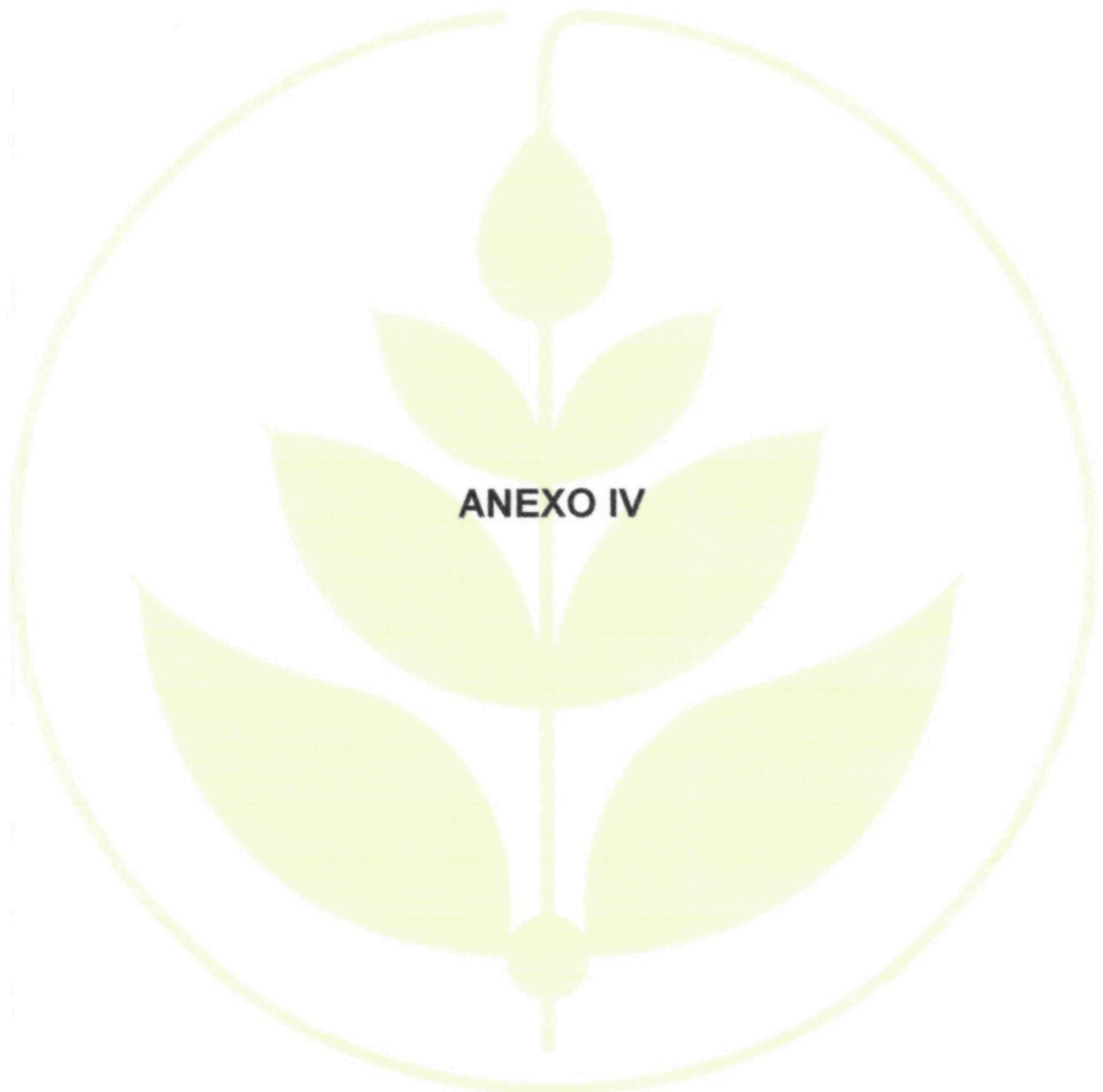
ANEXO III



DeGeMA
Soluções Ambientais Ltda.

