



CONSTRUSATO
Engenharia e Consultoria Ltda.



EIV – ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Igreja Evangélica Bola de Neve

São Bernardo do Campo - SP

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	3
1. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	3
1.1 LOCALIZAÇÃO E DIMENSÕES DO EMPREENDIMENTO	4
PLANTAS DO EMPREENDIMENTO	6,7,8
1.2 CERTIDÃO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO ATUALIZADO	9
1.3 POPULAÇÃO FIXA E POPULAÇÃO FLUTUANTE	9
1.4 COMPATIBILIZAÇÃO DO PROJETO COM O PLANO DIRETOR E LEGISLAÇÃO AMBIENTAL E URBANÍSTICA	9
2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DA VIZINHANÇA	13
2.1 LEVANTAMENTO DOS USOS E VOLUMETRIA DE TODOS OS IMÓVEIS	13
2.1.1 VIZINHANÇA IMEDIATA	13
2.1.2 VIZINHANÇA MEDIATA	13
2.2 AVALIAÇÃO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO ENTORNO IMEDIATO DO EMPREENDIMENTO	17
2.3 INDICAÇÃO DE CURSOS D'ÁGUA NO ENTORNO DO EMPREENDIMENTO NUM RAIO DE 100 M	17
2.4 INDICAÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DO ESPAÇO URBANO NA VIZINHANÇA DO EMPREENDIMENTO E INDICAÇÃO DAS TENDÊNCIAS DE EVOLUÇÃO	17
2.5 INDICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO E DE TRANSPORTE DA VIZINHANÇA	18
2.6 INDICAÇÃO DO SISTEMA DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS	18
2.7 DEMARCAÇÃO DE MELHORAMENTOS PÚBLICOS APROVADOS POR LEI PREVISTOS NA VIZINHANÇA DO EMPREENDIMENTO	19
2.8 INDICAÇÃO DOS BENS TOMBADOS PATRIMONIAIS	19
2.9 DESCRIÇÃO DOS PROVÁVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS NA OPERAÇÃO DE ATIVIDADES	19
3. AVALIAÇÃO DO IMPACTO NA INFRAESTRUTURA URBANA	20
3.1 DEMONSTRAÇÃO DA COMPATIBILIDADE DO SISTEMA VIÁRIO E DE TRANSPORTES DA VIZINHANÇA IMEDIATA	20

3.2	INDICAÇÃO DE ENTRADAS E SAÍDAS DE VEÍCULOS NO EMPREENDIMENTO	20
3.3	DEMONSTRAÇÃO DA COMPATIBILIDADE DO SISTEMA DE DRENAGEM EXISTENTE NA VIZINHANÇA DO EMPREENDIMENTO	20
3.4	DEMONSTRAÇÃO NA PAISAGEM DA VIZINHANÇA IMEDIATA E DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO	21
3.5	PÓSSÍVEIS IMPACTOS SÓCIO ECONÔMICOS DO EMPREENDIMENTO	21
4.	CONCLUSÃO	21

INTRODUÇÃO

O Presente Estudo de Impacto de Vizinhança foi elaborado para edificação de uso “**organização religiosa**” ocupado pela **Igreja Evangélica Bola de Neve**, apresentado em decorrência de determinações da legislação municipal vigente visando atender primeiramente, a Lei Municipal de São Bernardo do Campo nº 5.714 de 23 de agosto de 2007, que dispõe sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, e também à Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 que 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, bem como o equilíbrio ambiental.

O EIV/ RIV são instrumentos de análise que servem para subsidiar o licenciamento de empreendimentos ou atividades, públicas e privadas, que na sua instalação ou operação possam causar impactos ao meio ambiente, sistema viário, entorno ou à comunidade em geral, no âmbito do município.

Segue o presente estudo para apreciação e análise com os seguintes objetivos:

- I – avaliar a pertinência do empreendimento quanto à adequação ao local;
- II – definir as medidas mitigadoras aos impactos identificados;
- III – definir as medidas compensatórias necessárias.

1. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Razão social: Igreja Evangélica Bola de Neve

CNPJ: 04.239.797/0091-91

CNAE: 94.91-0-00

Atividade: atividade de organizações religiosas ou filosóficas

Endereço: Rua Antônio Luiz Valério, nº 93/97 esquina com Rua Comendador Carlo Mario Gardano, nº 320 – Vila Santa Rita de Cássia – São Bernardo do Campo/SP

Inscrição imobiliária: 002.053.172-0

Coordenadas geográficas: 23º41'40" S (Sul), 46º33'55" W (Oeste)

Área do terreno: 1.980,00 m²

Área de construção: 3.993,12 m²

Macrozoneamento: MUC (Macrozona Urbana Consolidada)

Zoneamento: ZUD 1 (Zona de Uso Diversificado)



Figura 1: Localização do empreendimento.

1.1 - Localização e dimensões do empreendimento:

A Igreja Evangélica Bola de Neve está localizada em terreno situado na Rua Antônio Luiz Valério nº 93, rua com 18,00m de largura e classificada na hierarquia viária como via “Local”, e esquina com a Rua Comendador Carlo Mario Gardano, possuindo essa 10,00m de largura e classificada na hierarquia viária também como via “Local”.

