



TIAGO SIMÃO
ARQUITETO URBANISTA

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

Regularização de Templo Religioso

São Bernardo do Campo
Março-2023

Rua Santa Cecília, nº90, Bairro Matriz, Mauá – SP.
Fones: (11) 2375-9430/97239-1763 – tiago-simao@hotmail.com



TIAGO SIMÃO ARQUITETO URBANISTA

Sumário

1. Introdução.....	3
2. Identificação do Empreendedor	3
3. Identificação do Responsável pelo EIV.....	3
4. Caracterização do Empreendimento/Atividade	3
5. Localização do empreendimento	4
6. Descrição do empreendimento.....	4
7. Análise do Entorno do Empreendimento.....	5
Ordenamento Urbano	7
8. Considerações Finais	12
9. Equipe Técnica.....	12
Referencias Bibliográfica	13
Anexos.....	13



TIAGO SIMÃO ARQUITETO URBANISTA

1. Introdução

O presente relatório tem como objetivo elucidar a caracterização de empreendimento templo religioso, em imóvel particular situado na área urbana do município de São Bernardo do Campo, visando atender a legislação vigente, no que tange: “a) atividades relacionadas no Art. 69 da Lei Municipal nº 6.222/2012; ou b) empreendimentos relacionados no Art. 68 da Lei Municipal nº 6.222/2012; ou c) a critério da análise do Departamento de Obras Particulares -SOPE-2 , conforme Art. 13 da Lei Municipal nº 5.714/2007.”

2. Identificação do Empreendedor

Proprietário: Primeira Igreja Batista em Parque São Bernardo

CNPJ: 69.253.946/0001-66

Endereço: Rua Paula Souza, 70, Pq. São Bernardo – São Bernardo do Campo – SP.
CEP.: 09761-180

Email: franciscolussende@hotmail.com

Telefone: (11) 4337-8770

3

3. Identificação do Responsável pelo EIV

Nome: Tiago Simão Barbosa **CPF:** 314.708.888-07

Formação: Arquiteto Urbanista **CAU:** A89140-1

RRT: SI12935528 I00CT001

Endereço: Rua Santa Cecília, 90 – Bairro Matriz – Mauá – SP
CEP. 09370-110

Email: tiago-simao@hotmail.com telefone: (11) 9.7239-1763

4. Caracterização do Empreendimento/Atividade

Edificação: Templo Religioso

Endereço: Rua Paula Souza, 70, Pq. São Bernardo – São Bernardo do Campo – SP.
CEP. 09761-180

Inscrição Imobiliária: 510.103.0025

Área Lote: 250,00m²

MRI: não informado

Área Construção: 450,94m²

Abastecimento: Rede Pública

5. Localização do empreendimento

O Empreendimento está localizado do município de São Bernardo do Campo, no perímetro urbano do município, situado no bairro Pq. São Bernardo, distante cerca de 3,5Km do paço municipal do município.

A via principal do Bairro é a Rua dos Vianas, via coletora que faz ligação com as principais vias em direção ao centro do município.

O empreendimento está situado na Rua Paula Souza, ramificação da Rua dos Vianas, via do tipo local.

Sua localização geoespacial pode ser definida pelas coordenadas: Latitude 344.540m E x 7.377.184m S. Altitude 780.

Imagem 01 – Localização do empreendimento



fonte: google earth

6. Descrição do empreendimento.

O objeto do licenciamento refere-se à atividade organização religiosa, assim definido pelo seu cadastro no CNPJ, observando o código CNAE do IBGE para atividades econômicas 94.91-0-00.

O espaço é destinado à reunião de pessoas, de cunho privado, para fins culto religioso.

Quanto as atividades, são realizadas duas vezes por semana, no período da noite, entre as 18:00h às 22:00h, com participação média de público de até 100 pessoas.



TIAGO SIMÃO ARQUITETO URBANISTA

Quanto a edificação é em alvenaria convencional, de estrutura de concreto armado, com cobertura de fibrocimento, disposto em três pavimentos, sendo um inferior, térreo e um superior.

Quanto as áreas, a edificação ocupam cerca de 80% do imóvel (lote), ocupando parte do recuo com área de 32,00m² e lateral de 1,50m. Sua área total construída chega à 1,80 do lote.

Respeita-se as normas de salubridade, estabilidade e segurança à integridade física e patrimonial.

Observa-se que apesar da reunião pública no período da noite, a geração de ruídos é absorvida interno ao lote. Quanto ao impacto no trânsito, os veículos são estacionados em vagas no lote lindeira de propriedade da organização.

