

# **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**CONDOMÍNIO LOGÍSTICO  
JOSÉ OVÍDIO BATISTA**

**RUA MATHILDE FERRARI MARÇON, Nº ATUAL 686  
BAIRRO DEMARCHI – SÃO BERNARDO DO CAMPO  
522.001.042.000  
MARÇO/2023**

## Sumário

1. Introdução.....	4
2. Legislação – ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA .....	8
2.1. L.F. nº 10.527/2001:.....	8
2.2. L.M. nº 6.184/2011: .....	8
L.M. nº 6.222/2012: .....	9
L.M. nº 5.714/2007: .....	9
3. Objetivos da Apresentação do EIV .....	13
4. O Empreendimento .....	14
4.1 - Apresentação .....	14
4.2 - Descrição do empreendimento.....	15
5. Caracterização do Empreendimento .....	15
5.1 - Localização do Empreendimento .....	15
5.2 - Caracterização do Empreendimento .....	17
5.3 - Caracterização da Atividade .....	18
5.4 - Caracterização do Meio Biótico existente .....	18
6. Principais Acessos ao Empreendimento .....	19
7. Transportes .....	22
8. Caracterização do Entorno do Empreendimento .....	23
8.1. Caracterização da Vizinhança Imediata:.....	24
8.2 - Caracterização da Vizinhança Mediata (Raio = 500 m): .....	26
9. Impactos e as Medidas Mitigadoras Decorrentes da Implantação do Empreendimento .....	31
9.1. Adensamento Populacional.....	31
9.2. Uso e Ocupação do Solo.....	31
9.2.1. Ventilação e Iluminação .....	32
9.3. Valorização Imobiliária .....	32
9.4. Áreas de Interesse Histórico, Cultural, Paisagístico e Ambiental.....	32
9.4.1. Meio Ambiente .....	32
9.5. Equipamentos Urbanos.....	33
9.5.1. Concessionárias.....	33
9.5.2. Geração de Resíduos durante a implantação do empreendimento .....	33
9.5.3. Drenagem.....	34
9.6. Equipamentos Comunitários .....	34
9.7. Sistema de circulação e transportes.....	34
9.8. Emissão de particulados na atmosfera.....	35

9.9. Emissão de Ruídos.....	36
9.10. Vibração .....	36
9.11. Periculosidade.....	36
9.12. Riscos ambientais.....	37
9.13. Impacto Socioeconômico .....	37
10. Impactos e as Medidas Mitigadoras Decorrentes da operação do Empreendimento.....	38
10.1. Adensamento Populacional.....	38
10.2. Uso e Ocupação do Solo.....	38
10.3. Valorização Imobiliária .....	38
10.4. Área de Interesse Histórico, Cultural, Paisagístico e Ambiental .....	38
10.4.1. Meio Ambiente .....	39
10.5. Equipamentos Urbanos.....	39
10.5.1. Concessionárias.....	39
10.5.2. Geração de Resíduos durante a operação.....	40
10.6. Equipamentos Comunitários .....	40
10.7. Aumento da Circulação viária e de pedestres .....	42
10.8. Poluição Sonora, Atmosférica e Hídrica .....	43
10.8.1. Emissão de Ruídos.....	43
10.8.2. Emissão de partículas na atmosfera .....	43
10.9. Ventilação e Iluminação .....	43
10.10. Vibração .....	43
10.11. Periculosidade.....	44
10.12. Riscos Ambientais.....	44
10.13 - Impacto Socioeconômico .....	44
11. Conclusão .....	46
12. ANEXOS .....	48

## 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, conforme disposição estabelecida no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001.

O Estatuto da Cidade conferiu ao estudo de impacto de vizinhança um conteúdo muito próximo de um EIA – Estudo de Impacto Ambiental.

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 lei, no artigo 68, inciso II: “Não Residenciais 1 e 2 (NR 1 e 2) identificados nos Quadros 3A, 3B, 3C, 3D e 3F” e artigo 69, inciso III – “terminais de transporte e carga;” são considerados empreendimentos de impacto à vizinhança.

Por este enquadramento, apresentamos o presente estudo, visando o atendimento da Legislação, uma vez que se trata de empreendimento condomínio logístico, a ser implantado em terreno situado na Rua Mathilde Ferrari Marçon, no Bairro Demarchi, em terreno com 4.000,00 m<sup>2</sup> e com 2.400,03 m<sup>2</sup> de área total a ser construída.



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

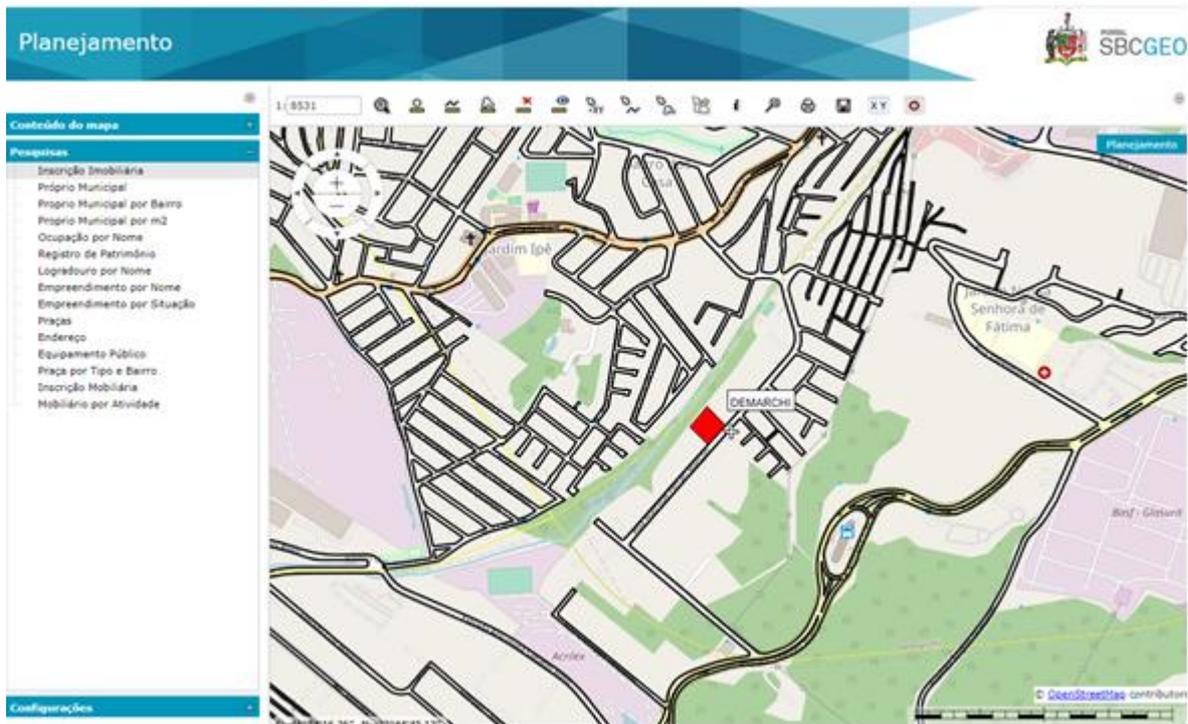
### PERFIL SOCIOECONÔMICO – BAIRRO DEMARCHI (Atualização 2018/Ano base 2017)

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



Fonte: secretaria de Obras e Planejamento Estratégico/PMBC.

Perfil Socioeconômico pelo Bairro – SAC – 2018



Localização do terreno no Bairro Demarchi  
Fonte: [www.saobernardo.sp.gov.br](http://www.saobernardo.sp.gov.br) - geoportal



Localização do terreno no Bairro Demarchi  
Fonte: Googlemaps

## 2. LEGISLAÇÃO – ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

### 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, o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Conforme essa lei, na Seção XII, está disposto:

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

*Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:*

*I – Adensamento populacional;*

*II – Equipamentos urbanos e comunitários;*

*III – Uso e ocupação do solo;*

*IV – Valorização imobiliária;*

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

*VI – Ventilação e iluminação;*

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

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

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

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

### 2.2. L.M. nº 6.184/2011:

Em São Bernardo do Campo, o instrumento de política urbana é a 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, está disposto:

*“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.”*

### **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 no Capítulo II, nos seguintes artigos:

*“Art. 68. São considerados empreendimentos de impacto à vizinhança os usos:*

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

***II - Não Residenciais 1 e 2 (NR 1 e 2) identificados nos Quadros 3A, 3B, 3C, 3D e 3F.***

*Art. 69. São considerados empreendimentos de impacto à vizinhança, independentemente da área construída ou de onde se localizem:*

*I - ...;*

*II - ...;*

***III - terminais de transporte e carga;***

*IV - ...; e*

*V - ... .”*

### **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”.

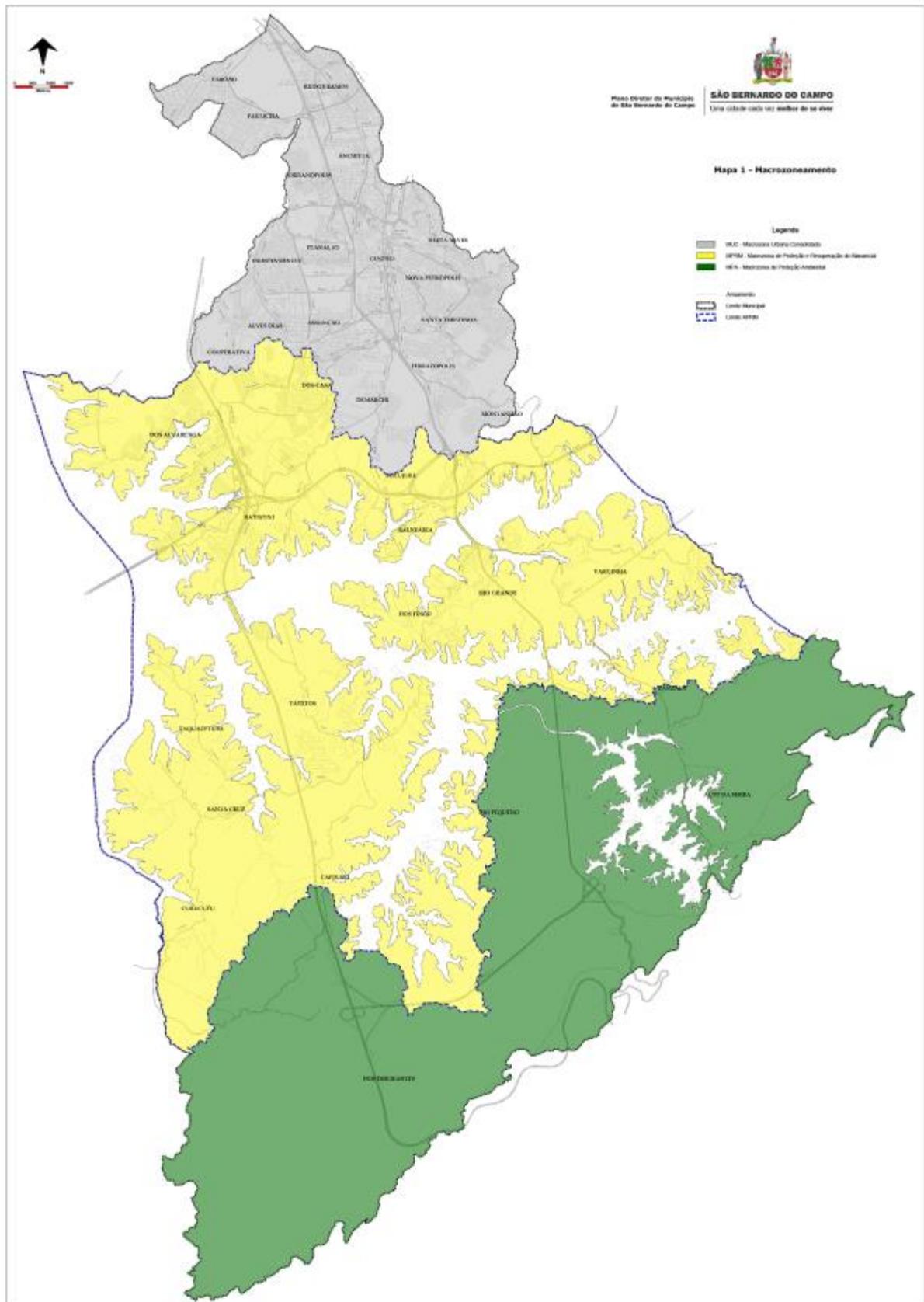
Para elaboração deste estudo serão adotadas as definições previstas na referida lei, destacando o disposto no artigo 3º:

