

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA



Construtora e Incorporadora Mineirinho Ltda.

**Conjunto de Edifícios Residenciais Multifamiliares
3 Torres – 339 Unidades**

R. DR. MARCEL PREOTESCO

CENTRO – SÃO BERNARDO DO CAMPO

006.004.078.000

006.004.079.000

SETEMBRO/2023

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	4
2.	LEGISLAÇÃO DE EIV.....	8
2.1	– L.F. nº 10.527/2001:.....	8
2.2	– L.M. nº 6.184/2011:.....	8
2.3	– L.M. nº 6.222/2012:.....	9
2.4	– L.M. nº 5.714/2007:.....	9
3.	Objetivos da Apresentação do EIV.....	11
4.	O Empreendimento.....	12
4.1	- Apresentação.....	12
4.2	– Descrição do empreendimento.....	13
5.	Caracterização do Empreendimento.....	13
5.1-	Localização do Empreendimento.....	13
5.2-	Caracterização do Empreendimento.....	17
5.3-	Caracterização da atividade.....	23
5.4-	Caracterização do Meio Biótico existente.....	23
5.5-	Principais Acessos ao Empreendimento.....	25
5.6-	Transportes.....	30
6.	Caracterização do Entorno do Empreendimento.....	34
6.1	Caracterização da Vizinhança Imediata:.....	35
6.2	caracterização da vizinhança mediata (raio = 500,00m):.....	38
7.	Impactos e as Medidas Mitigadoras Decorrentes da Implantação do Empreendimento.....	46
7.1-	Adensamento Populacional.....	46
7.2-	Geração de Resíduos durante as obras de construção.....	46
7.3-	Equipamentos Urbanos.....	47
7.4-	Equipamentos Comunitários.....	47
7.5-	Emissão de particulados na atmosfera.....	48
7.6-	Emissão de Ruídos.....	49
7.7-	Ventilação e Iluminação.....	49
7.8-	Vibração.....	49
7.9-	Meio Ambiente.....	50
7.10-	Aumento da Circulação viária e de pedestres.....	50
7.11-	Impacto Socioeconômico.....	51
8.	Impactos e as Medidas Mitigadoras Decorrentes da operação do Empreendimento.....	52
8.1-	Adensamento Populacional.....	52

8.2-	Geração de Resíduos durante a operação	53
8.3-	Equipamentos Urbanos.....	54
8.4-	Equipamentos Comunitários.....	54
8.5-	Emissão de partículas na atmosfera	57
8.6-	Emissão de Ruídos	57
8.7-	Ventilação e Iluminação.....	57
8.8-	Vibração	57
8.9-	Meio Ambiente	58
8.10-	Aumento da Circulação viária e de pedestres	58
8.11-	Valorização imobiliária.....	59
8.12-	Impacto Socioeconômico.....	59
9.	Conclusão.....	60
10.	Anexos:.....	62

1. INTRODUÇÃO

O termo “impacto de vizinhança” é usado para descrever impactos locais em áreas urbanas, tais como sobrecarga do sistema viário, saturação da infraestrutura, como redes de esgotos e drenagem de águas pluviais, alterações microclimáticas derivadas de sombreamento, aumento da frequência de intensidade de inundações devido à impermeabilização do solo, entre outros. Planos diretores e leis de zoneamento, instrumentos bem difundidos de política urbana, não se mostram suficientes para “fazer a mediação entre os interesses privados dos empreendedores e o direito à qualidade urbana daqueles que moram ou transitam em seu entorno” (Rolnik et al., 2002, p.198).

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

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

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

- I – adensamento populacional;*
- II – equipamentos urbanos e comunitários;*
- III – uso e ocupação do solo;*
- IV – valorização imobiliária;*
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;*
- VI – ventilação e iluminação;*
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.*

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

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

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

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

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

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

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

I - Residencial Multifamiliar (R2), quando a área construída computável for maior do que 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) ou se o número de vagas de estacionamento for superior a 500 (quinhentas).

Por este enquadramento, apresentamos o presente estudo, visando o atendimento da Legislação, uma vez que se trata de empreendimento a ser implantado em terreno situado no Bairro Centro, na Rua Dr. Marcel Preotesco, com 14.652,18 m² e terá 91.735,08 m² de área construída.



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

PERFIL SOCIOECONÔMICO – BAIRRO CENTRO (Atualização 2020/Ano base 2018)

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



Fonte: Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico/MSÉC.

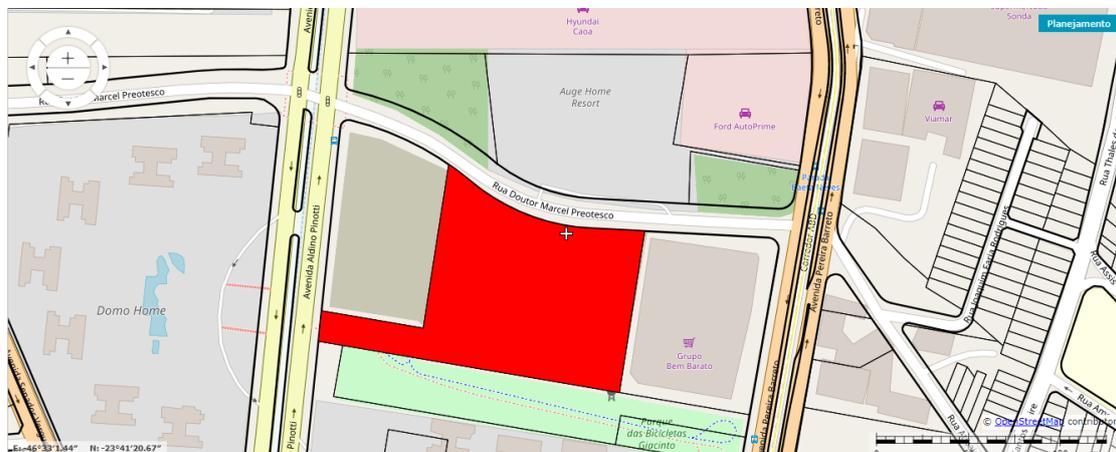
PERFIL SOCIOECONÔMICO POR BAIRRO – SBC - 2020

1

Localização do Bairro Centro no Município de São Bernardo do Campo

Fonte:

https://www.saobernardo.sp.gov.br/documents/10181/860684/CENTRO_PERFIL_SOCIOECONOMICO_SBC_2018.pdf/7d36337d-8f6c-60af-04fc-d22ef9af8afd



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



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

2. LEGISLAÇÃO DE EIV

2.1 – L.F. Nº 10.527/2001:

A Lei Federal nº 10.257/2001 que instituiu o Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social, que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, garantindo o direito à cidade sustentável, à terra urbana, à moradia, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos e também ao trabalho e ao lazer.

O Estatuto da Cidade criou, em sua Seção XII, artigos nº 36, 37 e 38, o importante instrumento *Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV*.

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

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

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

- I – Adensamento populacional;*
- II – Equipamentos urbanos e comunitários;*
- III – Uso e ocupação do solo;*
- IV – Valorização imobiliária;*
- V – Geração de tráfego e demanda por transporte público;*
- VI – Ventilação e iluminação;*
- VII – Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.*

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

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

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

2.2 – L.M. Nº 6.184/2011:

Em São Bernardo do Campo, o instrumento de política urbana foi adotado pela L.M. nº 6.184/2011 que instituiu o Plano Diretor do Município, em sua Seção X do Capítulo I que trata dos Instrumentos de Indução e Controle do Desenvolvimento Urbano.

“Art. 95 - O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é o instrumento que deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I - adensamento populacional;*
- II - uso e ocupação do solo;*
- III - valorização imobiliária;*
- IV - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;*
- V - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, gasosos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;*
- VI - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;*
- VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;*
- VIII - poluição sonora, atmosférica e hídrica;*
- IX - ventilação e iluminação;*
- X - vibração;*
- XI - periculosidade;*
- XII - riscos ambientais; e*
- XIII - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.”*

2.3 – L.M. Nº 6.222/2012:

A L.M. nº 6.222/2012, que dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo em todo o território do Município de São Bernardo do Campo, tem suas referências disciplinadoras nos:

- Título IV - dos Empreendimentos Geradores de Impacto e Capítulo II - dos Empreendimentos de Impacto à Vizinhança
- Título VI – dos procedimentos de Aprovação e Fiscalização e Capítulo III – dos procedimentos de análise e aprovação dos Empreendimentos de Impacto.

2.4 – L.M. Nº 5.714/2007:

A L.M. nº 5.714/2007, que dispõe sobre a obrigatoriedade de elaboração e apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, define o EIV como o “conjunto de estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança, de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a avaliação das diferenças entre as condições existentes e as que existirão com a implantação do mesmo”.

Para elaboração deste Estudo, serão adotadas as definições previstas no art. 3º da L.M. nº 5.714/07:

- I – Vizinhança imediata: são os lotes vizinhos ou defronte às ruas do empreendimento ou atividade;*

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

Ainda nessa mesma lei, acrescenta em seu artigo 5º:

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

- I- adensamento populacional;*
- II- uso e ocupação do solo;*
- III- valorização imobiliária;*
- IV- áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;*
- V- equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica do empreendimento, bem como geração de resíduos sólidos, gasosos e líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;*
- VI- equipamentos comunitários como os de saúde e educação;*
- VII- sistema de circulação e transportes incluindo entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;*
- VIII- poluição sonora, atmosférica e hídrica;*
- IX- ventilação e iluminação;*
- X- vibração;*
- XI- periculosidade;*
- XII- riscos ambientais;*
- XIII- impactos socioeconômicos na população residente ou atuante no entorno.”*

3. OBJETIVOS DA APRESENTAÇÃO DO EIV

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança segue as diretrizes e parâmetros estabelecidos na L.M. nº 6.222/2012, Lei de Uso e Ocupação do Solo, em especial ao contido no Art. 68.

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

Na legislação, o EIV está definido como o *“conjunto de estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança, de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a avaliação das diferenças entre as condições existentes e as que existirão com a implantação do mesmo”*.

A aprovação do EIV é pré-requisito para a obtenção do Alvará de Construção que está sendo analisado pelo Departamento competente, pelo processo SB 129753/2022-96, e posteriormente, do Habite-se.

4. O EMPREENDIMENTO

4.1 - APRESENTAÇÃO

Trata-se de um Condomínio Residencial, composto por 3 torres, sendo 339 apartamentos, com várias plantas tipo de 3 dormitórios, a ser implantado em terreno situado na Avenida Aldino Pinotti esquina com a Rua Dr. Marcel Preotesco.

Objetivo: **IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR - 03 Torres Residenciais – 339 apartamentos.**

Interessado: **Construtora e Incorporadora Mineirinho Ltda.**

CNPJ: **22.940.698/0001-68**

Endereço: **Av. Pereira Barreto, 1479 - Sala 2014 a 2017 - Baeta Neves, São Bernardo do Campo – SP - CEP 09751-000**

Telefones: **(11) 96178-6417**

Representante: **Juscelino José da Silva**

Local: **Rua Dr. Marcel Preotesco, Bairro Centro – São Bernardo do Campo - CEP: 09750-225**

Área: **TERRENO: 14.652,18 m²
A CONSTRUIR (TOTAL): 91.735,08 m²**

Matrículas: **171.155 e 171.156** do 1º Oficial de Registro de Imóvel de São Bernardo do Campo.

Inscrições Imobiliárias: **006.004.078.000.
006.004.079.000**

4.2 – DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Trata-se de um empreendimento residencial multifamiliar, implantado em 02 terrenos situados na Rua Dr. Marcel Preotesco, totalizando uma área de 14.652,18 m².

O empreendimento terá área total construída de 91.735,08 m², será composto por 3 pavimentos de garagem, sendo 01 subsolo e 02 sobressolos, 3 torres com 30 andares tipo, totalizando 339 unidades habitacionais.

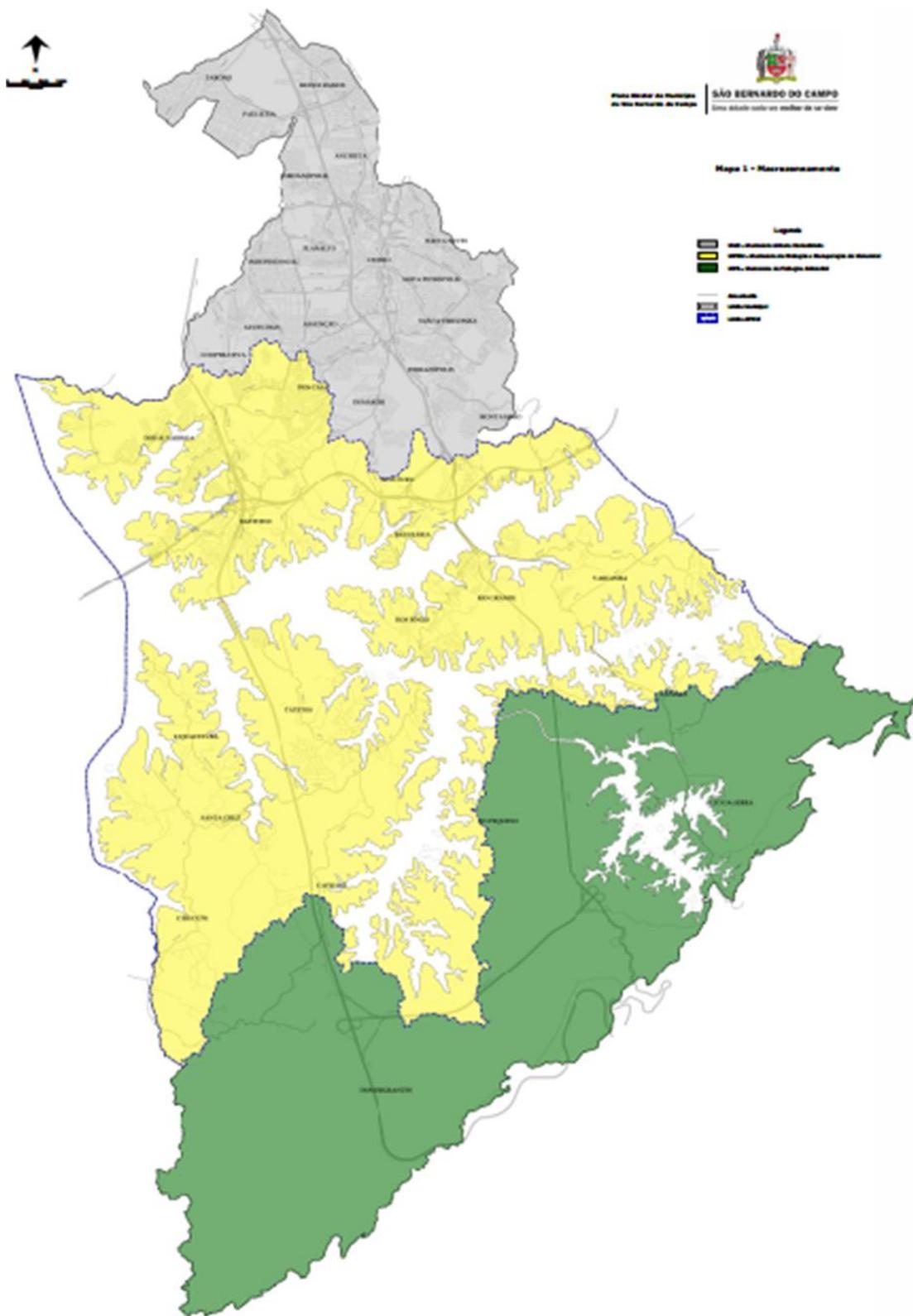
O acesso principal e único será para a Rua Dr. Marcel Preotesco, onde estarão as portarias de pedestres e veículos.

5. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

5.1- LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

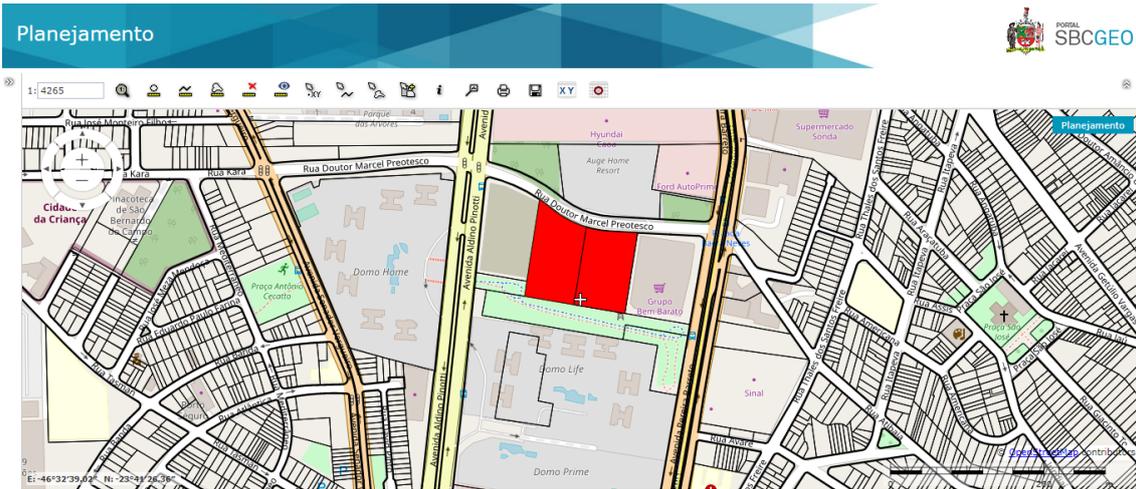
O terreno do empreendimento está localizado no bairro Centro do município de São Bernardo do Campo, na Rua Dr. Marcel Preotesco.

Conforme legislação urbanística vigente, o imóvel do situa-se na MUC - Macrozona Urbana Consolidada e em ZUD 1 – Zona de Usos Diversificados 1, conforme L.M. nº 6.184/2011. Insere-se no Setor 6C conforme L.M. nº 6.403/15 que dispõe sobre a Operação Urbana Consorciada SBC – OUCSBC. Situa-se fora da Área de Proteção aos Mananciais Hídricos da Represa Billings, conforme Lei Estadual. nº 13.579/09 e D.E. nº 55.342/10.

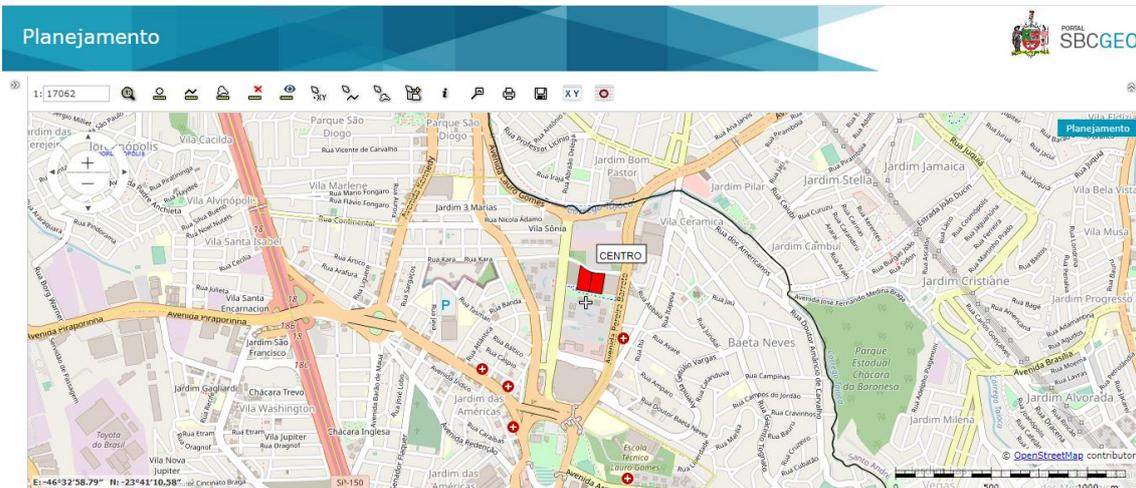


Macrozoneamento Municipal

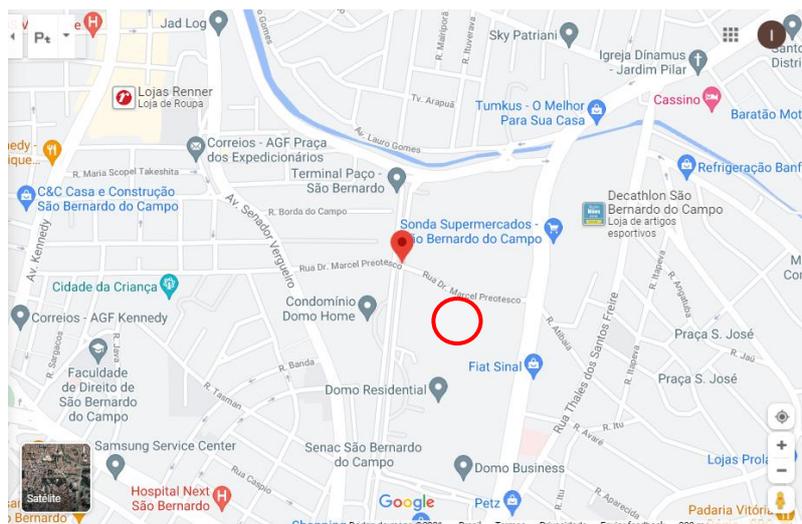
Fonte: <http://www.saobernardo.sp.gov.br/documents/10181/23112/Mapa+1+-+Macrozoneamento.pdf>



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



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



Fonte: <https://maps.google.com.br/>

5.2- CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Conjunto Residencial Multifamiliar – será composto por 3 torres, 339 apartamentos, com 736 vagas de estacionamento, 85 vagas para motos, 24 vagas para visitantes, 10 vagas para motos visitantes e 02 vagas de carga e descarga e bicicletários.

A área total de construção a ser aprovada é de 91.735,08 m². Sendo 43.938,94 m² de área computável e 46.796,14 m² de área não computável.

O projeto do empreendimento pode utilizar o Coeficiente de Aproveitamento Básico de 3 (três), pelo disposto no art. 1º da L.M. nº 6.756/2019:

“Art 1º: Fica adotado, como limite, o parâmetro urbanístico para os bens públicos classificados, destinados ou vocacionados como de uso especial do Município ou dominiais, o Coeficiente de Aproveitamento Básico de 3, coeficiente este que prevalecerá mesmo diante de hipótese de alienação, permanecendo os demais parâmetros urbanísticos da Lei Municipal nº. 6.222/2012”.

Serão 03 torres de apartamentos, totalizando 339 unidades habitacionais, com algumas opções de apartamento tipo, com áreas variáveis de 121,05 m² a 229,01 m².

A Torre “A” terá 30 andares de pavimento tipo, sendo 03 apartamentos por andar com características distintas e 03 apartamentos na cobertura que serão duplex, totalizando 93 apartamentos.

As torres “B” e “C”, terão 30 andares de pavimento tipo, com 04 apartamentos por andar, e 03 apartamentos de cobertura que, também, serão duplex, totalizando 246 apartamentos.

Os apartamentos-tipo das Torres “A”, “B” e “C”, com áreas de 121 m² terão: 3 dormitórios e 3 banheiros, sendo os 3 suítes, sala de estar, sala de jantar, lavabo, hall social, varanda gourmet, cozinha, depósito, área de serviço e wc serviço.

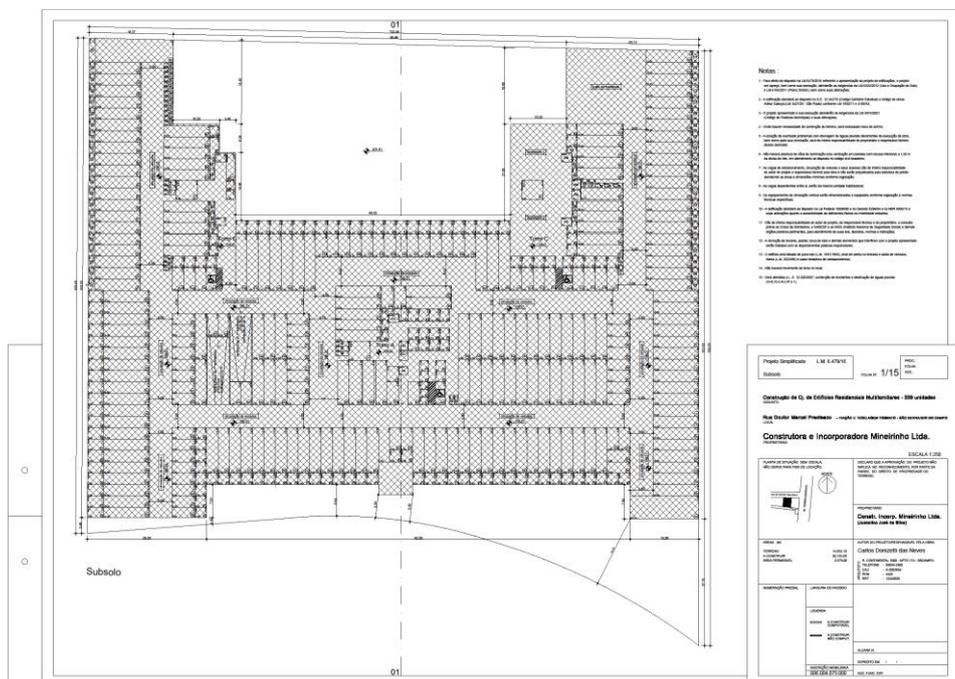
Os apartamentos-tipo da Torre “A” com 193,66 m², terão: 4 dormitórios e 4 banheiros, sendo os 4 suítes e 1 com closet, rouparia, wc serviço, sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, varanda gourmet, banho social e 1 deck spa (plantas com e sem spa).

Em todas as unidades habitacionais haverá a possibilidade de ser adaptado, se necessário, para pessoas com deficiência – PCD, com a instalação dos equipamentos específicos.

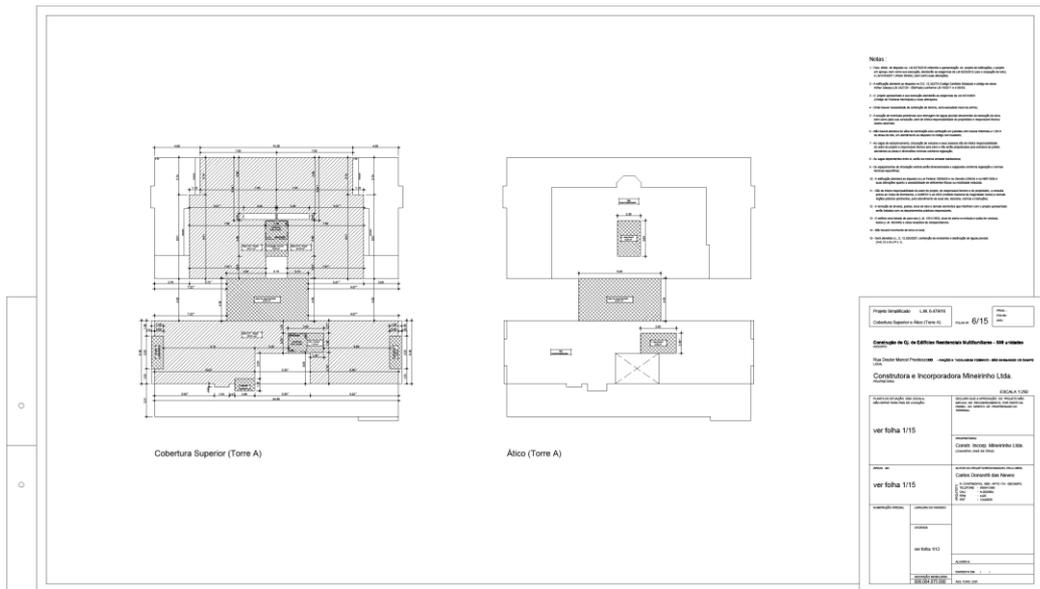
As vagas de estacionamento estão distribuídas no subsolo, no 1º e 2º sobressolo.

No pavimento 1º Sobressolo, também, estarão localizadas a vaga de carga e descarga, vagas para motos e vagas para visitantes e acesso ao empreendimento.