52682/18

360
Jana



ANEXO IV



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO – SOPE

Departamento de Planejamento Estratégico – SOPE-1

Divisão de Planejamento Municipal – SOPE-12

52682/18

des
jma

Certidão de Uso do Solo SB.48154/2018

ROSELI M. Y. BICHARA

Chefe de Divisão de Planejamento

Municipal –SOPE-12, no uso de suas atribuições,

CERTIFICA:

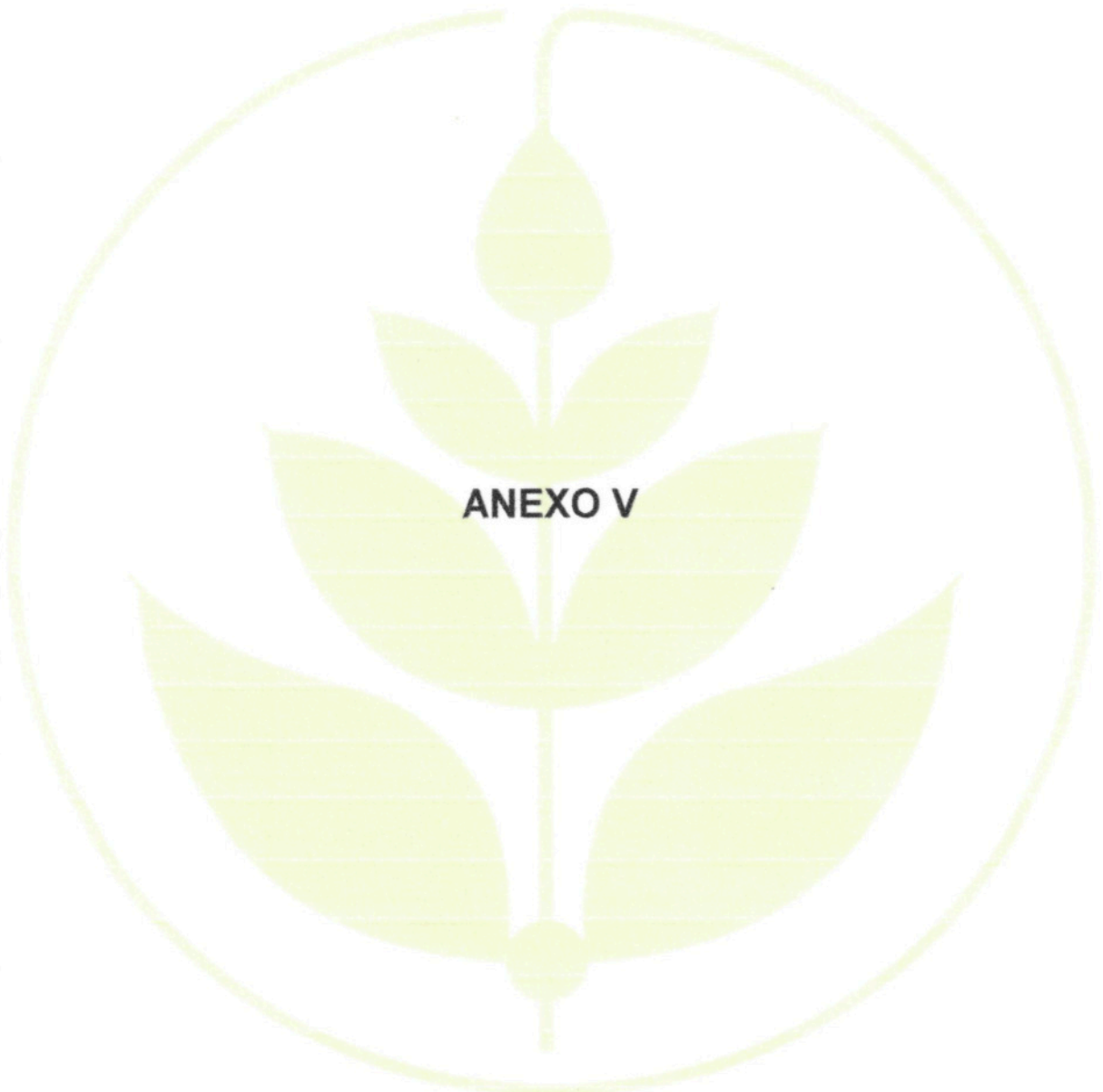
a pedido formulado no processo administrativo nº. **SB – 48.154 / 2018** em que é requerente **DMALLS SHOPPING CENTER LTDA** e conforme documentos constantes no mesmo, que os imóveis com área total de **65.509,15 m²**, localizados na Rua Sofia D'Ângelo Caputo, nº 450 – Bairro Rio Grande, inscritos no Cadastro Imobiliário sob os nºs. **410.029.006.000, 410.029.007.000 e 410.038.020.000**, estão inseridos na Macrozona de Proteção e Recuperação do Manancial – **MPRM** em zona classificada como Zona de Usos Diversificados 2 - **ZUD 2** e em **via com mais de 10,00 m de largura** classificada como **Local** segundo a hierarquização viária e dentro do perímetro da **Centralidade "Rio Grande"**, conforme dispõe a Lei Municipal n.º 6.184 de 21 de dezembro de 2011, e alterações, que instituiu o Plano Diretor do Município. Situa-se **dentro** da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia da Billings – **APRM-B**, definida pela Lei Estadual nº 13.579/2009 e regulamentada pelo Decreto Estadual nº 55.342/2010, estando no Compartimento Ambiental denominado **Rio Grande / Rio Pequeno**, e classificado como Área de Ocupação Dirigida – **AOD** compreendida pela Subárea de Ocupação Urbana Consolidada – **SUC**. Certifica ainda que, para fins de uso do solo, conforme a Lei Municipal nº 6.222 de 06 de setembro de 2012, e alterações, que dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, **as atividades de subclasses CNAE 6822-6/00 - Gestão e administração da propriedade imobiliária, CNAE 6463-8/00 - 'Outras sociedades de participação, exceto holdings e CNAE 7312-2/00 - Agenciamento de espaços para publicidade, exceto em veículos de comunicação**, classificadas dentro da subcategoria de uso não residencial compatível – **NR 1**, dentro do grupo de atividade **S 1, SÃO PERMITIDAS**, desde que: **1) Conforme parágrafo único do artigo 50 da L.M. 6222/12**, sejam atendidas às condições de instalação de uso não residencial em vias **Coletoras**, constantes do **Quadro 3B**, anexo à mesma lei; **2) obtida anuência da CETESB - Cia. Ambiental do Estado de São Paulo e demais licenças ambientais; 3) sejam cumpridas todas as exigências da legislação municipal inerente; 4) atendidas às demais legislações em vigor**. Certifica mais e finalmente que esta certidão é gratuita e tem caráter informativo, não gerando direitos de aprovação e tem validade somente com a certificação digital desta unidade. O referido é verdade e dá fé. São Bernardo do Campo, 26 de julho de 2018. Eu, **Arq. Urb. Danilo Costa de Oliveira** (matr. 37.467-8), digitei e conferi.

