

# HESA 197 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA São Bernardo do Campo



## Estudo de Impacto de Vizinhança

Condomínio Residencial Vertical Multifamiliar

Av. Dom Jaime de Barros Câmara

Bairro Planalto – São Bernardo do Campo.

Inscrição 015.087.029.000

Fevereiro/2022

1. Introdução .....	4
2. Legislação: .....	8
2.1. L.F. nº 10.527/2001:.....	8
2.2. L.M. nº 6.184/2011: .....	9
2.3. L.M. nº 6.222/2012: .....	9
2.4. L.M. nº 5.714/2007: .....	10
3. Objetivos da Apresentação do EIV.....	14
4. O Empreendimento.....	15
4.1 – Descrição do Empreendimento: .....	15
5. Caracterização do Empreendimento .....	16
5.1- Localização do Empreendimento .....	16
5.2- Caracterização do Empreendimento .....	17
5.3 - Caracterização da Atividade .....	21
5.4 - Caracterização do Meio Biótico existente .....	21
5.5 - Principais Acessos ao Empreendimento .....	24
5.6 - Transportes.....	28
6. Caracterização do Entorno do Empreendimento .....	30
6.1 - Caracterização da Vizinhança Imediata: .....	31
6.2 - Caracterização da Vizinhança Mediata (Raio = 500m): .....	34
7. Impactos e as Medidas Mitigadoras Decorrentes da Implantação do Empreendimento.....	37
7.1. Adensamento Populacional.....	37
7.2. Geração de Resíduos durante as obras de construção.....	38
7.3. Equipamentos Urbanos.....	39
7.4. Equipamentos Comunitários .....	40
7.5. Emissão de particulados na atmosfera .....	41
7.6. Emissão de Ruídos .....	41
7.7. Ventilação e Iluminação .....	42
7.8. Vibração: .....	42
7.9. Meio Ambiente.....	43
7.10. Aumento da Circulação viária e de pedestres .....	44

7.11. Impacto Socioeconômico .....	44
8. Impactos e as Medidas Mitigadoras Decorrentes da operação do Empreendimento.....	44
8.1. Adensamento Populacional.....	45
8.2. Geração de Resíduos durante a operação .....	46
8.3. Equipamentos Urbanos .....	47
8.4. Equipamentos Comunitários .....	47
8.5. Emissão de partículas na atmosfera .....	49
8.6. Emissão de Ruídos .....	49
8.7. Ventilação e Iluminação .....	49
8.8. Vibração.....	50
8.9. Meio Ambiente .....	50
8.10. Aumento da Circulação viária e de pedestres .....	50
8.11. Valorização imobiliária .....	51
8.12. Impacto Sócio-econômico .....	51
9. Conclusão .....	53

## 1. Introdução

O termo “impacto de vizinhança” é usado para descrever impactos locais em áreas urbanas, tais como sobrecarga do sistema viário, saturação da infraestrutura, como redes de esgotos e drenagem de águas pluviais, alterações microclimáticas derivadas de sombreamento, aumento da frequência de intensidade de inundações devido à impermeabilização do solo, entre outros.

Planos diretores e leis de zoneamento, instrumentos bem difundidos de política urbana, não se mostram suficientes para “fazer a mediação entre os interesses privados dos empreendedores e o direito à qualidade urbana daqueles que moram ou transitam em seu entorno” (Rolnik et al., 2002, p.198).

O entendimento dos limites desses e de outros instrumentos de planejamento e gestão ambiental urbana, como padrões de ruído, levou urbanistas e outros profissionais a proporem uma modalidade específica de avaliação de impacto ambiental adaptada a empreendimentos e impactos urbanos, o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV. O conceito foi adotado pelo Estatuto da Cidade, em seus artigos 36, 37 e 38, lei nº 10.257, Brasil, 2001:

“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 Estatuto da Cidade conferiu ao Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV um conteúdo muito próximo de um Estudo de Impacto Ambiental - EIA.

No Município de São Bernardo do Campo, a L.M. nº 5.714/2007, dispõe sobre a obrigatoriedade de elaboração e apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV.

O EIV está disposto também, na L.M. nº 6.184/2011 que institui o Plano Diretor do Município, em sua Seção X do Capítulo I que trata dos Instrumentos de Indução e Controle do Desenvolvimento Urbano.

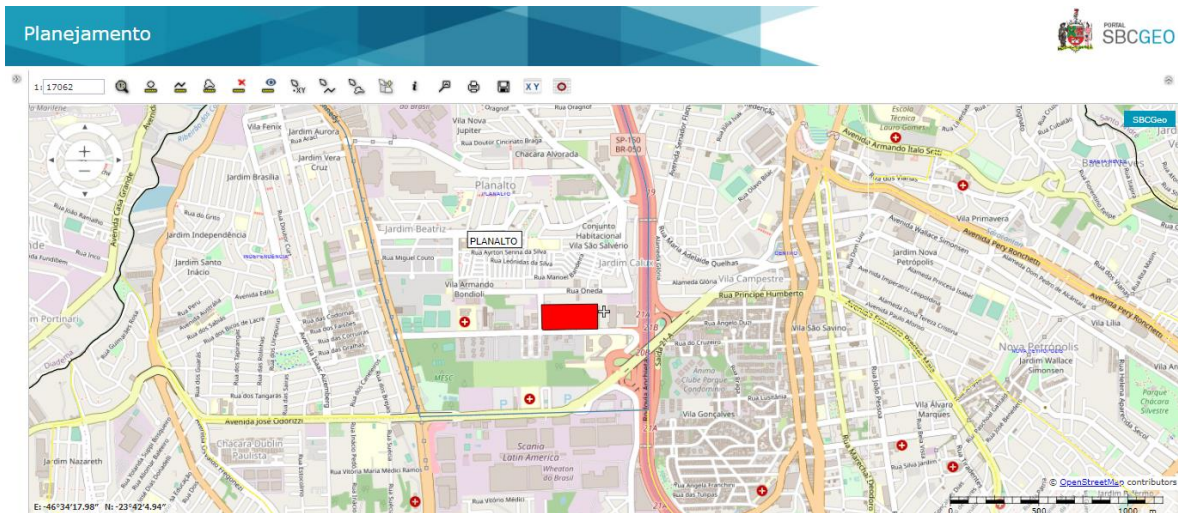
E, na L.M. nº 6.222/2012, que dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo em todo o território do Município de São Bernardo do Campo, em seu Título IV - dos Empreendimentos Geradores de Impacto, Capítulo II - dos Empreendimentos de Impacto à Vizinhança e no Título VI – dos procedimentos de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

Nessa mesma lei, em seu artigo 68, são considerados empreendimentos de impacto à vizinhança os usos:

I - Residencial Multifamiliar (R2), quando a área construída computável for maior do que 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) ou se o número de vagas de estacionamento for superior a 500 (quinhentas).

Por estes dispositivos, o presente estudo é necessário, visando o atendimento da legislação, uma vez que se trata de

empreendimento a ser implantado em terreno situado no Bairro Planalto, na Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, cujo terreno possui 9.384,30m<sup>2</sup> e terá 39.950,65m<sup>2</sup> de área construída.





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

### PERFIL SOCIOECONÔMICO – BAIRRO PLANALTO (Atualização 2021/Ano base 2020)

Mapa 1 – Localização do bairro Planalto, São Bernardo do Campo



Fonte: Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico/MSBC.

PERFIL SOCIOECONÔMICO POR BAIRRO – SBC – 2021

## 2. Legislação:

### 2.1. L.F. nº 10.527/2001:

A Lei Federal nº 10.257/2001 que instituiu o Estatuto da Cidade, 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.

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

“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 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.

## **2.2. L.M. nº 6.184/2011:**

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.

“Art. 95 - O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é o instrumento que deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as 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, bem como geração de resíduos sólidos, gasosos, 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; e
- XIII - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.”

## **2.3. L.M. nº 6.222/2012:**

A 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, tem suas referências disciplinadoras nos:

- Título IV - dos Empreendimentos Geradores de Impacto e Capítulo II - dos Empreendimentos de Impacto à Vizinhança

- Título VI – dos procedimentos de Aprovação e Fiscalização e Capítulo III – dos procedimentos de análise e aprovação dos Empreendimentos de Impacto.

#### **2.4. L.M. nº 5.714/2007:**

A 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;

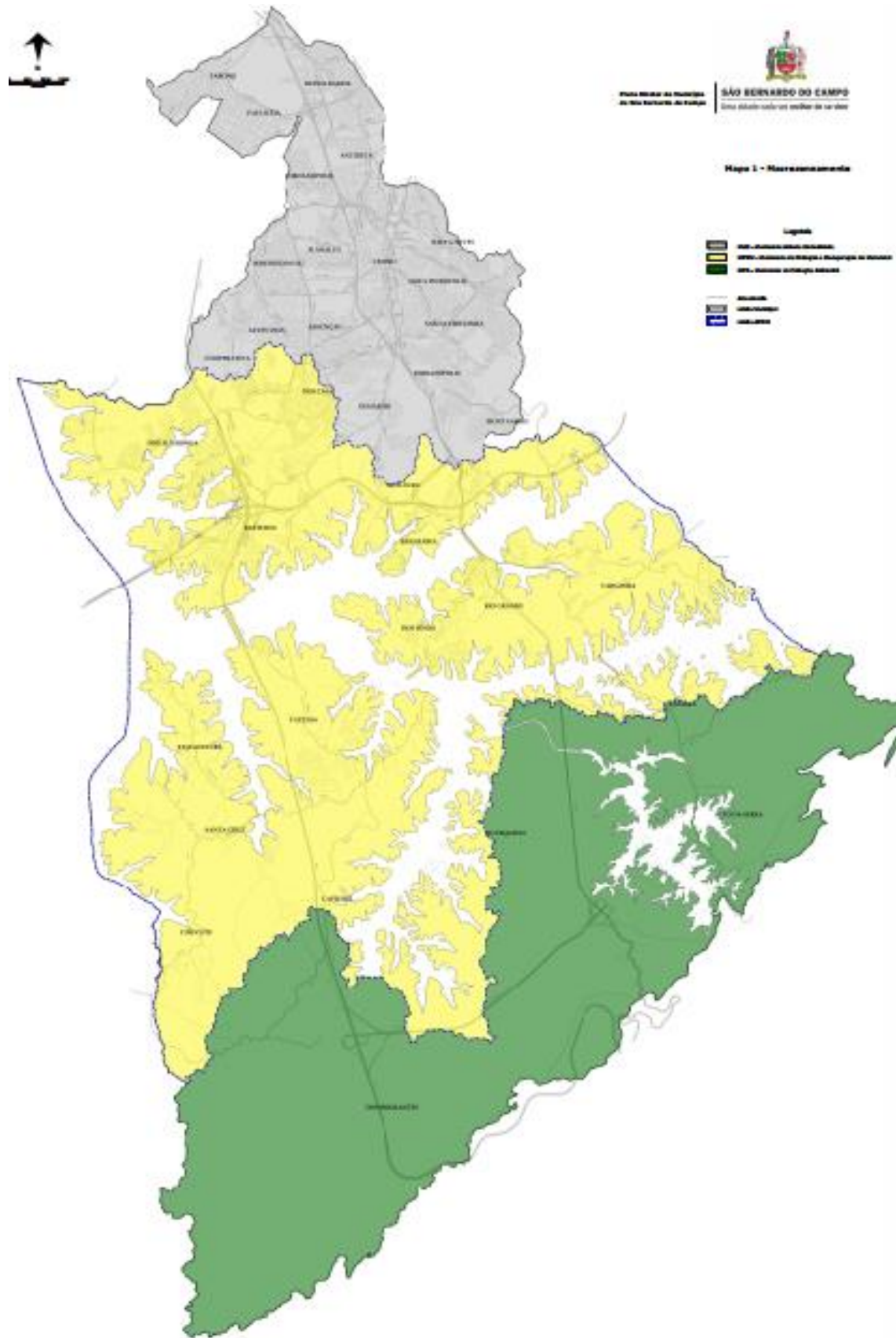
II – Vizinhança mediata: são as áreas ou quadras vizinhas definidas como vizinhança, possuindo um raio de abrangência de até 500m (quinhentos metros) de interferência do empreendimento ou atividade.