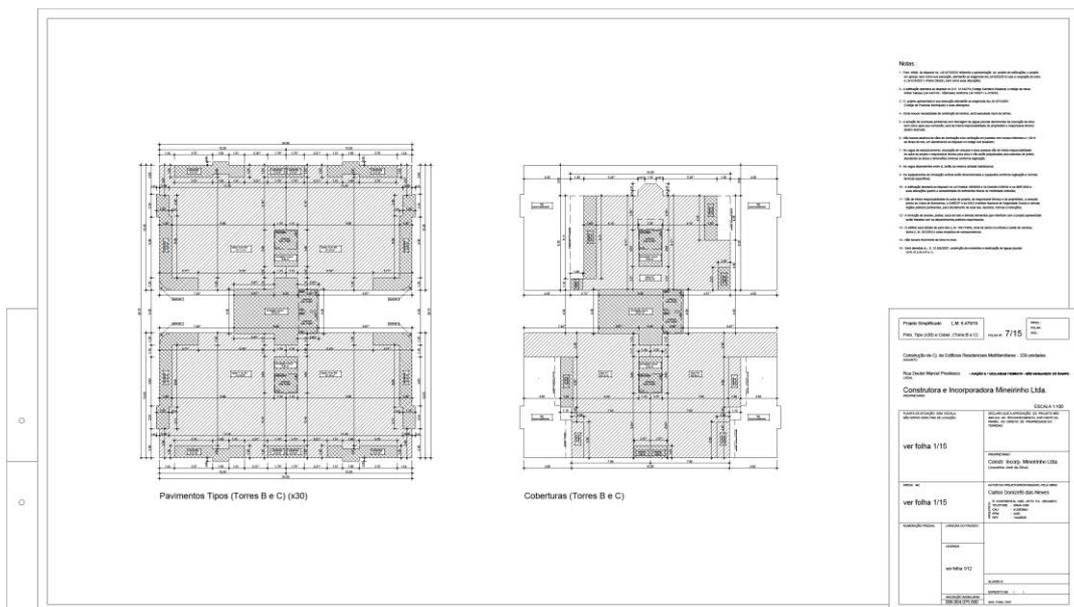
No térreo será a área de lazer, composta por: piscina coberta aquecida, piscina descoberta, pista de skate/patins, playground, mini golfe, quadra de tênis oficial, campo Society oficial, quadra poliesportiva coberta, quadra beach tennis, mini quadra infantil, trilha de caminhada no bosque, estufa, equipamento de exercício ao ar livre, restaurante, bar da piscina, piscina privativa com churrasqueira, pet place, cat place, 4 churrasqueiras, 4 salões de festas, salão de jogos infantil, salão de jogos adulto com bar, brinquedoteca, mini cinema, spa (com saunas, ofurô, salas de massagem), espaço beleza, pet shower, academia, Studio de pilates, minimercado, mini boliche, quadra de Squash, lava rápido, bicicletário, home office.



PLANTA DO SUBSOLO – ESTACIONAMENTO



TORRE "A" – PLANTA DA COBERTURA SUPERIOR E ÁTICO



TORRES "B" e "C" – PLANTA DO PAVIMENTO TIPO E COBERTURA

LOCAL	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TOTAL
SUBSOLO		10.373,85			10.373,85
1º SOBRESSOLO		10.206,70			10.206,70
2º SOBRESSOLO		10.206,70			10.206,70
PAVIMENTO TERREO		1.899,15			1.899,15
PAVIMENTO TIPO - TORRE A (x30)	436.025 (x30)	144,53 (x30)			580,555 (x30)
	13.080,75	4.335,90			17.416,65
PAVIMENTO TIPO - TORRE B (x30)	484.464 (x30)	156,02 (x30)			649,484 (x30)
	14.533,92	4.680,60			19.214,52
PAVIMENTO TIPO - TORRE C (x30)	484.464 (x30)	156,02 (x30)			649,484 (x30)
	14.533,92	4.680,60			19.214,52
COBERTURA INFERIOR - TORRE A	286.507	74.304	2,99 ^a	69,66 %	360,811
COBERTURA INFERIOR - TORRE B	285.931	51.344			337,275
COBERTURA INFERIOR - TORRE C	285.931	51.344			337,275
COBERTURA SUPERIOR - TORRE A	313.574	21,407			334,981
COBERTURA SUPERIOR - TORRE B	309.206	29,27			338,476
COBERTURA SUPERIOR - TORRE C	309.206	29,27			338,476
ÁTICO - TORRE A		51,24			51,24
ÁTICO - TORRE B		52,23			52,23
ÁTICO - TORRE C		52,23			52,23
Total	43.938,94	46.796,14			90.735,08
PISCINA		750,58			

QUADRO DE ÁREAS

5.3- CARACTERIZAÇÃO DA ATIVIDADE

O empreendimento destina-se ao Uso Residencial em Condomínio Vertical Multifamiliar, composto por 3 (três) torres residenciais, com total de 339 apartamentos, cuja ocupação das áreas privativas se destinam a moradia.

No pavimento térreo estão localizadas as áreas de lazer em comum cobertas e descobertas.

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

5.4- CARACTERIZAÇÃO DO MEIO BIÓTICO EXISTENTE

Os terrenos estão inseridos em espaço urbano, com área de 14.652,18 m², denominado área "I" e área "II", matrícula 171.155 e 171.156, respectivamente, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

A área situa-se no empreendimento denominado Fiação e Tecelagem Tognato S.A., conforme site www.saobernardo.com.br.

Atualmente a área possui vegetação caracterizada por algumas espécies arbóreas que sofrerão manejo, de acordo com as diretrizes e a devida autorização do órgão competente da Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo, cuja intervenção será autorizada em processo próprio.

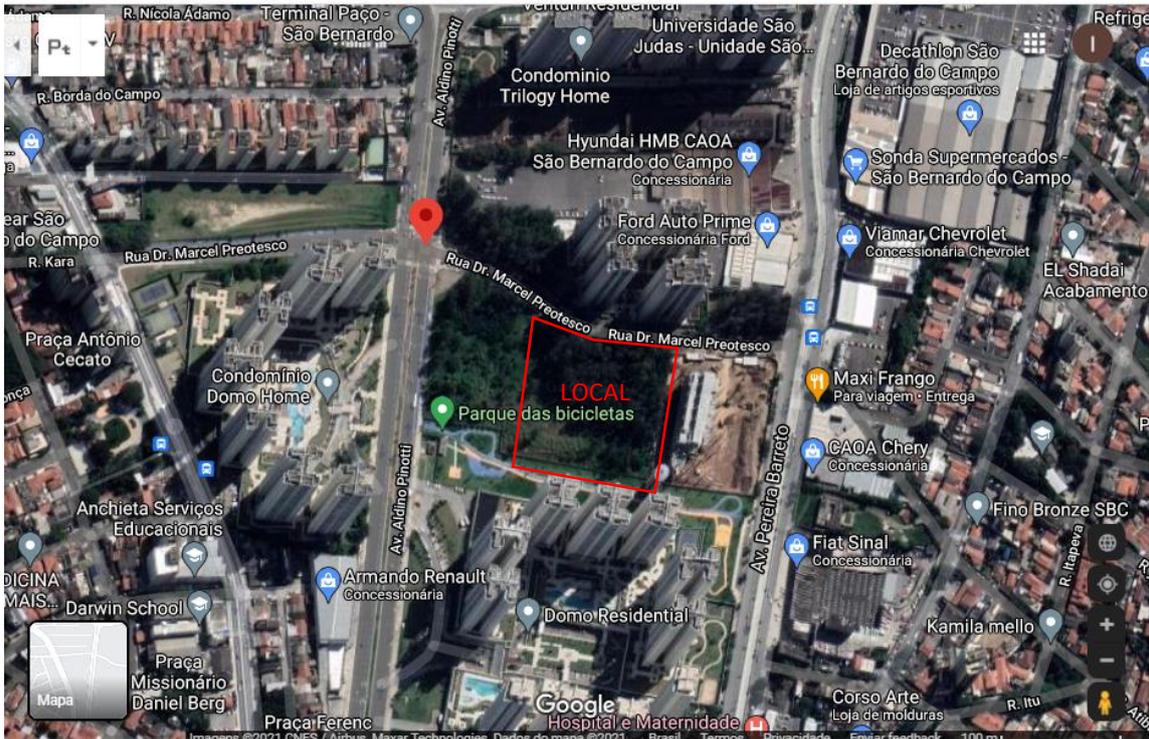


Imagem de Satélite 2021

Fonte: GoogleMaps



Foto parcial do terreno – vegetação existente

Fonte: Foto tirada do local



Foto parcial do terreno – vegetação existente

Fonte: Foto tirada do local

5.5- PRINCIPAIS ACESSOS AO EMPREENDIMENTO

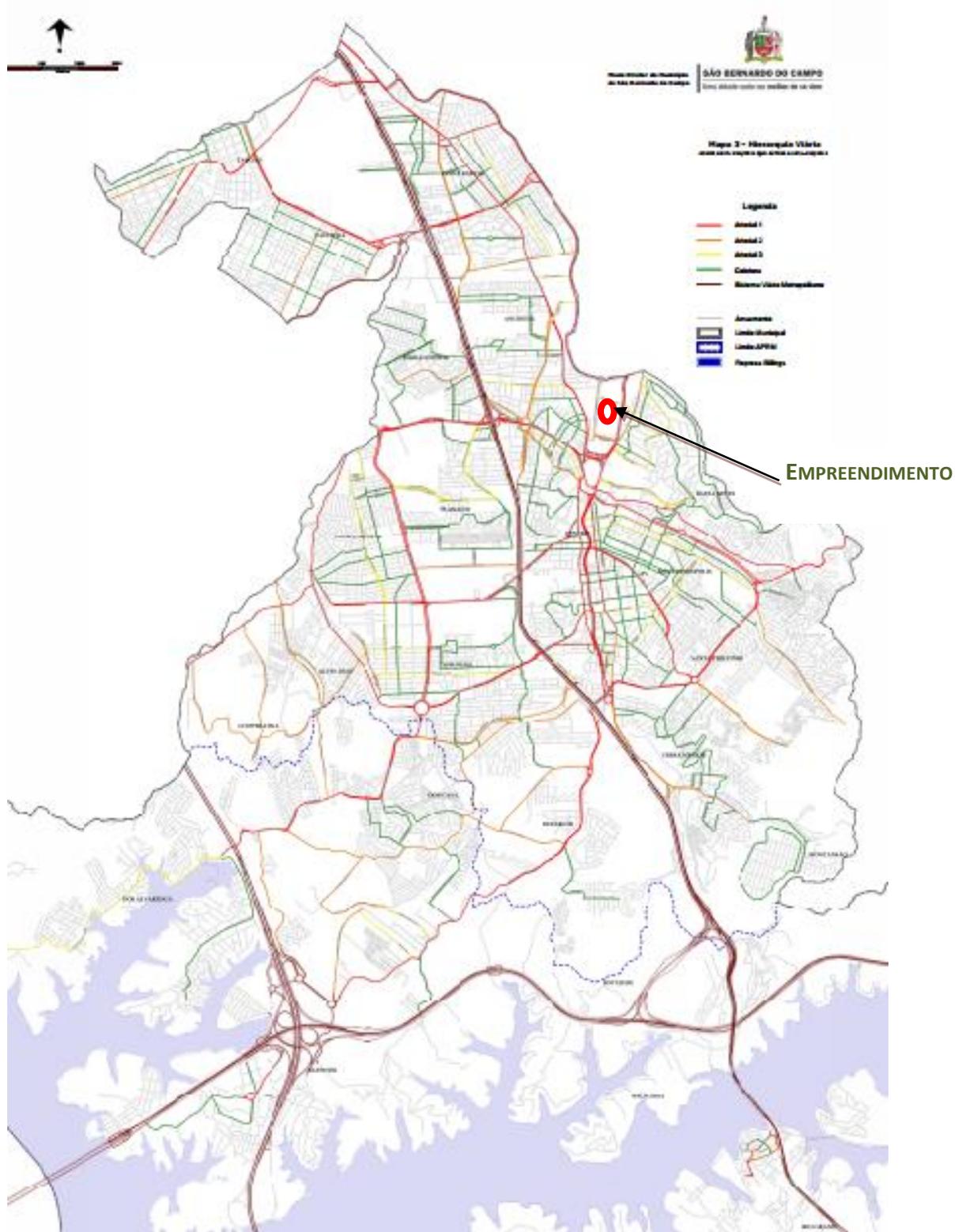
O imóvel do empreendimento está localizado muito próximo à divisa com o município de Santo André e próximo ao Paço Municipal de São Bernardo.

O principal e único acesso ao empreendimento residencial está localizado na Rua Doutor Marcel Preotesco, via classificada como: Arterial 3, conforme Quadro 2 do Anexo XI da L.M. nº 6.222/12 e alterações.

Sua localização privilegiada, facilita o acesso à região do terreno do empreendimento, que se dá por vias Arteriais de importância regional, que ligam São Bernardo do Campo aos municípios de Santo André, São Caetano do Sul e à cidade de São Paulo, de forma direta e indiretamente, aos demais municípios do Grande ABC.

As importantes avenidas do município, que acessam a região são: Av. Lauro Gomes, Av. Pereira Barreto, Av. Brigadeiro Faria Lima, Av. Lucas Nogueira Garcês e Av. Senador Vergueiro.

Essas vias arteriais, também, promovem o acesso do empreendimento às rodovias que cortam o Município, como a Via Anchieta e a Rodovia dos Imigrantes, que fazem a ligação viária entre o Planalto Paulista e a Baixada Santista.