52682/18

Djalma



DeGeMA
Soluções Ambientais Ltda.



ANEXO V



**MINISTÉRIO DA CULTURA
INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL
Superintendência do IPHAN no Estado de São Paulo**

LICENCIAMENTO AMBIENTAL

TERMO DE REFERÊNCIA ESPECÍFICO DO IPHAN

TRE Nº 705 / IPHAN-SP

Identificador de FCA

Número: 01506.003149/2018-50

Data de Protocolo da FCA

19/07/2018

São Paulo, 31 de 07 de 2018.

Ao Senhor

**Alexandre Cardoso Sahyoun
Dmalls Shopping Center Ltda.
Rua Djalma Coelho, 116 – Sumarezinho
CEP: 05441-080 – São Paulo/SP**

C/C CETESB

Av. Prof. Frederico Hermann Jr., 345,
CEP 05459-900 - São Paulo-SP

Empreendimento: "Dmalls Shopping Center Ltda.", situado no Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo

Nº Processo IPHAN: 01506.003149/2018-50

O Patrimônio Arqueológico é parte integrante do Patrimônio Cultural Brasileiro (Art. 216 da Constituição da República Federativa do Brasil, 1988) e como tal deve ser contemplado pelos estudos necessários ao Licenciamento ambiental. Conforme Resolução CONAMA n.º 001/1986, deve ser contemplado no EIA/RIMA como parte do Meio Sócio-econômico.