Imagem 02 – fachada do empreendimento



Fonte: google earth

7. Análise do Entorno do Empreendimento

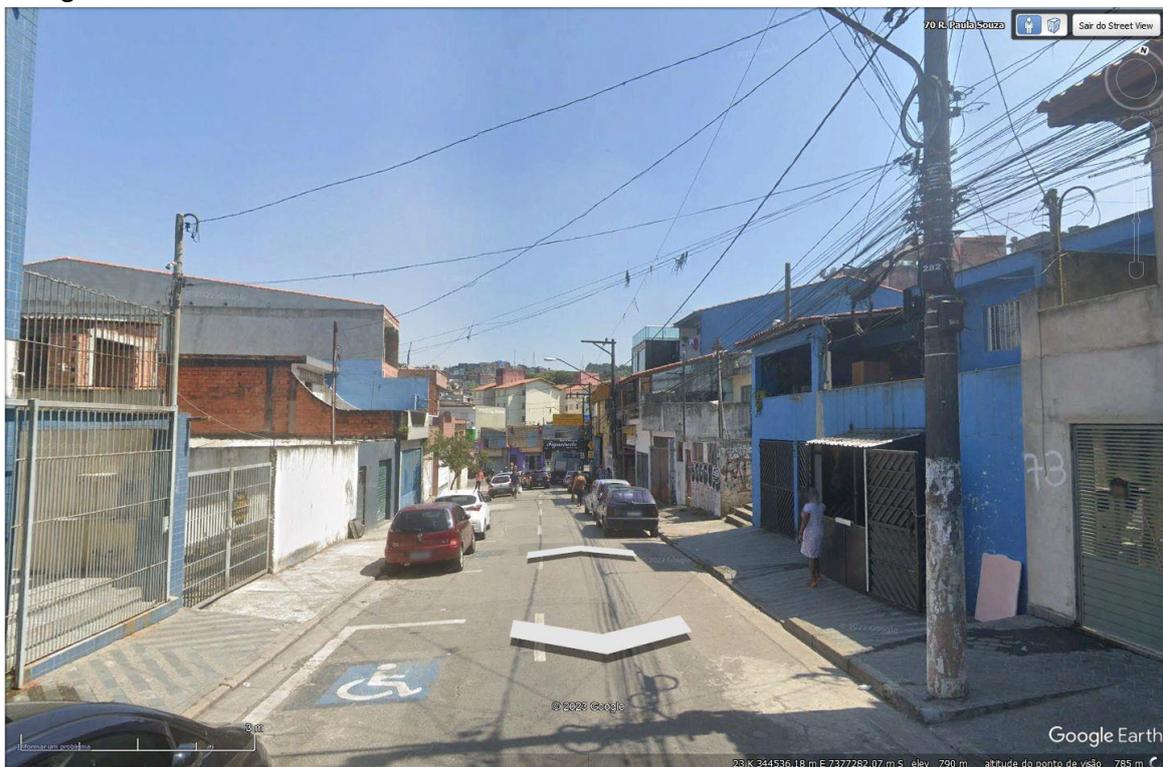
O Empreendimento está localizado na área urbana do município, no bairro Parque São Bernardo, loteamento este regular perante a prefeitura do município. De consolidação urbana, de ocupação predominante residencial, com suporte de demanda comercial, equipamentos e infraestrutura pública: assim como posto de saúde, creche, áreas de lazer (praça), e infra de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, gás e internet, dentro de raio até 500m.

Rua Santa Cecília, nº90, Bairro Matriz, Mauá – SP.
Fones: (11) 2375-9430/97239-1763 – tiago-simao@hotmail.com