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



Inserção do Empreendimento na malha viária existente

Fonte: www.saobernardo.sp.gov.br – geoportai

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

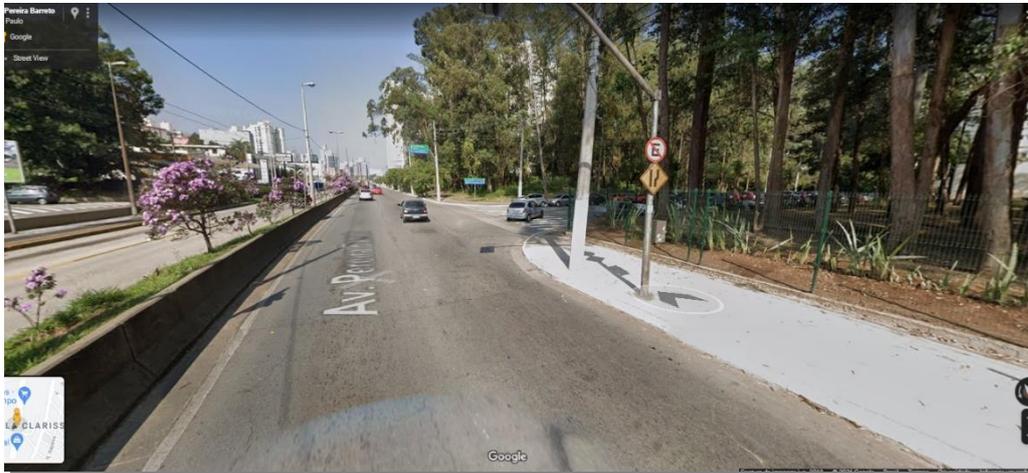
- Rua Dr Marcel Preotesco: 19,00 m de largura, pavimentada, duplo sentido de direção, com restrição de estacionamento parcial, classificada como: Arterial 3, conforme L.M. nº 6222/12.

- Avenida Aldino Pinotti: 41,40 m de largura, pavimentada, duplo sentido de direção, com restrição de estacionamento, classificada como: Arterial 2, conforme L.M. nº 6.222/12.

- Avenida Pereira Barreto: 32 m de largura, pavimentada, duplo sentido de direção, com restrição de estacionamento, classificada como: Arterial 1, conforme L.M. nº 6.222/12.

- Avenida Lauro Gomes: 17,75 m de largura (pista que pertence a São Bernardo do Campo), pavimentada, duplo sentido de direção com restrição de estacionamento, classificada como: Arterial 1, L.M. nº 6.222/12.

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



Avenida Pereira Barreto e Corredor do Trólebus
Fonte: www.google.com/maps



Avenida Pereira Barreto e Avenida Lauro Gomes
Fonte: www.google.com/maps



Avenida Aldino Pinotti confluência com a Rua Dr. Marcel Preotesco
Fonte: Foto tirada no local



Avenida Aldino Pinotti
Fonte: Foto tirada no local

5.6- TRANSPORTES

A região do empreendimento em estudo possui localização privilegiada e é servida por transportes públicos, ônibus e trólebus, municipais e intermunicipais e transportes por aplicativos.

Próximo ao empreendimento, há um ponto de parada de ônibus; na esquina da av. Aldino Pinotti com a Av. Lauro Gomes está localizado o Terminal de ônibus Lauro Gomes; e na Avenida Pereira Barreto junto à r. Dr. Marcel Preotesco, está a Parada Baeta Neves do Trólebus.

Para acessar por transporte público a Rua Doutor Marcel Preotesco, as linhas e rotas que passam nas proximidades, são as linhas 05B, 10, 11, 148, 153, 20, 217, 286, 287, 287PIR



Parada Baeta Neves do Trólebus – Av. Pereira Barreto próximo à R. Dr. Marcel Preotesco

Fonte: foto tirada do local.



Parada de Ônibus - Avenida Aldino Pinotti, próximo à R. Dr. Marcel Preotesco
Fonte: foto tirada do local.



Parada de Ônibus - R. Dr. Marcel Preotesco, próximo a esquina da Avenida Aldino Pinotti
Fonte: foto tirada do local.



Terminal de Ônibus Avenida Aldino Pinotti esquina com Avenida Lauro Gomes
Fonte: Foto tirada no local

Com investimentos de melhoria nos transportes públicos aplicados na região, está sendo construído o BRT-ABC ao longo da avenida Aldino Pinotti. Este meio de transportes interligará o Grande ABC a São Paulo, passando pelos municípios de Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano até as estações Tamanduateí e Sacomã (Metrô e Terminal de Ônibus), em São Paulo.



Fonte: https://www.emtu.sp.gov.br/EMTU/pdf/MAPA%20BRT%20NOVO_page-0001.jpg



Obras de construção da pista de BRT-ABC – sentido Avenida Lauro Gomes
Fonte: foto extraída do local



Obras de construção da pista de BRT-ABC – sentido Paço Municipal São Bernardo do Campo.
Fonte: foto extraída do local

6. CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO DO EMPREENDIMENTO

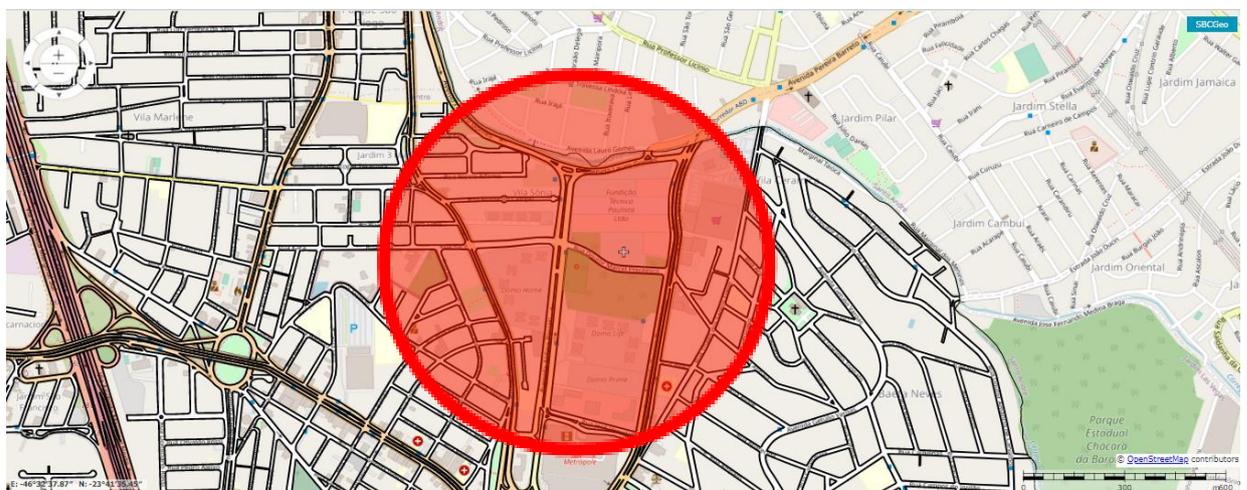
Conforme a L.M. nº 5.714, de 23 de Agosto de 2007, define-se como:

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

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



Fonte: <http://googlemaps>

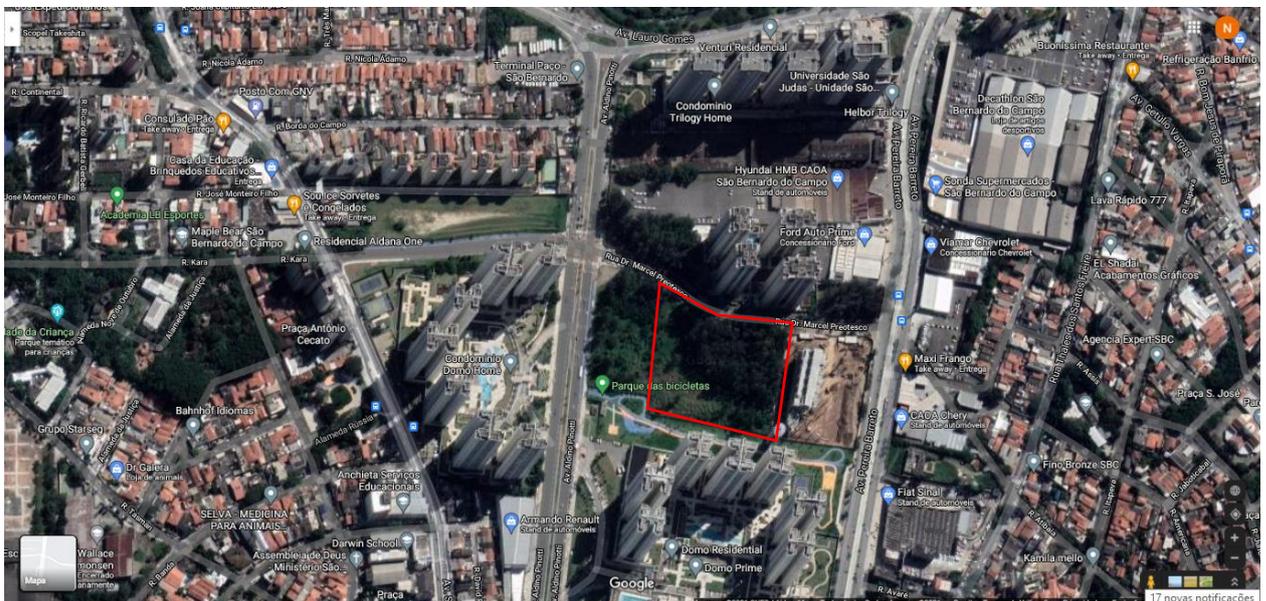


Fonte: geo.saobernardo.sp.gov.br

6.1 CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA IMEDIATA:

A vizinhança imediata é composta por lotes de grandes dimensões, onde encontra-se usos diversificados, como:

- Parque das Bicicletas “Giacinto Tognato”;
- Terreno de empreendimento condominial residencial, em construção;
- Condomínio Residencial Multifamiliar; e
- Supermercado Bem Barato.



Vizinhança imediata – Empreendimento Residencial Patriani, Parque das Bicicletas e Empreendimento Comercial Bem Barato. Em frente, o Condomínio Residencial Auge.

Fonte: Google Maps



Vizinhança imediata – Parque das Bicicletas Giacinto Tognato
Fonte: Foto tirada no local



Vizinhança Imediata - Av. Pereira Barreto – Supermercado Bem Barato.
Fonte: Google maps



Vizinhança Imediata – Rua Dr. Marcel Preotesco e Avenida Aldino Pinotti – Condomínio Residencial Patriani
Fonte: Foto extraída do local.



Vizinhança Imediata - Condomínio Residencial Multifamiliar "Auge"
Fonte: Foto extraída do local

6.2 CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA MEDIATA (RAIO = 500,00M):

A área da vizinhança mediata, delimitada pelo raio de 500,00 m é composta por:

- Concessionárias de Veículos;
- SENAC São Bernardo do Campo;
- Sonda Supermercados;
- Universidade São Judas;
- Empreendimentos residenciais multifamiliares;
- Residências unifamiliares;
- Empreendimentos empresariais;
- Comércio e serviços; e,
- Institucionais;
- Terminal de Ônibus.



Vizinhança Mediata – vista aérea

Fonte: Google maps - satélite



Vizinhança mediata – Rua Dr. Marcel Preotesco esquina com Avenida Aldino Pinotti –Terreno da Construtora Absoluta.

Fonte: Foto extraída do local.



Vizinhança mediata – Condomínio Residencial Domo Home (à direita).

Fonte: Foto extraída do local



Vizinhança mediata – Terreno de propriedade da Paddan (condomínio em construção) e vista do Condomínio Residencial Parque das Arvores (à direita).
Fonte: Foto extraída do local



Vizinhança Mediata - Supermercado Sonda e Loja Decathlon
Fonte: Foto extraída do local



Vizinhança Mediata – Loja Decathlon
Fonte: Foto extraída do local



Vizinhança Mediata – Concessionária de automóveis
Fonte: Foto extraída do local



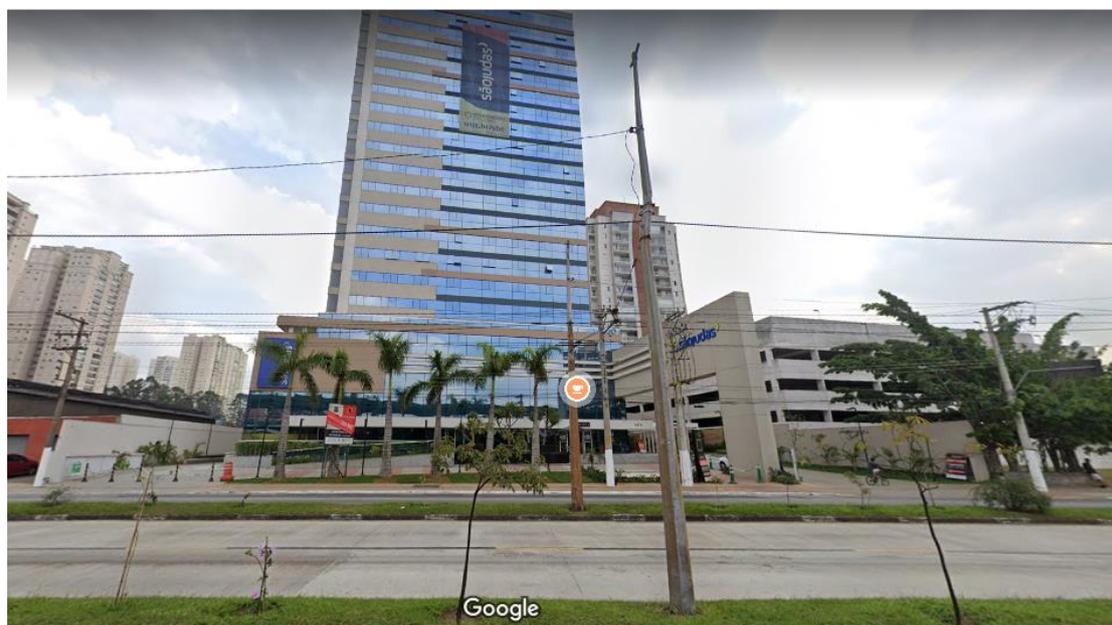
Vizinhança Mediata Hospital e Maternidade Notredame Intermedica
Fonte: Foto extraída do local



Vizinhança Mediata: Galpões para locação
Fonte: Foto extraída do local



Vizinhança Mediata - Av. Aldino Pinotti, com vista para a Prefeitura, SENAC e concessionárias.
Fonte: Foto extraída do local.



Vizinhança Mediata - Universidade São Judas – Unidade São Bernardo do Campo
Fonte: GoogleMaps



Vizinhança Mediata: Concessionária Chevrolet e Sonda Supermercado
Fonte: GoogleMaps



Vizinhança Mediata: Empreendimento Empresarial Domo Business
Fonte: GoogleMaps



Vizinhança Mediata: SENAC São Bernardo do Campo e o Hotel Ibis (a frente).
Foto tirada no local



Vizinhança Mediata – Concessionárias Renault e Yamaha
Foto tirada no local

7. IMPACTOS E AS MEDIDAS MITIGADORAS DECORRENTES DA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

7.1- ADENSAMENTO POPULACIONAL

O empreendimento a ser implantado, está projetado com área total de construção de 91.735,08 m².