- 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 500 m (quinhentos metros) de interferência do empreendimento ou atividade.*

E, no artigo 5º:

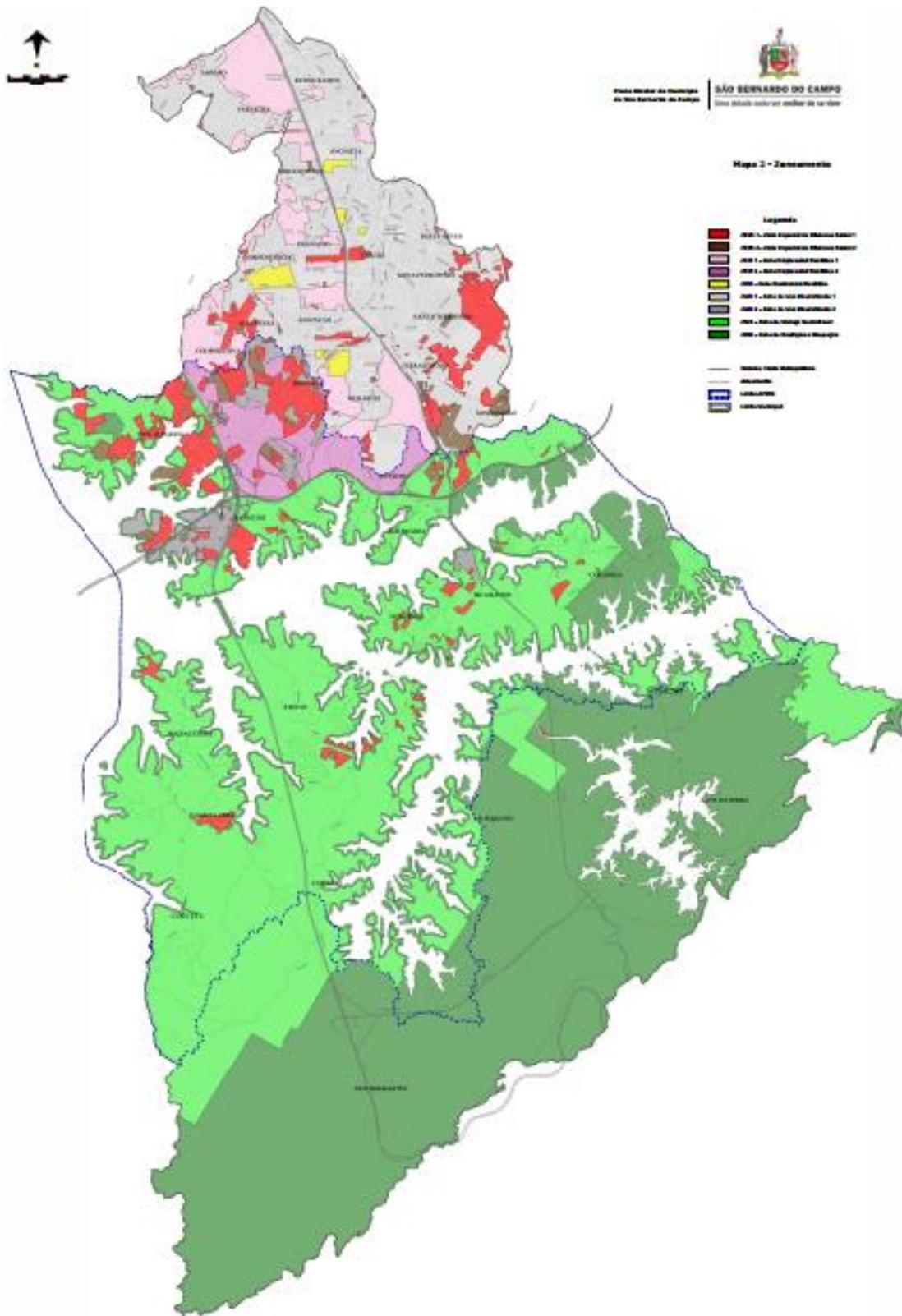
*“O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento ou atividade sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a proposição de solução das seguintes questões:*

- 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.”.*



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**

A finalidade do presente Estudo de Impacto de Vizinhança é atender as diretrizes e os parâmetros estabelecidos na L.M. nº 6.222/2012, Lei de Uso e Ocupação do Solo, em especial aos contidos nos Arts. 68 e 69.

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”.

Assim, este estudo visa diagnosticar os principais problemas urbanos a partir da implantação do empreendimento condominial logístico, oferecendo medidas mitigadoras e minimizadoras para absorver os eventuais impactos negativos à vizinhança detectados, visando a manutenção e a melhora da qualidade de vida dos residentes e estabelecidos na vizinhança imediata e mediata.

## **4. O EMPREENDIMENTO**

### **4.1 - Apresentação**

Objetivo: **IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO LOGÍSTICO:  
06 GALPÕES.**

Interessado: **JOSÉ OVÍDIO BATISTA**

CNPJ: **649.XXX.XXX.318-20**

Telefones: **(11) 99621-XXXX**

Representante: **José Ovídio Batista**

Local: **Rua Mathilde Ferrari Marçon - Bairro Demarchi –  
São Bernardo do Campo.**

Área: **TERRENO: 4000,00 m<sup>2</sup>  
A CONSTRUIR (TOTAL): 2400,03 m<sup>2</sup>**

Matrícula: **45.003 do 2º Oficial de Registro de Imóvel de São Bernardo  
do Campo.**

Inscrição Imobiliária: **522.001.042.000**

## 4.2 - Descrição do empreendimento

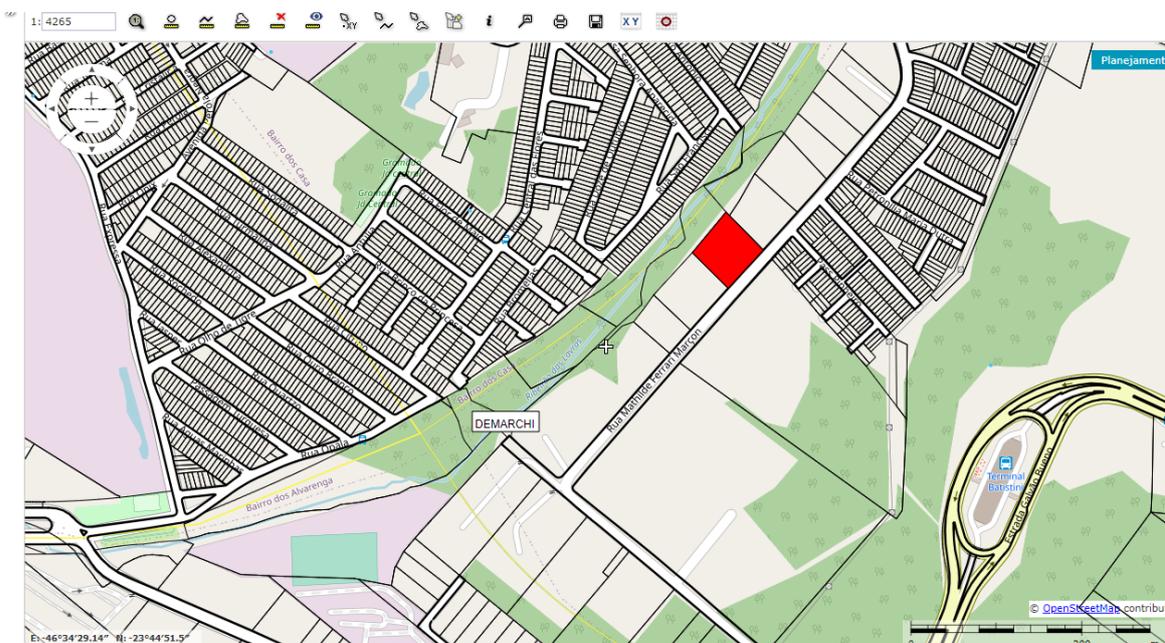
Trata-se de um condomínio logístico, composto por 06 galpões, para fins de locação, cujos futuros locadores estarão sujeitos ao atendimento das exigências estabelecidas em legislação vigente para os casos específicos, não contemplados neste estudo.

## 5. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

### 5.1 - Localização do Empreendimento

O empreendimento será implantado na Rua Mathilde Ferrari Marçon, atual nº 686, Desmembramento Ionedá Yoshio, Bairro Demarchi, em São Bernardo do Campo.

Esse terreno está localizado nas proximidades das divisas com os bairros do Casa, Batistini e dos Alvarengas.



Localização do terreno no bairro Demarchi  
Fonte: Geoportal.saobernardo.sp.gov.br.