O terreno está registrado em nome de “Espaço Lux – Administração de Bens Próprios Ltda.” junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, matriculado sob o nº 153.956, e cadastrado junto à prefeitura sob o nº 002.053.172.000 (IPTU).

O terreno possui uma área de 1.980,00 m².

O empreendimento em estudo é de uso de “organizações religiosas e filosóficas”, cujo prédio é composto de 3 pavimentos, sendo:

- Térreo, nível +0,10: estacionamento (coberto), cozinha e depósito; nível +0,82: hall e depósitos; nível +2,00: recepção; nível +1,82: sala do gerador, sanitários

masc. e fem., sala berçário, sala de música, brinquedoteca, refeitórios e salas para atividades.

- Superior I, nível +4,25: nave, lanchonete, sanitários masc. e fem. e sanitário PCD; nível +5,05: palco; nível: +5,77: fraldário, sala do pastor, sanitário, sala da pastora, sala de reunião, sala de aconselhamento, sala secretária, tesouraria e salas diversas.

- Superior II, nível +7,25: mezanino e depósitos; nível +8,72: salão, sala de manutenção, sala de bombas, depósitos e sanitários.

Possui no imóvel estacionamento para 37 (trinta e sete) vagas, e também em conformidade com o Art. 57 da Lei nº 6.222 de 03/09/12 a Igreja Bola de Neve possui um contrato de convênio firmado com o “Estacionamento Quebec Ltda.”, CNPJ nº 10.367.542/0001-50, localizado na Rua Frei Gaspar, nº 767, distante aproximadamente 150,00 m, para um total de 40 (quarenta) vagas (Anexo III).