Na execução dos serviços de construção está prevista a contratação de aproximadamente 60 operários no turno diurno.

O horário de funcionamento previsto para a obra será o horário comercial de segunda à sexta-feira, das 07:00 h às 19:00 h, e aos sábados das 07:00 h às 13:00 h.

A programação prevista para a implantação do empreendimento é de 36 meses:

- Início da obra: outubro/2023;
- Conclusão da obra: outubro/2026.

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

7.2- GERAÇÃO DE RESÍDUOS DURANTE AS OBRAS DE CONSTRUÇÃO

Na preparação do terreno, haverá uma pequena movimentação de terra. Por esse motivo será apresentado o Plano de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil – PGRCC para apreciação do departamento competente da Prefeitura, através de expediente próprio e cadastramento no Sistema SIGOR.

As exigências feitas pelo Parecer Técnico elaborado após análise do Plano de Gerenciamento de Resíduos de Construção Civil - PGRCC serão rigorosamente atendidas.

- O gerenciamento dos Resíduos de Construção Civil será priorizado em todas as etapas da obra;

- Durante todo o período das obras, os resíduos de Construção Civil não ficarão expostos ou poluindo a via pública, e não causarão transtornos à população do entorno ou ao tráfego de pedestres e veículos, sendo devidamente acondicionados e transportados ao seu destino.

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

Neste aspecto, o impacto é de pequena monta e temporário. Ocorrerá somente durante o período de construção e na fase de preparo do terreno e fundações.

7.3- EQUIPAMENTOS URBANOS

Conforme dados obtidos do Perfil Socioeconômico do Bairro Centro, constante no site da Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo – Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico, Ano Base 2019, temos que o percentual de domicílios particulares com atendimento de serviços básicos no Bairro Centro, dados de 2010:

- 99,6% são atendidos por REDE GERAL DE ÁGUA;
- 97,4% são atendidos por REDE GERAL DE ESGOTO;
- 99,8% têm seu LIXO COLETADO;
- 99,7% têm fornecimento de ENERGIA DE COMPANHIA DISTRIBUIDORA.

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

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

O bairro onde se insere o empreendimento é muito bem atendido em termos de cobertura das concessionárias e serviços públicos.

Serão realizadas consultas junto às concessionárias atuantes no município, para que não haja deficiência no abastecimento de água e fornecimento de energia, cujos protocolos serão apresentados em momento oportuno.

Dessa forma, não haverá impacto negativo a ser considerado.

7.4- EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

A rede de equipamentos comunitários no Bairro Centro é ampla, temos:

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

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

- Desenvolvimento Social: _____ 13
- Saúde: _____ 16
- Segurança Pública: _____ 02
- Transporte: _____ 01

Durante a fase de implantação do empreendimento, os equipamentos comunitários que poderão sofrer alguma demanda temporária são os de desenvolvimento social, saúde, segurança pública e transportes.

No aspecto de demanda por equipamentos comunitários, o eventual impacto será de pequena monta, temporário e eventual.

7.5- EMISSÃO DE PARTICULADOS NA ATMOSFERA

Serviços de terraplenagem e construção civil são passíveis de emissão de partículas sólidas suspensas na atmosfera na região do empreendimento em que ocorrem, entretanto, ocorrem somente na fase de implantação.

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

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

Este impacto a ser causado pela implantação do empreendimento será temporário e de reduzida intensidade.

7.6- EMISSÃO DE RUÍDOS

Durante a fase de implantação do empreendimento, haverá a produção de ruídos característicos dos serviços de terraplenagem, fundação, promovidos pelos equipamentos a serem utilizados, como: trator, pá-carregadeira, escavadeira e caminhões.

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

As ações adotadas como medidas mitigadoras serão:

- Manutenção periódica dos equipamentos;
- Programação das atividades, a fim de que os níveis de ruído produzidos pela atividade da construção do empreendimento estejam dentro dos níveis aceitáveis e conhecidos das atividades de construção civil;
- Observância rigorosa dos horários de funcionamento apresentados neste estudo.

Com essas medidas, o incômodo será minimizado e de pequena intensidade, e por ser durante a implantação do empreendimento, será um impacto temporário.

7.7- VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

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

7.8- VIBRAÇÃO

As técnicas construtivas previstas para a execução do empreendimento são:

Método construtivo:

- Fundação: Estacas de Hélice Contínua;
- Estrutura: concreto armado;
- Tipo de alvenaria: alvenaria convencional com fechamento com blocos;
- Acabamentos:
 - com massa que receberá pintura, azulejos e cerâmica e gesso. cerâmica;

- nos pisos de garagens: cimentado e nos pisos dos apartamentos, cerâmica, madeira e nos pisos de área comum, materiais diversos, antiderrapantes;
- nas alvenarias externas das torres: blocos cerâmicos.

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 pesados durante a execução das obras, pelas atividades inerentes a construção civil. Esses impactos serão temporários.

Como medida mitigadora, os equipamentos terão manutenção periódica e os horários de funcionamento estabelecidos neste estudo serão rigorosamente observados.

7.9- MEIO AMBIENTE

A vegetação existente no terreno sofrerá manejo e em obediência à legislação vigente. Os documentos, em anexo a este estudo, foram apresentados em expediente próprio para análise e fornecimento das diretrizes pela Secretaria de Meio Ambiente e Proteção Animal da Prefeitura do Município de São Bernardo do Campo.

A remoção e apresentação das medidas compensatórias serão estritamente atendidas em conformidade ao Termo de Compromisso e Responsabilidade Ambiental – TCRA a ser expedido pelo setor competente e serão rigorosamente cumpridas.

Ainda, para garantir que as intervenções previstas não promovam a geração de dano ambiental e da vizinhança, está previsto que:

- o cronograma das obras considera o regime pluviométrico local evitando-se que os movimentos de terra ocorram em períodos de chuva;
- planejamento adequado da terraplenagem e do projeto urbanístico reduzindo a ocorrência de material excedente e a necessidade de áreas de empréstimo;

7.10- AUMENTO DA CIRCULAÇÃO VIÁRIA E DE PEDESTRES

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

Os funcionários operacionais, em sua grande maioria utilizarão os transportes públicos ou bicicletas. Entretanto, a quantidade de colaboradores não é significativa a fim de causar impacto na vizinhança (aproximadamente 60 funcionários).

Nesta fase, não haverá impactos significativos a serem considerados, por serem distribuídos durante as etapas da implantação do empreendimento, além de serem impactos de pequena monta e temporários.

7.11- IMPACTO SOCIOECONÔMICO

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

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

Neste aspecto, o impacto pode ser considerado positivo.

8. IMPACTOS E AS MEDIDAS MITIGADORAS DECORRENTES DA OPERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

8.1- ADENSAMENTO POPULACIONAL

Conforme dados obtidos do Perfil Socioeconômico – Bairro Centro (Atualização 2020/Ano Base 2019) da Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico, a população residente no Bairro segundo faixa etária, 2010, é de 48.802 indivíduos.

Tomando como base o IBGE - Censo Demográfico de 2010:

Faixa Etária (anos)	Total	%
Até 3	1.899	3,9
4 a 5	1.033	2,1
6 a 10	2.481	5,1
11 a 14	2.161	4,4
15 a 19	3.006	6,2
20 a 29	8.045	16,5
30 a 39	8.251	16,9
40 a 49	7.541	15,5
50 a 59	6.555	13,4
60 e mais	7.830	16,0
Total	48.802	100,0

Gênero	Total	%
Masculino	22.980	47,1
Feminino	25.822	52,9

Conforme os dados acima se verifica que 78,3% da população do bairro onde se localiza o empreendimento, está situada na faixa etária acima dos 20 anos.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

PAINEL ESTATÍSTICO 2021 - ANO BASE 2020 CAPÍTULO IX - HABITAÇÃO

Tabela 1 - Número de domicílios particulares permanentes e média de morador por domicílio segundo os Censos Demográficos e estimativa, São Bernardo do Campo, 2000, 2010 e 2019

Variável	2000	2010	2019 ⁽¹⁾
Domicílios Particulares Permanentes	198.031	239.174	278.056
Média de morador por domicílio	3,6	3,2	3,0

Nota: Domicílio Particular permanente: Domicílio construído para servir, exclusivamente, à habitação e, na data de referência do censo 2010, tinha a finalidade de servir de moradia a uma ou mais pessoas. Em 2019 estimativa de domicílios ocupados.

(1) Estimativa IBGE de Domicílios Ocupados: Quantitativo estimado pelo IBGE de domicílios ocupados a serem recenseados em determinado recorte territorial. Os resultados definitivos serão divulgados após a realização da operação censitária, podendo sofrer ajustes.

Fonte: IBGE - Censos Demográficos e Estimativas.

Fonte: www.saobernardo.sp.gov.br

Conforme o painel estatístico de 2021 - Ano Base 2020 do município de São Bernardo do Campo, a média de morador por domicílio em São Bernardo do Campo é de 3,0 indivíduos. Com base nessa informação, a estimativa de ocupação dos 339 apartamentos, é de que será verificado um aumento previsto de população em 1017 pessoas.

Segundo os dados estatísticos do Perfil Socioeconômico para o Bairro Centro, para a estimativa de 2019, a população para o Bairro Centro seria de 52873. Portanto, com a implantação do empreendimento o incremento previsto será de 1,92 % na população residente no bairro.

Nesse aspecto, o adensamento populacional a ser promovido não se caracteriza como impacto negativo, tendo em vista que todas as ações necessárias para acolher a população estão sendo adotadas conforme demonstrado neste estudo.

8.2- GERAÇÃO DE RESÍDUOS DURANTE A OPERAÇÃO

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

A geração de resíduos sólidos no empreendimento será acompanhada de práticas de separação, a fim de minimizar a destinação em aterros, bem como, promover geração de emprego e renda sustentável.

O projeto do empreendimento contempla uma lixeira de 90m², considerando lixo orgânico e lixo reciclável.

Está previsto que os resíduos gerados serão acondicionados e recolhidos pelo serviço público de coleta ou destinados aos programas de reaproveitamento e reciclagem de materiais.

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

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

8.3- EQUIPAMENTOS URBANOS

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

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

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

8.4- EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

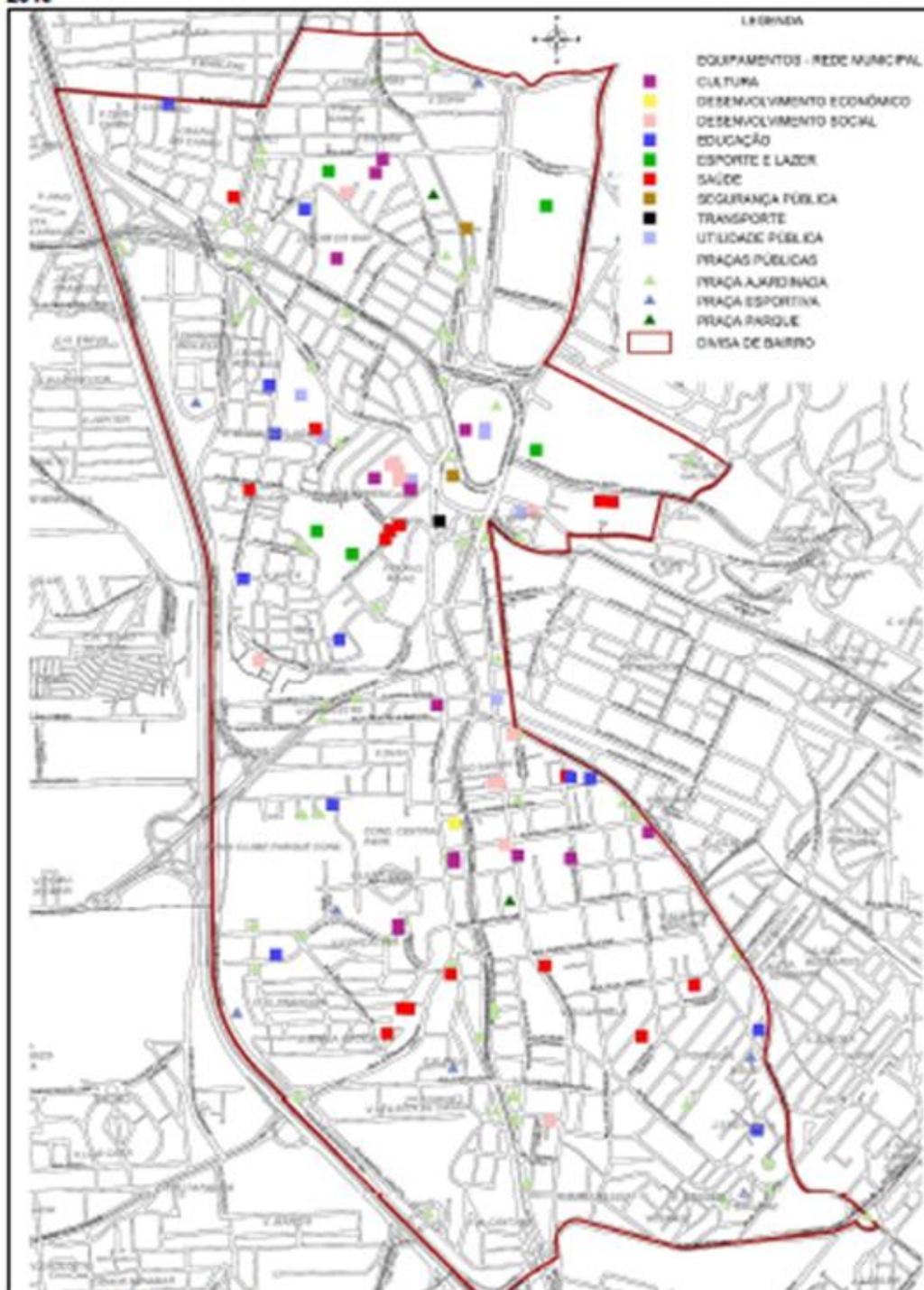
Obedecendo o raio de 500 m estabelecido por lei e tendo como centro o empreendimento em estudo, a delimitação da área da vizinhança mediata, abrange parte do Bairro Centro e do Bairro Baeta Neves. Os dois bairros dispõem de equipamentos públicos municipais, dentre outros:

- Equipamentos de Esporte e Lazer;
- Praça Parque;
- Praça Esportiva;
- Praças Ajardinadas;
- Equipamentos de Educação;
- Equipamentos de Segurança Pública;
- Equipamentos de Cultura;
- Equipamento de Desenvolvimento Social.