Foto aérea do terreno do empreendimento  
Fonte: [www.googlemaps.com.br](http://www.googlemaps.com.br)



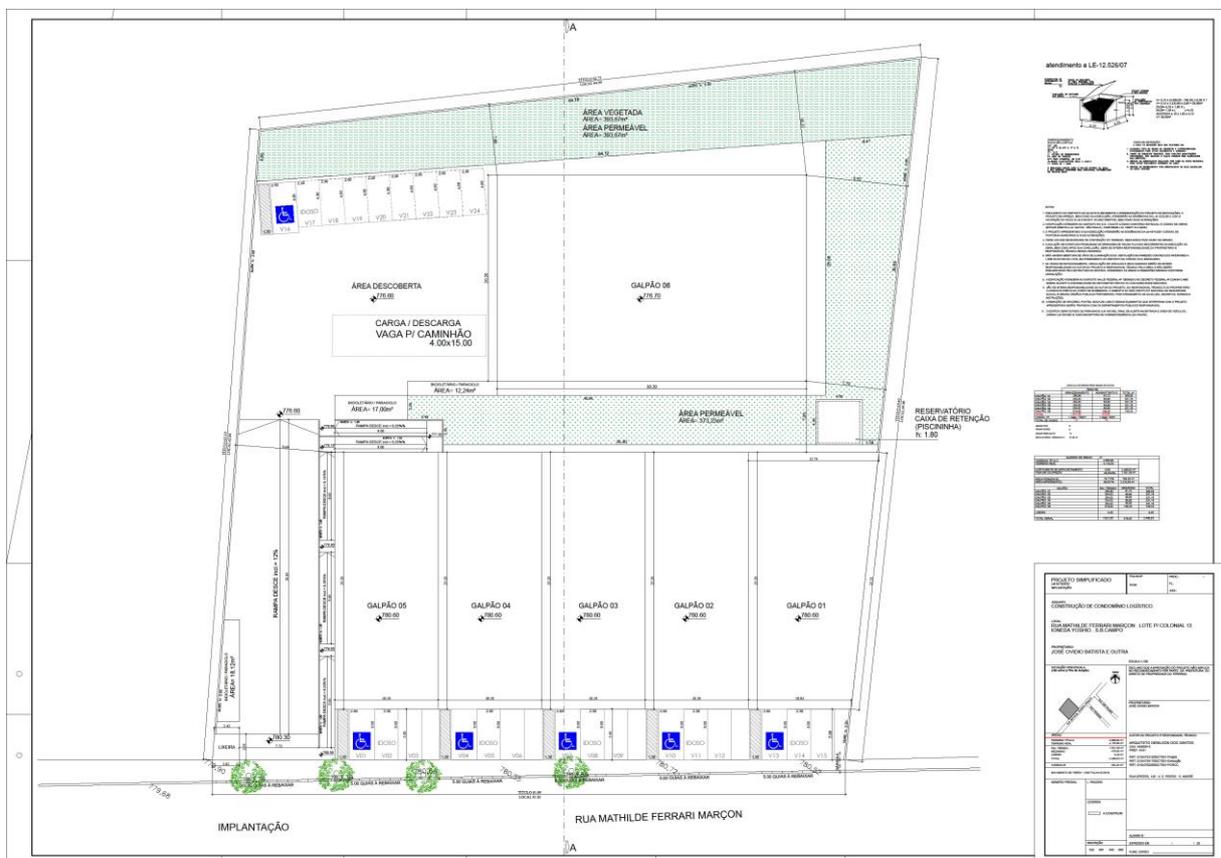
Terreno do empreendimento  
Fonte: Foto extraída do local

## 5.2 - Caracterização do Empreendimento

Um condomínio logístico, a ser implantado num terreno de área total de 4.000,00 m<sup>2</sup>, terá área construída de 2.400,03 m<sup>2</sup>.

O projeto é composto por 06 galpões com seus respectivos mezaninos, com acessos independentes e áreas privativas variáveis, sendo o galpão 01 com 368,58 m<sup>2</sup>, os galpões 02 a 05 com 321,18 m<sup>2</sup> cada e o galpão 06 com área 740,33 m<sup>2</sup>. Cada galpão receberá sua respectiva numeração predial, sendo concedido os números da seguinte forma: 590 (Galpão 01) , 598 (Galpão 02), 606 (Galpão 03), 614 (Galpão 04), 622 (Galpão 05) e 630 (Acesso galpão 06) com frente para a Rua Mathilde Ferrari Marçon.

O projeto prevê 06 vagas para PCD, 06 vagas para idosos e 12 vagas para autos, totalizando 24 vagas, distribuídas entre os 06 galpões. Está previsto, também, uma área de 47,36 m<sup>2</sup> como bicicletário/paraciclo e 01 vaga para carga e descarga.



Projeto de Aprovação – Implantação.

### **5.3 - Caracterização da Atividade**

As 3 maiores atividades da logística são: transporte, a manutenção de estoques e o processamento de pedidos (Fonte: google)

Pelas dimensões do empreendimento, as atividades serão desenvolvidas por alguns funcionários e veículos de médio e pequeno porte, sendo previsto que o transporte das mercadorias seja realizado por VUCs, utilitários, automóveis ou motocicletas e outros veículos de pequeno porte.

### **5.4 - Caracterização do Meio Biótico existente**

O terreno está localizado em área de proteção ambiental. Houve a utilização do imóvel por outras atividades e, atualmente, encontra-se desocupado. As edificações existentes no local serão demolidas para darem lugar ao novo empreendimento, conforme proposto em projeto.

Parte do terreno ainda possui vegetação rasteira e algumas espécies arbóreas que serão preservadas, conforme projeto aprovado, mantendo as áreas permeáveis e vegetadas.



Local – vista interna do terreno.  
Fonte: Foto tirada do local



Local – vista interna do terreno.  
Fonte: Foto tirada do local



Local – vista interna do terreno.  
Fonte: Foto tirada do local

## **6. PRINCIPAIS ACESSOS AO EMPREENDIMENTO**

O acesso principal do empreendimento se dá pela Rua Mathilde Ferrari Marçon, via classificada como: Coletora, conforme Quadro 2 do Anexo XI da L.M. nº 6.222/12 e alterações.

O acesso à área do empreendimento é realizado por vias classificadas como Arteriais, de importância municipal, que ligam o bairro Anchieta a outros bairros.

As vias que se interligam pelo sistema viário e propiciam o acesso facilitado à área são: Estrada dos Casa, Estrada Galvão Bueno, Avenida Maria Servidei Demarchi, Avenida Presidente João Café Filho, Avenida Capitão Casa.

Essas vias arteriais que permitem o acesso ao empreendimento, direta ou indiretamente, interligam o terreno às importantes rodovias que cortam São Bernardo do Campo, como a Via Anchieta, a Rodovia dos Imigrantes, que fazem a ligação viária entre o Planalto Paulista e a Baixada Santista e o Rodoanel Mario Covas. Todas estas rodovias possibilitam e facilitam o acesso a outros municípios.

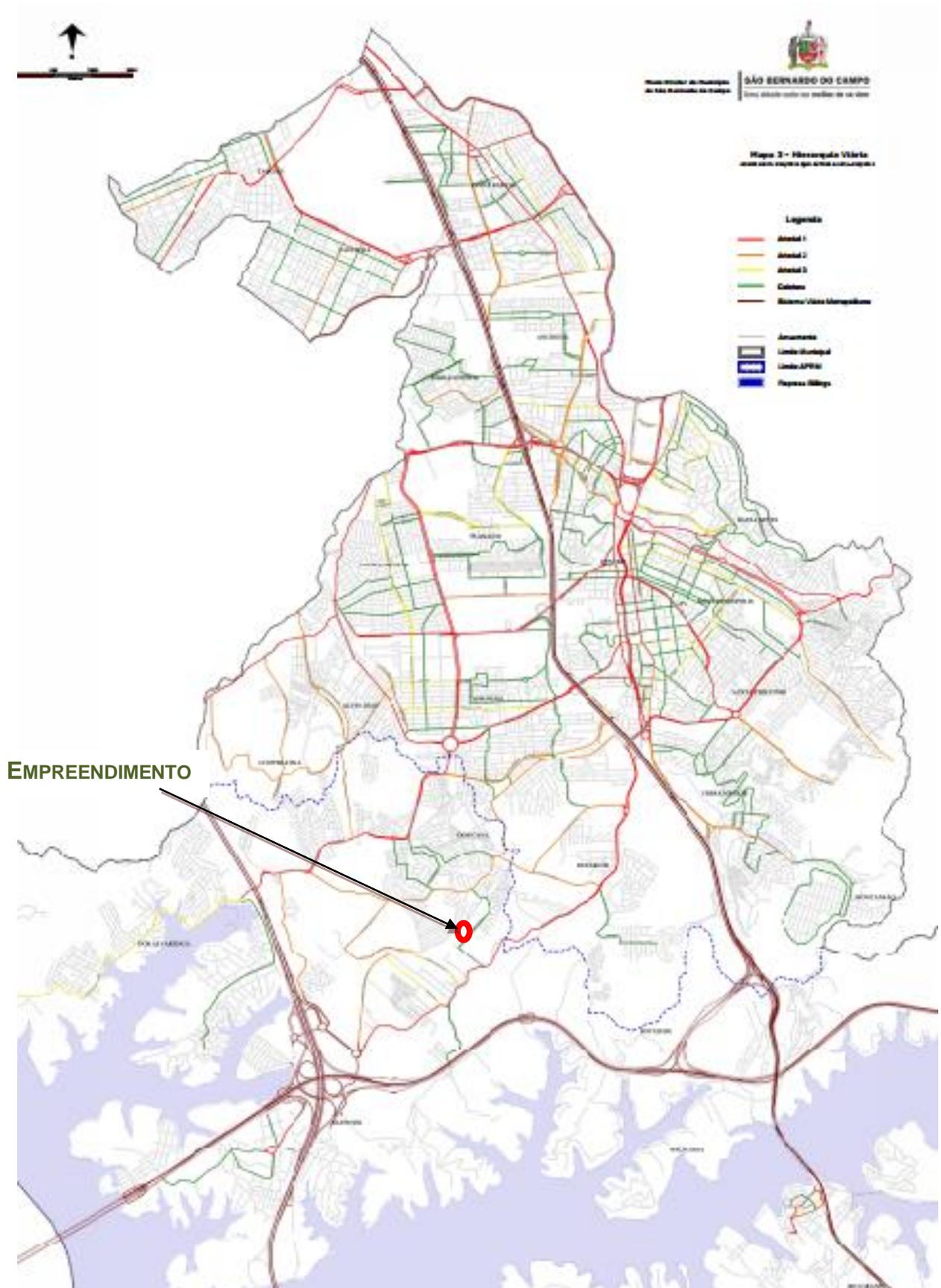
As principais vias urbanas de acesso ao empreendimento são: a Estrada Galvão Bueno e a Estrada dos Casa, sendo que a Rua Mathilde Ferrari Marçon faz a ligação dessas duas vias. As características físicas e funcionais dessas vias são:

**- Rua Mathilde Ferrari Marçon:** Coletora, pavimentada, duplo sentido de direção, duas faixas por sentido, com 14 metros de largura, com restrição de estacionamento.

**- Estrada Galvão Bueno:** Arterial 1, pavimentada, duplo sentido de direção, duas faixas por sentido, com 20 metros de largura, com restrição de estacionamento.

**- Estrada dos Casa:** Arterial 2, pavimentada, duplo sentido de direção, duas faixas por sentido, com 18 metros de largura, com restrição de estacionamento.

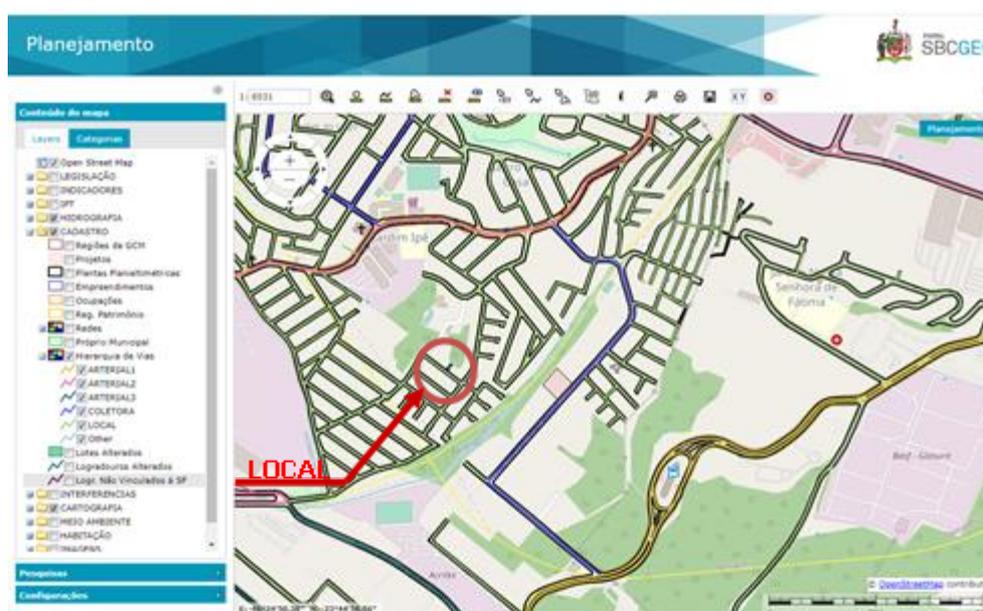
Todas as vias citadas têm trânsito predominantemente empresarial (indústrias, prestação de serviços e comércio).