O Termo de Referência Específico - TRE que segue estabelece o escopo mínimo a ser tratado na elaboração dos estudos ambientais necessários ao licenciamento ambiental do

empreendimento no que é afeto ao Patrimônio Arqueológico e visa ao atendimento da legislação vigente e no que tange a proteção do patrimônio acautelado pelo IPHAN, conforme Art. 13 da IN 01/2015.

Concluindo que o empreendimento denominado "**Dmalls Shopping Center Ltda.**", situado no Município de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, **Processo IPHAN nº 01506.003149/2018-50**, referente a projeto de reforma com aumento de área e mudança de uso para construção de empreendimento comercial para fins de locação com área total de 67.293 m², **foi enquadrado no Nível I**, conforme o Anexo I da Instrução Normativa nº 001, de 25 de março de 2015, o IPHAN estabelece o que segue:

Quanto à classificação por níveis:

Nível I: "De baixa interferência sobre as condições vigentes do solo, localizados em áreas alteradas, não coincidentes com sítios arqueológicos cadastrados." | Apresentação de Termo de Compromisso do Empreendedor – TCE, conforme art. 15.

Art. 15. Para aos empreendimentos classificados como Nível I na tabela constante do Anexo I, será exigido exclusivamente o Termo de Compromisso do Empreendedor – TCE, conforme modelo constante do Anexo III.

Informa-se ainda que os sítios arqueológicos já conhecidos na área de influência do empreendimento, mesmo que estejam fora da área a ser diretamente afetada mas possam vir a sofrer impactos mesmo que indiretos devido à implantação e/ou à operação da atividade ou empreendimento, devem ser contemplados por medidas mitigadoras e/ou compensatórias adequadas à sua proteção e socialização.

A autorização do IPHAN para realização de pesquisas arqueológicas em Terras Indígenas, comunidades quilombolas ou em áreas com outras situações de sensibilidade social, não exime o interessado de buscar, junto às instituições responsáveis e/ou às próprias comunidades, as licenças ou autorizações necessárias, quando for o caso.

Nos levantamentos quanto a possíveis bens acautelados em âmbito federal, no estado de São Paulo, conforme previsto no Art. 13 da IN 01/2015, **restou sem apontamentos** para quaisquer Bens Culturais Tombados, Valorados e Registrados, presentes na AID.

O TCE preenchido, assinado e apresentado a esta Superintendência Regional atesta a ciência e o compromisso de Vossa Senhoria no que se refere às medidas a serem tomadas em caso de achado de bens arqueológicos durante as obras, atendendo às exigências legais para a realização de obras classificadas no Nível I.

Face ao exposto, na perspectiva da Salvaguarda do Patrimônio Arqueológico, **este IPHAN acolhe a solicitação e manifesta-se favoravelmente à anuência das Licenças solicitadas junto aos órgãos ambientais (LP, LI e LO).**

Estamos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Maria Cristina Donadelli Pinto
Superintendente do IPHAN/SP



Documento assinado eletronicamente por **Maria Cristina Donadelli Pinto, Superintendente Substituta do IPHAN-SP**, em 31/07/2018, às 12:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://sei.iphan.gov.br/autenticidade>, informando o código verificador **0624238** e o código CRC **68030211**.

DeGema



ANEXO VI



Exmo. Sr Prefeito do Município de São Bernardo do Campo,

O requerente abaixo qualificado vem, respeitosamente, expor e requerer o seguinte:

Assunto: Parecer Técnico para Projeto de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil - PGRCC - Resolução CONAMA 307/02
Detalhamento: PARECER TÉCNICO PARA PROJETO DE GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL - PGRCC - RESOLUÇÃO CONAMA 307/02
Informações complementares: SOLICITA PARECER TÉCNICO PARA PGRCC. INSCRIÇÕES IMOBILIÁRIAS 410.029.006.000, 410.029.007.000 E 410.038.020.000

SOLICITAÇÃO PROTOCOLADA POR INSISTÊNCIA VISTO:

- FALTA DOCUMENTO DE VÍNCULO ENTRE IMÓVEL E ATUAL SOLICITANTE (CÓPIAS SIMPLES DE CESSÃO SEM FIRMAS RECONHECIDAS /CÓPIA SIMPLES DE PROMESSA DE VENDA INCOMPLETO E NÃO FOI APRESENTADO CONTRATOS SOCIAIS DOS COMPRADORES/VENDEDORES CITADOS NOS 2 INSTRUMENTOS DE CESSÃO/PROMESSA)
- CÓPIA SIMPLES DO CONTRATO SOCIAL DA SOLICITANTE (DMALLS SHOPPING CENTER)

PORTADORA: GABRIELA DE ALMEIDA RG.46.159.664

Local do evento: Rua Sofia D'Ángelo Caputo, 450 - 579 - Bairro: Rio Grande - CEP: 09830-310
Inscrição Imobiliária: 410.029.006.000

Dados do Processo

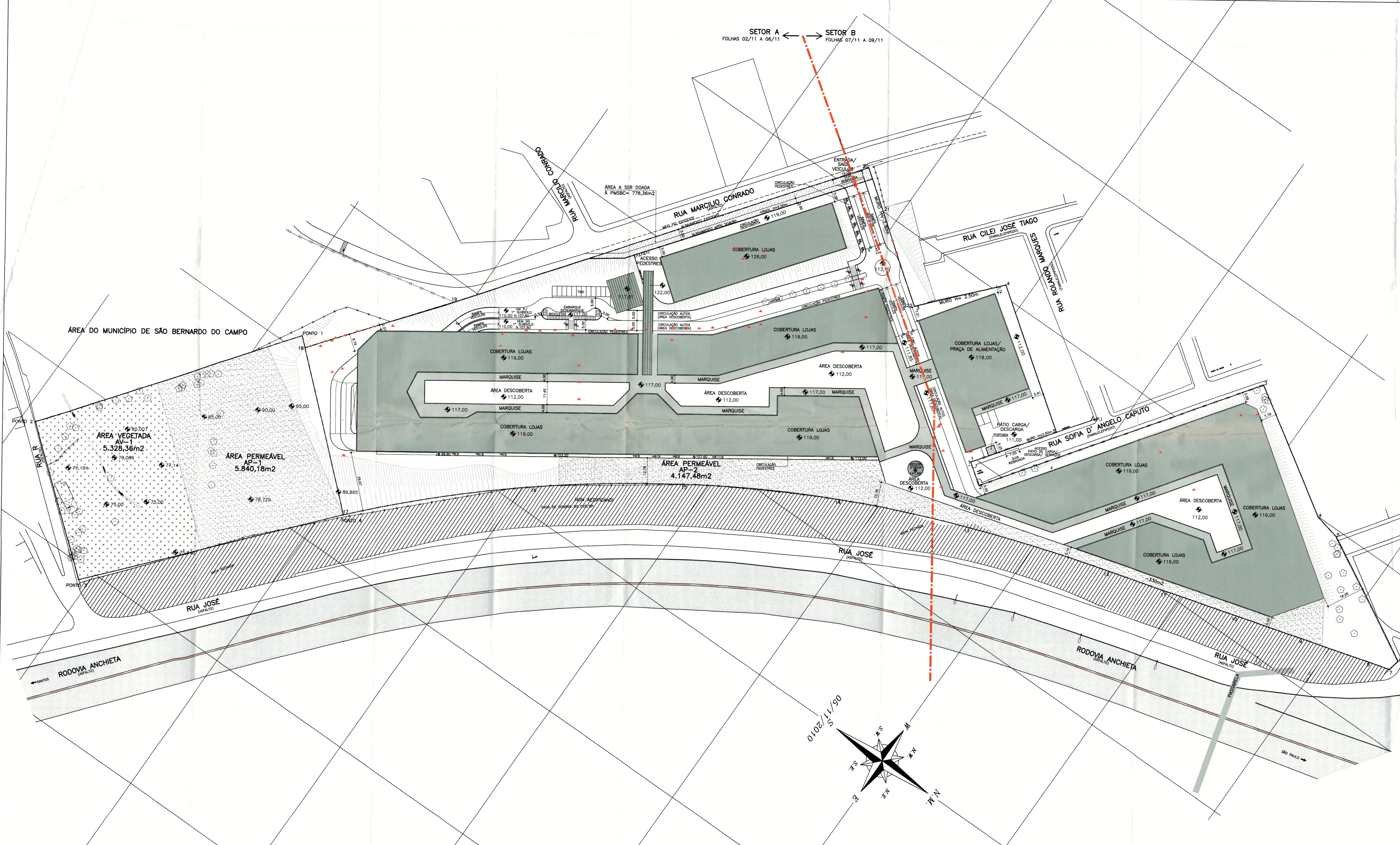
Órgão: SB - Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo
Processo: SB.047996/2018-81
Data de entrada: 20/07/2018 às 10:23
Unidade origem: SA-1 - Departamento de Atendimento ao Cidadão
Unidade responsável: SMA-2 - Departamento de Licenciamento e Avaliação Ambiental
Interessados: DMALLS SHOPPING CENTER
RUA ABAÇAI, 175 - Bairro: BROOKLIN PAULISTA - CEP: 4570030
LUIZ GUSTAVO RIPANI RUIZ MORALES
ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN
DEGEMA SOLUÇÕES AMBIENTAIS