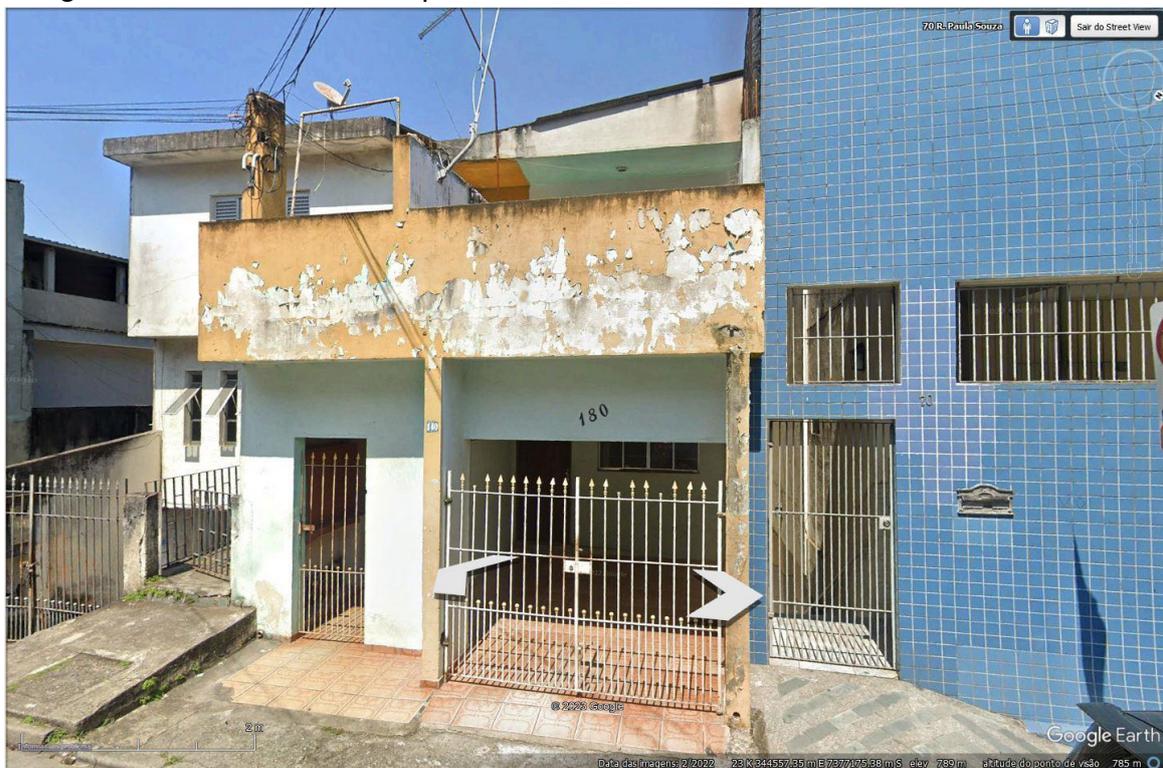
TIAGO SIMÃO ARQUITETO URBANISTA

Imagem 03 – viário local



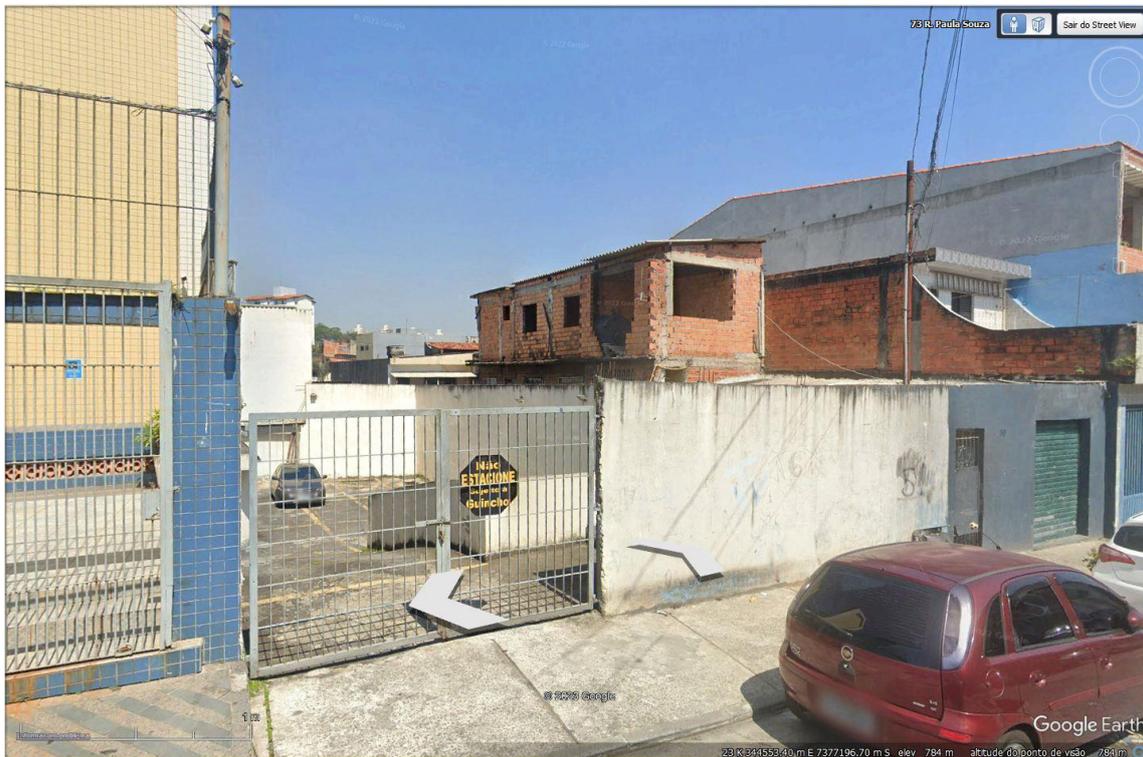
Fonte: google Earth

Imagem 04 – imóvel lado esquerdo



Fonte: google Earth

Imagem 05 – imóvel lado direito - estacionamento



Fonte: google earth

Ordenamento Urbano

Conforme legislação urbana, Plano Diretor LM 6184/2011, a região esta situação na Macrozona Urbana Consolidada – MUC e no Zoneamento Urbano Diversificado 1 – ZUD-1.

São características prevista para o zoneamento: a intensificação da ocupação e o adensamento populacional, inibindo a permanência de terrenos ociosos no meio urbano consolidado, junto a compatibilização do suporte da infraestrutura instalada. Dentro dos limites da ZUD-1 estão previstos usos residenciais e não-residenciais, que serão controlados pelo nível de incomodidade e hierarquia viária.



Imagem 06 – Mapa MUC



TIAGO SIMÃO ARQUITETO URBANISTA

Imagem 07 – Mapa ZUD-1



Fonte: Plano diretor de SBC anexo I

IMAGEM 08 - FIC

08/05/2018 PMSBC - FIC

[pdf](#)

 **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO E AÇÃO REGIONAL
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO URBANO

Data: 08/05/2018
Inscr. Imobiliária: 510-103-024-000
Hora: 04:34:53

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

Nesta data o(a) Sr(a): TIAGO SIMAO BARBOSA possuidor do CPF/ CNPJ: 31470888807 solicitou pela Internet a presente Ficha de Informações Cadastrais.