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



Inserção do Empreendimento na malha viária existente  
Fonte: <http://geo.saobernardo.sp.gov.br>

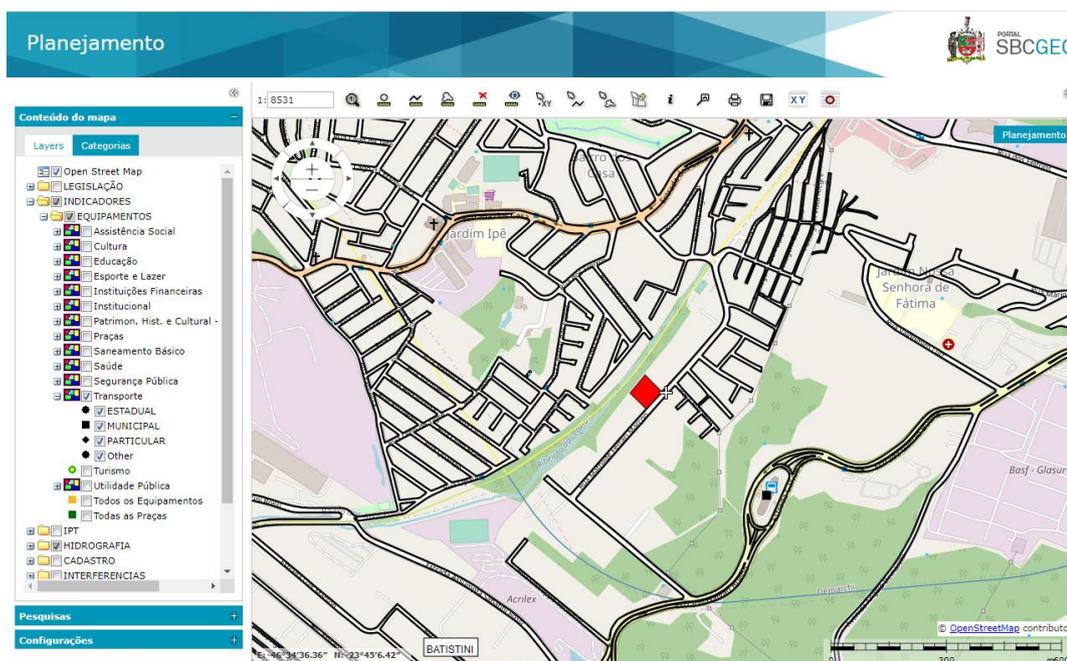


Principais Vias de Acesso ao Empreendimento  
Fonte: [geo.saobernardo.sp.gov.br](http://geo.saobernardo.sp.gov.br)

## **7. TRANSPORTES**

No quesito transporte, a região possui diversidade de oferta de transporte. É servida por transportes públicos: ônibus municipais e intermunicipais e possibilita o trânsito de veículos particulares: táxis e de aplicativos.

Na Estrada Galvão Bueno, próximo ao terreno e dentro da área de interferência deste estudo está localizado o Terminal Batistini “Antônio Venturini”.



Terminal Batistini “Antonio Vinturini” e a localização dos pontos de transporte públicos (Ônibus)  
Fonte: geo.saobernardo.sp.gov.br



Terminal Batistini “Antônio Vinturini”.  
Fonte: Foto extraída do local.

## **8. 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;
- II – Vizinhança Mediata: são as áreas ou quadras vizinhas definidas como vizinhança, possuindo um raio de abrangência de até 500,00 m de interferência do empreendimento ou atividade.





**Vizinhança Imediata:**  
Fonte: foto extraída do local.



**Vizinhança Imediata:**  
Fonte: foto extraída do local



**Vizinhança Imediata:**  
Fonte: foto extraída do Google

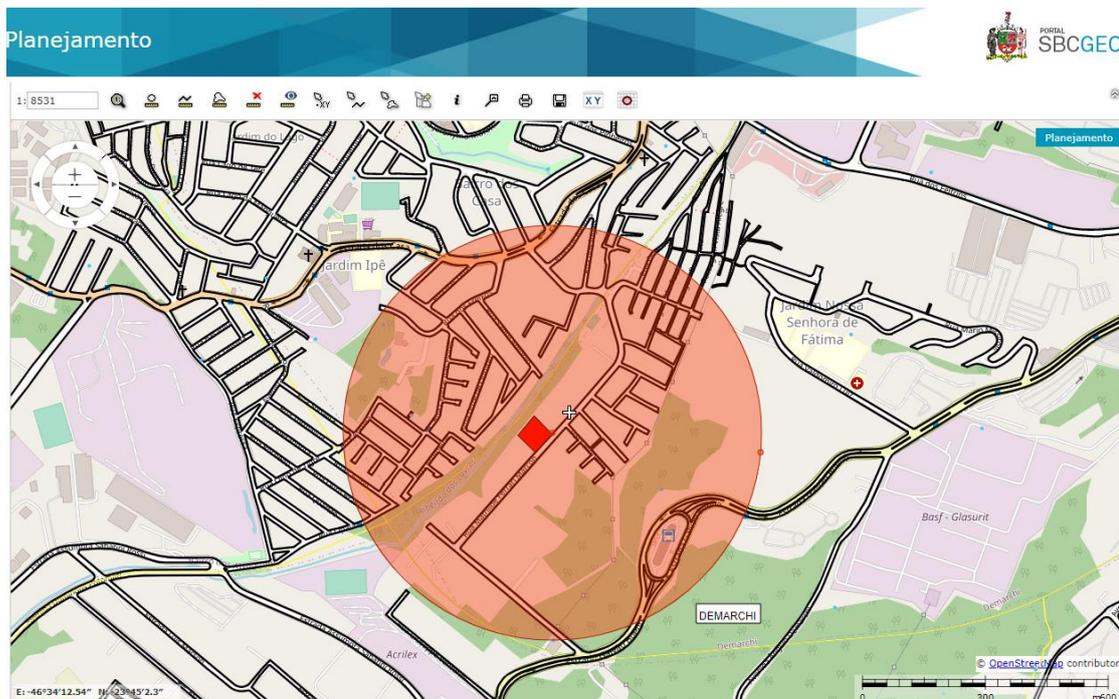


**Vizinhança Imediata:**  
Fonte: foto extraída do local

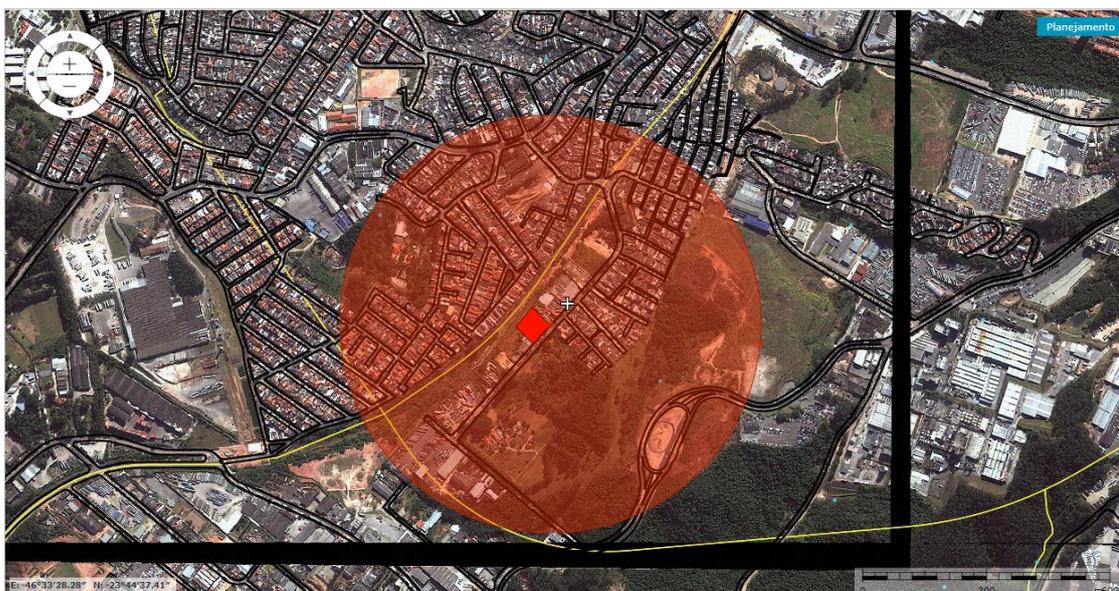
## **8.2 - Caracterização da Vizinhança Mediata (Raio = 500 m):**

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

- Terminal Batistini – Antonio Venturini;
- Residências Unifamiliares e empreendimentos residenciais multifamiliares;
- Transportadoras;
- Comércio e prestação de serviços, instituições religiosas;
- Escolas estaduais e municipais;
- Unidade de Saúde;
- Empreendimentos empresariais;



Área de Influência Vizinhança Mediata: Raio de 500 m  
Fonte: <http://geo.saobernardo.sp.gov.br>



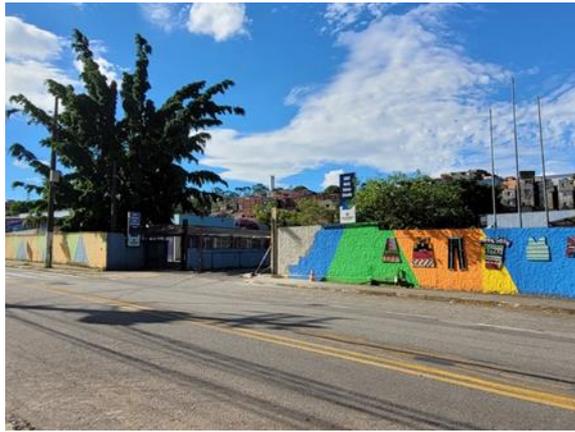
Vizinhança Mediata – vista aérea da delimitação da área de interferência  
Fonte: <https://geo.saobernardo.sp.gov.br/>



**Vizinhança Mediata:** Comércio atacadista - Atacadão  
Fonte: foto extraída do local



**Vizinhança Mediata:** indústria - Basf  
Fonte: foto extraída do local



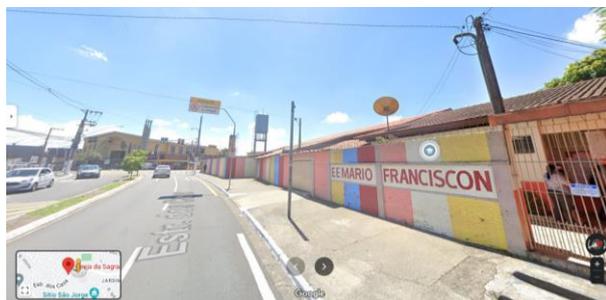
Vizinhança Mediata – Escolas municipais e estadual na Rua Valdomiro Luís.  
Fonte: Fotos extraídas do local