PLANTAS DO EMPREENDIMENTO

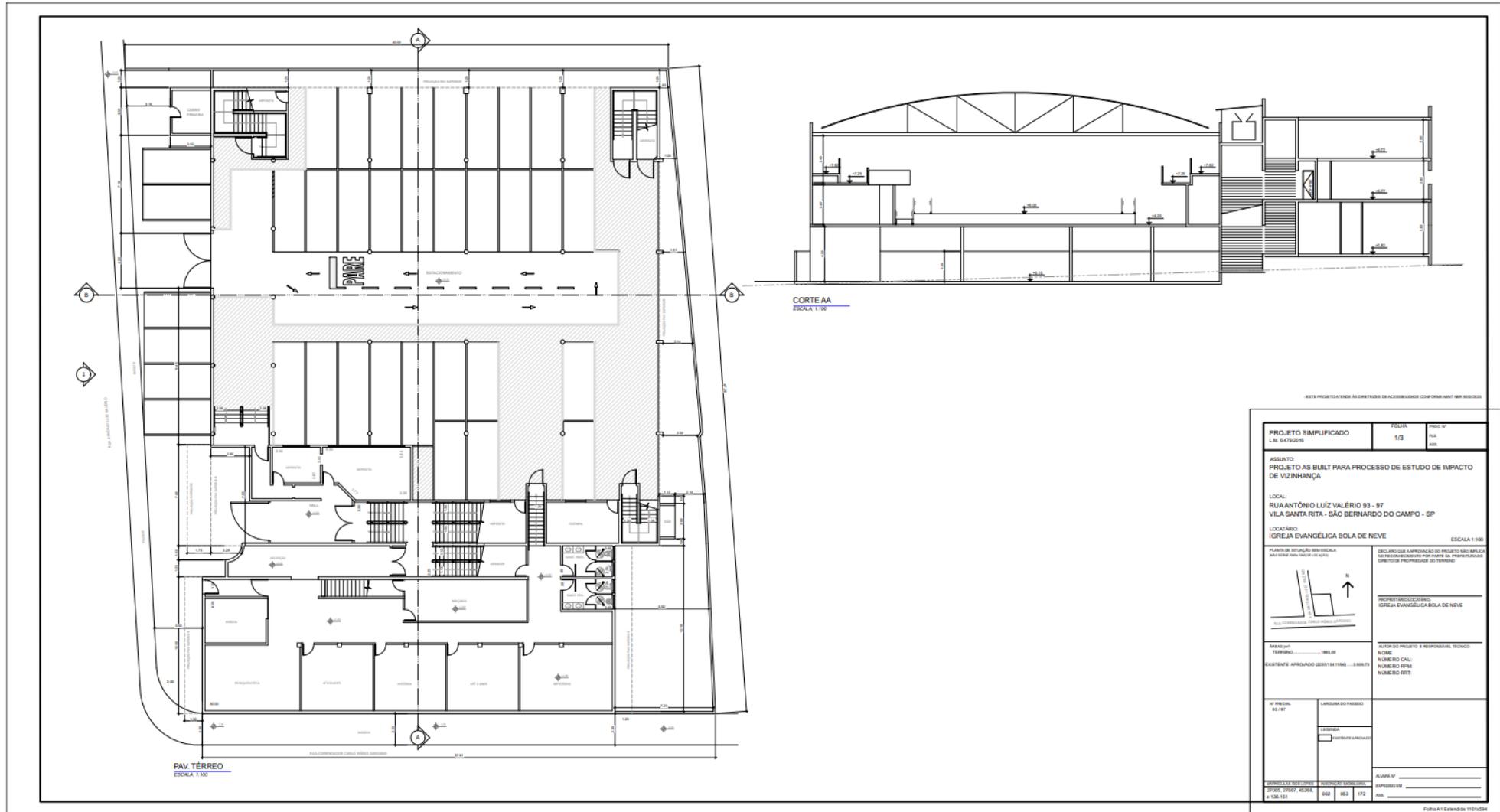


Figura 2: Planta do Pavimento Térreo

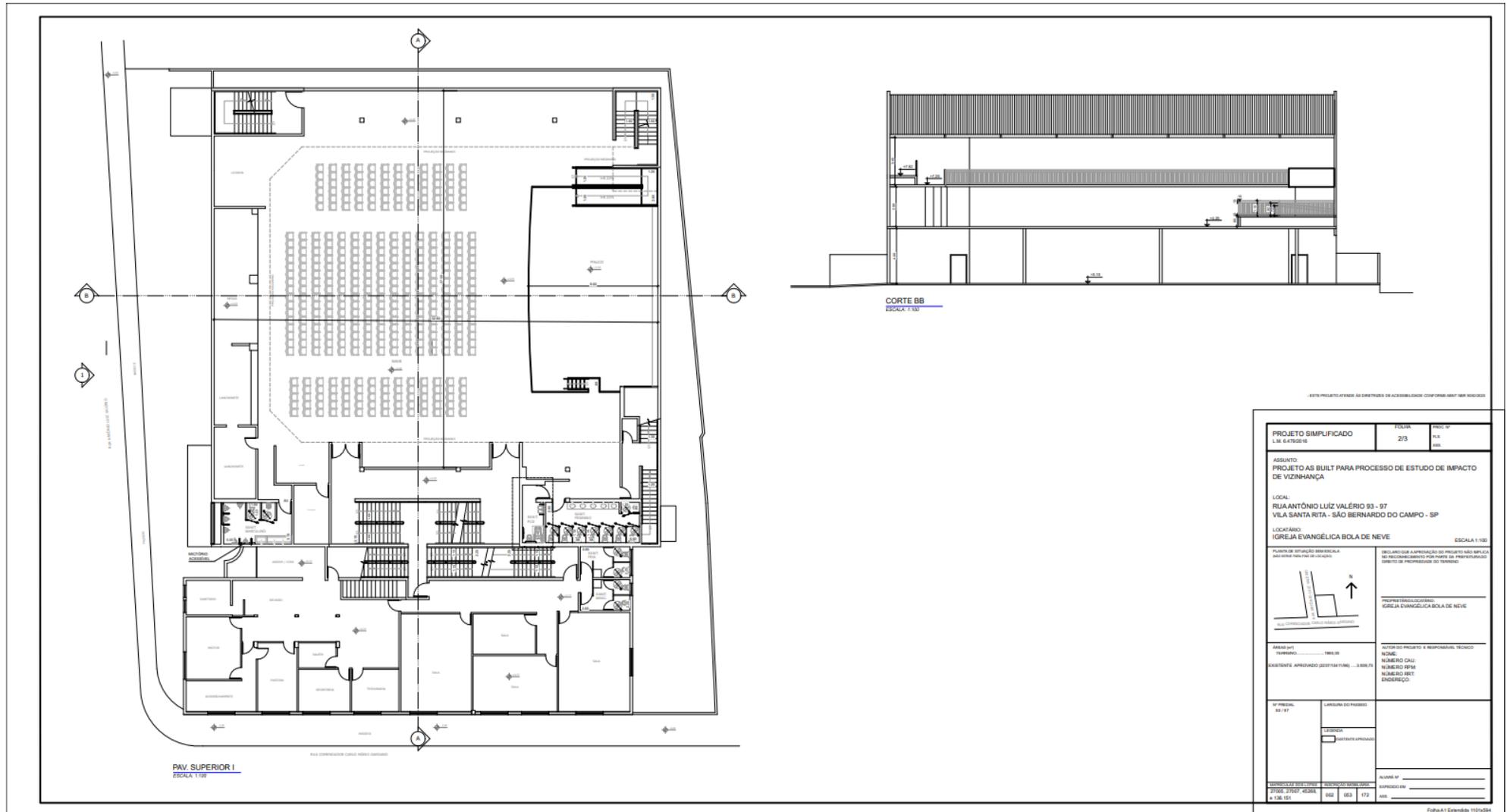


Figura 3: Planta do Pavimento Superior I

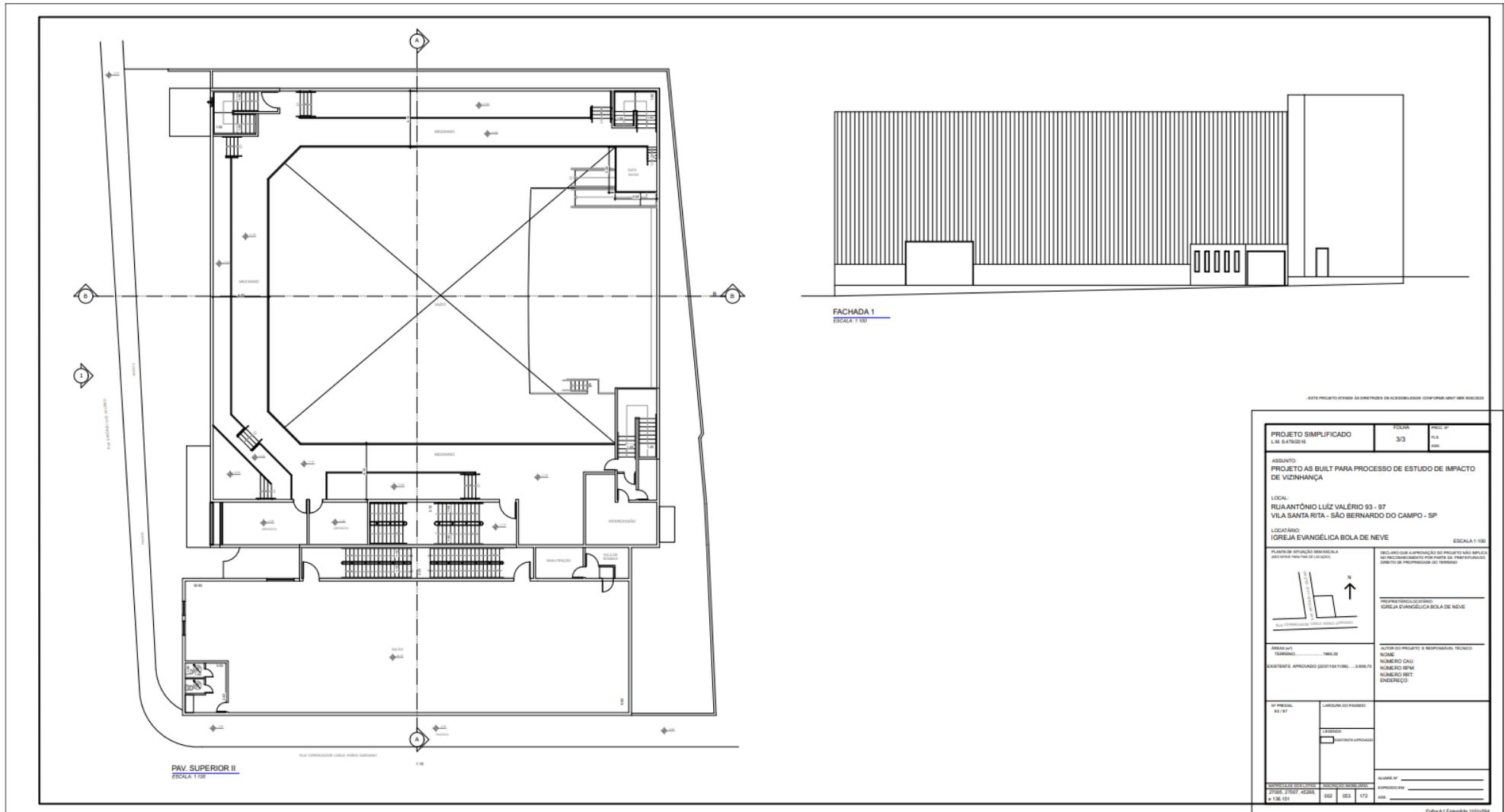


Figura 4: Planta do Pavimento Superior II

1.2 – Certidão de Registro Imobiliário atualizado:

A certidão anexa corresponde ao imóvel registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - (Vide Anexo 01).

1.3 – População fixa e população flutuante:

A Igreja Evangélica Bola de Neve conta com uma população fixa de apenas 2 (duas) pessoas sendo estas funcionárias que exercem as funções administrativas, de segunda feira à sexta feira no horário comercial das 9:00 às 17:00 horas.

A população flutuante são os frequentadores dos cultos, que variam de acordo com o dia e horários dos cultos, que são todas as quartas-feiras e nos domingos, sendo:

Tabela 1: Frequência da População Flutuante

Dias	Horários	Frequência
Quarta-feira	19:30 às 21:30 hs	500 pessoas (média)
Domingo	10:00 às 12:00 hs	500 pessoas (média)
	18:00 às 20:00 hs	800 pessoas (máxima)

1.4 - Compatibilização do projeto com o Plano Diretor do Município e legislação ambiental e urbanística:

Conforme o Plano Diretor do município de São Bernardo do Campo (Lei nº 6.184/2011) e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 6.222/2012), a Igreja Evangélica Bola de Neve se localiza na:

Macrozona Urbana Consolidada – MUC

A Macrozona Urbana Consolidada – MUC, situada na Bacia do Rio Tamanduateí, corresponde à parcela do território objeto da maioria dos benefícios da urbanização, com maior oferta de infraestrutura e equipamentos urbanos.