ORIGEM DO IMÓVEL
 Loteamento Área Não Pertencente A Parcelamento Desmembramento

EMPREENDIMENTO - 1 JOSÉ BARONE E MARIO FARINA
Lote: 4 Quadra: C
Situação Regular Irregular Clandestino Não Executado

Complemento:

PLANO DIRETOR LM 6184/11 <input checked="" type="checkbox"/> Macrozoneamento: MUC <input checked="" type="checkbox"/> Zoneamento: ZUD1 <input type="checkbox"/> Zonas Especiais <input type="checkbox"/> Centralidade	PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO L.M. 6222/12 <input checked="" type="checkbox"/> OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial Construtivo Adicional: 49 OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SBC L.M. 6403/15 <input type="checkbox"/> Setor:
--	---

BILLINGS - LE 13579/09 <input type="checkbox"/> Compartimento <input type="checkbox"/> Sub Área	HIDROGRAFIA <input type="checkbox"/> Curso d'água <input type="checkbox"/> Nascente <input type="checkbox"/> Represa
--	--

fonte: acervo site prefeitura SBC

Usos e Atividades

É observável na vizinhança mediata do empreendimento a maior demanda de ocupação pelo uso residencial, de grande maioria residências unifamiliares. Cujo gabarito não ultrapassa 4 pavimentos.

Desta forma o empreendimento se enquadra nos parâmetros de zoneamento do município para a localidade, uma vez que é permitido o uso de atividades não residenciais.

Rua Santa Cecília, nº90, Bairro Matriz, Mauá – SP.
Fones: (11) 2375-9430/97239-1763 – tiago-simao@hotmail.com



TIAGO SIMÃO ARQUITETO URBANISTA

Adensamento Populacional

Como já exposto no item 6 deste documento, o funcionamento das atividades é 2 vezes por semana, aos domingos e quartas-feiras das 18:00h às 22:00, com demanda populacional em cerca de 100 pessoas.

O público frequentador da atividade, são moradores do próprio bairro em sua maioria, dessa forma não alterando a densidade demográfica da região.

Mobilidade Urbana

O empreendimento está situado na Rua Paula Souza, considerada via local de acordo com a hierarquização viária do município.

As principais vias de acesso ao local do empreendimento são pavimentadas e com ampla estrutura viária. Destacando-se a Rua dos Vianas, Avenida Luiz Pequini e a Avenida Peri Ronchetti, vias de classificação arterial 1.

O entorno também é alimentado por sistema de transporte coletivo, por ônibus administrado pelo consórcio BR7 Mobilidade e também da autarquia estadual EMTU.

As principais linhas que atendem a localidade são:

BR7 linha 19 – Industrial/Los Angeles; BR7 linha 24 – Industrial/Selecta; BR7 linha 25 – Alto Industrial/Sacolão; EMTU linha 238 – São Bernardo do Campo (Los Angeles)/Term. Santo André Oeste; EMTU linha 409B11 – São Bernardo do Campo (Pq Alvarenga)/Term. Santo André; EMTU linha 409 – São Bernardo do Campo (Las Palmas)/ Term. Santo André; Não foi encontrado no raio de 500m nenhum ponto de taxi, ficando deficitário esse serviço, todavia não impacta na atividade uma vez que os usuários são moradores da região. O estacionamento local, adjacente ao empreendimento atende com 20 vagas de auto por meio de serviço de manobrista, 5 vagas de motos, 5 vagas de bicicleta.

Imagem 09 – mapa de hierarquia viária



fonte: Fonte: Plano diretor de SBC anexo I



TIAGO SIMÃO ARQUITETO URBANISTA

Equipamentos urbanos

Serão especificados os consumos de água, energia e gás, e a geração de esgoto, águas pluviais e resíduos sólidos pelo empreendimento.

Consumo de energia

O Fornecimento de energia elétrica é controlado pela empresa privada ENEL, por meio de ligação exclusiva ao imóvel. A média de consumo para as atividades é de 50wh mensais.

As instalações elétricas do empreendimento atendem as normas técnicas vigentes pertinentes.

Consumo de água e efluentes sanitários

O Abastecimento de água para o consumo humano e uso sanitário é realizado pela autarquia estadual Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – Sabesp, por meio de rede pública, em ligação exclusiva. A média de consumo para as atividades é de 16,0m³/mês, conforme conta de consumo.

Os efluentes sanitários são da seguinte demanda de consumo, 13,6m³/mês, seguindo conta de consumo registrada pela fornecedora.

Ao fundo do lote há uma faixa hídrica non aedificandi, ocupada, porém será assinado termo de responsabilidade sobre a faixa.

Resíduos Sólidos

O Serviço é prestado por meio de concessão pública pela empresa SBC Valorização de Resíduos. Com atendimento intermitente (dia sim/dia não), de coleta seletiva e de resíduos orgânicos.

Os resíduos gerados pelo empreendimento são de origem doméstica e sanitária, nas quais parte são de seco, e pouco orgânico, num valor média mensal de 0,05m³.

Logo não gera aumento da demanda já atendida no bairro.

Insolação e Sombreamento

O entorno é ocupado por residências unifamiliar, as quais as edificações tem baixo gabarito, alcançando em grande parte das ocupações em 2 pavimentos. Adjacente ao empreendimento há um lote vago, colaborando com a iluminação da ocupação.

O empreendimento tem suas atividades numa edificação já consolidada, cuja altura é de 8,65m, sendo que 5,65m estão no nível da rua, equiparando-se dessa forma com as edificações circundantes, assim não gerando sombreamento.