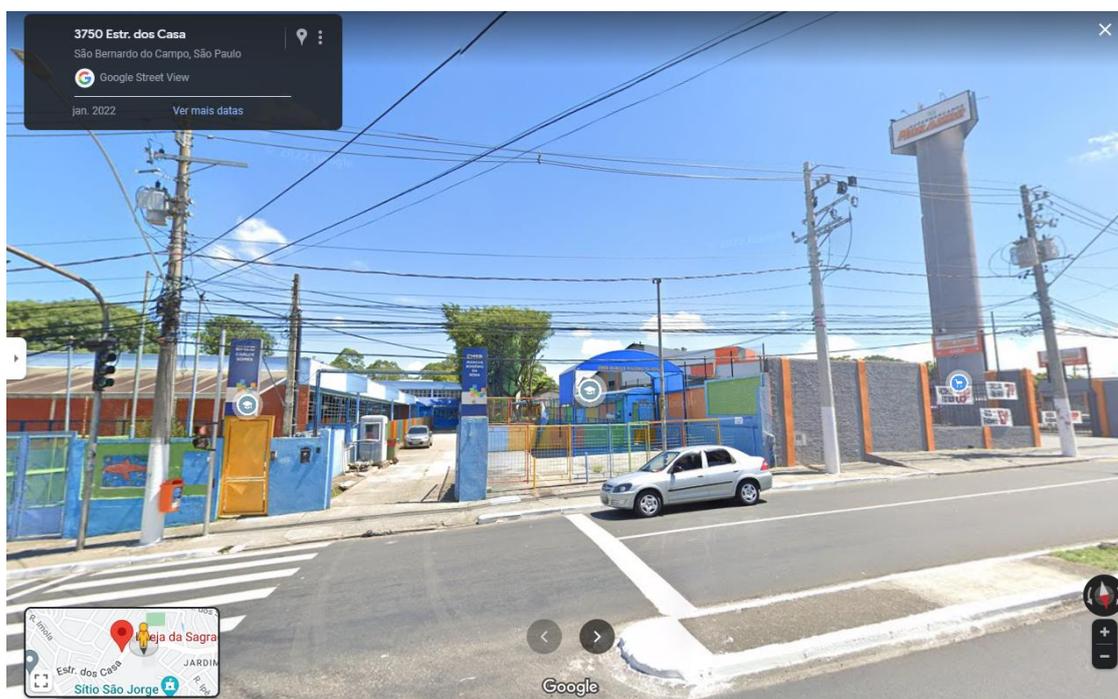
Vizinhança Mediata – Aquacentro Jd N. S. da Fátima e UPA – Demarchi/Batistini – Moacyr Denzin  
Fotos extraídas do local



**Vizinhança Mediata – Galpões logísticos para locação – Estrada Galvão Bueno**  
Fonte: Foto extraída do local



**Vizinhança Mediata – Paroquia Sagrada Familia, EE Mario Franciscon e UBS Ipê – Estrada dos Casa**  
Fonte: Fotos Google



**Vizinhança Mediata – EMEBs Carlos Gomes e Marcos Rogério da Rosa e Supermercado Morando – Estrada dos Casa**  
Fonte: Fotos Google



### **9.2.1. Ventilação e Iluminação**

Durante a fase de implantação do empreendimento, não haverá impactos quanto à ventilação e iluminação na vizinhança, uma vez que foram atendidos todos os índices de afastamentos e gabarito permitidos pela legislação vigente.

### **9.3. Valorização Imobiliária**

Atualmente o local encontra-se desocupado, foi utilizado por outras empresas em épocas anteriores, havendo algumas construções que serão demolidas e darão lugar ao novo empreendimento.

O impacto relativo à valorização imobiliária da região tende a ser positivo, fomentando o desenvolvimento econômico da região e do Município, ofertando novos pontos empresariais para locação.

O valor estimado de investimento será de R\$ 4.600.000,00 (Fonte: CUB 02/2023).

### **9.4. Áreas de Interesse Histórico, Cultural, Paisagístico e Ambiental.**

O imóvel não pertence a área de interesse histórico, cultural, paisagístico, que necessite de medidas cautelares.

#### **9.4.1. Meio Ambiente**

Quanto a questão ambiental, devido estar em área de proteção e recuperação ambiental, para a implantação do empreendimento, o projeto foi submetido a análise a aprovação do projeto ambiental pelo processo nº 23400/2021-65 e PGRCC,0067/2021 – processo SB 32357/2021-80, portanto, atende as exigências legais e específicas da área.

Quanto ao movimento de terra, que está sendo tratado no processo de construção SB 60063/2021-32, que pode gerar incômodo a vizinhança, serão adotadas medidas preventivas e mitigadoras, como segue:

- 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 do projeto urbanístico reduzindo a ocorrência de material excedente e a necessidade de áreas de empréstimo.
- Promoção de programa de reciclagem de resíduos.

## **9.5. Equipamentos Urbanos**

### **9.5.1. Concessionárias**

O local é servido pelos equipamentos urbanos existentes, tais como: rede de água, esgoto e energia elétrica.

Pelo porte do empreendimento e pelo tipo de atividade a ser exercida no local, não haverá necessidade de adaptação ou reforço nas redes existentes.

Portanto, não haverá impacto a ser considerado.

### **9.5.2. Geração de Resíduos durante a implantação do empreendimento**

As atividades de construção civil são por sua natureza geradores de resíduos. Entretanto, são materiais que não causam danos à saúde, porém alguns incômodos que serão temporários e existentes durante a implantação do empreendimento.

Neste aspecto, apesar de haver impacto, terá prazo limitado:

A programação prevista para a implantação do empreendimento é:

- **Início da obra:** Após a aprovação e expedição do Alvará de Construção;
- **Conclusão da obra:** 01/04/2028.

Serão observadas medidas descritivas que visem minimizar os impactos gerados pelo movimento de terra e atividades da construção civil.

Este impacto será temporário, limitando somente durante parte do período de construção.

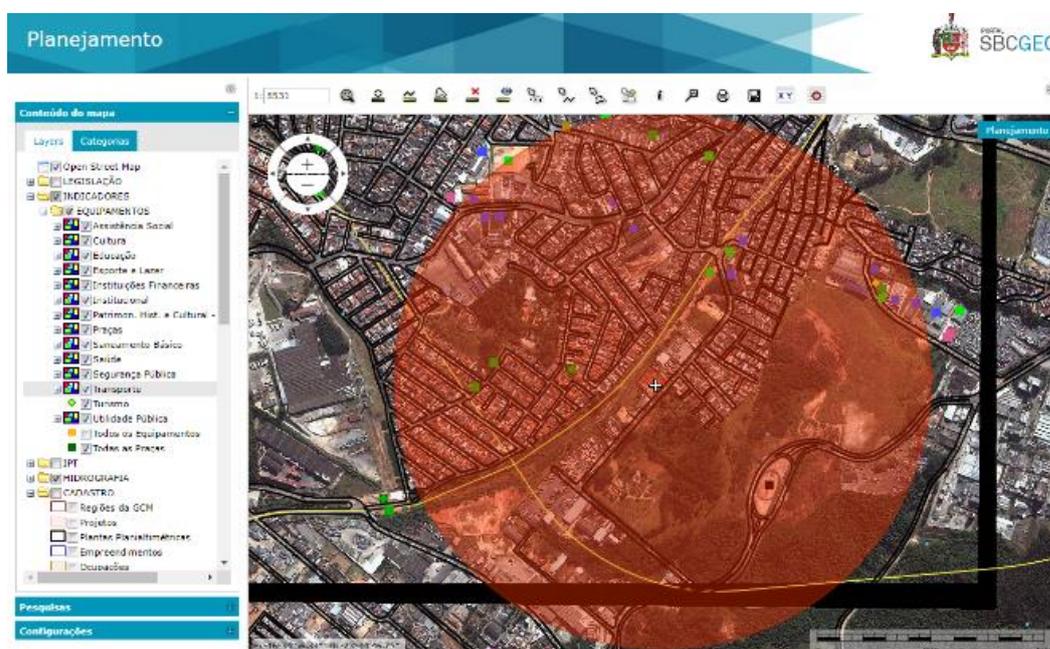
### **9.5.3. Drenagem**

Pelo fato do terreno estar em área de proteção aos mananciais, a reserva de área permeável atende a legislação vigente.

A caixa de captação de águas pluviais atende a LE 12.526/2007 – normas de contenção de enchentes e captação de águas pluviais. Como medidas mitigadoras, as águas pluviais captadas serão utilizadas na limpeza de pátios e jardins, e o atendimento da legislação vigente na preservação das áreas permeáveis.

### **9.6. Equipamentos Comunitários**

Não haverá impacto nos equipamentos comunitários da região. Portanto, não haverá medida mitigadora a ser adotada.



Equipamentos comunitários – Área de influência  
Fonte: <https://geo.saobernardo.sp.gov.br/>

### **9.7. Sistema de circulação e transportes**

O porte do empreendimento não gera impactos na implantação causados por grandes quantidades de veículos, ou de grandes maquinários para a sua execução.

As atividades de construção civil serão desenvolvidas com veículos de médio e pequenos portes, pequenos caminhões, tipo VUC.

Dessa análise, não há medidas mitigadoras a serem adotadas.

## **9.8. Emissão de particulados na atmosfera**

Está previsto no projeto, serviços de terraplenagem e construção civil. Estas atividades são passíveis de emissão de partículas sólidas suspensas na atmosfera na região do empreendimento. Entretanto, ocorrem somente na fase de implantação e por um período limitado.

A terraplanagem abrangerá a área total do terreno e corte terá um volume de 694,79 m<sup>3</sup> e o aterro terá o volume de 568,84 m<sup>3</sup>, indicando que a maior parte dos resíduos gerados pela movimentação de terra será compensada, praticamente, no próprio terreno.

As atividades de construção civil estão previstas para segunda a sextas-feiras, das 7:00 h às 17:00 h e aos sábados das 7:00 h às 12:00h.

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

- O 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 inspeção e manutenção regular e periódica;
- A queima de materiais combustíveis, de resíduos e de matéria orgânica será proibida.

Este impacto a ser causado pela implantação do empreendimento será temporário e de reduzido impacto pelas providências apresentadas.

### **9.9. Emissão de Ruídos**

Durante a fase de implantação do empreendimento, haverá a produção de ruídos característicos da construção civil, gerados por equipamentos para fundação, plataforma elevatória, equipamentos para terraplanagem e caminhões.

Nesta fase, também haverá outros ruídos inerentes a essa atividade, tais como: ruídos produzidos por equipamentos de concretagem, carpintaria, martelões ou a circulação de materiais e mão de obra.

Entretanto, pelo fato de o terreno estar em área predominantemente não residencial, os vizinhos imediatos são atividades de prestação de serviço e comercial, os níveis de ruído produzidos pela atividade da construção estarão dentro dos níveis máximos estabelecidos por lei e conhecidos de atividades de construção civil. Eventuais incômodos serão pontuais e temporários, além de que a execução dessas atividades respeitará rigorosamente os horários de atividade apresentados neste estudo.

### **9.10. Vibração**

As técnicas construtivas previstas para a execução do empreendimento são:

- Método construtivo:
  - estrutura convencional de concreto armado (lajes, vigas, pilares);
  - fechamento em alvenaria com blocos cerâmicos;
  - pisos de concreto e de blocos de concreto.
- Fundação: Profundas com estacas de hélice contínua.
- Revestimentos em cerâmica e pinturas sobre argamassa (textura rolada e/ou pintura acrílica).