Ainda nessa mesma lei, está disposto 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;

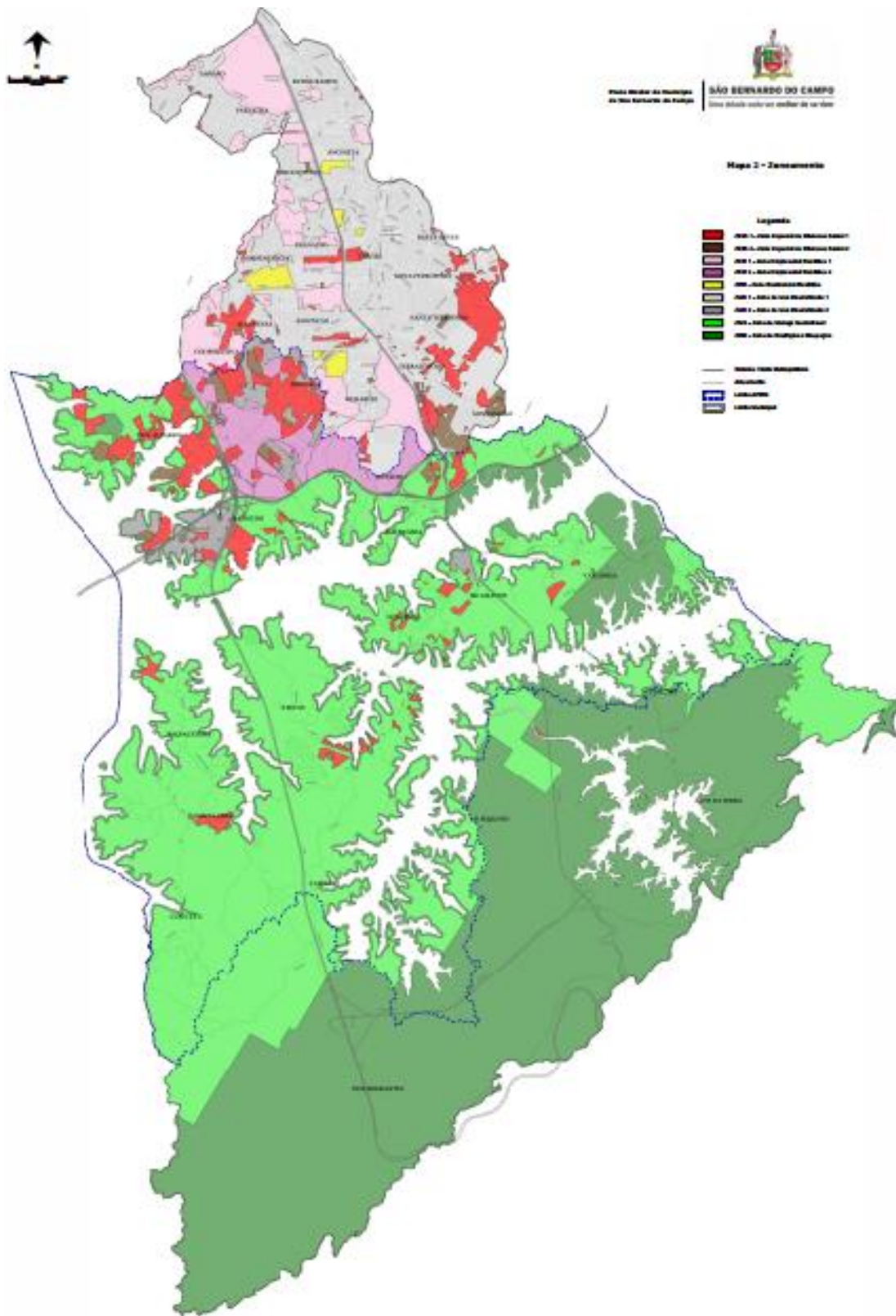
- V- equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica do empreendimento, bem como geração de resíduos sólidos, gasosos e líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VI- equipamentos comunitários como os de saúde e educação;
- VII- sistema de circulação e transportes incluindo 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."



II-

Macrozoneamento Municipal

Fonte: <http://www.saobernardo.sp.gov.br/documents/10181/23112/Mapa+1+-+Macrozoneamento.pdf>



Zoneamento Municipal

<http://www.saobernardo.sp.gov.br/documents/10181/23112/Mapa+2+-+Zoneamento.pdf>

### 3. Objetivos da Apresentação do EIV

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança 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 Art. 68.

Em atendimento ao disposto no Art. 5º da L.M. nº 5.714/2007, que dispõe sobre a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança, bem como as demais orientações técnicas, este Estudo visa diagnosticar os principais problemas urbanos a partir da implantação do empreendimento e, se for o caso, oferecer medidas mitigadoras para absorver os possíveis impactos à vizinhança, visando a manutenção e a melhora da qualidade de vida dos residentes na vizinhança.

Na legislação, o EIV está definido 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".

A aprovação do EIV é pré-requisito para a obtenção do Alvará de Construção e posteriormente, do Habite-se.

## 4. O Empreendimento

### 4.1 – Descrição do Empreendimento:

Trata-se de um Condomínio Residencial Vertical Multifamiliar, sendo 382 apartamentos, a ser implantado em terreno situado na Avenida Dom Jaime de Barros Câmara.

Objetivo: IMPLANTAÇÃO DE CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL MULTIFAMILIAR

03 Torres Residenciais – 382 apartamentos.

Propriedade: RENTAL EXPRESS TRANSPORTES E SERVIÇOS S/A.  
CNPJ: 03.046.139/0001-64  
Endereço: Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, nº 300 – Sala 8 - Bairro Planalto – São Bernardo do Campo – SP. CEP 09895-400.

Interessado: HESA 197 Empreendimentos imobiliários Ltda.  
CNPJ: 30.806.977/0001-61  
Endereço: Avenida Narciso Yague Guimarães, nº 1145 – Andar 15  
Bairro Jardim Armenia – Mogi das Cruzes – SP. CEP 08780-500  
Telefones: (11) 4736-7630  
e-mail: marina.ruiz@helbor.com.br  
Local: Av. Dom Jaime de Barros Câmara nº 300 - Bairro Planalto  
São Bernardo do Campo.  
Áreas: Terreno: 9.384,30m<sup>2</sup>  
A Construir (Total): 39.950,65 m<sup>2</sup>  
Matrícula: 84.053 do 2º Oficial de Registro de Imóvel de São Bernardo do Campo.  
Inscrição Imobiliária: 015.087.029.000 (em área maior).

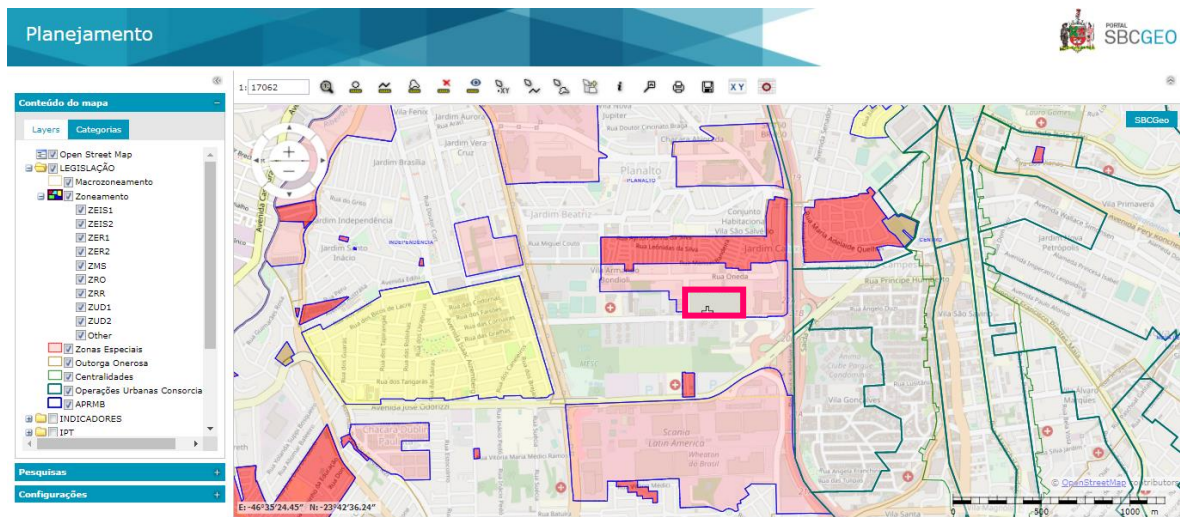
## 5. Caracterização do Empreendimento

### 5.1- Localização do Empreendimento

O empreendimento em estudo será implantado em terreno com área de 9.384,30 m<sup>2</sup> situado na Av. Dom Jaime de Barros Câmara, Bairro Planalto, em São Bernardo do Campo.