Zoneamento local:

ZUD-1 (Zona de Uso Diversificado)

Classificação viária:

- Rua Antônio Luiz Valério: via Local

Largura: 18,00m

Passeio público: sim

A Rua Antônio Luiz Valério é pista simples de mão única, tem início na Rua Frei Gaspar e termina na Rua Comendador Carlo Mario Gardano

- Rua Comendador Carlo Mario Gardano: via Local

Largura: 10,00m

Passeio público: sim

A Rua Comendador Carlo Mario Gardano tem pista simples de mão dupla na conversão da Rua Antônio Luiz Valério à esquerda e nesse trecho a rua é “sem saída”.

Na conversão à direita da Rua Antônio Luiz Valério em direção à Via Anchieta, esse trecho é pista simples de mão única.

Grupo de atividade:

Serviço S1, subgrupo de atividade: Organizações associativas (organizações religiosas ou filosóficas), subcategoria de uso: NR1 (Usos Não Residenciais Compatíveis)

Usos permitidos S1 em ZUD-1 e em Via Local:

- Serviços pessoais (lavanderias, tinturarias, cabeleireiros, tratamentos de estética, pet shop, serviços de reparação e manutenção de objetos pessoais e domésticos)
- Serviços profissionais científicos e técnicos (serviços de contabilidade, cartórios, arquitetura, engenharia, pesquisa e outros)
- Serviços administrativos e complementares
- Serviços de correios e atividades de entrega

- Serviços de educação (unidades de ensino regular e obrigatório nos níveis infantil e fundamental, bem como atividades de ensino de artes, esportes, línguas e informática)
- Serviços de alimentação (restaurantes, bares sem música ao vivo, lanchonetes, cantinas e estabelecimentos de fornecimento de alimentos preparados)
- Serviços de saúde e sociais (posto de saúde, consultórios médicos, odontológicos, psicológicos e assemelhados, inclusive serviços de assistência social sem alojamento)
- Serviços de administração pública, exceto os relativos à defesa, justiça, defesa civil, segurança e ordem pública
- Serviços de alojamento (serviços de hospedagem e de moradia temporária ou provisória, exceto motel)
- Serviços de alojamento de cunho assistencial ou religioso (albergue, orfanato e instituições de longa permanência para idosos)
- Serviços de informação e comunicação
Serviços financeiros (seguros e serviços relacionados)
- Serviços imobiliários
- Atividades artísticas, criativas e de espetáculos (exceto as atividades de exibição em teatros e casa de espetáculo)
- Atividades esportivas, de recreação e lazer
- Atividades de organizações associativas (sindicais, profissionais, direitos sociais, políticas, religiosas, patronais)
- Serviço de estacionamento de veículos

Parâmetros urbanísticos para ZUD-1:

Lote mínimo:	125m ²
Testada:	>= 5,00m
Recuo de frente:	5,00m
Recuo laterais e fundo:	1,50m para H até 6,00m 2,00m para 6,00m < H < 12,00m

- p/ H > 12,00m em fachada empena cega, recuo = H/7 - 3

- p/ H > 12,00m em que a fachada tiver aberturas p/ iluminação e ventilação dos compartimentos de permanência prolongada, recuo = H/6

Nestes casos, os recuos laterais e de fundo não poderão ser inferiores a 3,00m.

Ficam isentos de recuos laterais e de fundo, as empenas cegas com H até 12,00m.

Coeficiente de Aproveitamento: - CAmín = 0,2

- CAbás = 1,5

- CAmáx = 2,5

Taxa de Ocupação: 0,7 (70%)

Taxa de permeabilidade: 15% p/ lotes > 500m²

Necessário sistema de retenção de águas pluviais quando a área a ser impermeabilizada exceder 500 m².

Vagas de autos: - 01 vaga p/ cada 50m² ou fração (p/ casos de área da atividade > 100m²)

- 2% do total de vagas p/ pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, com no mínimo 01 (uma) vaga, e

- 5% do total de vagas p/ idosos (vaga com mínimo de 10m² e largura mínima de 2,20m)

Nível de ruído máximo: - período diurno: 55 dB

- período noturno: 50 dB

Projeto do empreendimento:

Tabela 2: Quando de Áreas.

Pavimento	Área
Área do Terreno	1.980,00m ²
Pavimento Térreo	1.454,36m ²
Cabine de Força	10,50m ²
Pav. Superior I	1.502,38m ²
Pav. Superior II	902,61m ²
Total Construído	3.869,85m²

2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DA VIZINHANÇA

2.1 - Levantamento dos usos e volumetria de todos os imóveis e construções existentes para avaliação de impactos sobre paisagem, sobre atividades humanas instaladas, e sobre os recursos naturais. Extensão das vias públicas que circunscrevem o empreendimento considerado, para avaliação de impactos sobre as redes de serviços públicos, Indicação dos equipamentos públicos de infraestrutura urbana disponível na vizinhança (água, esgoto, energia elétrica, gás canalizado, escolas, creches, postos de saúde, etc.), bem como das tendências de evolução desta infraestrutura.

2.1.1 – Vizinhança Imediata

Identificada na área de influência imediata 25 (vinte e cinco) residências unifamiliares, 01 (uma) indústria de alimentação (Master Kitchen) e diversos tipos de comércio – Figura 5.