Nestes termos, pede deferimento:

Requerente/proprietário:
CPF/CNPJ:

Cadastrado por: HULICA CORADI REIS

SETOR A ← → SETOR B
FOLHAS 02/11 A 06/11 FOLHAS 07/11 A 09/11



ÁREA DOS TERRENOS:
 LOTE 1.....ESCRITURA 12.245,00m2
 REAL 12.245,00m2
 LOTE 2.....ESCRITURA 51.538,063m2
 REAL 51.538,063m2
 LOTE 3.....ESCRITURA 3.510,00m2
 REAL 3.510,00m2
TOTAL.....E=R= 67.293,063m2
 ÁREA A SER DOADA.....778,36m2
 ÁREA REMANESCENTE...66.514,703m2

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:
 C.A. MÁXIMO= 2 x A.T.
 C.A. NO PROJETO= 23.991,26m2= 0,36 A.T.

TAXA DE OCUPAÇÃO:
 T.O. MÁXIMA= 70% x A.T.
 T.O. NO PROJETO= 24.078,66m2= 36,2%

TABELA DE ÁREAS DE CONSTRUÇÃO COBERTAS (m2)

| PAVIMENTO/NÍVEL | EXISTENTE | | SUBTOTAL I | A DEMOLIR | | SUBTOTAL II | A REFORMAR/ TRANSFORMAR | | A CONSTRUIR | | SUBTOTAL III | TOTAL | | | |
|--------------------------|------------|----------------|------------|------------|----------------|-------------|-------------------------|----------------|-------------|----------------|--------------|-----------|----------|-----------|-----------|
| | COMPUTÁVEL | NÃO COMPUTÁVEL | | COMPUTÁVEL | NÃO COMPUTÁVEL | | COMPUTÁVEL | NÃO COMPUTÁVEL | COMPUTÁVEL | NÃO COMPUTÁVEL | | TOTAL | TOTAL | TOTAL | |
| 3º SUBSOLO NÍVEL 98,80 | --- | 1.492,31 | 1.492,31 | --- | (19,76) | (19,76) | --- | --- | 3.543,71 | 3.543,71 | --- | --- | --- | 5.016,26 | 5.016,26 |
| 2º SUBSOLO NÍVEL 103,20 | --- | 2.578,14 | 2.578,14 | --- | (19,76) | (19,76) | --- | --- | 4.672,97 | 4.672,97 | --- | --- | --- | 7.231,35 | 7.231,35 |
| 1º SUBSOLO NÍVEL 107,60 | --- | 3.367,88 | 3.367,88 | --- | (34,86) | (34,86) | --- | --- | 5.146,34 | 5.146,34 | --- | --- | --- | 8.479,36 | 8.479,36 |
| MEZ TERREO NÍVEL 112,00 | --- | 4.388,73 | 4.388,73 | --- | (100,13) | (100,13) | 3.999,19 | (3.999,19) | 8.004,43 | 2.755,93 | 10.760,36 | 12.003,62 | 3.045,34 | 15.048,96 | 15.048,96 |
| TERREO SUP. NÍVEL 119,00 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 2.160,00 | 156,85 | 2.316,85 | 2.160,00 | 156,85 | 2.316,85 | 2.316,85 |
| 2º SUBSOLO NÍVEL 105,00 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 9.452,93 | 9.452,93 | --- | --- | --- | 9.452,93 | 9.452,93 |
| 1º SUBSOLO NÍVEL 108,50 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | 9.803,23 | 9.803,23 | --- | --- | --- | 9.803,23 | 9.803,23 |
| TERREO NÍVEL 112,00 | --- | 39,22 | 39,22 | --- | --- | --- | 39,22 | (39,22) | 9.576,52 | 1.205,52 | 10.782,04 | 9.615,74 | 1.205,52 | 10.821,26 | 10.821,26 |
| MEZ TERREO NÍVEL 115,50 | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| TOTAL | --- | 11.866,28 | 11.866,28 | --- | (174,51) | (174,51) | 4.038,41 | (4.038,41) | 211,90 | 110,53 | 322,43 | 211,90 | 110,53 | 322,43 | 322,43 |