A exemplo do que ocorre com os aspectos relacionados à insolação, os estudos de impacto sobre a vizinhança no que se refere a ventilação causados pelo



TIAGO SIMÃO ARQUITETO URBANISTA

empreendimento, para o caso, são irrelevantes, pois a estrutura geral da edificação não será alterada, independentemente das atividades galgadas neste estudo. A ventilação interna dos ambientes é garantida por aberturas e equipamentos mecânicos devidamente dimensionados para tal finalidade.

Ruído

Conforme quadro de incomodidade da Lei de Uso do Solo do município LM 6222/2012, para as vias locais é permitido os usos não residenciais NR1, cujo o ruído seja estabelecido até 55Db.

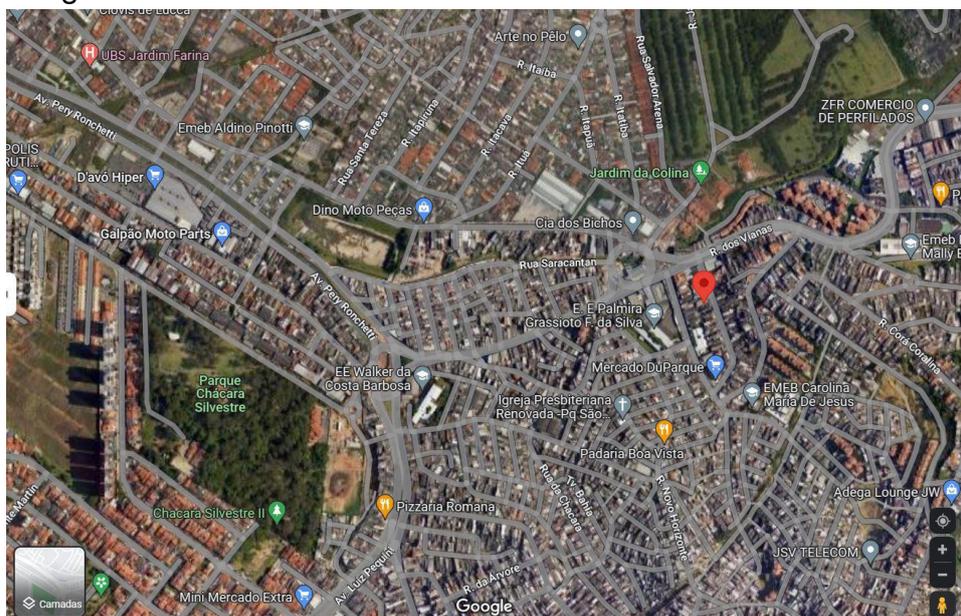
Conforme análise feito in loco, os ruídos gerados pela atividade são absorvidas totalmente no interior do imóvel e edificação, por meio de aplicação de materiais de acabamento isolante acústico, isolamento das esquadrias não gerando impactos aos adjacentes.

Paisagem Urbana

No entorno do empreendimento no raio imediato não há áreas verdes pública, há um equipamento de lazer recentemente inaugurado, para praticas esportivas ao ar livre, dessa forma há baixa representatividade de vegetação no entorno. Nas imediações uma área de preservação ambiental e cultura, denominado Chácara Silvestre, além do raio de 500m, administrado pelo município de São Bernardo do Campo. Além desta reserva, observamos um piscinão próximo há Avenida Peri Ronchetti e um curso d'água canalizado junto a mesma via.

Face a consolidação do bairro Parque São Bernardo, o mesmo vem passando por transformações urbanas significativas de reestruturação da área.

Imagem 10 – áreas verdes



Fonte: google Earth

Rua Santa Cecília, nº90, Bairro Matriz, Mauá – SP.
Fones: (11) 2375-9430/97239-1763 – tiago-simao@hotmail.com



TIAGO SIMÃO ARQUITETO URBANISTA

Valorização Imobiliária

A valorização imobiliária no caso apresentado está diretamente relacionada à localização privilegiada do imóvel e independe da atividade exercida no local, não havendo neste sentido, alterações no valor da terra em razão do empreendimento.

8. Considerações Finais

A avaliação e o balanço dos impactos na vizinhança esperados na consolidação da atividade e na sua capacidade de operação, considerando as atividades empregadas, permitem concluir sobre sua viabilidade é favorável.

A edificação para o uso destinado é admitida pela legislação de uso e ocupação do solo e Plano Diretor. O uso qualifica o local com um melhor aproveitamento de terreno e a consequente redução de especulação imobiliária.

Não há interferência em áreas de preservação permanente ou supressão de vegetação no local, não havendo desta forma, interferência ambiental no meio biótico.

A maior parte dos impactos são positivas, as quais não demandaram aumento da infraestrutura urbana, assim como mitigações de impacto de ruído ou sombreamento.

Os destaques negativos são os possíveis incômodos quanto à mobilidade, no qual é absorvida em grande parte no interior do imóvel, e ocorrendo duas vezes por semana.

A Avaliação de Impacto permite concluir que as funções sociais e ambientais da propriedade estão sendo cumpridas conforme preconiza o Estatuto das Cidades e o Plano Diretor de São Bernardo do Campo, estando em consonância com a legislação aplicável.