2.1.2 – Vizinhança Mediata

12. CT Land Rover
13. Marabu
14. Floreal Salon
15. Auto Mecânica 2400
16. Estacionamento Quebec
17. Posto de Serviços AS Jornari
18. Plasmatronic Assistência Técnica
19. Manente Transportes
20. Ecoflam Queimadores do Brasil
21. L´Art Móveis Planejados
22. Auto Posto Térrios
23. Congregação Cristã do Brasil
24. Posto Petrobrás
25. Della Via Pneus
26. Instrumentos Musicais Obradec
27. Igreja Evangélica “O Brasil é para Cristo”
28. Coop – Supermercado
29. Escapoint Serviços Automotivos
30. Hospital e Pronto Socorro Central
31. Divisão da Vigilância Sanitária
32. PSA Clínica Veterinária
33. G.E.E. Lírio Branco
34. Seicho No Iê do Brasil
35. Igreja do Evangelho Quadrangular
36. Escola Doce Viver
37. Clínica Santa Rita
38. CCAA – Escola de Idiomas

A vizinhança da Igreja Evangélica Bola de Neve está caracterizada de um lado por um uso predominantemente comercial.

A Rua Antônio Luiz Valério é um trecho curto de rua e é predominantemente comercial, ocupado por um prédio grande de uma antiga indústria

farmacêutica, hoje totalmente desativada e em estado de abandono, um prédio residencial de 3 andares, 4 residências unifamiliares, uma entrada de serviços de uma clínica médica, um estabelecimento para locação de quadras esportivas e uma loja de venda de carros, ambos os estabelecimentos na esquina da Rua Frei Gaspar. Possui tráfego médio de veículos, que vem da Rua Frei Gaspar e convergem à direita na Rua Comendador Carlo Mario Gardano para poderem acessar à Via Anchieta no sentido de São Paulo. Nesse trecho da rua só há a indústria farmacêutica desativada e grandes galpões.

Vindo ainda da Rua Frei Gaspar pela Rua Antônio Luiz Valério na conversão à esquerda na direção oposta da Rua Comendador Carlo Mario Gardano a rua é sem saída e ocupada praticamente por residências unifamiliares e grandes torres de apartamentos, havendo apenas uma pequena empresa ligada à distribuição de alimentos.

A Rua Frei Gaspar possui tráfego movimentado, atividade de uso predominantemente comercial sendo comércio de âmbito local, tais como: loja de produtos de jardinagem, postos de serviços, oficina mecânica, loja automotiva, loja de venda de carros, venda de móveis de escritório, clínica médica, lanchonete, restaurante, etc. e alguns prédios de apartamentos ao longo da via.

A viabilidade do funcionamento da atividade é satisfatória porque ele está inserido em área provida de toda a infraestrutura urbana (rede de água, esgoto, energia elétrica, telefonia, coleta de lixo, etc.).

Pelo baixo número de funcionários (2 pessoas) e pela população flutuante que participam dos cultos apenas em 2 dias da semana (quarta feira e domingo), é muito baixo o impacto na utilização dos serviços públicos ou quase nulo principalmente na utilização dos serviços como postos de saúde ou creches devidos os horários das atividades da Igreja Bola de Neve.

2.2 - Avaliação da valorização imobiliária no entorno imediato do empreendimento:

O empreendimento contribui para o preenchimento de áreas subutilizadas em regiões servidas de infraestrutura, o que acaba sendo interessante para a população da região e do entorno, porém a valorização do entorno imediato, também será em função de mudança de uso de outras áreas subutilizadas no entorno e melhoria substancial do local.

2.3 – Indicação de cursos d’água no entorno do empreendimento num raio de 100m:

Dentro do raio de 100m, não existem cursos d’águas.

2.4 – Indicação das características do espaço urbano na vizinhança do empreendimento (população, densidades, taxa de motorização, uso e ocupação do solo, estratificação social), e indicação das tendências de evolução deste espaço urbano:

O município de São Bernardo do Campo encontra-se a 791m de altitude do nível do mar, possui um total de 409,532 km² e hoje uma população estimativa de 849.874 habitantes segundo o CENSO de 2021 do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), o que resulta em uma densidade demográfica de 1.869,36 hab/km² segundo o CENSO de 2010, numa taxa de crescimento populacional anual de 0,6% estimado nos últimos 10 anos.

Apesar de São Bernardo apresentar uma taxa de crescimento populacional anual abaixo da média do Estado de São Paulo, com **0,6% estimado ao ano entre os anos 2010 e 2020**[7], alguns bairros tinham taxas acima de 1% ao ano, entre os anos 2000 e 2010, quatro deles, parcialmente dentro da área de manancial: dos Alvarenga.

2.5 – Indicação do sistema viário e de transportes da vizinhança (identificação das vias, hierarquização das vias, sentido de tráfego, modos de transportes existentes, itinerários das linhas, principais destinos:

O local é atendido por linhas de ônibus da Empresa de Transportes Coletivos de São Bernardo do Campo.

Existem pontos de ônibus ao longo da Rua Frei Gaspar desde a Rua Joaquim Nabuco, são abrigos do tipo padrão da prefeitura.