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 Centro, São Bernardo do Campo, 2019

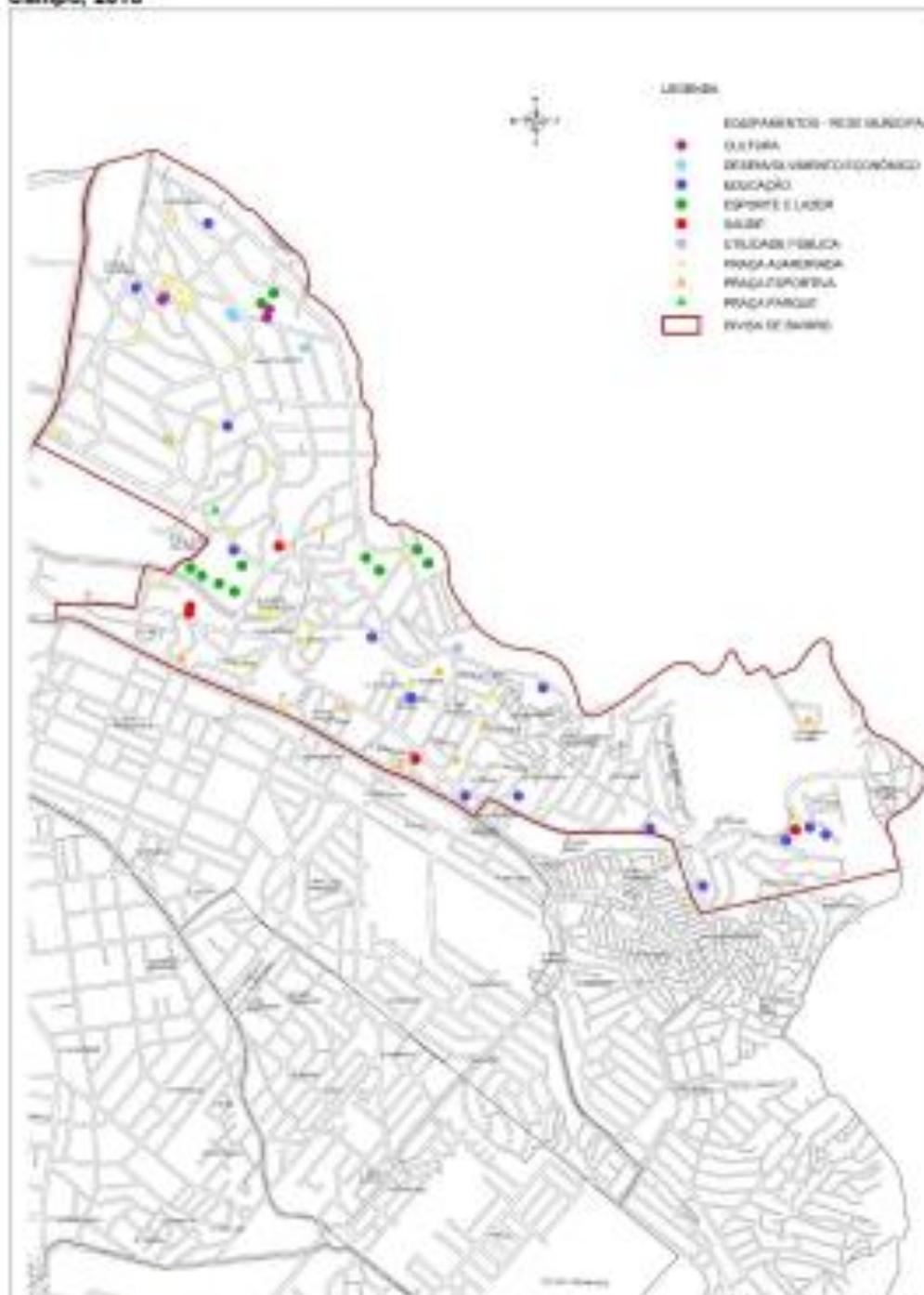


Fonte: Secretarias Municipais MSBC
Elaboração: SOPE, I3MSBC
PERFE. SOCIOECONÔMICO POR BARRIO – SBC - 2020



PREFEITURA DO 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 Basta Neves, São Bernardo do Campo, 2018



Fonte: Secretaria Municipal PMB/C
Elaboração: SOPE/DPME/C

MAPA 2008/ECONÔMICO PARA BARRIO - SAC - 2018

8

Além dos equipamentos públicos anteriormente citados, o Bairro Centro dispõe de uma rede de equipamentos que atendem à população residente, tais como bibliotecas, escolas públicas municipais e estaduais, Pronto Socorro Municipal entre outros.

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

Neste aspecto, não haverá impacto negativo a ser considerado.

8.5- EMISSÃO DE PARTÍCULAS NA ATMOSFERA

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

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

8.6- EMISSÃO DE RUÍDOS

Pelo fato de o empreendimento ser de uso residencial, não emissão de ruídos que ou que necessite de mitigação.

Portanto, não haverá impacto a ser considerado.

8.7- VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

O projeto de implantação do empreendimento residencial foi elaborado respeitando todas as exigências da legislação de uso e ocupação do solo vigente, garantindo os afastamentos e gabaritos necessários à salubridade dos condomínios e reduzindo os impactos de vizinhança nesse aspecto.

Portanto, neste aspecto, não haverá impacto à vizinhança a ser considerado.

8.8- VIBRAÇÃO

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

8.9- MEIO AMBIENTE

Com relação à vegetação existente, todas as exigências que vierem a ser definidas pelo Termo de Compromisso e Responsabilidade Ambiental – TCRA a ser aprovado em expediente próprio pelo departamento competente serão cumpridas até o término de implantação do empreendimento e entrega das unidades habitacionais.

Em atenção ao disposto na lei municipal 6222/12, está prevista a instalação de reservatório de água de captação de águas pluviais. A água retida será utilizada para irrigação de jardins e lavagem de pisos.

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

As torneiras a serem instaladas nas áreas comuns terão dispositivos economizadores de água.

Como medida de preservação do meio ambiente e acompanhando a tendência de evolução da indústria automobilística com o surgimento dos veículos elétricos, está previsto que todas as unidades disponham de um ponto de abastecimento de veículo elétrico em sua vaga nos pavimentos garagem.

Serão instaladas placas solares nas coberturas das torres de apartamentos, visando economia de energia.

Com todas as medidas previstas acima, visam minimizar os eventuais impactos ambientais causados pela ocupação do empreendimento.

8.10- AUMENTO DA CIRCULAÇÃO VIÁRIA E DE PEDESTRES

Este impacto será abordado pelo Estudo do Polo Gerador de Tráfego (PGT), com a apresentação do Relatório de Impacto de Trânsito (RIT).

O Relatório de Impacto de Trânsito será composto pelo diagnóstico, conclusão e medidas mitigadoras do impacto no trânsito, que será apresentado em processo próprio para análise e aprovação pela Secretaria de Transportes e Vias Públicas da Prefeitura de São Bernardo do Campo.

Conforme projeto arquitetônico do empreendimento estão projetadas 736 vagas de estacionamento, sendo 11 vagas para PCD.

Estão projetadas também, mais 85 vagas para motocicletas, 24 vagas para visitantes, 10 vagas para moto delivery e 02 vagas de carga e descarga, além da previsão de área para bicicletas.

8.11- VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A previsão de investimento para a implantação do empreendimento residencial é de R\$ 180.000.000,00 (Cento e oitenta milhões de reais)

Pelas características do projeto, pelo tamanho das unidades habitacionais e pelo complexo de lazer e de serviços oferecido, o empreendimento enquadra-se no padrão existente na vizinhança, promovendo a valorização da região.

Neste aspecto, o empreendimento promove impacto positivo na região.

8.12- IMPACTO SOCIOECONÔMICO

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

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

O empreendimento promoverá a geração de empregos diretos e indiretos, para seu funcionamento e para a prestação de serviços domiciliares de toda a ordem, sejam domésticos ou de fornecimento de produtos e manutenção.

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

A implantação do empreendimento atende ainda ao fundamento do Plano Diretor do Município da função social da propriedade urbana.

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

9. CONCLUSÃO

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

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

Trata-se da ocupação de um terreno com área de 14.652,18 m², onde será construído o condomínio residencial, composto por 03 torres de apartamentos, totalizando 339 unidades habitacionais e com área total de construção de 90.735,08 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.

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

Observa-se, pelos elementos apresentados neste EIV, que a implantação do empreendimento condominial residencial, 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, iniciada com a saída da antiga indústria Fiação e Tecelagem Tognato S.A. que ali se instalou em 1910, tornando-se uma área onde se desenvolveram empreendimentos residenciais e empresariais que vieram a promover a oferta de habitação e promover a proximidade entre a residência e o emprego.

Outro destaque benéfico é pela ocupação residencial em área central, que otimiza a utilização da variedade dos equipamentos urbanos e dos transportes públicos colocados à disposição na região.

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

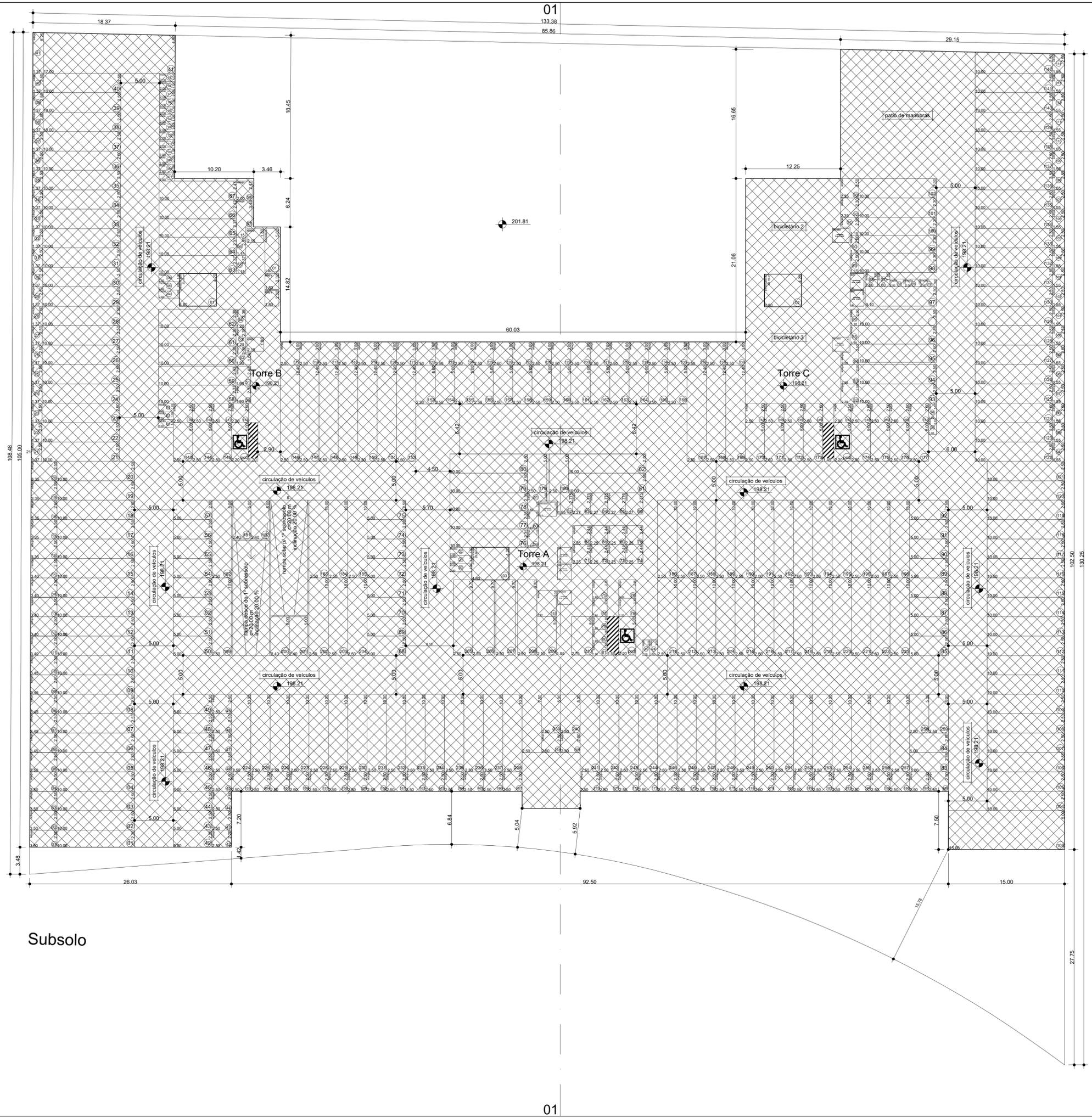
Dessa forma, o empreendimento valoriza o entorno inserindo-se no contexto municipal, promovendo a geração de empregos diretos e indiretos, vindo a atender ao princípio fundamental do Plano Diretor que é o de atribuir função social à propriedade imobiliária urbana.


CONSTRUTORA E INCORPORADORA MINEIRINHO LTDA.


Arqto. CARLOS DONIZETTI DAS NEVES
Registro no Conselho de Arquitetura e Urbanismo: CAU NºA-2003864
RRT Nº 13479532

10. ANEXOS:

- Requerimento
- Procuração
- Contrato Social
- RG do Responsável pelo Empreendimento
- CPF do Responsável pelo Empreendimento
- CNPJ
- IPTU
- Título de Propriedade
- RRT - Registro de Responsabilidade Técnica
- FIC – Ficha de Informação Cadastral
- Projeto de Caracterização do Empreendimento
- SMA- Documentos de Análise:
 - Planta de Cadastramento arbóreo
 - Proposta de Compensação Ambiental
 - Tabela de Identificação de Exemplares Arbóreos
 - Protocolo de Juntada de Documentos no Requerimento Ambiental nº 0629/2023.
- Protocolo de Atendimento AES Eletropaulo.