12

9. Equipe Técnica

Resp. Técnico: Tiago Simão Barbosa – Arquiteto - CAU-SP A89140-1

Ass. Técnico: Brenda Elias Militão – Arquiteta – S/R – CPF 485.918.818-77

Ass. Técnico: Mauricio – Biólogo - CRBIO: 074815/01-D

Ass. Técnico: Francisco – Topografia – S/R – CPF 047.997.528-04

Estagiária: Michelle Moreira Silva – Estudante – CPF 479.795.578-32

Assinatura 27/3/2023



TIAGO SIMÃO ARQUITETO URBANISTA

Referencias Bibliográfica

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 13969: Tanques sépticos - Unidades de tratamento complementar e disposição final dos efluentes líquidos - Projeto, construção e operação.** Rio de Janeiro, p. 60. 1997.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 7229: Projeto, construção e operação de sistemas de tanques sépticos.** Rio de Janeiro, p. 15. 1993.

BRASIL. **Lei nº 12.305 de Agosto de 2010. Institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos.** Pub. Diário Oficial da União – Seção 1 – 3/8/2010, p. 3

CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE – CONAMA. **Resolução Nº 1, de 31 de Janeiro de 1994.** Instrui procedimentos de licenciamento de exploração da vegetação nativa no Estado de São Paulo. Data da legislação: 31/01/1994 - Publicação DOU nº 024, de 03/02/1994, págs. 1684-1685

SANTO BERNARDO DO CAMPO. **Lei nº 6.184 de 21 de dezembro de 2011. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município.** Pub. DOM-SBC 3/07/2015 - Pg. 21 | Diário Oficial do Município de São Bernardo do Campo.

SANTO BERNARDO DO CAMPO. **Lei nº 6.222 de 3 de setembro de 2012. Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo em todo o território.** Pub. DOM-SBC 3/07/2015 - Pg. 21 | Diário Oficial do Município de São Bernardo do Campo.

13

Anexos

CÓPIA DO PROTOCOLO DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

RRT N. SI12935528 I00CT001



TIAGO SIMÃO ARQUITETO URBANISTA

Protocolo do processo de regularização.

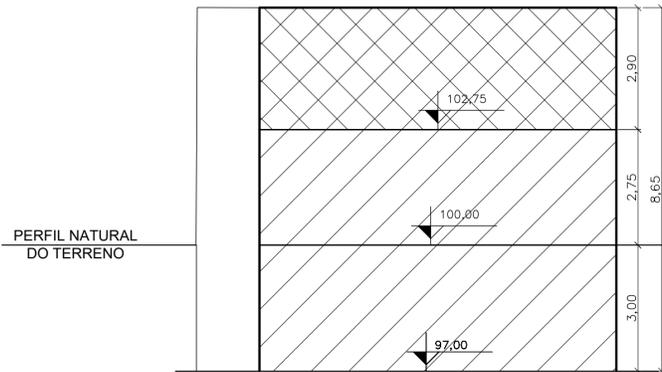
Meus Processos Bem vindo, TIAGO SIMÃO BARBOSA | Sair ?

Dados Básicos Anexos

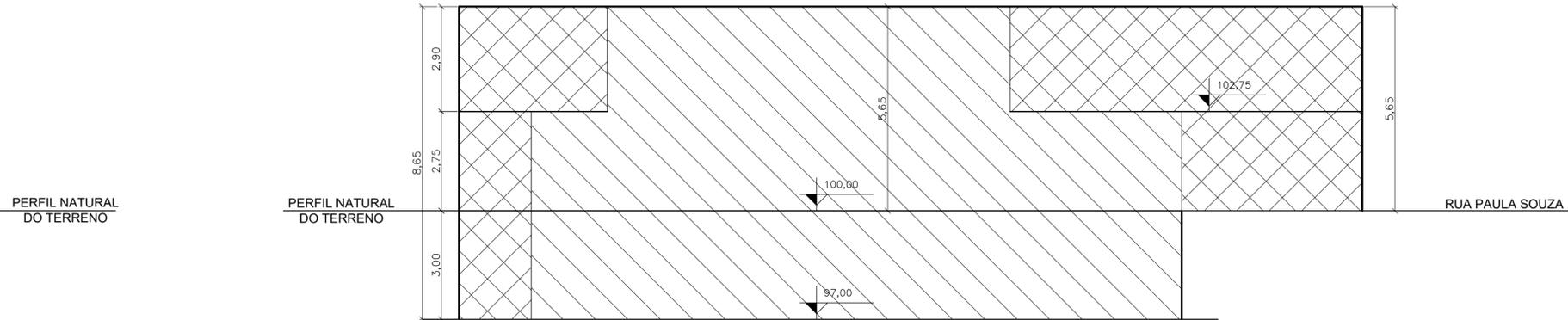
Número: SB.075999/2020-19
Tipo: Processo digital
Data de entrada: 07/10/2020
Orgão de Abertura: SB - Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo
Unidade de origem: PÚBLICO - Usuários externos
Orgão atual: SB - Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo
Unidade atual: SOPE-231-1/INTERNO - Serviço de Expedição de Documentos de Obras Particulares/Interno **Recebido em:** 07/10/2020
Assunto: PROSBC - Certificado de Regularização Simplificada Pela LM 6854/2019
VENHO PELO PRESENTE REQUERER ALVARÁ DE REGULARIZAÇÃO E EMISSÃO DE CERTIDÃO DE CONCLUSÃO DE OBRA, DE ACORDO COM OS BENEFÍCIOS DO PLANO DE REGULARIZAÇÃO DE OBRAS - PROCASA - MODALIDADE DE REGULARIZAÇÃO SOMPLIFICADA. PARA TANTO, JUNTO OS DOCUMENTOS ANEXOS DE ACORDO COM A LEGISLAÇÃO MENCIONADA. ÁREA A SER REGULARIZADA: 185,70m².
Detalhamento:
Situação: Em andamento