Próximo da Igreja Evangélica Bola de Neve há um ponto de ônibus a cerca de 180 metros. Existem 08 linhas de ônibus que trafegam pela Rua Frei Gaspar, a maior parte delas com destino ao Terminal do Paço Municipal de São Bernardo do Campo.

Também na proximidade da Igreja Bola de Neve aproximadamente a 250 m passa a Av. Brigadeiro Faria Lima, via de mão dupla, importante via de veículos e de transporte coletivo por onde circulam cerca de 20 linhas de ônibus muitos com destinos ao Terminal do Paço Municipal e no sentido contrário para os diversos bairros.

2.6 – Indicação do sistema de drenagem de águas pluviais da vizinhança (guias, sarjetas e galerias na vizinhança imediata: vales secos, córregos e rios na área de influência), da capacidade deste sistema, bem como das tendências de evolução do sistema de drenagem:

A área no qual o empreendimento está inserido, não apresenta fragilidade de solo, áreas alagadiças, indústrias poluentes, sub-habitação ou qualquer outra ocorrência. Não se verifica nenhuma contaminação do solo por substâncias danosas à saúde humana nessa região.

Não se verificou a ocorrência de processos erosivos no terreno e no seu entorno.

A Rua Antônio Luiz Valério no trecho da Rua Frei Gaspar até a Rua Comendador Carlo Mario Gardano possui uma inclinação aproximada de 12%, asfaltada, permitindo um bom sistema de drenagem de águas pluviais.

Está inserida na Bacia Hidrográfica do Rio Tamanduateí. Possui redes de drenagem de água pluvial através de galerias e bocas de lobo junto as

sarjetas nas duas vias para o qual o empreendimento está inserido, as quais captam esta água e destinam para o Rio Tamanduateí.

O terreno não possui nenhum tipo de passivo ambiental.

2.7 – Demarcação de melhoramentos públicos aprovados por lei previstos na vizinhança do empreendimento:

Não existem melhoramentos públicos aprovados por lei previstos na vizinhança do empreendimento.

2.8 – Indicação dos bens tombados patrimoniais, edificados e naturais nas esferas municipal, estadual e federal na área de estudo, especialmente na fração urbana, desde que confrontante direto com o imóvel:

Não existem imóveis confrontantes diretos com o empreendimento tombados sejam patrimoniais ou naturais.

Os mapeamentos municipais – Plano Diretor – não indicam o local como inserido em perímetro de conservação o patrimônio histórico, cultural ou paisagístico.

2.9 – Descrição dos prováveis impactos ambientais na operação de atividades:

Realizada medição sonora no empreendimento, os níveis de ruído não ultrapassaram os níveis máximos permitidos de ruído em dB(A) para ambientes externos nos termos da norma ABNT NBR 10.151/19 - Vide anexo III - Laudo Técnico de Ruído Ambiente Externo.

As paredes e telhado do local de culto de igreja possuem tratamento acústico e sistema de climatização, devido não haver janelas voltadas para o ambiente exterior. Apesar dos baixos níveis de ruído, a predominância deles têm como origem, o tráfego normal dos veículos que circulam em frente do imóvel.

Quanto aos frequentadores que utilizam do estacionamento no imóvel assim como o do estacionamento localizado na Rua Frei Gaspar, devido o baixo número de veículos e da inexistência de tráfego de veículos pesados, a quantidade de poluentes emanados não prejudica o meio ambiente.

3. AVALIAÇÃO DO IMPACTO NA INFRAESTRUTURA URBANA

3.1 - Demonstração da compatibilidade do sistema viário e de transportes, da vizinhança imediata e da área de influência do empreendimento, com a quantidade de viagens geradas pelo empreendimento:

Tendo em vista a existência de vagas de estacionamento no empreendimento e também da existência de um contrato de convênio com o “Estacionamento Quebec Ltda.”, os frequentadores dos cultos, muitos em família, utilizam esses estacionamentos, muitos fazem utilização do transporte coletivo devido o fácil acesso e também outros que são moradores da região ou do entorno que vêm caminhando.

3.2 - Indicação de entradas e saídas de veículos no empreendimento:

O empreendimento possui 07 (sete) vagas no recuo de frente e mais 30 (trinta) vagas no estacionamento interno. Tendo em vista o horário dos cultos nas quartas feiras (19:30 às 21:30 hs.) e nos domingos (10:00 às 12:00 hs. e 18:00 às 20:00 hs.) e em vista também que o tráfego da Rua Antônio Luiz Valério não é intenso, a entrada e saída de veículos não causa qualquer impacto negativo no tráfego de veículos na via local.

3.3 - Demonstração da compatibilidade do sistema de drenagem, existente na vizinhança imediata e na área de influência do empreendimento:

Hoje a área da Igreja Bola de Neve já é quase toda impermeabilizada devido ocupado pela construção. Existe nos fundos do terreno uma área de solo natural com área de 84,34m², local onde será construído um reservatório de retardo para drenagem das águas pluviais coletada de toda a edificação através de tubulações específicas para posterior destinação à sarjeta da via pública, em conformidade com a Lei Estadual nº 12.526/2007.