VAGAS DE ESTACIONAMENTO:
 VAGAS NECESSÁRIAS= 1 VAGA/35m2 DE ÁREA COMPUTÁVEL
 23.991,26m2/35= 688 VAGAS

TABELA DE VAGAS DO PROJETO

| TIPO DE VAGA | PAVIMENTO/NÍVEL | | | | | | TOTAL | EXIGIDAS POR LEI |
|----------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|-------|------------------|
| | 3º SUB. N. 98,80 | 2º SUB. N. 103,20 | 1º SUB. N. 107,60 | 1º SUB. N. 108,50 | TERREO N. 112,00 | TERREO N. 119,00 | | |
| AUTOS | 210 | 281 | 401 | 346 | 408 | 1.644 | 686 | |
| P.N.E | 07 | 07 | 05 | 07 | 07 | 33 | 33 | |
| MOTOS | --- | --- | --- | 62 | 18 | 80 | --- | |
| CAMINHÃO/ VUC. | --- | --- | --- | --- | 02 | 02 | 01 | |
| BICICLETAS | --- | --- | --- | --- | 36 | 36 | 33 | |
| AMBULANCIA | --- | --- | --- | --- | 01 | 01 | 01 | |

ÁREA PERMEÁVEL:
 ÁREA PERMEÁVEL NECESSÁRIA:
 15% x 66.514,703m2= 9.977,21m2
 ÁREA PERMEÁVEL NO PROJETO:
 AP= 5.840,18m2
 AP= 4.147,48m2
 TOTAL ÁREA PERMEÁVEL NO PROJETO= 9.987,66m2= 15%

ÁREA VEGETADA:
 ÁREA VEGETADA NECESSÁRIA:
 8% x 66.514,703m2= 5.321,18m2
 ÁREA VEGETADA NO PROJETO:
 AV= 5.328,36m2
 TOTAL ÁREA VEGETADA NO PROJETO= 5.328,36m2= 8%

RESERVATÓRIO DE ACUMULAÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS:
 ONDE:
 AV= 40.546,02m2
 IP= 0,06 m/h
 T= 1
 V= 0,15 x 40.546,02 x 0,06 x 1= 364,91m3
 NO PROJETO:
 V= 365,00m3 (VER PLANTA DO 2º SUBSOLO NÍVEL 105,00 - SETOR B - FL. 07/11)