A vibração produzida na fase de implantação da fundação por hélice contínua 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 durante a execução das obras.

Esse impacto será temporário e de intensidade baixa e as atividades sempre respeitarão os horários estabelecidos.

### **9.11. Periculosidade**

Na implantação do empreendimento não há impactos a serem analisados.

### **9.12. Riscos ambientais**

Na implantação do empreendimento não há impactos a serem analisados.

### **9.13. 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 das redondezas.

## **10. IMPACTOS E AS MEDIDAS MITIGADORAS DECORRENTES DA OPERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

### **10.1. Adensamento Populacional**

Pelas dimensões do empreendimento, não haverá impacto no adensamento populacional.

Está previsto para cada galpão, em média, 05 funcionários, sendo o total 30 de funcionários para o empreendimento. Em relação aos colaboradores flutuantes, como no caso dos motoristas, esses não causarão impactos, tendo em vista que estarão vinculados aos veículos de transporte de cargas, com permanência temporária no empreendimento.

Por esta análise, o adensamento populacional a ser promovido não se caracteriza como impacto negativo. Portanto, não havendo medidas mitigadoras a serem consideradas.

### **10.2. Uso e Ocupação do Solo**

Por se tratar de condomínio logístico para fins de locação, o uso e ocupação foi analisado no item 9.2 deste estudo, sendo o projeto e a atividade, permitidos pela legislação vigente, não havendo medidas mitigadoras a serem adotadas.

### **10.3. Valorização Imobiliária**

A valorização imobiliária pela ocupação se dará pelo uso dos galpões do condomínio, cumprindo a função social do imóvel, ofertando novos locais para a instalação de empresas e gerando empregos.

Não há medidas a serem adotadas para este tópico.

### **10.4. Área de Interesse Histórico, Cultural, Paisagístico e Ambiental**

A área não pertence a área de interesse histórico, cultural, paisagístico, não havendo necessidade de medidas mitigadoras.

### **10.4.1. Meio Ambiente**

A ocupação não impacta negativamente no meio ambiente, pelo fato de ser um terreno urbano, localizado em área de proteção e recuperação dos mananciais e ter sido aprovado pelo setor competente.

Visando a preservação do meio ambiente, as medidas previstas abaixo, minimizam do impacto ambiental na região causado pela ocupação do empreendimento:

As áreas reservadas como permeáveis e vegetadas serão mantidas e preservadas, conforme aprovação e exigência legal;

Todas as bacias sanitárias terão caixa acoplada nos sanitários e as torneiras a serem instaladas nos galpões serão temporizadoras visando a redução do consumo de água; As luminárias serão de led, visando contribuir com a economia de energia e preservação dos recursos energéticos existentes.

## **10.5. Equipamentos Urbanos**

### **10.5.1. Concessionárias**

Conforme dados obtidos do Perfil Socioeconômico do Bairro Demarchi, constante no site da Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico, Ano Base 2020, verifica-se que o percentual de domicílios particulares com atendimento de serviços básicos, atinge quase a sua totalidade, conforme os dados de 2010:

- 99,1% são atendidos por rede geral de água;
- 98,4% são atendidos por rede geral de esgoto;
- 99,7% têm seu lixo coletado;
- 95,7% têm fornecimento de energia de companhia distribuidora.

O local é abastecimento de água e esgoto pela concessionária SABESP - Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo, e o abastecimento de energia elétrica é feito pela ENEL Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo S.A., conforme comprovantes em anexo.

Pelo uso pretendido, não haverá impacto que necessite de reforço de rede, entretanto, caso haja necessidade, as concessionárias serão devidamente acionadas e o empreendedor atenderá todas as exigências que forem necessárias.

Neste aspecto, não há medidas mitigadoras a serem apresentadas.

### **10.5.2. Geração de Resíduos durante a operação**

Os resíduos sólidos gerados durante a ocupação do condomínio logístico pela parte administrativa serão de característica domiciliar. Os resíduos serão devidamente acondicionados e armazenados em local adequado para a coleta realizada pelo serviço público.

Eventualmente, poderá haver a geração de resíduos sólidos pelas atividades do empreendimento relacionadas a embalagens e afins. Será incentivado e acompanhado as práticas de separação, a fim de minimizar a destinação em aterros, bem como, promover geração de emprego e renda sustentável.

Estes resíduos serão selecionados e separados de acordo com sua classificação. Os materiais recicláveis que possam contribuir com o programa de coleta seletiva da prefeitura serão acondicionados e estocados no interior do empreendimento e colocados na lixeira para a coleta na programação do município.

A lixeira prevista tem área de 6,41 m<sup>2</sup> com altura de 2,50 m, perfazendo um volume de 16,03 m<sup>3</sup>, atendendo, com ampla margem, as exigências da LM 3033/88. Esse volume garante o armazenamento de resíduos orgânicos ou os destinados aos programas de reaproveitamento e reciclagem de materiais.

A lixeira está localizada na entrada do condomínio para que seja retirado pelo serviço de coleta municipal.

Neste aspecto, a operação do empreendimento em análise não gerará impactos que necessitem de adoção de medidas mitigadoras.

### **10.6. Equipamentos Comunitários**

Delimitando uma área de influência num raio de 500 m, tendo como centro o empreendimento em estudo, conforme dispõe a LM 5714/2007, e conforme dados obtidos do Perfil Socioeconômico do Bairro Demarchi, a região tem equipamentos que suprem eventuais demandas temporárias.

Com base nos dados fornecidos pelos indicadores sociais, existem no bairro, em número de equipamentos públicos:

**Tabela 14 – Número de equipamentos públicos por área, rede municipal, bairro Demarchi, São Bernardo do Campo, 2020**

Área	Número de Equipamentos
Educação	11
Esporte e Lazer	7
Saúde	3
Praças Públicas	
Praça Ajardinada	12
Praça Esportiva	3
Praça Parque	4

Fonte: Secretarias Municipais/MSBC.

Dentro da área de interferência, o Bairro Demarchi, oferece os seguintes equipamentos públicos, dentre outros:

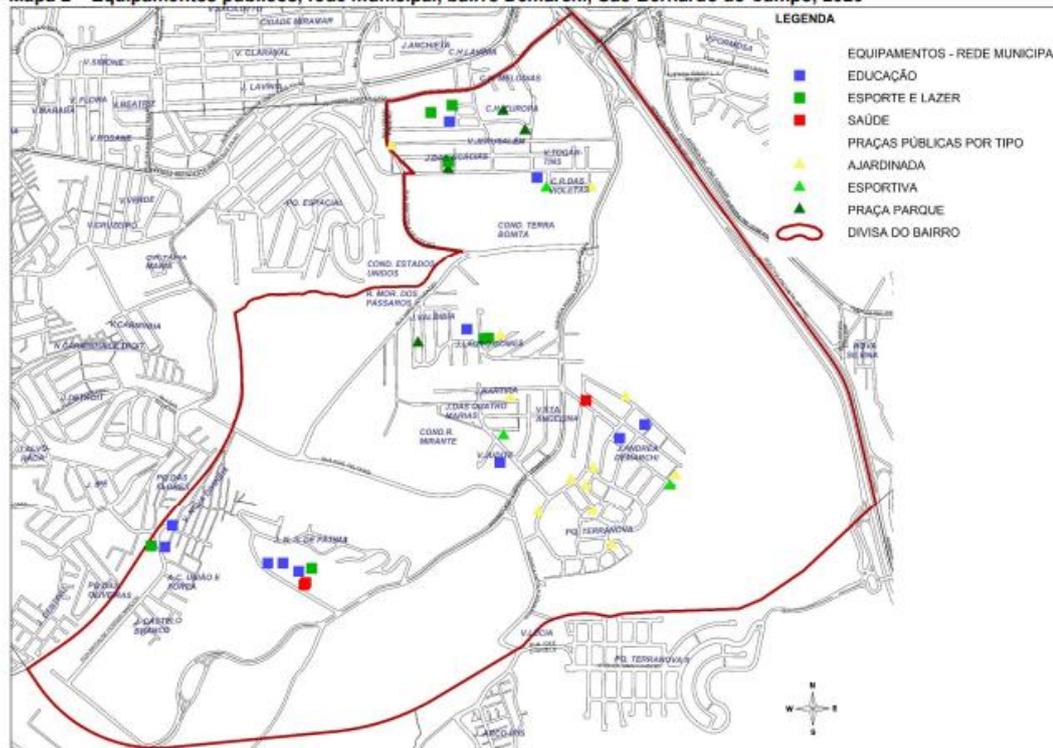
- Escolas municipal infantil;
- Escolas estadual;
- Escolas particulares;
- Unidade Pronto Atendimento, Unidade Básicas de Saúde e Aquacentro.

A ocupação do condomínio logístico em estudo, tende a ser feita por um público que não apresenta uma forte demanda para os equipamentos comunitários da vizinhança existente, tendo em vista as limitações impostas pelas atividades profissionais que essa população exercerá no empreendimento, no que refere aos horários de trabalho. Por esta avaliação, não haverá impacto negativo nos equipamentos comunitários a ser considerado, que necessite de medidas mitigadoras.



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 Demarchi, São Bernardo do Campo, 2020



Fonte: Secretarias Municipais/MSBC  
Elaboração: SOPE/13/MSBC  
PERFIL SOCIOECONÔMICO POR BAIRRO - SBC - 2021

Fonte: MAPA 2- Equipamentos públicos, rede municipal, bairro Demarchi – São Bernardo do Campo. 2020  
Perfil Socioeconômico por bairro - SBC - 2021.

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

Com a previsão de que o condomínio logístico abrigará cerca de 30 funcionários e o empreendimento apresenta 24 vagas de estacionamento, sendo 12 vagas comuns, 06 PCDs, 06 idosos, 01 vaga de carga e descarga, e previsão de área 35,12 m<sup>2</sup> para bicicletas, distribuídas entre os galpões, observa-se que se trata de um impacto insignificante perante a região de interferência.

A quantidade de vagas atende a legislação vigente, referente a proporção de vagas em relação à área do empreendimento e não impacta o tráfego local.

Pelo porte do empreendimento, o transporte de mercadorias será realizado por VUCs e automóveis ou utilitários e pequenos veículos.

Por esses números, não haverá impacto negativo na circulação viária e de pedestres, não havendo medidas mitigadoras a serem adotadas.

## **10.8. Poluição Sonora, Atmosférica e Hídrica**

### **10.8.1. Emissão de Ruídos**

A atividade prevista para a ocupação do empreendimento, não produz ruídos que possam causar incômodos a vizinhança pela sua natureza, salvo casos específicos que serão tratados individualmente por ocasião da regularização do funcionamento, sendo de responsabilidade dos futuros locatários.

Portanto, não haverá impacto a ser considerado que necessite de mitigação por ocasião da aprovação do projeto.

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

A atividade pretendida, pela sua natureza, não emite partículas na atmosfera, salvo materiais específicos dos locadores, que serão tratados na sua particularidade pelos órgãos competentes relacionados a regularização do funcionamento da atividade.

Assim, não há impactos negativos a serem considerados, que necessitem da adoção de medidas mitigadoras.