Interessados

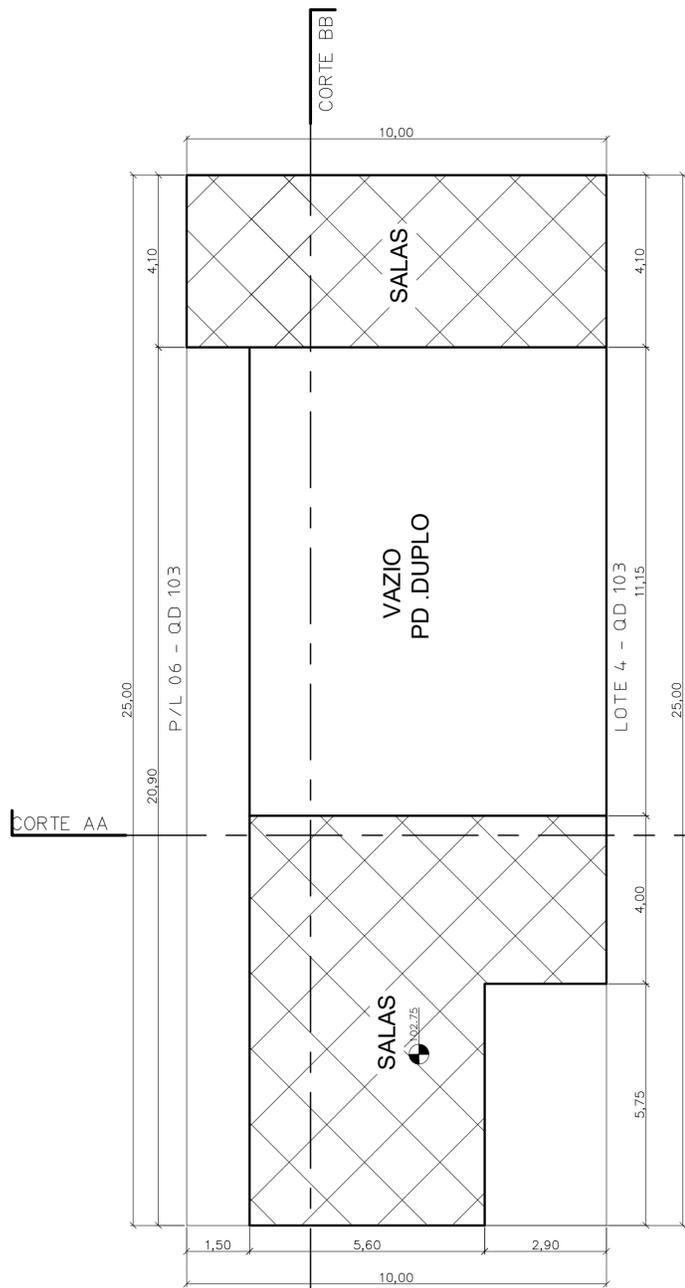
Nome do interessado
PRIMEIRA IGREJA BATISTA EM PARQUE SAO BERNARDO
TIAGO SIMÃO BARBOSA
FRANCISCO SIVI