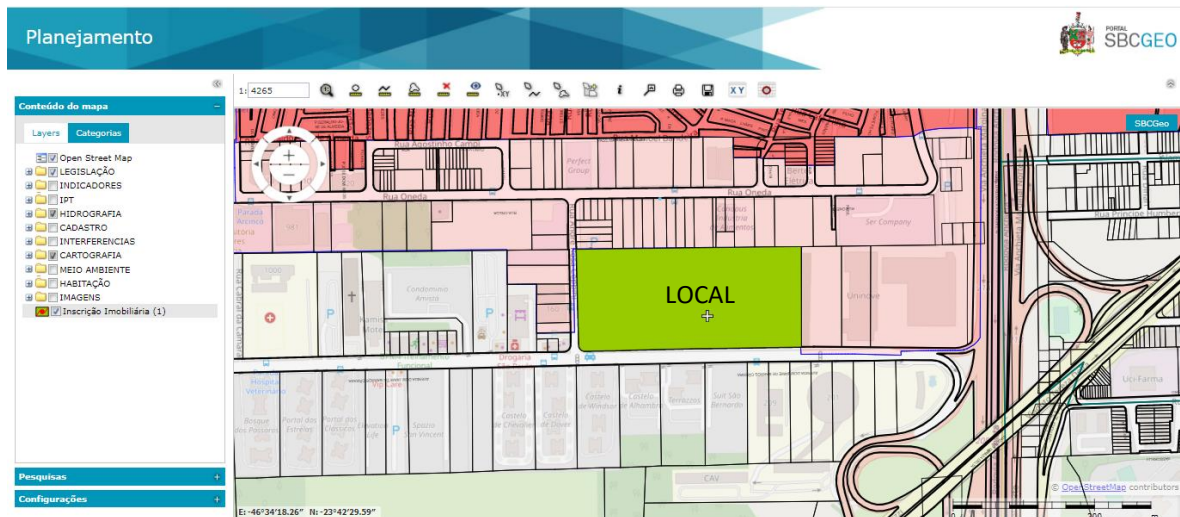
Está inscrito no cadastro imobiliário sob a inscrição 015.087.029.000

Conforme legislação urbanística vigente, o imóvel do situa-se na MUC - Macrozona Urbana Consolidada e em ZUD 1 – Zona de Usos Diversificados 1, conforme L.M. nº 6.184/2011. Insere-se no Setor 2B conforme L.M. nº 6.403/15 que dispõe sobre a Operação Urbana Consorciada SBC – OUCSBC. Situa-se fora da Área de Proteção aos Mananciais Hídricos da Represa Billings, conforme Lei Estadual nº 13.579/09 e D.E. nº 55.342/10, pertencendo a Bacia de Contribuintes do Rio Tamanduateí.



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





Fonte: <https://geoportal.saobernardo.sp.gov.br/>

## 5.2- Caracterização do Empreendimento

Trata-se de empreendimento, cujo objetivo é a implantação de um conjunto habitacional vertical multifamiliar.

A área total construída proposta é de 39.950,65m<sup>2</sup>, considerando áreas computáveis e não computáveis.

Esta área de construção foi possível devido à disposição prevista no Plano Diretor do Município LM 6.184 de 21 de dezembro de 2011 e na Lei de Parcelamento, Uso e ocupação do Solo, LM 6.222 de 06 de setembro de 2012, cuja concessão emitida pelo Município permite que o proprietário do imóvel edifique acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo mediante contrapartida financeira. A Outorga Onerosa do Direito de Construir está sendo tratada no processo SB 132017/2021-05, que definirá o aproveitamento para este empreendimento, em relação a área do terreno, mediante pagamento de contrapartida financeira.

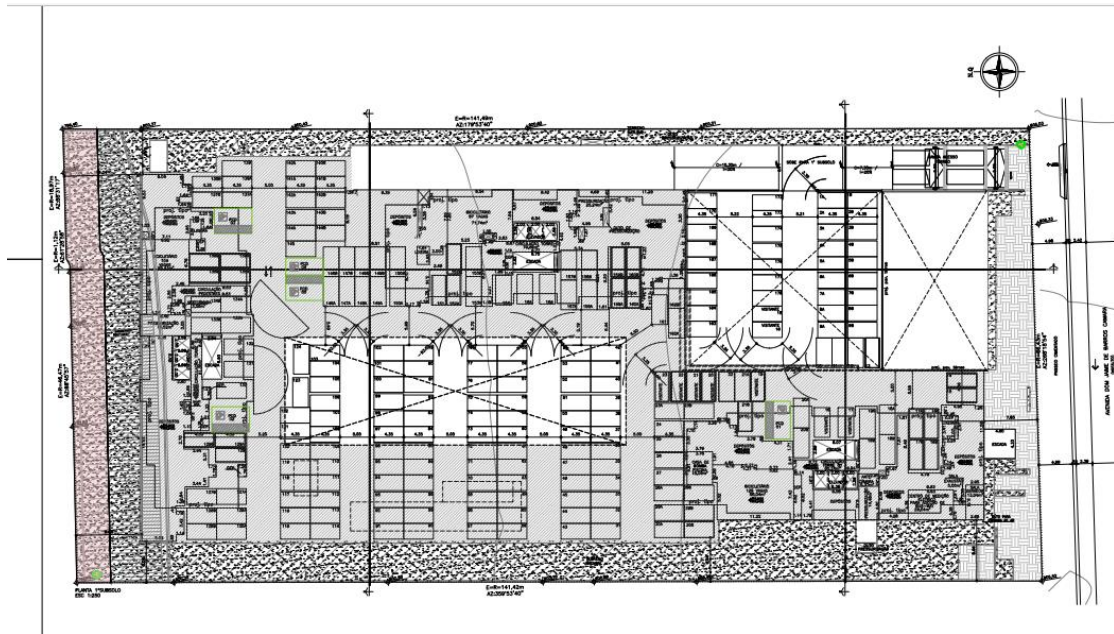
O empreendimento está caracterizado por 03 (tres) torres de apartamentos residenciais. As torres "A" e "B" terão 15 andares e a Torre "C" terá 16 andares, todas as torres com 08 apartamentos por andar.

O total de unidades serão 382 UHs, sendo 192 unidades com 76,00m<sup>2</sup> e 190 unidades com 61,00m<sup>2</sup>. Haverá dois apartamentos tipo. Além de sala, cozinha, área de serviço, 02 banheiros e terraço, o modelo de 76,00 m<sup>2</sup> terá 03 dormitórios e o de 61,00m<sup>2</sup> terá 02 dormitórios.

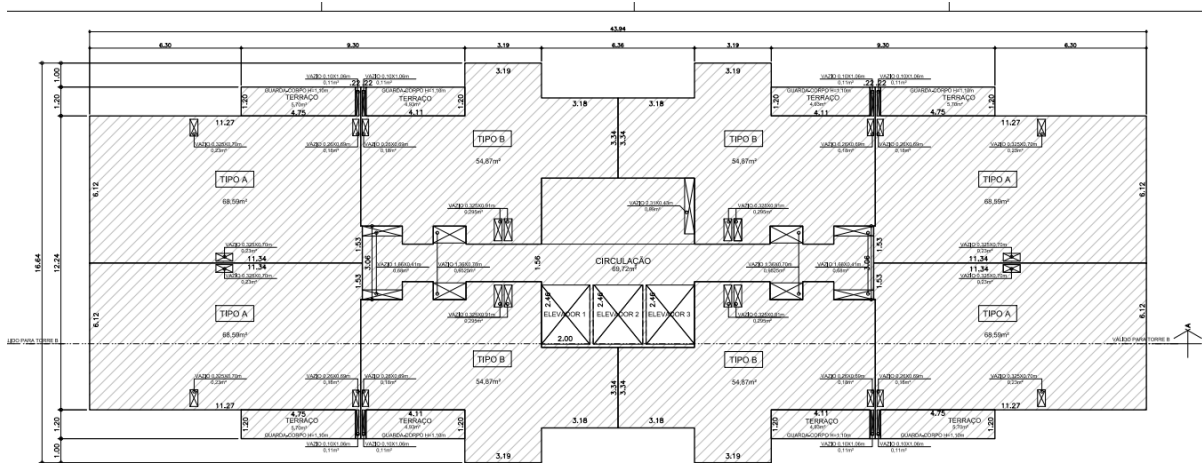
<b>Tipologia</b>	<b>Tipo 76m2</b>	<b>Tipo 61m<sup>2</sup></b>
<b>Número de UH por Torre "A" e "B"</b>	<b>60</b>	<b>60</b>
Número de UH por andar	4	4
Dormitórios	3	2
Vagas de estacionamento	1	1
Tipologia	Tipo 76m2	Tipo 61m <sup>2</sup>
<b>Número de UH por Torre "C"</b>	<b>64</b>	<b>64</b>
Número de UH por andar	4	4
Dormitórios	3	2
Vagas de estacionamento	1	1

O acesso principal está projetado na Avenida Dom Jaime de Barros Câmara, onde estará a portaria de pedestres e veículos.