- Notas :**
- Para efeito do disposto na LM 6479/2016 referente a apresentação do projeto de edificações, o projeto em apreço, bem como sua execução, atenderão as exigências da LM 6222/2012 (Uso e Ocupação do Solo) e LM 6184/2011 (Plano Diretor), bem como suas alterações;
 - A edificação atenderá ao disposto no D.E. 12.342/78 (Codigo Sanitário Estadual) e código de obras Arthur Saboya (LM 3427/29 - São Paulo) conforme LM 1950/71 e 4156/93;
 - O projeto apresentado e sua execução atenderão as exigências da LM 4974/2001 (Codigo de Posturas Municipais) e suas alterações;
 - Onde houver necessidade de contenção do terreno, será executado muro de arrimo;
 - A solução de eventuais problemas com drenagem de águas pluviais decorrentes da execução da obra, bem como após sua conclusão, será de inteira responsabilidade do proprietário e responsável técnico abaixo assinado;
 - Não haverá abertura de vãos de iluminação e/ou ventilação em paredes com recuos interiores a 1,50 m da divisa do lote, em atendimento ao disposto no código civil brasileiro;
 - As vagas de estacionamento, circulação de veículos e seus acessos são de inteira responsabilidade do autor do projeto e responsável técnico pela obra e não serão prejudicados pela estrutura do prédio atendendo as áreas e dimensões mínimas conforme legislação;
 - As vagas dependentes entre si, serão da mesma unidade habitacional;
 - Os equipamentos de circulação vertical serão dimensionados e equipados conforme legislação e normas técnicas específicas;
 - A edificação atenderá ao disposto na Lei Federal 10098/00 e no Decreto 5296/04 e na NBR 9050/15 e suas alterações quanto a acessibilidade de deficientes físicos ou mobilidade reduzida;
 - São de inteira responsabilidade do autor do projeto, do responsável técnico e do proprietário, a consulta prévia ao Corpo de Bombeiros, a SABESP e ao INSS (Instituto Nacional de Seguridade Social) e demais órgãos públicos pertinentes, para atendimento de suas leis, decretos, normas e instruções;
 - A remoção de árvores, postes, boca de lobo e demais elementos que interfiram com o projeto apresentado serão tratados com os departamentos públicos responsáveis;
 - O edifício será dotado de para-raio (L.M. 1691/1968), sinal de alerta na entrada e saída de veículos, lixeira (L.M. 3033/88) e caixa receptora de correspondência;
 - Não haverá movimento de terra no local;
 - Será atendida a L. E. 12.526/2007, contenção de enchentes e destinação de águas pluviais (V=0.15 x Ai x IP x t).

Projeto Simplificado L.M. 6.479/16
 Subsolo FOLHA Nº. 1/15
 PROC.:
 FOLHA:
 ASS.:

Construção de Cj. de Edifícios Residenciais Multifamiliares - 339 unidades
 ASSUNTO
Rua Doutor Marcel Preotescio - FIAÇÃO E TECELAGEM TOGNATO - SÃO BERNARDO DO CAMPO LOCAL

Construtora e Incorporadora Mineirinho Ltda.
 PROPRIETÁRIO

ESCALA 1:250



DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DA FMSBC, DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
 PROPRIETÁRIO
Constr. Incorp. Mineirinho Ltda. (Juscelino José da Silva)

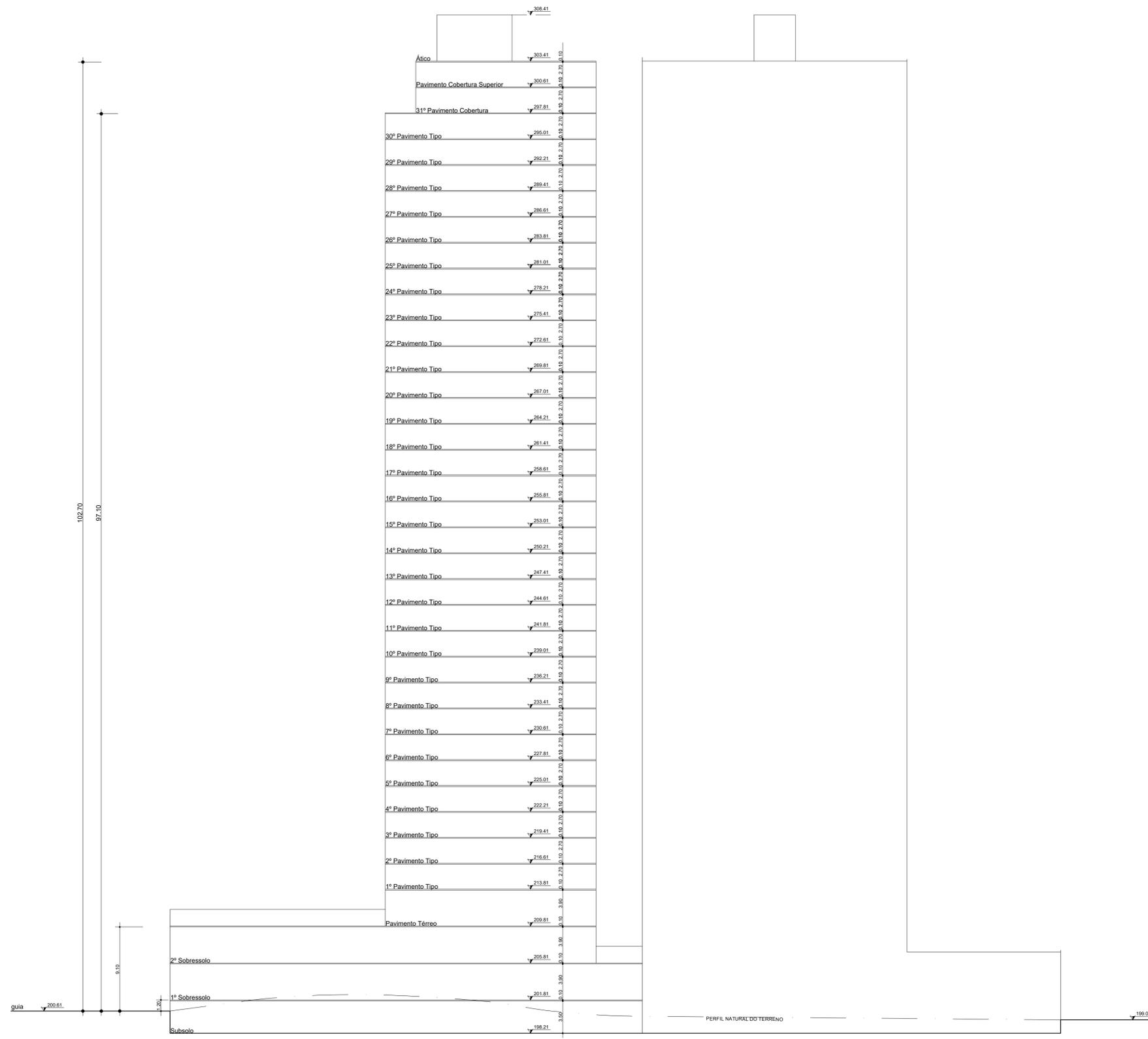
ÁREAS M2
 TERRENO 14.652,18
 A CONSTRUIR 90.735,08
 ÁREA PERMEÁVEL 2.579,00
 AUTOR DO PROJETO/RESPONSÁVEL PELA OBRA
Carlos Donizetti das Neves
 R. CONTINENTAL 1000 - APTO 174 - SBCAMPO.
 TELEFONE - 99934-3360
 CAU - A-2003864
 RPM - 4426
 RRT - 12440026

NUMERAÇÃO PREDIAL	LARGURA DO PASSEIO	
LEGENDA		
	A CONSTRUIR COMPUTÁVEL	
	A CONSTRUIR NÃO COMPUT.	
ALVARÁ N:		
EXPEDITO EM / /		
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 006.004.075.000	ASS. FUNC. EXP.	

Subsolo

01

01



Corte Esquemático 01

Notas :

- Para efeito do disposto na LM 6479/2016 referente a apresentação do projeto de edificações, o projeto em apreço, bem como sua execução, atenderá as exigências da LM 6222/2012 (uso e ocupação do solo) e LM 6184/2011 (Plano Diretor), bem como suas alterações;
- A edificação atenderá ao disposto no D.E. 12.342/78 (Codigo Sanitário Estadual) e código de obras Arthur Saboya (LM 3427/29 - São Paulo) conforme LM 1950/71 e 4156/93;
- O projeto apresentado e sua execução atenderão as exigências da LM 4974/2001 (Codigo de Posturas Municipais) e suas alterações;
- Onde houver necessidade de contenção do terreno, será executado muro de arrimo;
- A solução de eventuais problemas com drenagem de águas pluviais decorrentes da execução da obra, bem como após sua conclusão, será de inteira responsabilidade do proprietário e responsável técnico abaixo assinado;
- Não haverá abertura de vãos de iluminação e/ou ventilação em paredes com recuos inferiores a 1,50 m da divisa do lote, em atendimento ao disposto no código civil brasileiro;
- As vagas de estacionamento, circulação de veículos e seus acessos são de inteira responsabilidade do autor do projeto e responsável técnico pela obra e não serão prejudicados pela estrutura do prédio atendendo as áreas e dimensões mínimas conforme legislação;
- As vagas dependentes entre si, serão da mesma unidade habitacional;
- Os equipamentos de circulação vertical serão dimensionados e equipados conforme legislação e normas técnicas específicas;
- A edificação atenderá ao disposto na Lei Federal 10098/00 e no Decreto 5296/04 e na NBR 9050 e suas alterações quanto a acessibilidade de deficientes físicos ou mobilidade reduzida;
- São de inteira responsabilidade do autor do projeto, do responsável técnico e do proprietário, a consulta prévia ao Corpo de Bombeiros, a SABESP e ao INSS (Instituto Nacional de Seguridade Social) e demais órgãos públicos pertinentes, para atendimento de suas leis, decretos, normas e instruções;
- A remoção de árvores, postes, boca de lobo e demais elementos que interfiram com o projeto apresentado serão tratados com os departamentos públicos responsáveis;
- O edifício será dotado de para-raio (L.M. 1691/1968), sinal de alerta na entrada e saída de veículos, lixeira (L.M. 3033/88) e caixa receptora de correspondência.
- Não haverá movimento de terra no local.
- O projeto apresentado atenderá a L. F. 13.146/2015 e D. F. 9.451/2018 (Residencial Unifamiliar);
- Será atendida a L. E. 12.526/2007, contenção de enchentes e destinação de águas pluviais ($V=0.15 \times Ai \times i \times t$).

Projeto Simplificado	L.M. 6.479/16	PROC. :
Corte Esquemático 01	FOLHA Nº. 9/15	FOLHA :
		ASS.:

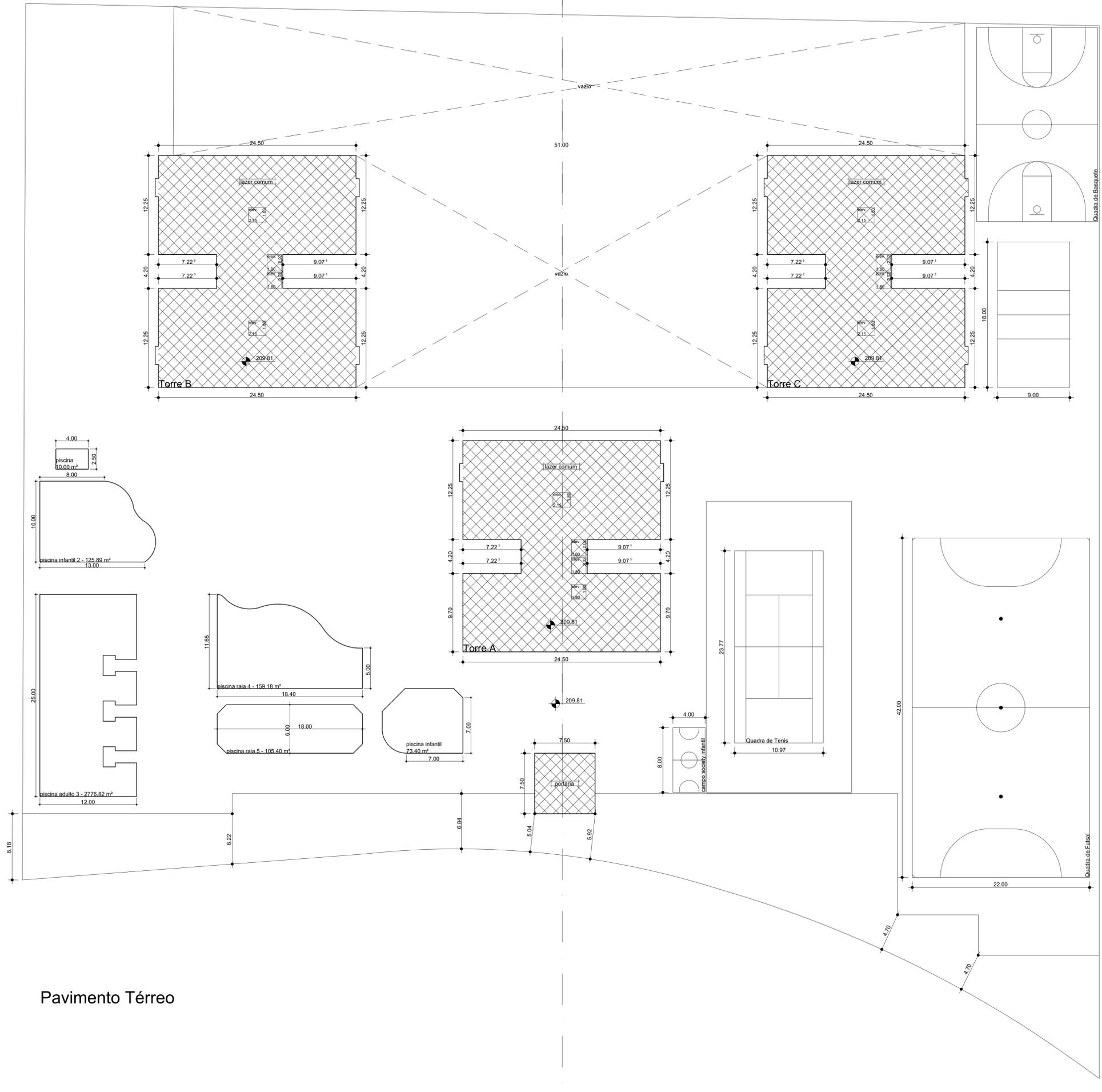
Construção de Cj. de Edifícios Residenciais Multifamiliares - 339 unidades
ASSUNTO

Rua Doutor Marcel Preotesco - FIAÇÃO E TECELAGEM TOGNATO - SÃO BERNARDO DO CAMPO LOCAL

Construtora e Incorporadora Mineirinho Ltda.
PROPRIETÁRIO

ESCALA 1:250

ver folha 1/15	PLANTA DE SITUAÇÃO SEM ESCALA, NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO.	DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DA PMSBC, DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
	PROPRIETÁRIO Constr. Incorp. Mineirinho Ltda. (Juscelino José da Silva)	
ver folha 1/15	ÁREAS M2	AUTOR DO PROJETO/RESPONSÁVEL PELA OBRA Carlos Donizetti das Neves
	ARQUITETO R. CONTINENTAL 1000 - APTO 174 - SBCAMPO. TELEFONE - 99934-3360 CAU - A-2003864 RPM - 4426 RRRT - 12440026	
NUMERAÇÃO PREDIAL	LARGURA DO PASSEIO	ALVARÁ N:
	LEGENDA	EXPEDITO EM / /
	ver folha 1/12	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA
	006.004.075.000	ASS. FUNC. EXP.