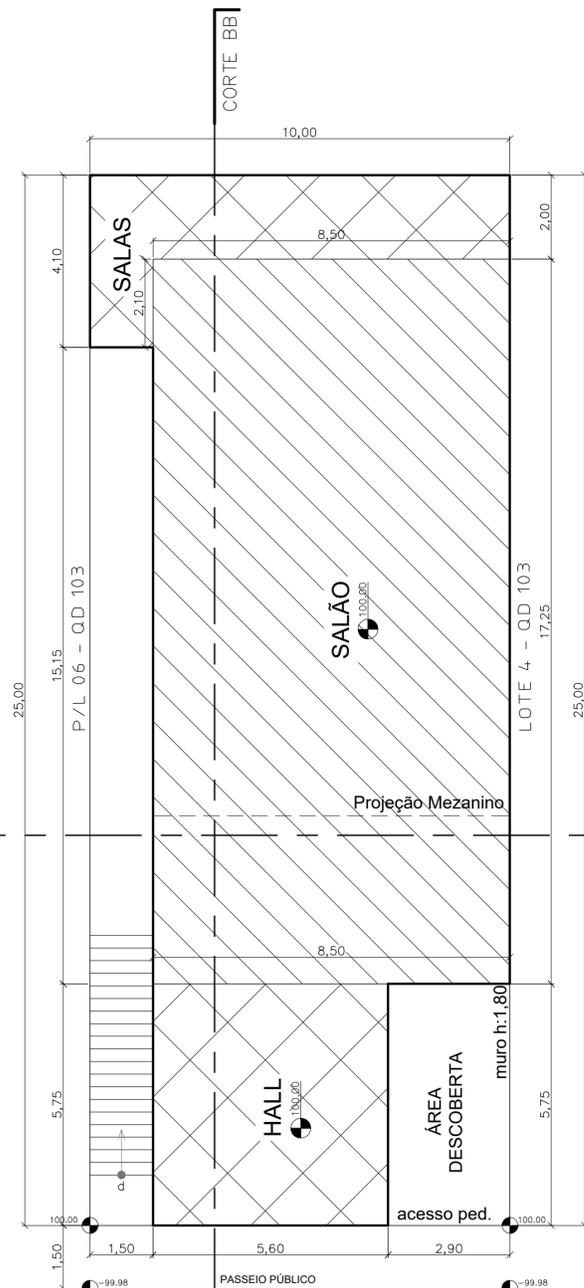
CORTE AA
escala 1:100



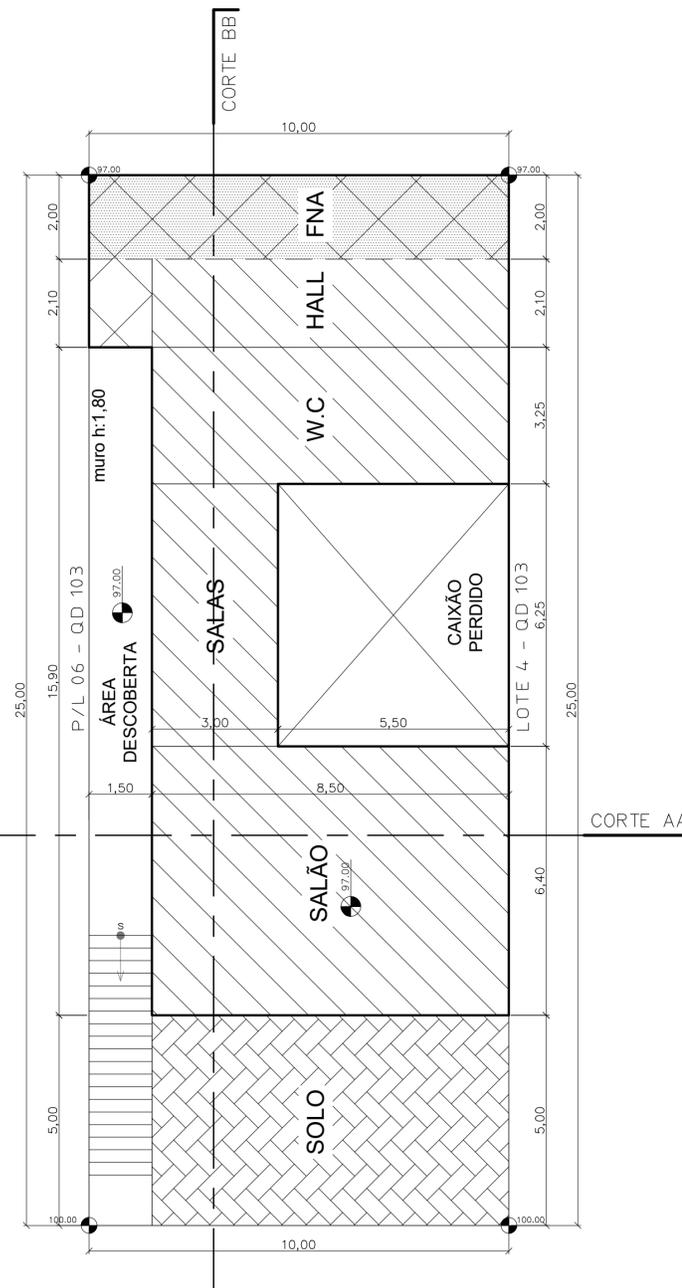
CORTE BB
escala 1:100



PLANTA BAIXA - MEZANINO
escala 1:100



PLANTA BAIXA - PAV. TERREO
escala 1:100



PLANTA BAIXA - SUBSOLO
escala 1:100

NOTA:
O projeto está em conformidade com a declaração objeto do inciso II do artigo 8º da LM 6312/13.

PROJETO SIMPLIFICADO (Lei Municipal 6312/13 e suas alterações)		FOLHA Nº UNICA	PROC. FSL. A)
TÍTULO DA OBRA: REGULARIZAÇÃO DE SALÃO SOCIAL - LM 6854/19			
RUA PAULA SOUZA, Nº 70 - PARQUE SÃO BERNARDO			
PARQUE SÃO BERNARDO - SÃO BERNARDO DO CAMPO			
PROPRIETÁRIO: PRIMEIRA IGREJA BATISTA PARQUE SÃO BERNARDO			
ESCALA 1:100			
SITUAÇÃO SEM ESCALA NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO		DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.	
		 PROP. PRIMEIRA IGREJA BATISTA PARQUE SÃO BERNARDO	
 AUTOR DO PROJETO		 RESP. PELA OBRA	
ÁREAS EM M² ÁREA DO TERRENO E= 250,00M² R= 250,00M²		NOME: TIAGO SIMÃO BARBOSA ARQUITETO END. RUA SANTA CECILIA, Nº 90 - MATRIZ - MAUA - SP. CAU : A 89140-1 RRT: S110018591100CT001 RPM: 10246	
Nº PREDIAL 70	LARG.DO PASSEIO 1,50m	ALVARÁ _____ EXPEDIDO _____	
LEGENDA EXISTENTE Á REGULARIZAR		INSC. IMOB. 510 103 24 A	