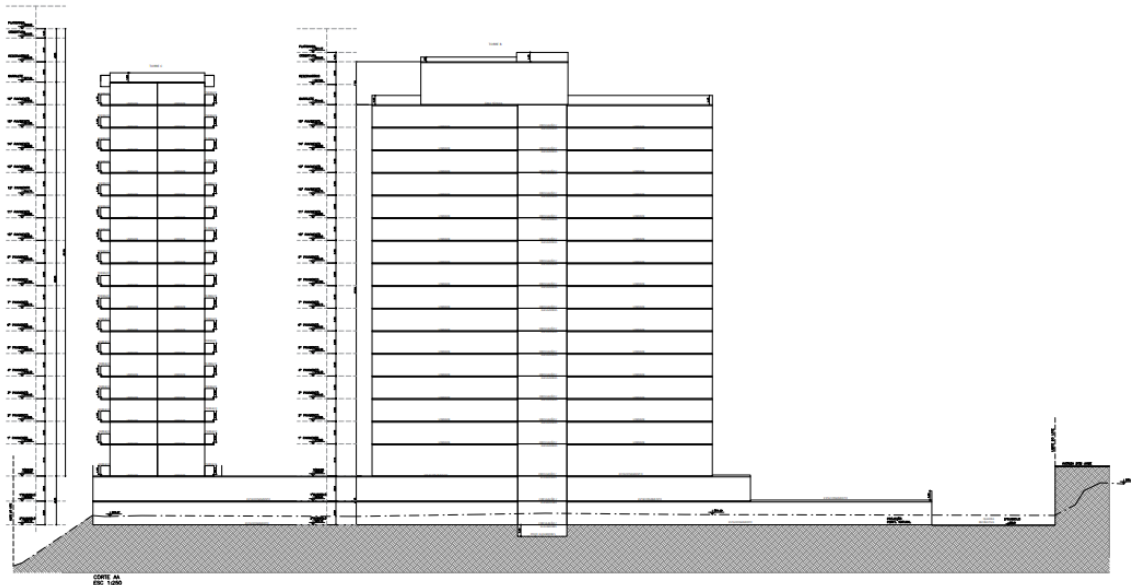


Projeto Simplificado – Planta Baixa – Pavimento 1º Subsolo



PLANTA TIPO (1º AO 15º PAVIMENTO – TORRE A E B)  
 PLANTA TIPO (1º AO 16º PAVIMENTO – TORRE C)

Projeto Simplificado – Planta Baixa – Pavimento Tipo



Projeto Simplificado – Corte

### 5.3 - Caracterização da Atividade

O empreendimento destina-se ao uso residencial em Condomínio Vertical Multifamiliar.

Serão 3 (tres) torres residenciais, com total de 382 apartamentos, cuja ocupação das áreas privativas se destinam a moradia.

As áreas comuns e de lazer serão compartilhadas as atividades pelos moradores, sendo permitida a utilização dos espaços por convidados, de acordo com o que vier a ser estabelecido no estatuto do condomínio.

### 5.4 - Caracterização do Meio Biótico existente

O terreno está inserido em espaço urbano, com área de 9.384,30 m<sup>2</sup>, matrícula 84.053 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

É um terreno resultante de um parcelamento de um terreno maior que foi ocupado por uma empresa de transporte coletivo, com características urbanas.

Devido a atividade anterior, houve a preocupação de se verificar a qualidade do solo existente. Em consulta ao órgão responsável, foi expedido o Parecer Técnico - Plano de intervenção, Reutilização de Áreas Contaminadas nº 48/00452, em 23/09/2021, pelo processo CETESB - 48/00108/21, cujo parecer encontra-se em anexo.

O local não possui vegetação significativa. Apenas alguns exemplares arbóreos, que sofrerão supressão, após a deliberação do órgão competente da Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo, cujo protocolo do processo SB 66864/2021-15, onde foi expedido o TCRA – Termo de Compromisso e Responsabilidade Ambiental nº102/2021, E Autoirzação 128/2021, em 14/07/2021.

É um terreno que está fora de área preservação permanente, e de área de preservação aos mananciais.

A Bacia de contribuição é a do Tamanduateí, e não tendo restrições ambientais, segundo a Ficha de Informação Cadatral – FIC.



Fonte: Imagem de Satélite 2021 - GoogleMaps



Vista Terreno – Avenida Dom Jaime de Barros Câmara

Fonte: Foto tirada do local



Vista Terreno

Fonte: Foto tirada do local

## 5.5 - Principais Acessos ao Empreendimento

O principal acesso ao terreno será pela Avenida Dom Jaime de Barros Câmara.

De acordo com o Quadro 2 do Anexo XI da L.M. nº 6.222/12 e alterações a Av. Dom Jaime de Barros Câmara está classificada como: Arterial 2.

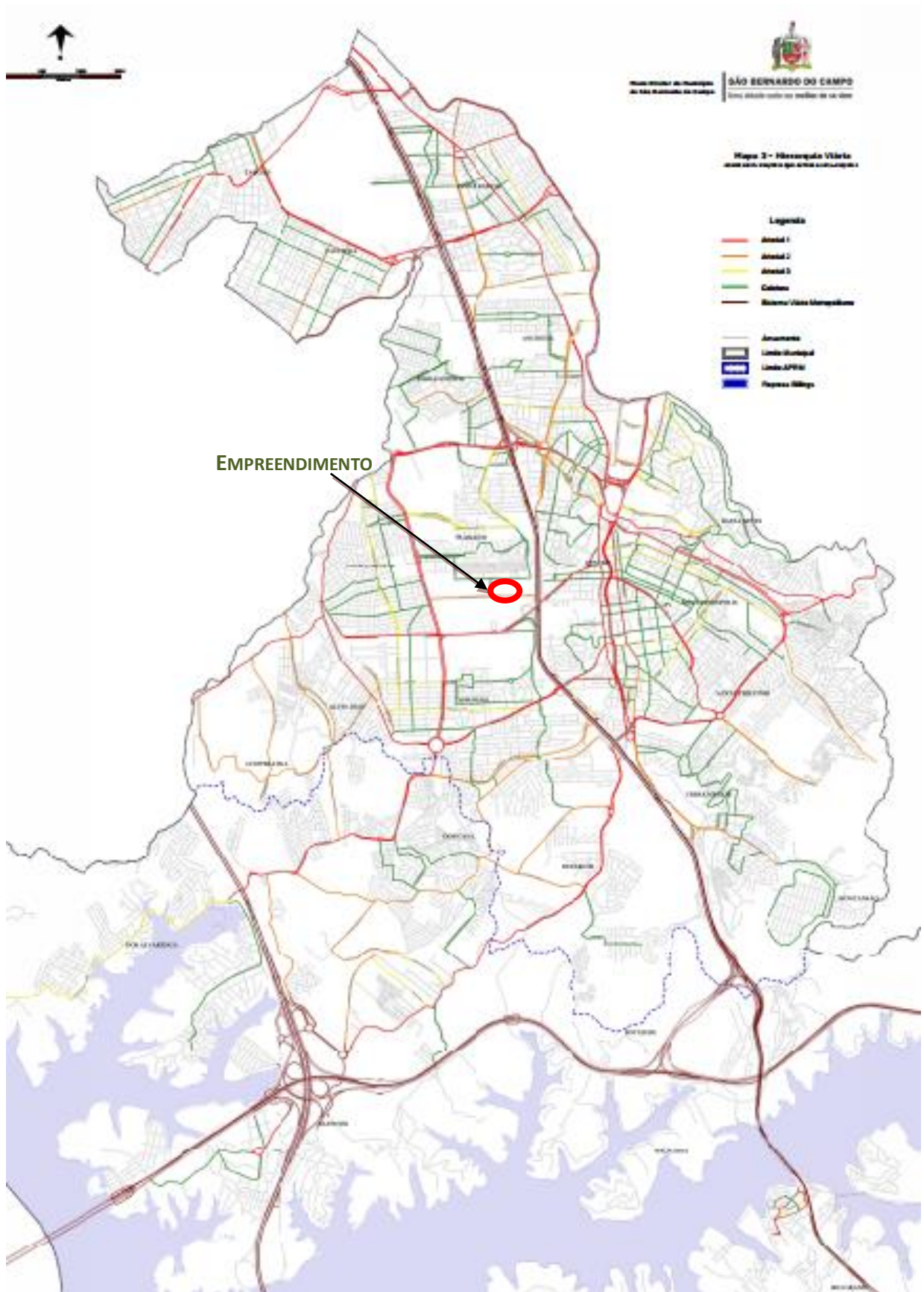
O terreno do empreendimento possui localização privilegiada por estar muito próximo a diversas vias importantes do município.

A Avenida Dom Jaime de Barros Câmara é uma importante via, que liga a Avenida Marginal Direita da Via Anchieta com a Avenida Robert Kennedy. Esta última, possibilita o acesso a diversos bairros do município e à cidade de Diadema.

A Marginal Direita da Via Anchieta, cujo sentido é para o sul, possibilita o acesso a diversos bairros localizados ao sul do município de São Bernardo do Campo e na sua continuidade, possibilita o acesso a Baixada Santista. Ao Norte, possibilita o acesso de outros municípios, como São Paulo, e indiretamente, Santo André e São Caetano do Sul e também diversos bairros do município ao Bairro Planalto.

Alem disso, essas vias possibilitam o acesso facilitado a importantes avenidas do município, tais como Rodovia dos Imigrantes, Rodoanel Mario Covas, Estrada dos Alvarengas, Estrada dos Casa, Avenida Maria Servidei Demarchi, Avenida José Odorizzi, Avenida Brigadeiro Faria Lima, Av. Jurubatuba, entre outras.





Hierarquia Viária de São Bernardo do Campo  
Fonte <http://www.saobernardo.sp.gov.br>



Inserção do Empreendimento na malha viária existente

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

As principais vias urbanas de acesso ao terreno onde será implantado o empreendimento têm as seguintes características físicas e funcionais:

- Avenida Dom Jaime de Barros Câmara: 20,00 m de largura, pavimentada, duplo sentido de direção, com restrição de estacionamento, classificada como: Arterial 2, conforme L.M. nº 6.222/12.
- Rua André Rosa Coppini: 10,00m de largura, pavimentada, duplo sentido de direção, com restrição de estacionamento, classificada como: Coletora, conforme L.M. nº 6.222/12.
- Avenida Robert Kennedy: 45,00 m de largura, pavimentada, duplo sentido de direção, com restrição de estacionamento, classificada como: Arterial 1, conforme L.M. nº 6.222/12.
- Rodovia Anchieta: 100,00m de largura, via metropolitana, pavimentada, rodovia de pista dupla, que faz a ligação da Capital à Baixada Santista, cortando São Bernardo do Campo de Norte a Sul.

Tratando-se de vias importantes na região, tanto a nível municipal quanto intermunicipal, as vias citadas têm trânsito de característica mista, com forte predominância empresarial.