## **10.9. Ventilação e Iluminação**

Tendo em vista que o projeto de implantação do empreendimento foi devidamente elaborado, respeitando todas as exigências da legislação de uso e ocupação do solo vigente, e demais legislação edilícia e urbanística, garantindo os afastamentos e gabaritos necessários à salubridade dos condomínios e reduzindo os impactos de vizinhança, a ocupação não prejudica a questão de iluminação e ventilação.

Portanto, neste aspecto, não haverá impacto à vizinhança a ser considerado que necessite de medidas mitigadoras.

## **10.10. Vibração**

Observa-se que por ser de um condomínio logístico, com finalidade de locação, não há como prever o tipo de material a ser estocado e transportado. Futuramente, casos específicos deverão ser analisados e avaliados para cada locador, por ocasião das respectivas licenças e alvarás de funcionamento.

A atividade de logística pela sua natureza, não produz e não gera vibração que necessite de medidas mitigadoras.

### **10.11. Periculosidade**

Observa-se que por ser de um condomínio logístico, com finalidade de locação, não há como prever o tipo de material a ser estocado e transportado. Futuramente, casos específicos deverão ser analisados e avaliados para cada locador, por ocasião das respectivas licenças e alvarás de funcionamento.

A atividade de logística por sua natureza, não gera periculosidade a vizinhança. Portanto, na fase de ocupação do empreendimento não há impactos a serem analisados, não necessitando de medidas mitigadoras.

### **10.12. Riscos Ambientais**

Observa-se que por ser de um condomínio logístico, com finalidade de locação, não há como prever o tipo de material a ser estocado e transportado. Futuramente, casos específicos deverão ser analisados e avaliados para cada locador, por ocasião das respectivas licenças e alvarás de funcionamento.

A atividade de logística pela sua natureza, não gera riscos ambientais que necessitem de medidas mitigadoras.

### **10.13 - Impacto Socioeconômico**

A implantação do condomínio logístico será benéfica para a região, promovendo a diversidade de locais para instalação de empresas na região.

A proposta de ocupação do empreendimento é positiva pela proximidade das rodovias que cortam o município, facilitando o transporte e ofertando vagas de empregos e serviços na região.

O empreendimento promoverá a geração de empregos diretos e indiretos, para seu funcionamento, e estará colaborando com as diretrizes para a política de desenvolvimento econômico estimulando atividades econômicas que complementam e diversificam o parque produtivo local, tais como:

“a) ...

f) logística e transportes.”, conforme disposto no Plano Diretor do município, no seu artigo 13.

A dinâmica desse tipo de atividade, propicia o aumento do fluxo de pessoas na região e promove também, o aquecimento do comércio local.

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

## **11. CONCLUSÃO**

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV tem por objetivo analisar os possíveis impactos associados à implantação e operação do empreendimento Condomínio Logístico.

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 de um condomínio logístico que ocupará um terreno com área de 4.000,00 m². Será composto por 06 galpões de acesso independentes e com terá uma área total de construção de 2.400,03 m².

A avaliação dos impactos associados ao empreendimento foi realizada com base em duas diretrizes principais:

- ações de mitigação de impactos gerados durante sua implantação;
- ações de mitigação de impactos em sua posterior operação, levando em conta os aspectos tratados neste estudo.

Com este Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV verifica-se que a aplicação dos instrumentos previstos pelo Estatuto das Cidades e integrados à legislação municipal, tem seus efeitos na implantação e operação de empreendimento de forma compatível com a região em que será implantado, assim como às políticas locais de desenvolvimento social e econômico do município.

Observa-se, pelos elementos apresentados neste estudo, que a implantação do empreendimento condominial logístico, 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.

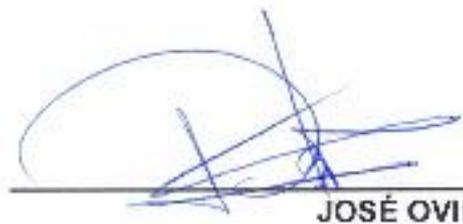
Cabe ressaltar a profunda transformação que a região vem sofrendo nas últimas décadas, tornando-se uma área de grande valor empresarial pelos investimentos viários aplicados na região e pelos empreendimentos que vem se instalando, devido a facilidade de acesso as rodovias que cortam o município.

Destaca-se que a ocupação na área em estudo otimiza a utilização dos investimentos aplicados pela municipalidade, referente aos transportes públicos e sistema viário colocados à disposição na região, atendendo os objetivos e diretrizes da política

municipal de desenvolvimento econômico disposto na LM 6184/ 2011 – Plano Diretor de São Bernardo do Campo.

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.

O empreendimento valoriza o entorno inserindo-se no contexto municipal, promovendo a geração de empregos diretos e indiretos, vindo a atender ao princípio fundamental do Plano Diretor que é o de atribuir função social à propriedade imobiliária urbana.



**JOSÉ OVÍDIO BATISTA**



Documento assinado digitalmente  
NOELY SATIKO YASSUHARA  
Data: 22/03/2023 19:46:56-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

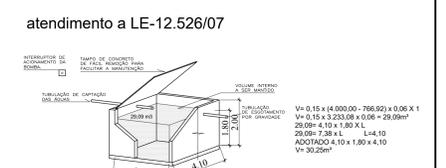
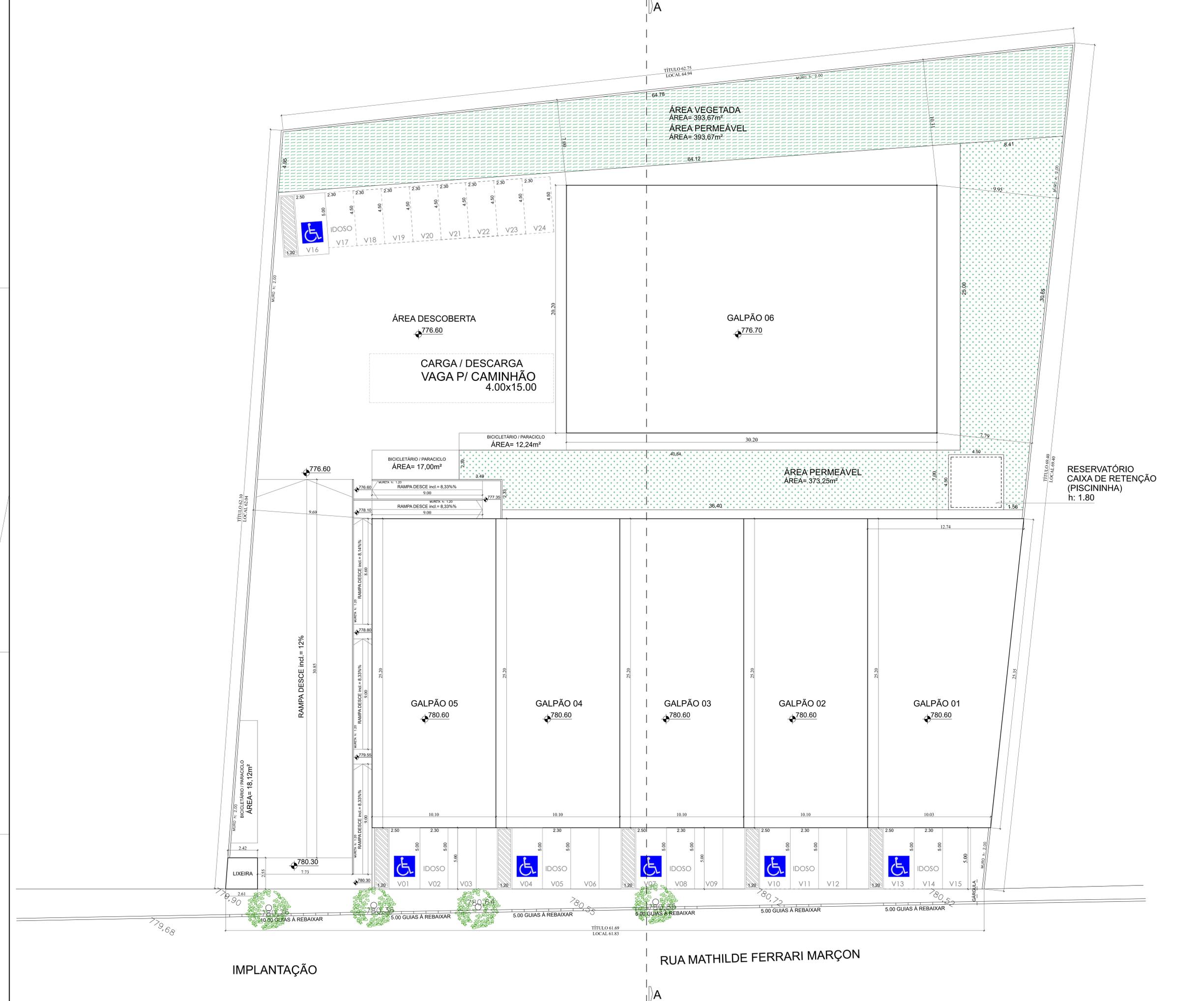
---

**Arqta NOELY SATIKO YASSUHARA**  
Registro no Conselho de Arquitetura e Urbanismo: CAU N° A-19506-5  
RRT N° 12843960

## **12. ANEXOS**

É parte integrante deste Estudo de Impacto de Vizinhança:

- Procuração;
- CNH;
- IPTU;
- Título de Propriedade;
- Anotação de Responsabilidade Técnica – ART;
- Ficha de Informação Cadastral – FIC;
- Projeto do empreendimento;
- DV Nº 120/2021 – Processo SB 23400/2021-65;
- Projeto Aprovado SMA – Processo SB 23400/2021-65;
- Alvará SMA – Processo SB 23400/2021-65
- PGRCC Nº 0067/2021 – Processo SB 32357/2021-80;
- Fatura de serviços de Água e Esgoto – SABESP
- Conta de Energia Elétrica – ENEL.