3.4 - Demonstração na paisagem da vizinhança imediata e da área de influência do empreendimento (gabarito, topografia, tipologias, eixos visuais, panorâmicas, compartimentações, espaços livres):

Ao analisarmos o empreendimento em comparação com sua área de vizinhança, percebe-se que o mesmo não tem impacto nos eixos visuais, por hoje se tratar de uma vizinhança com tipologia com altura maior que do Bola de Neve, caso da edificação em frente que um dia pertenceu à indústria farmacêutica que está desocupada e abandonada, também um prédio residencial ao lado assim como as demais construções devido à topografia local ficaram mais baixos que o prédio do Bola de Neve.

3.5 - Possíveis impactos sócio econômicos do empreendimento:

Ao analisarmos o empreendimento em relação a sua área de vizinhança, observa-se que o mesmo não tem impactos sócio econômicos, uma vez que a demanda por serviços de educação e saúde e geração de empregos é quase que nula pelos frequentadores da Igreja Bola de Neve devido haver atividades com público somente em 02 (dois) dias da semana e em horários restritos, onde as atividades comerciais do entorno na maior parte já tem encerrado suas atividades, não havendo portanto geração de rendas para o comércio do entorno e também considerando-se um público máximo de 800 (oitocentas) pessoas nos cultos de domingo à noite onde o fluxo de veículos é reduzido, a geração de tráfego e demanda por transporte público não tem impactos consideráveis.

Não há e nunca houve qualquer restrição por parte dos moradores locais quanto a atividade exercida pela Igreja Evangélica Bola de Neve.

4. CONCLUSÃO

Com base em todos os itens colocados e discutidos, é possível concluir que o funcionamento do empreendimento é viável nos âmbitos econômicos, social e

ambiental, se cumpridas as medidas de controle, mitigadoras e exigências regulamentadoras.

São Paulo, 14 de março de 2023.



Construsato Engenharia e Consultoria Ltda.
Fred Ossamu Sato – CREA nº 060.120767-2
Engenheiro Civil e Segurança do Trabalho
ART nº 28027230230251083



CONSTRUSATO
Engenharia e Consultoria Ltda.

ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 01- Vista da fachada frontal



Foto 02 – Vista frontal do prédio administrativo



Foto 03 – Vista lateral do prédio admin. esquina Rua Comendador Carlo Mario Gardano



Foto 04 – Esquina da Rua Antônio Luiz Valério com Rua Comendador Carlo Mario Gardano



Foto 05 – Vista da Rua Antônio Luiz Valério



Foto 06 – Outra vista da Rua Antônio Luiz Valério



Foto 07 – Outra vista da Rua Antônio Luiz Valério



Foto 08 – Vista da Rua Comendador Carlo Mario Gardano



Foto 09 – Vista oposta da Rua Comendador Carlo Mario Gardano



Foto 10 – Vista da área permeável nos fundos do imóvel



Foto 11 – Vista da Rua Frei Gaspar



Foto 12 – Outra vista da Rua Frei Gaspar

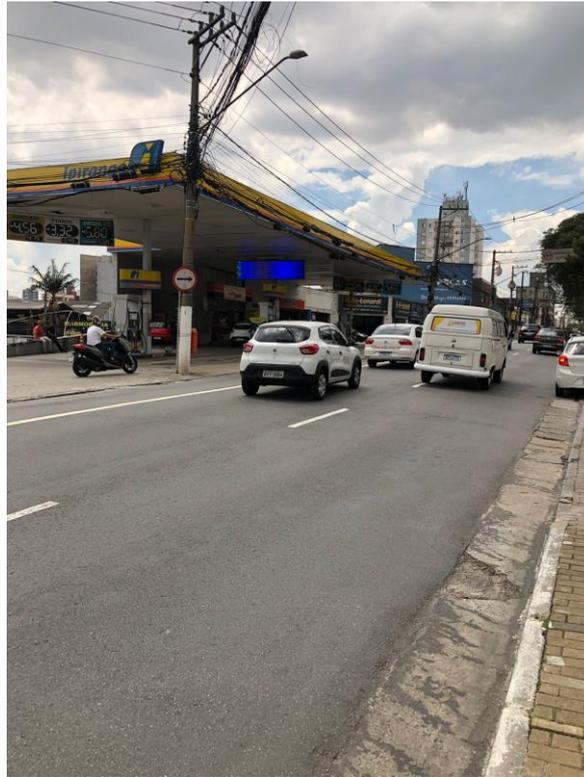


Foto 13 – Outra vista da Rua Frei Gaspar



Foto 14 – Vista da Rua Joaquim Nabuco



Foto 15 – Vista da parada de ônibus da Rua Joaquim Nabuco

ANEXOS

Anexo I: Anotação de Responsabilidade Técnica – ART

Anexo II: Documentação do Responsável Técnico pelo EIV

Anexo III: Laudo Técnico de Ruído Ambiente Externo

Anexo IV: Matrícula nº 153.956 do 1º Oficial de Registro de Imóveis

Anexo V: IPTU

Anexo VI: Conta água e esgoto - SABESP

Anexo V: Contrato de Locação de Vagas