Avenida Marginal Direita de Via Anchieta – sentido Bairro Planalto  
Fonte: foto tirada do local



Avenida Dom Jaime de Barros Câmara – sentido terreno  
Fonte: foto tirada no local

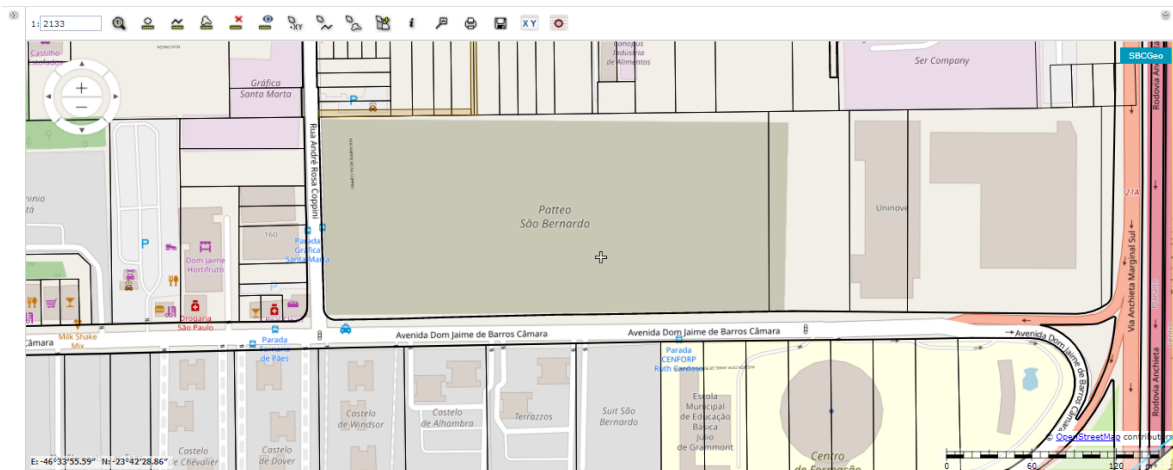


Avenida Robert Kennedy esquina com Avenida Dom Jaime de Barros Câmara  
Fonte: googlemaps

## 5.6 - Transportes

A região onde será implantado o empreendimento em estudo possui localização privilegiada e é servida por transportes públicos, municipais e intermunicipais.

Próximo ao empreendimento, na Av. Dom Jaime de Barros Câmara possui paradas de ônibus, nos dois sentidos de direção.



Paradas de transporte coletivo no entorno do empreendimento:

Avenida Dom Jaime de Barros Câmara.

Fonte: Geoportal.saobernardo.sp.gov.br

Por estar em região privilegiada, outras formas de transporte e mobilidade facilitam o acesso ao empreendimento tanto no sentido bairro-centro como centro-bairro.

As linhas de ônibus que servem a Av. Dom Jaime De Barros Câmara em São Bernardo Do Campo

Nome da linha	Sentido
08	Bairro Selecta
14	Bairro Rudge Ramos
36	Bairro Jordanópolis
07N	Bairro Alves Dias - Jd.Nazaré

Fonte: <http://www.moovitapp/>



Parada de Ônibus Avenida Dom Jaime de Barros Câmara em frente ao empreendimento  
Fonte: Googlemaps.

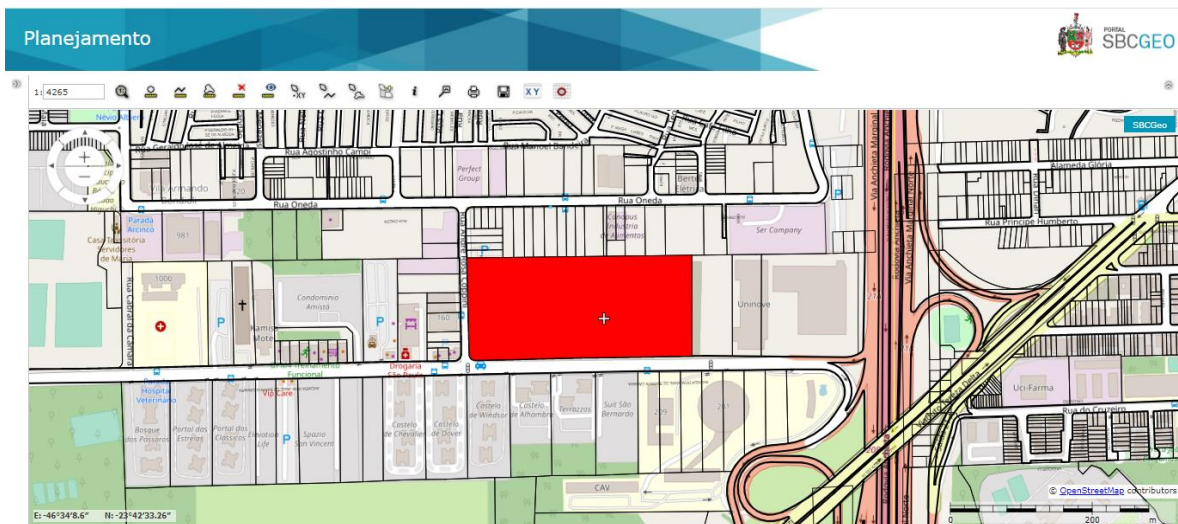


Parada de Ônibus Avenida Dom Jaime de Barros Câmara – Mesmo sentido do terreno.  
Fonte:Googlemaps

## 6. Caracterização do Entorno do Empreendimento

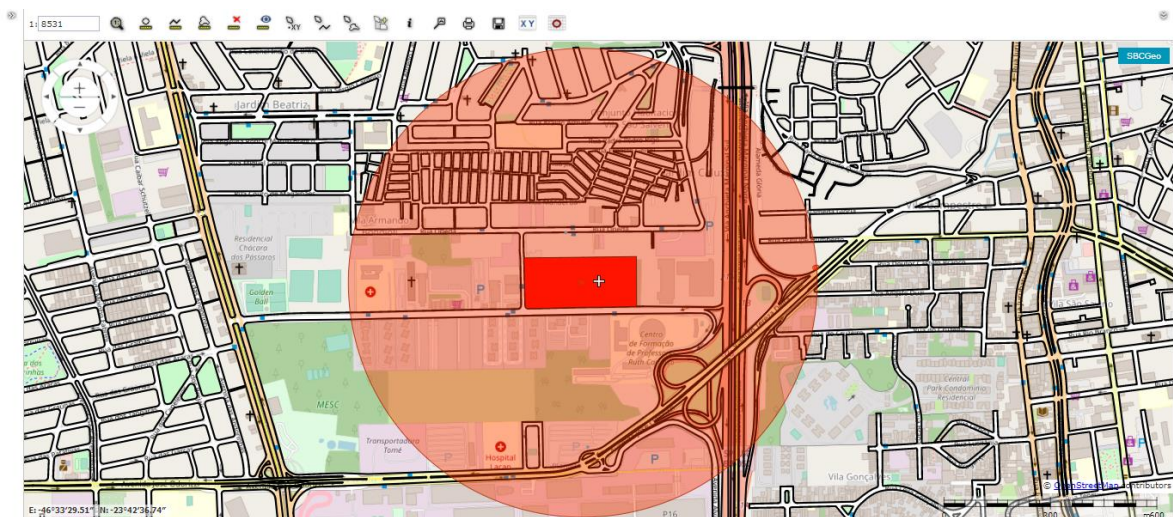
Conforme a L.M. nº 5.714, de 23 de Agosto de 2007, define-se como:

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



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

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.saobernardo.sp.gov.br](http://geoportal.saobernardo.sp.gov.br)

## 6.1 - Caracterização da Vizinhança Imediata:

Parte considerável dos lotes existentes nas proximidades do empreendimento possui grandes dimensões, abrigando vários ramos de atividade do setor residencial, comercial, serviços, institucional e industrial.

A vizinhança imediata é composta por:

CENFORPE- Centro de Formação de Profissionais da Educação;

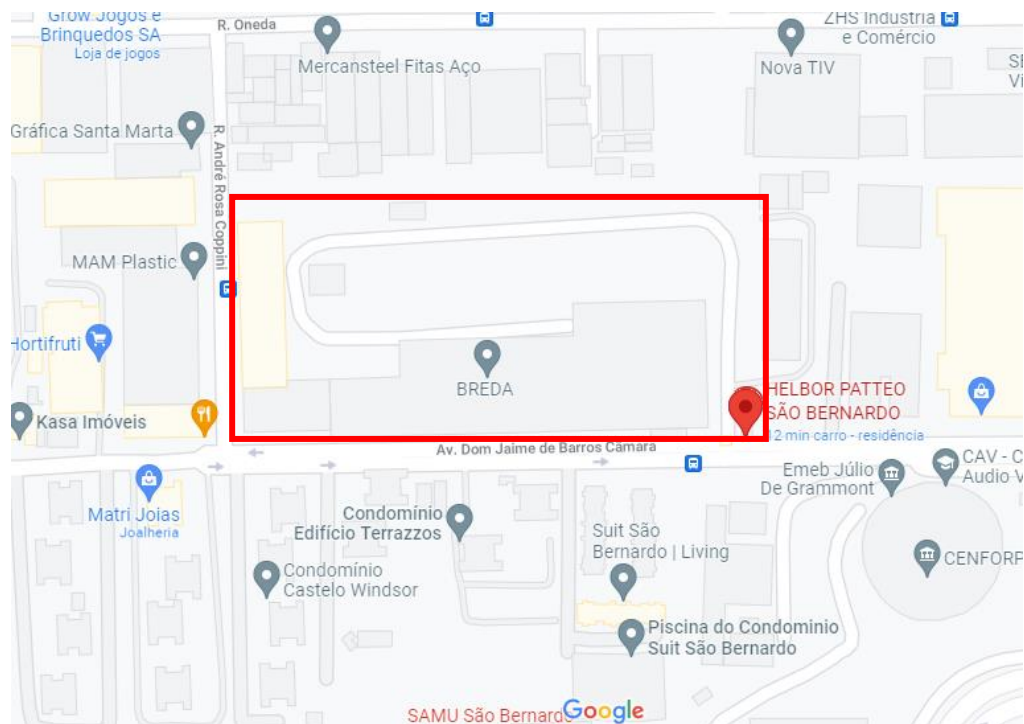
EMEB Julio de Grammont;

UNINOVE- Faculdade de Medicina;

Pequenos comércios e serviços;

Galpões industriais;

Diversos condomínios residenciais multifamiliares;



Vizinhança imediata – Avenida Dom Jaime de Barros Câmara.