NOTAS:
 - AS GARAGENS TERÃO ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL E VENTILAÇÃO NATURAL.
 - EM ATENDIMENTO À RESOLUÇÃO 303/08 DO CONTRAN E A NBR 9050/15, 5%, DAS VAGAS SERÃO SINALIZADAS E DESTINADAS AO USO EXCLUSIVO DE DOISOS.
 - EM ATENDIMENTO À RESOLUÇÃO 304/08 DO CONTRAN E A NBR 9050/15, 2%, DAS VAGAS SERÃO SINALIZADAS E DESTINADAS AO USO EXCLUSIVO DE PESSOAS PORTADORAS DE NECESSIDADES ESPECIAIS.
 - TODOS OS PAVIMENTOS DESTINADOS A GARAGENS SERÃO DOTADOS DE CHUVEIRO AUTOMÁTICO E DETECTOR DE FUMÇA.
 - AS DISTÂNCIAS ENTRE ESCADAS E SAÍDAS DE EMERGÊNCIA ATENDEM À IT N° 11/2014 DO CORPO DE BOMBEIROS DO ESTADO DE SÃO PAULO.
 - TODOS OS SANITÁRIOS ACESSÍVEIS ATENDERÃO A NBR 9050/15.
 - TODOS OS PAVIMENTOS SERÃO ACESSÍVEIS CONFORME NBR 9050/15.
 - ESTA EDIFICAÇÃO POSSUIRÁ PROJETO ESPECÍFICO DE PREVENÇÃO E COMBATE AO INCÊNDIO.
 - OS CORRIÓTIPOS DAS ESCADAS ATENDERÃO AO ITEM 5.8.2.1 DA IT N° 11/2014 DO CORPO DE BOMBEIROS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

LEGENDA ÁRVORES:
 ◊ - ÁRVORES EXISTENTES A MANTER
 ▲ - ÁRVORES A RETIRAR

PROJETO SIMPLIFICADO
IMPLANTAÇÃO TABELAS DE ÁREAS
 FOLHA Nº 01/11
 PROJ. Nº 52682/08
 TÍTULO DA OBRA:
 PROJETO DE REFORMA COM AUMENTO DE ÁREA E MUDANÇA DE USO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO COMERCIAL (LOJAS) PARA FINS DE LOCAÇÃO
 ENDEREÇO: RUA SOFIA D'ANGELO CAPUTO S/N E MARGINAL DIREITA DA VIA ANCHIETA S/N (ENTRE RUA PAULO DE FÁRIA - SANTOS)
 BARRIO/ VILA: RACHO GRANDE
 PROPRIETÁRIOS: AA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. 27 NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
 ESCALA: 1:50

SITUAÇÃO SEM ESCALA
 (NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO)
 RECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
 PROPRIETÁRIO: AA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. AVANÇO PÓRTELA 0001 ANHE
 PROPRIETÁRIO: 27 NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. RUA MARCELO TORRES 1000

ÁREAS EM m²
 TOTAL.....E=R= 67.293,063m2
 ÁREA A SER DOADA.....778,36m2
 ÁREA REMANESCENTE...66.514,703m2
 COMPUTÁVEL.....23.991,26m2
 NÃO COMPUTÁVEL.....44.525,08m2
 TOTAL.....68.514,34m2
 (VER TABELA DETALHADA ACIMA)

ÁREAS EM m²
 ÁREA PERMEÁVEL NECESSÁRIA.....9.977,21m2
 ÁREA PERMEÁVEL NO PROJETO.....9.987,66m2
 ÁREA VEGETADA NECESSÁRIA.....5.321,18m2
 ÁREA VEGETADA NO PROJETO.....5.328,36m2

ÁREA DO PROJETO
 ARQUITETURA 3D/9 NÍVEL LTDA - CAU: 18730-4
 RUA JOSÉ JOSÉ FRANCISCA NETES - REC. PMSBC 3617
 RESPONSÁVEL PELA OBRA
 ARQUITETURA 3D/9 NÍVEL LTDA - CAU: 18730-4
 RUA JOSÉ JOSÉ FRANCISCA NETES - REC. PMSBC 3617

Nº. PREDIAL
 LARG. PASSEIO
 RUA MARCELO CONRADO 250m
 RUA SOFIA D'ANGELO CAPUTO 2,05m

LEGENDA
 CONSTRUÇÃO A CONSTRUIR
 NÃO COMPUTÁVEL EXISTENTE
 TRANSFORMADO EM COMPUTÁVEL
 NÃO COMPUTÁVEL A CONSTRUIR
 NÃO COMPUTÁVEL EXISTENTE
 EXISTENTE A DEMOLIR
 INSCRIÇÃO IMOB.
 410 029 006
 410 029 007
 410 038 020

ALVARÁ _____
 EXP. EM _____
 FUNC. EXP. _____