- NOTAS**
- PARA EFEITO DO DISPOSTO NA LM 8478/2016 REFERENTE À APRESENTAÇÃO DO PROJETO DE EDIFICAÇÃO, O PROJETO EM ANEXO, SEM COMO SUA EXECUÇÃO ATENDERÁ AS EXIGÊNCIAS DA LM 822/2012 (SOLUÇÃO DO SOLO) E DA LM 816/2011 (PLANO DIRETOR), SEM COMO SUAS ALTERAÇÕES.
  - A EDIFICAÇÃO ATENDERÁ AO DISPOSTO NO D.E. 1204/78 (CÓDIGO SANITÁRIO ESTADUAL) E CÓDIGO DE OBRAS ARTURAS BARROSA, LM 3072/20 - SÃO PAULO, CONFORME LM 150/71 E 45/66.
  - O PROJETO APRESENTADO E SUA EXECUÇÃO ATENDERÁ AS EXIGÊNCIAS DA LM 8474/2001 (CÓDIGO DE POSTURAS MUNICIPAIS) E SUAS ALTERAÇÕES.
  - ONDE HOUVER NECESSIDADE DE CONTENÇÃO DO TERRENO, SERÁ EXECUTADO MURO DE ARRIMO.
  - A SOLUÇÃO DE EVENTUAIS PROBLEMAS DE DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS DECORENTES DA EXECUÇÃO DA OBRA, SEM COMO APÓS SUA CONCLUSÃO, SERÁ DE INTER-RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO E RESPONSÁVEL TÉCNICO ASSINADO.
  - NÃO HAVENDO ABERTURA DE VAGAS DE LUBRIFICAÇÃO E/OU VENTILAÇÃO EM PAREDES COM REJOS INTERIORES A 1,50M DA DIVISA DO LOTE, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO.
  - AS VAGAS DE ESTACIONAMENTO, CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS E SEUS ACESSOS SERÃO DE INTER-RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA OBRA, E NÃO SERÃO PREJUDICADOS PELA ESTRUTURA DO EDIFÍCIO, ATENDENDO AS ÁREAS E DIMENSÕES MÍNIMAS CONFORME LEGISLAÇÃO.
  - A EDIFICAÇÃO ATENDERÁ AO DISPOSTO NA LEI FEDERAL Nº 10908/00 E NO DECRETO FEDERAL Nº 5295/04 E MBR 950/04 QUANTO À ACESSIBILIDADE DE DEFICIENTES FÍSICOS COM MOBILIDADE REDUZIDA.
  - SÃO DE INTER-RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJETO, DO RESPONSÁVEL TÉCNICO E DO PROPRIETÁRIO A CONSULTA PREVIÁ DO CORPO DE BOMBEIROS, À SABESP E AO INER (INSTITUTO NACIONAL DE SEGURANÇA SOCIAL) E DEMAIS ÓRGÃOS PÚBLICOS PERTINENTES, PARA ATENDIMENTO DE SUAS LEIS, DECRETOS, NORMAS E INSTRUÇÕES.
  - A REMEDIÇÃO DE ÁRVORES, PORTES, BORDA DE LOBO E DEMAIS ELEMENTOS QUE INTERFERIR COM O PROJETO APRESENTADO SERÃO TRATADOS COM OS DEPARTAMENTOS PÚBLICOS RESPONSÁVEIS.
  - O EDIFÍCIO SERÁ DOTADO DE PARA-RAIOS (LM 169/68), SINAL DE ALERTA NA ENTRADA E SAÍDA DE VEÍCULOS, LIXEIRA (LM 303/88) E CAIXA RECEPTORA DE CORRESPONDÊNCIA (LM 476/69).

**CÁLCULO DE ÁREAS PARA VAGAS DE AUTOS**

	ÁREA DE ARMAZENAMENTO	ADMINISTRATIVO	TOTAL
GALPÃO 01	296,86	61,72	358,58
GALPÃO 02	254,52	66,86	321,38
GALPÃO 03	254,52	66,86	321,38
GALPÃO 04	254,52	66,86	321,38
GALPÃO 05	254,52	66,86	321,38
GALPÃO 06	254,52	66,86	321,38
<b>TOTAL</b>	<b>1.514,84</b>	<b>478,05</b>	<b>1.992,89</b>
<b>VAGAS P/</b>	<b>1.992,89</b>	<b>478,05</b>	<b>1.514,84</b>
<b>TOTAL DE VAGAS</b>	<b>13</b>	<b>50</b>	<b>63</b>

**QUADRO DE ÁREAS**

TERRENO TÍTULO	TERRENO REAL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÁREA PERMEÁVEL	ÁREA IMPERMEÁVEL
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	48,0345%	1.921,38
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	19,173%	766,52
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	80,827%	3.233,08
<b>TOTAL</b>	<b>12.000,00</b>	<b>2,70</b>	<b>7.200,06</b>	<b>66,004%</b>	<b>5.794,66</b>

**PROJETO SIMPLIFICADO**  
LM 8478/2016  
IMPLANTAÇÃO

FOLHA Nº 0104

PROC. / FL. / ASS.

**ASSUNTO**  
CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIO LOGÍSTICO.

**LOCAL**  
RUA MATHILDE FERRARI MARÇON - LOTE P/ COLONIAL 13  
IONEDA YOSHIO - S.B. CAMPO

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA E OUTRA

**ASSINATURA**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**ÁREAS**

TERRENO TÍTULO	TERRENO REAL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÁREA PERMEÁVEL	ÁREA IMPERMEÁVEL
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	48,0345%	1.921,38
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	19,173%	766,52
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	80,827%	3.233,08
<b>TOTAL</b>	<b>12.000,00</b>	<b>2,70</b>	<b>7.200,06</b>	<b>66,004%</b>	<b>5.794,66</b>

**AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO**  
ARQUITETO GÊNILSON DOS SANTOS  
CAU: 85609-6  
PREF: 4431

**DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**ÁREAS**

TERRENO TÍTULO	TERRENO REAL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÁREA PERMEÁVEL	ÁREA IMPERMEÁVEL
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	48,0345%	1.921,38
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	19,173%	766,52
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	80,827%	3.233,08
<b>TOTAL</b>	<b>12.000,00</b>	<b>2,70</b>	<b>7.200,06</b>	<b>66,004%</b>	<b>5.794,66</b>

**AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO**  
ARQUITETO GÊNILSON DOS SANTOS  
CAU: 85609-6  
PREF: 4431

**DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**ÁREAS**

TERRENO TÍTULO	TERRENO REAL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÁREA PERMEÁVEL	ÁREA IMPERMEÁVEL
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	48,0345%	1.921,38
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	19,173%	766,52
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	80,827%	3.233,08
<b>TOTAL</b>	<b>12.000,00</b>	<b>2,70</b>	<b>7.200,06</b>	<b>66,004%</b>	<b>5.794,66</b>

**AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO**  
ARQUITETO GÊNILSON DOS SANTOS  
CAU: 85609-6  
PREF: 4431

**DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**ÁREAS**

TERRENO TÍTULO	TERRENO REAL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÁREA PERMEÁVEL	ÁREA IMPERMEÁVEL
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	48,0345%	1.921,38
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	19,173%	766,52
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	80,827%	3.233,08
<b>TOTAL</b>	<b>12.000,00</b>	<b>2,70</b>	<b>7.200,06</b>	<b>66,004%</b>	<b>5.794,66</b>

**AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO**  
ARQUITETO GÊNILSON DOS SANTOS  
CAU: 85609-6  
PREF: 4431

**DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**ÁREAS**

TERRENO TÍTULO	TERRENO REAL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÁREA PERMEÁVEL	ÁREA IMPERMEÁVEL
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	48,0345%	1.921,38
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	19,173%	766,52
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	80,827%	3.233,08
<b>TOTAL</b>	<b>12.000,00</b>	<b>2,70</b>	<b>7.200,06</b>	<b>66,004%</b>	<b>5.794,66</b>

**AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO**  
ARQUITETO GÊNILSON DOS SANTOS  
CAU: 85609-6  
PREF: 4431

**DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**ÁREAS**

TERRENO TÍTULO	TERRENO REAL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÁREA PERMEÁVEL	ÁREA IMPERMEÁVEL
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	48,0345%	1.921,38
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	19,173%	766,52
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	80,827%	3.233,08
<b>TOTAL</b>	<b>12.000,00</b>	<b>2,70</b>	<b>7.200,06</b>	<b>66,004%</b>	<b>5.794,66</b>

**AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO**  
ARQUITETO GÊNILSON DOS SANTOS  
CAU: 85609-6  
PREF: 4431

**DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**ÁREAS**

TERRENO TÍTULO	TERRENO REAL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÁREA PERMEÁVEL	ÁREA IMPERMEÁVEL
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	48,0345%	1.921,38
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	19,173%	766,52
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	80,827%	3.233,08
<b>TOTAL</b>	<b>12.000,00</b>	<b>2,70</b>	<b>7.200,06</b>	<b>66,004%</b>	<b>5.794,66</b>

**AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO**  
ARQUITETO GÊNILSON DOS SANTOS  
CAU: 85609-6  
PREF: 4431

**DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**ÁREAS**

TERRENO TÍTULO	TERRENO REAL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÁREA PERMEÁVEL	ÁREA IMPERMEÁVEL
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	48,0345%	1.921,38
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	19,173%	766,52
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	80,827%	3.233,08
<b>TOTAL</b>	<b>12.000,00</b>	<b>2,70</b>	<b>7.200,06</b>	<b>66,004%</b>	<b>5.794,66</b>

**AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO**  
ARQUITETO GÊNILSON DOS SANTOS  
CAU: 85609-6  
PREF: 4431

**DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**ÁREAS**

TERRENO TÍTULO	TERRENO REAL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÁREA PERMEÁVEL	ÁREA IMPERMEÁVEL
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	48,0345%	1.921,38
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	19,173%	766,52
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	80,827%	3.233,08
<b>TOTAL</b>	<b>12.000,00</b>	<b>2,70</b>	<b>7.200,06</b>	<b>66,004%</b>	<b>5.794,66</b>

**AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO**  
ARQUITETO GÊNILSON DOS SANTOS  
CAU: 85609-6  
PREF: 4431

**DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**ÁREAS**

TERRENO TÍTULO	TERRENO REAL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÁREA PERMEÁVEL	ÁREA IMPERMEÁVEL
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	48,0345%	1.921,38
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	19,173%	766,52
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	80,827%	3.233,08
<b>TOTAL</b>	<b>12.000,00</b>	<b>2,70</b>	<b>7.200,06</b>	<b>66,004%</b>	<b>5.794,66</b>

**AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO**  
ARQUITETO GÊNILSON DOS SANTOS  
CAU: 85609-6  
PREF: 4431

**DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**ÁREAS**

TERRENO TÍTULO	TERRENO REAL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÁREA PERMEÁVEL	ÁREA IMPERMEÁVEL
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	48,0345%	1.921,38
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	19,173%	766,52
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	80,827%	3.233,08
<b>TOTAL</b>	<b>12.000,00</b>	<b>2,70</b>	<b>7.200,06</b>	<b>66,004%</b>	<b>5.794,66</b>

**AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO**  
ARQUITETO GÊNILSON DOS SANTOS  
CAU: 85609-6  
PREF: 4431

**DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**ÁREAS**

TERRENO TÍTULO	TERRENO REAL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÁREA PERMEÁVEL	ÁREA IMPERMEÁVEL
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	48,0345%	1.921,38
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	19,173%	766,52
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	80,827%	3.233,08
<b>TOTAL</b>	<b>12.000,00</b>	<b>2,70</b>	<b>7.200,06</b>	<b>66,004%</b>	<b>5.794,66</b>

**AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO**  
ARQUITETO GÊNILSON DOS SANTOS  
CAU: 85609-6  
PREF: 4431

**DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**ÁREAS**

TERRENO TÍTULO	TERRENO REAL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÁREA PERMEÁVEL	ÁREA IMPERMEÁVEL
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	48,0345%	1.921,38
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	19,173%	766,52
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	80,827%	3.233,08
<b>TOTAL</b>	<b>12.000,00</b>	<b>2,70</b>	<b>7.200,06</b>	<b>66,004%</b>	<b>5.794,66</b>

**AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO**  
ARQUITETO GÊNILSON DOS SANTOS  
CAU: 85609-6  
PREF: 4431

**DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**ÁREAS**

TERRENO TÍTULO	TERRENO REAL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÁREA PERMEÁVEL	ÁREA IMPERMEÁVEL
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	48,0345%	1.921,38
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	19,173%	766,52
4.000,00	4.118,38	0,90	2.400,03	80,827%	3.233,08
<b>TOTAL</b>	<b>12.000,00</b>	<b>2,70</b>	<b>7.200,06</b>	<b>66,004%</b>	<b>5.794,66</b>

**AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO**  
ARQUITETO GÊNILSON DOS SANTOS  
CAU: 85609-6  
PREF: 4431

**DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**PROPRIETÁRIO**  
JOSÉ OVIDIO BATISTA

**ASSINATURA**

**ÁRE**