Fonte: googlemaps



Vizinhança imediata – Portaria da EMEB Julio de Grammont.

Fonte: Foto tirada no local



Universidade UNINOVE – Faculdade de Medicina

Fonte: Foto tirada do local





Vizinhança Imediata – Diversos condomínios verticais residenciais multifamiliares  
Fonte: Foto tirada no local



Vizinhança Imediata – Comércio e serviços.  
Fonte: Foto tirada do local.

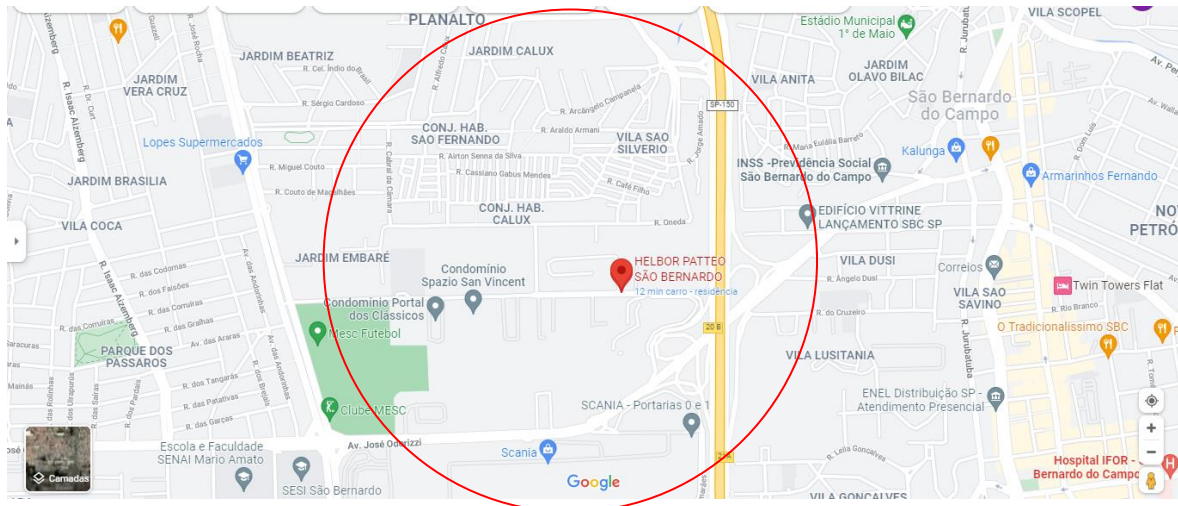


Vizinhança Imediata – Diversos Galpões industriais  
Fonte: Foto tirada do local.

## 6.2 - Caracterização da Vizinhança Mediata (Raio = 500m):

A vizinhança mediata (500m) é composta por residências unifamiliares e multifamiliares, comércio, serviços, pequenas indústrias, destacando:

- CENFORPE – Centro de Formação dos Profissionais da Educação;
- Condomínios Residenciais Verticais Multifamiliares;
- Comércio, Serviços e pequenos Galpões Industriais;
- Comunidade do Jardim Calux;
- Residências unifamiliares.



Vizinhaça Mediata – vista aérea  
Fonte: Google maps



Vizinhaça mediata – Jardim Calux  
Fonte: facebook



Vizinhança mediata – Instituto Metodista de Ensino Superior – Unidade Planalto  
Fonte: Foto tirada no local.



Vizinhança mediata – Golden Ball  
Fonte: Foto tirada no local



Vizinhança Mediata - Clube MESC

Fonte: <https://www.clubemesc.com.br/>



Vizinhança Mediata – Indústria Scania.

Fonte: <https://diariodotransporte.com.br/>

## 7. Impactos e as Medidas Mitigadoras Decorrentes da Implantação do Empreendimento

### 7.1. Adensamento Populacional

O empreendimento a ser implantado terá 02 subsolos, térreo, 03 torres, totalizando a área de construção de 39.950,53m<sup>2</sup>.

A programação é a construção das torres simultaneamente.

Para execução dos serviços de construção está prevista a contratação de aproximadamente 250 operários no turno diurno.

O horário de funcionamento previsto para a obra será o horário comercial de segunda à sexta-feira, das 07:00 h às 17:00 h, e aos sábados das 07:00 h às 12:00 h.

A programação prevista para a implantação do empreendimento é:

- Lançamento: imediatamente a aprovação do Alvará;
- Início da obra: 06 meses após o lançamento;
- Conclusão da obra: 24 meses.

No aspecto de adensamento populacional durante a implantação do empreendimento, não haverá impacto negativo a ser considerado.

## **7.2. Geração de Resíduos durante as obras de construção**

Na preparação do terreno, será necessária uma significativa movimentação de terra. A área a ser terraplandada será de 9.384,30m<sup>2</sup>, sendo o volume de corte de 2.685,90m<sup>3</sup> e 2.133,50m<sup>3</sup> de volume de aterro.

Para esta ação, foi expedido o Plano de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil – PGRCC - Nº 0015/2021, aprovado pelo processo SB.086038/2020-86, em 03/03/2021, bem como a aprovação do projeto de terraplanagem, que está sendo analisado no processo de alvará de Construção Nº SB.13553/2020-53.

As exigências feitas pelo Parecer Técnico expedido pelo Plano de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil - PGRCC e a lei que dispõe sobre movimento de terra serão rigorosamente atendidas.

O gerenciamento dos Resíduos de Construção Civil será priorizado em todas as etapas e período das obras de implantação. Esses resíduos serão devidamente acondicionados e transportados ao seu destino final, evitando a sua exposição e poluição da via pública, e de modo a evitar transtornos à população do entorno ou ao tráfego de pedestres e veículos.

Quanto aos demais resíduos sólidos gerados na parte administrativa e coordenação da obra, como: escritórios, refeitório e sanitários, serão devidamente acondicionados para a remoção pelo serviço público de coleta.

Neste aspecto, o impacto será devidamente minimizado com as cautelas necessárias, apesar de ser por um período temporário, somente durante o período de construção.

### **7.3. Equipamentos Urbanos**

Conforme dados obtidos do Perfil Sócioeconômico, constante no site da Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico, Ano Base 2021, o Percentual de domicílios particulares com atendimento de serviços básicos no bairro Planalto, são:

- 99,9% são atendidos por rede geral de água;
- 99,6% são atendidos por rede geral de esgoto;
- 100,0% têm seu lixo coletado;
- 99,8% têm fornecimento de energia de companhia distribuidora.

O abastecimento de água é realizado pela SABESP - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo, concessionária que atende o sistema de água e esgoto do município.

O abastecimento de energia elétrica é feito pela ENEL Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo S.A., concessionária de serviços que atende o município.

E a COMGÁS é a empresa responsável pelo abastecimento de gás encanado no município.

O bairro onde se pretende implantar o empreendimento é muito bem servido pelos serviços das concessionárias e serviços públicos.

Foram realizadas consultas junto às concessionárias atuantes no município, para que não haja deficiência no abastecimento de água e fornecimento de energia e gás, cujos protocolos seguem em anexo.

Com estas medidas cautelares de consulta às concessionárias e o propósito do empreendedor de atender as exigências solicitadas nestes serviços, não há impacto negativo a ser considerado.

#### 7.4. Equipamentos Comunitários

A rede de equipamentos comunitários no Bairro Planalto é ampla.

Conforme dados obtidos do Perfil Sócioeconômico do Bairro Planalto, a região tem equipamentos que suprem eventuais demandas temporárias.

Com base nos dados fornecidos pelos indicadores sociais, em 2020, segue abaixo os dados do bairro Planalto, em número de equipamentos públicos por área, rede municipal:

Área	Número de Equipamentos
Cultura	2
Educação	9
Esporte e Lazer	6
Saúde	1
Praças Públicas:	
Praça Ajardinada	17
Praça Esportiva	7
Praça Parque	3

Fonte: Secretarias Municipais/MSBC

Durante a fase de implantação do empreendimento, os equipamentos comunitários não sofrerão demanda devido a quantidade prevista de funcionários e prestadores de serviços, porém, na eventual ocorrência, o impacto será de pequena monta, pontual e temporário.



## 7.5. Emissão de particulados na atmosfera

Serviços de terraplenagem e construção civil, de um modo geral, são passíveis de emissão de partículas sólidas suspensas na atmosfera na região do empreendimento. Entretanto, sua maior ocorrência é na fase de implantação.

Como medida de proteção e mitigação, serão tomadas as seguintes medidas de controle da poluição atmosférica por material particulado, durante a fase de construção:

- Material extraído será mantido umedecido de forma a diminuir a emissão de partículas;
- As áreas de estocagem de materiais, bem como as vias de circulação interna ao empreendimento, serão mantidas umedecidas sempre que necessário, em especial, no período seco;
- Os pneus dos veículos que acessarem o canteiro de obras serão lavados antes de sua saída para evitar carreamento de material terroso para outras vias e sua suspensão pela ação dos ventos.
- As caçambas serão cobertas no caso de transportarem material pulverulento;
- Os equipamentos, máquinas e veículos serão submetidos à manutenção regular periódica;
- A queima de materiais combustíveis, de resíduos e de matéria orgânica será proibida;

Este impacto que poderá ocorrer pela implantação do empreendimento será temporário, porém haverá a adoção das devidas providências visando minimizá-lo.

## 7.6. Emissão de Ruídos

Durante a fase de implantação do empreendimento, haverá a produção de ruídos característicos dos serviços de terraplenagem, fundação, promovidos pelos equipamentos necessários para as atividades de construção civil, como: trator, pá-carregadeira, escavadeira e caminhões.

A fase da construção civil promove também outros ruídos inerentes a essa atividade, tais como: ruídos produzidos por equipamentos de concretagem, carpintaria, martelletes, serras, entre outros ou a circulação de materiais e mão de obra.

Entretanto, os níveis de ruído produzidos pela atividade da construção do empreendimento estarão dentro dos níveis aceitáveis e conhecidos das atividades de construção civil, e o incômodo será temporário e de pequena intensidade.

Para minimizar os incômodos causados, serão respeitados, rigorosamente, os horários de atividades apresentados neste estudo.

### **7.7. Ventilação e Iluminação**

Durante a fase de implantação do empreendimento residencial, os impactos quanto à ventilação e iluminação na vizinhança, são muito baixos, podendo ser desconsiderados, uma vez que foram atendidos todos os índices de afastamentos e gabarito permitidos pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo em vigor.

### **7.8. Vibração:**

As técnicas construtivas previstas, estão sob a supervisão e fiscalização de profissional habilitado e responsável pela execução do empreendimento e serão utilizados:

- Método construtivo: Alvenaria estrutural;
- Fundação: Estacas de Hélice Contínua;
- Equipamentos de grande porte: guias, guindastes, etc.

A vibração produzida na fase de implantação da fundação será de pequeno impacto e curta duração, causando um incômodo temporário de nível baixo.

Outros tipos de vibração poderão ocorrer associados à operação do maquinário e à movimentação de veículos pesados durante a execução das obras. Esse impacto também será temporário e de

intensidade baixa e sempre respeitará os horários pré-estabelecidos.

Nesse aspecto, não haverá impacto significativo à vizinhança a ser considerado.

## **7.9. Meio Ambiente**

O terreno em estudo para a implantação do empreendimento residencial possui alguns exemplares arbóreos, que sofrerão supressão, com a devida autorização e diretrizes definidas pela Secretaria de Meio Ambiente e Proteção Animal da Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo, através de expediente próprio, conforme, demonstrado em protocolo em anexo.

A supressão e apresentação das medidas compensatórias serão estritamente atendidas em conformidade ao Termo de Compromisso e Responsabilidade Ambiental – TCRA expedido pelo setor competente nº 102/2021 em 14/07/2021, pelo processo SB 66864/2021-15.

Ainda, para garantir que as obras de implantação necessárias não promovam a geração de dano ambiental e da vizinhança, está previsto que:

- o cronograma das obras considera o regime pluviométrico local evitando-se que os movimentos de terra ocorram em períodos de chuva;
- planejamento adequado da terraplenagem e da execução do projeto, reduzindo a ocorrência de material excedente e a necessidade de áreas de empréstimo.
- Haverá identificação e separação de materiais disponibilizados no canteiro, conforma a sua utilização.
- Os resíduos terão acompanhamento da sua destinação, através de um controle interno.

### **7.10. Aumento da Circulação viária e de pedestres**

Durante a fase de implantação do empreendimento, haverá um pequeno aumento no número de veículos e pedestres na região, constituído pelo acesso de funcionários e prestadores de serviços das obras.

De acordo com o histórico do empreendedor, a estimativa é de que aproximadamente 60% dos funcionários utilizarão veículos próprios: carros, motos ou bicicletas para chegar até o local da obra e os demais, utilizarão o transporte público.

Para a devida segurança dos funcionários, transeuntes e veículos, serão adotadas medidas de segurança com a instalação de plataforma de proteção na calçada, placas de sinalização, instalação de telas de segurança e outras medidas a serem verificadas no decorrer da execução das fases de obra.

Nesta fase, não haverá impactos significativos a serem considerados, por serem de pequena monta e temporários que podem ocorrer no desenvolvimento das diversas etapas de execução da obra.

### **7.11. Impacto Socioeconômico**

A construção civil é um grande gerador de empregos, diretos e indiretos e movimentação o comércio e os serviços nos arredores.

Sendo assim, a construção do empreendimento gerará emprego e renda na região, bem como, movimentará os pequenos comércios e serviços do entorno próximo.

Neste aspecto, o impacto pode ser considerado positivo.

## **8. Impactos e as Medidas Mitigadoras Decorrentes da operação do Empreendimento**

## 8.1. Adensamento Populacional

Conforme dados obtidos do Perfil Socioeconômico – Bairro Centro (Atualização 2021/Ano Base 2020) da Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico, a população residente no Bairro Planalto, segundo faixa etária, 2010, é de 48.802 indivíduos.

Tomando como base o IBGE - Censo Demográfico de 2010:

População residente segundo faixa etária, bairro Planalto e total do município de São Bernardo do Campo, 2010 Faixa Etária (anos) Bairro Planalto:

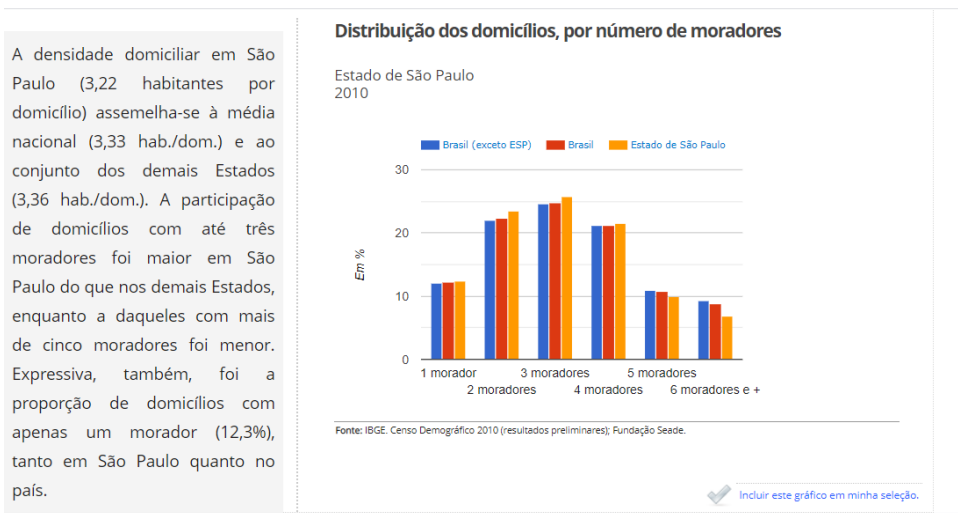
Faixa Etária (anos)	Total	Total Municipio
Até 3	1.567	39.187
4 a 5	767	19.951
6 a 10	1.964	52.240
11 a 14	1.719	47.166
15 a 19	2.164	59.675
20 a 29	5.378	140.617
30 a 39	5.246	131.493
40 a 49	4.324	112.369
50 a 59	3.191	84.206
60 e mais	3.046	77.838
Sem informação	0	721
<b>Total</b>	<b>29.366</b>	<b>765.463</b>

Fonte: IBGE/Censo Demográfico 2010.

População residente nos censos demográficos 2000 e 2010 e estimativa 2020, bairro Planalto e total do município de São Bernardo do Campo

Região	2000	2010	2020 (1)
Bairro Planalto	26.919	29.366	32.923
São Bernardo do Campo	703.177	765.463	844.483

Conforme os dados acima verifica-se que 3.89% da população do município de São Bernardo do Campo está localizada no bairro Planalto.



Fonte: Fundação SEADE

Conforme a Fundação SEADE – Sistema Estadual de Análises de Dados (<https://produtos.seade.gov.br>), a densidade domiciliar no Estado de São Paulo em 2010, o número médio de pessoas por domicílio é 3,22 indivíduos. Com base nessa informação, a estimativa de ocupação dos 382 apartamentos, é de que será verificado um aumento previsto de população em 1.230,04 pessoas.

Segundo os dados estatísticos do Perfil Socioeconômico para o Bairro Planalto, constantes do Perfil Socioeconômico da Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo, haverá um incremento de 3,73% na população residente no bairro.

Nesse aspecto, o adensamento populacional a ser promovido não se caracteriza como impacto negativo, não havendo impacto a ser considerado.

## 8.2. Geração de Resíduos durante a operação

Os resíduos sólidos gerados durante a operação e ocupação do condomínio residencial, serão de característica domiciliar.

Os resíduos sólidos gerados pelos moradores do empreendimento serão acondicionados em lixeiras, com dimensões previstas em lei

municipal, onde serão armazenados até a sua retirada pelo serviço público municipal de coleta, que dará a destinação adequada.

Quanto aos efluentes sanitários gerados no empreendimento terão seu destino de acordo com as diretrizes definidas pela Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, por meio da rede pública de esgotos sanitários.

Neste aspecto, a operação do empreendimento residencial não gerará impactos a serem considerados.

### **8.3. Equipamentos Urbanos**

Como caracterizado, na região onde se insere o empreendimento, os serviços básicos oferecidos aos domicílios cobrem a sua quase totalidade.

As concessionárias responsáveis pelo consumo de água e energia elétrica fornecerão as diretrizes para o abastecimento de energia elétrica, água e coleta de esgotos do empreendimento, de acordo com as normas vigentes. Todas as exigências serão atendidas.

Neste aspecto, atendidas as diretrizes das concessionárias de serviços, não há outras medidas mitigadoras a serem apresentadas.

### **8.4. Equipamentos Comunitários**

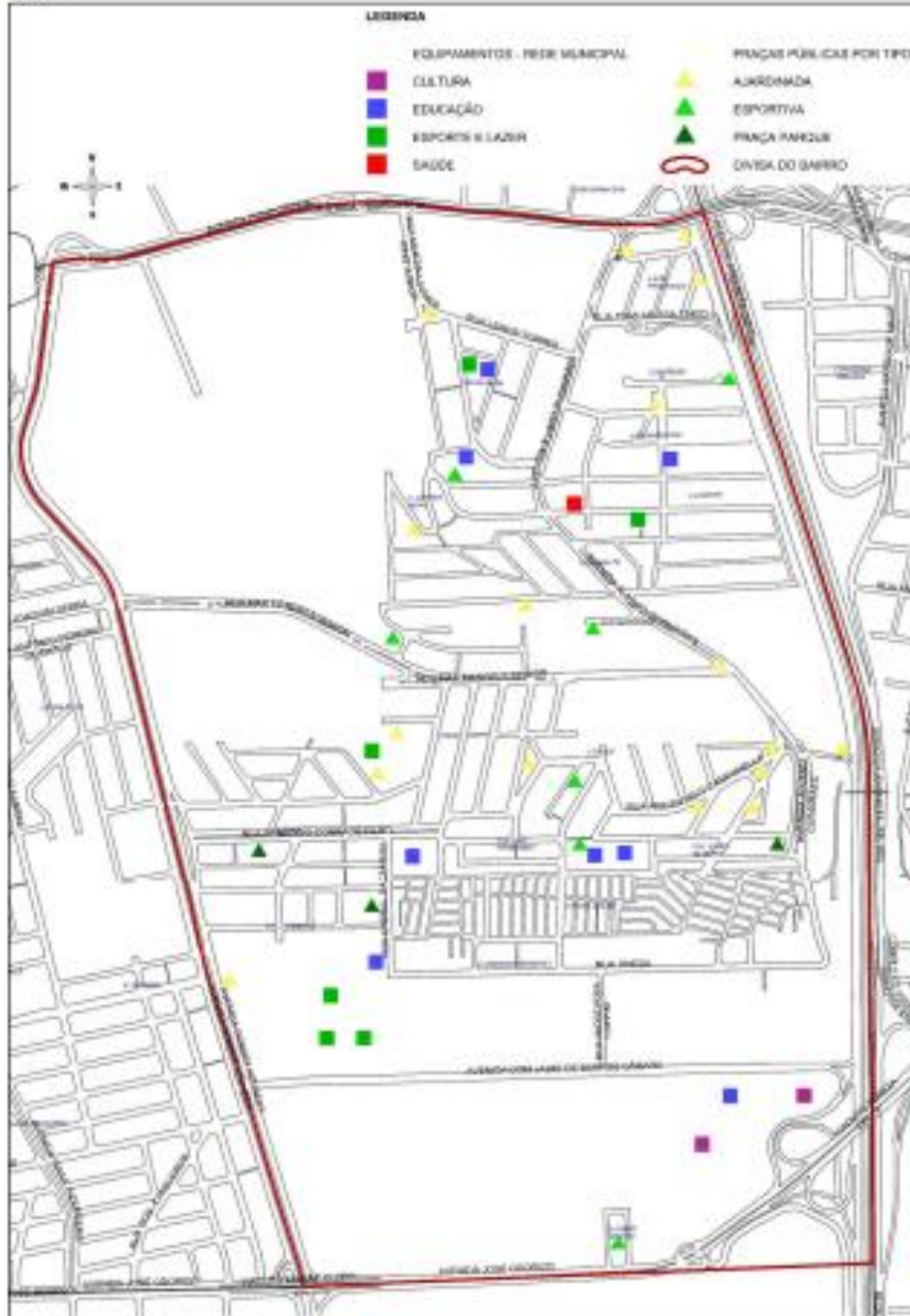
Utilizando um raio de aproximadamente 500m, previsto em lei, tendo como centro o empreendimento em estudo, o Bairro Planalto, dispõe de equipamentos públicos municipais, dentre outros:

- Equipamentos de ESPORTE E LAZER;
- Equipamentos de EDUCAÇÃO;
- Equipamentos de CULTURA;
- Equipamentos de SAÚDE;
- PRAÇA PARQUE;
- PRAÇA ESPORTIVA;
- PRAÇAS AJARDINADAS.



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 Planalto, São Bernardo do Campo, 2020



Fonte: Secretaria Municipal/MSEC  
Elaboração: SOPE/DMSEC

PERFIL SOCIOECONÔMICO POR BARRIO - SBC - 2021



A ocupação do condomínio residencial tende a ser feita por um consumidor cujo perfil socioeconômico não apresenta uma forte demanda para os equipamentos comunitários da vizinhança existente, mas que pretende se beneficiar da logística envolvida entre a moradia, o trabalho, a educação.

Quanto ao lazer, o empreendimento oferecerá uma diversidade de áreas de lazer, que suprirão às necessidades dos condôminos.

Neste aspecto, não haverá impacto negativo a ser considerado.

### **8.5. Emissão de partículas na atmosfera**

Sendo que a atividade pretendida é a residencial, não haverá, com a ocupação do empreendimento, emissão de partículas na atmosfera.

Assim, não há impactos a serem considerados, neste aspecto.

### **8.6. Emissão de Ruídos**

Pelo fato do empreendimento ser de uso residencial, e considerando que os imóveis contíguos serem imóveis predominantemente industriais e institucionais, não haverá impacto a ser considerado ou que necessite de mitigação.

### **8.7. Ventilação e Iluminação**

O projeto de implantação do empreendimento residencial foi elaborado observando as exigências da legislação urbanística e edilícia vigente, garantindo os afastamentos e gabaritos necessários à salubridade do condomínio e reduzindo os impactos na vizinhança.

Vale ressaltar que os imóveis que fazem divisa com o terreno em estudo, são em sua maioria de uso não residencial e os condomínios implantados estão a uma distância mínima de 20,00m, que é a largura da avenida Dom Jaime de Barros Câmara.

Com esta configuração do entorno, o empreendimento não causará impacto negativo nos imóveis de vizinhança imediata, portanto, não havendo medidas mitigadoras a serem adotadas.

### **8.8. Vibração**

Nesta fase o uso residencial não promoverá a ocorrência de vibração, não gerando impacto a ser considerado.

### **8.9. Meio Ambiente**

Todas as exigências que definidas pelo Termo de Compromisso e Responsabilidade Ambiental – TCRA, aprovado, serão cumpridas até o término de implantação do empreendimento e entrega das unidades habitacionais.

Há uma previsão de implantação de projeto paisagístico no empreendimento.

Está prevista a instalação de reservatório de água de captação de águas pluviais, de acordo com a lei municipal 6222/12 e lei estadual 12526/2007.

Todas as bacias sanitárias terão caixa acoplada na unidade habitacional e nas áreas comuns, visando a redução do consumo de água.

As torneiras a serem instaladas nas áreas comuns serão temporizadoras;

Com todas as medidas previstas acima, não haverá impacto ambiental significativo na região a ser considerado no aspecto tratado.

### **8.10. Aumento da Circulação viária e de pedestres**

Este impacto será abordado pelo Estudo do Pólo Gerador de Tráfego (PGT).

No estudo do PGT e elaboração o Relatório de Impacto de Trânsito - RIT, será apresentado o diagnóstico, conclusão e medidas mitigadoras do impacto no trânsito. Estes elementos serão

apresentados em processo próprio para análise e aprovação da Secretaria de Transportes e Vias Públicas da Prefeitura de São Bernardo do Campo.

Conforme projeto arquitetônico do empreendimento estão delimitadas 478 vagas de estacionamento, inclusas as de PCD. Estão previstas 23 vagas para visitantes, sendo 14 vagas no térreo e 09 no 1º Subsolo, 225 vagas para bicicletas e 06 vagas para motos.

### **8.11. Valorização imobiliária**

A previsão de investimento para a implantação deste empreendimento residencial é de R\$ 132.000.000,00.

Pelas características do projeto, o empreendimento harmoniza-se com o entorno existente, integrando-se a região.

A implantação do empreendimento atende ainda ao fundamento do Plano Diretor do Município da função social da propriedade urbana, que corresponde ao direito à cidade como direito difuso dos habitantes do Município de São Bernardo do Campo:

“Art 6º...

I - o direito à moradia digna;

II - ...”

Neste aspecto, o empreendimento promove impacto positivo na região.

### **8.12. Impacto Sócio-econômico**

A implantação do condomínio residencial será benéfica para a região, promovendo o atendimento da demanda existente por moradia no município.

A proposta adequa-se à proximidade da moradia, às ofertas de transporte, empregos e serviços na região.

O empreendimento promoverá a geração de empregos diretos e indiretos, pelo seu funcionamento e pela necessidade de

prestação de serviços domiciliares de toda a ordem, sejam domésticos ou de fornecimento de produtos e manutenção.

O aumento do número de pessoas residentes promove também, o aquecimento do comércio local.

Nesse aspecto, o impacto socioeconômico gerado pelo empreendimento residencial é considerado positivo.

## 9. Conclusão

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV tem por objetivo analisar os possíveis impactos associados à implantação e operação do empreendimento residencial multifamiliar a ser implantado no Município de São Bernardo do Campo pela HESA 197 – Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Este documento foi elaborado em atendimento à L.M. n 5.714/2007, à L.M. nº 6222/2012 e à L.M. nº 6.184/2011.

Trata-se da ocupação de um terreno com área de 9.384,30m<sup>2</sup>, onde será construído o condomínio residencial, composto por 03 torres de apartamentos, totalizando 382 unidades habitacionais e com área total de construção de 39.950,65 m<sup>2</sup>.

A avaliação dos impactos associados ao empreendimento foi realizada com base em duas diretrizes principais, considerando os aspectos tratados neste estudo:

- ações de mitigação de impactos gerados durante sua implantação;
- ações de mitigação de impactos em sua posterior operação.

Neste Estudo de Impacto de Vizinhança verifica-se que a aplicação dos instrumentos previstos pelo Estatuto das Cidades e integrados à legislação municipal, mostra-se efetiva na implantação e operação de empreendimentos de forma compatível com a região em que se implantará o empreendimento, assim como às políticas locais de desenvolvimento social e econômico do município.

Observa-se, pelos elementos apresentados neste EIV, que a implantação do empreendimento condominial residencial vertical, gera impactos positivos e permanentes para a vizinhança e para o município.

O projeto arquitetônico do empreendimento integra-se perfeitamente à região, atendendo as exigências específicas da área, não causando impactos negativos significativos à vizinhança e ao meio ambiente.

É de relevância, o destaque da profunda transformação que a região vem sofrendo nas últimas décadas, com a implantação do CENFORP e investimentos nas áreas viárias, a exemplo da construção do Viaduto Tereza Delta com pista dupla. A região tornou-se uma área onde se desenvolveram inúmeros empreendimentos residenciais multifamiliares e empresariais.

Todo este contexto, possibilitou a promoção da oferta de habitação, a proximidade de acesso entre a residência e o emprego, e a facilidade de acesso a diversos bairros do município e a municípios vizinhos.

Também é de observar que a ocupação residencial nesta área, otimiza a utilização da variedade dos equipamentos urbanos e dos transportes públicos colocados à disposição na região.

As medidas mitigadoras apresentadas no presente Estudo de Impacto de Vizinhança são de responsabilidade do empreendedor e visam à sustentabilidade do uso a ser implantado no local, tendo por objetivo atenuar possíveis interferências na região, garantindo a qualidade ambiental e de vida da população residente.

Destarte, o empreendimento cumpre a função social da propriedade, no item a oferta de moradia digna, inserindo-se no contexto municipal, promovendo a geração de empregos diretos e indiretos, vindo a atender ao princípio fundamental do Plano Diretor.

São Bernardo do Campo, 08 de fevereiro de 2022.

HESA 197 - Empreendimentos Imobiliários Ltda.



NOELY SATIKO YASSUHARA

Arquiteta e Urbanista

CAU N° A-19506-5

RRT N° 11640684