- Notas :**
- Para efeito de disposto na LM 6479/2016 referente a apresentação do projeto de edificações, o projeto em apreço, bem como sua execução, atenderá as exigências da LM 6222/2012 (uso e ocupação do solo) e LM 6184/2011 (Plano Diretor), bem como suas alterações;
 - A edificação atenderá ao disposto no D.E. 12.342/78 (Codigo Sanitário Estadual) e código de obras Arthur Saboya (LM 3427/29 - SãoPaulo) conforme LM 1950/71 e 4156/93;
 - O projeto apresentado e sua execução atenderão as exigências da LM 4974/2001 (Codigo de Posturas Municipais) e suas alterações;
 - Onde houver necessidade de contenção do terreno, será executado muro de arrimo;
 - A solução de eventuais problemas com drenagem de águas pluviais decorrentes da execução da obra, bem como após sua conclusão, será de inteira responsabilidade do proprietário e responsável técnico abaixo assinado;
 - Não haverá abertura de vãos de iluminação e/ou ventilação em paredes com recuos interiores a 1,50 m da divisa do lote, em atendimento ao disposto no código civil brasileiro;
 - As vagas de estacionamento, circulação de veículos e seus acessos são de inteira responsabilidade do autor do projeto e responsável técnico pela obra e não serão prejudicados pela estrutura do prédio atendendo as áreas e dimensões mínimas conforme legislação;
 - As vagas dependentes entre si, serão da mesma unidade habitacional;
 - Os equipamentos de circulação vertical serão dimensionados e equipados conforme legislação e normas técnicas específicas;
 - A edificação atenderá ao disposto na Lei Federal 10098/00 e no Decreto 5296/04 e na NBR 9050 e suas alterações quanto a acessibilidade de deficientes físicos ou mobilidade reduzida;
 - São de inteira responsabilidade do autor do projeto, do responsável técnico e do proprietário, a consulta prévia ao Corpo de Bombeiros, a SABESP e ao INSS (Instituto Nacional de Seguridade Social) e demais órgãos públicos pertinentes, para atendimento de suas leis, decretos, normas e instruções;
 - A remoção de árvores, postes, boca de lobo e demais elementos que interfiram com o projeto apresentado serão tratados com os departamentos públicos responsáveis;
 - O edifício será dotado de para-raio (L.M. 1691/1968), sinal de alerta na entrada e saída de veículos, lixeira (L.M. 3033/88) e caixa receptora de correspondência.
 - Não haverá movimento de terra no local.
 - Será atendida a L. E. 12.526/2007, contenção de enchentes e destinação de águas pluviais (V=0,15 x Ai x IP x t).

Projeto Simplificado L.M. 6.479/16
 Pavimento Térreo FOLHA Nº. 4/15
 PROC.:
 FOLHA:
 ASS.:

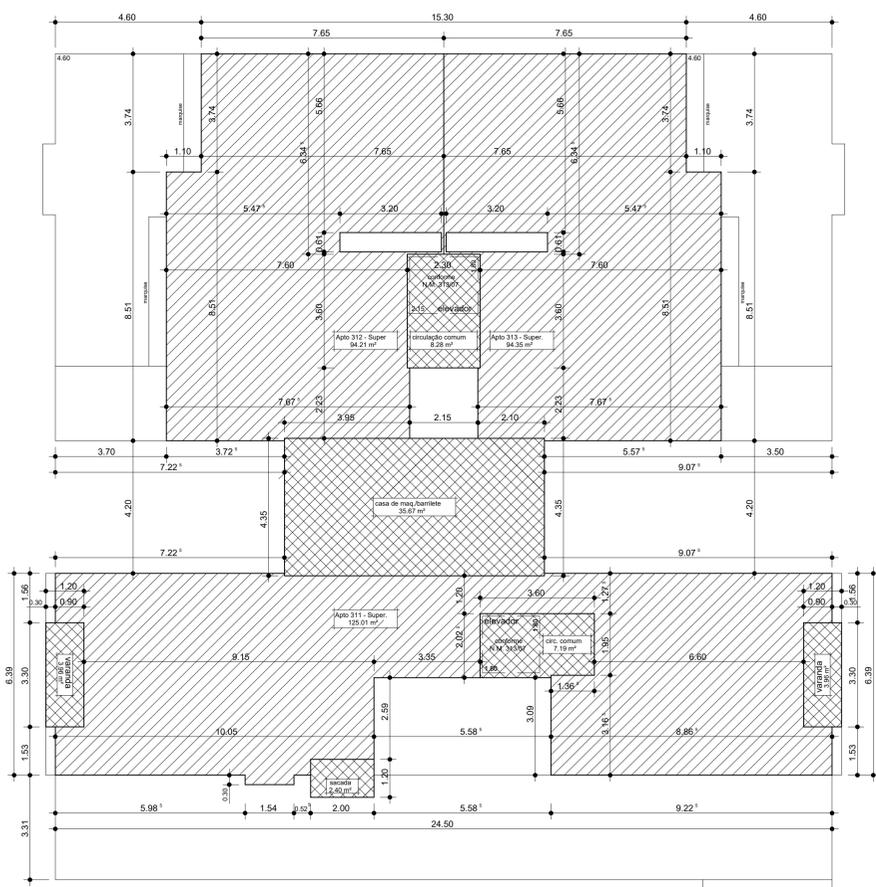
Construção de Cj. de Edifícios Residenciais Multifamiliares - 339 unidades
 ASSUNTO
Rua Doutor Marcel Preotesco - FIAÇÃO E TECELAGEM TOGNATO - SÃO BERNARDO DO CAMPO LOCAL
Construtora e Incorporadora Mineirinho Ltda.
 PROPRIETÁRIO

ESCALA 1:250
 PLANTA DE SITUAÇÃO SEM ESCALA, NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO.
 DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DA FMSBC, DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
 PROPRIETÁRIO
Constr. Incorp. Mineirinho Ltda. (Juscelino José da Silva)

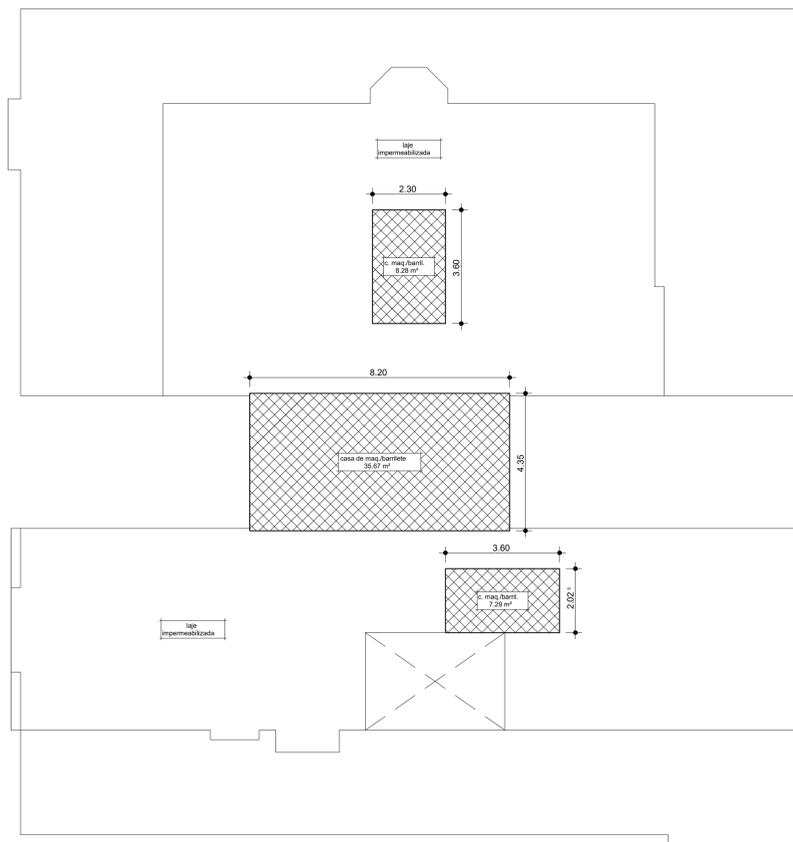
ÁREAS M2
 ver folha 1/15
 AUTOR DO PROJETO/RESPONSÁVEL PELA OBRA
Carlos Donizetti das Neves
 R. CONTINENTAL 1000 - APTO 174 - SBCAMPO.
 TELEFONE - 99934-3360
 CAU - A-2003864
 RPM - 4426
 RRT - 12440026

NUMERAÇÃO PREDIAL	LARGURA DO PASSEIO	ver folha 1/12
LEGENDA		
ALVARÁ N:		
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA		EXPEDITO EM / /
006.004.075.000		ASS. FUNC. EXP.

Pavimento Térreo



Cobertura Superior (Torre A)



Ático (Torre A)

Notas :

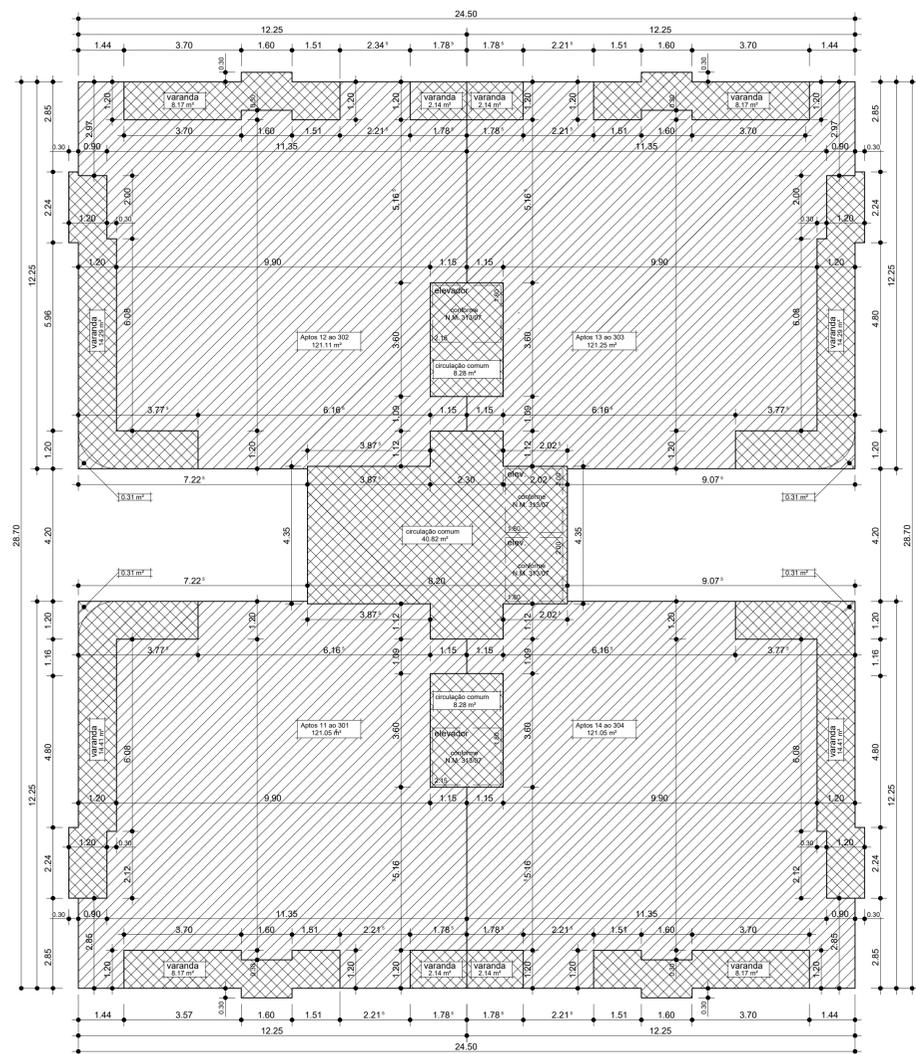
- 1 - Para efeito do disposto na LM 6479/2016 referente a apresentação do projeto de edificações, o projeto em apreço, bem como sua execução, atenderão as exigências da LM 6222/2012 (uso e ocupação do solo) e LM 6184/2011 (Plano Diretor), bem como suas alterações;
- 2 - A edificação atenderá ao disposto no D.E. 12.342/78 (Codigo Sanitário Estadual) e código de obras Arthur Saboya (LM 3427/29 - São Paulo) conforme LM 1950/71 e 4156/93;
- 3 - O projeto apresentado e sua execução atenderão as exigências da LM 4974/2001 (Codigo de Posturas Municipais) e suas alterações;
- 4 - Onde houver necessidade de contenção do terreno, será executado muro de arrimo;
- 5 - A solução de eventuais problemas com drenagem de águas pluviais decorrentes da execução da obra, bem como após sua conclusão, será de inteira responsabilidade do proprietário e responsável técnico abaixo assinado;
- 6 - Não haverá abertura de vãos de iluminação e/ou ventilação em paredes com recuos inferiores a 1,50 m da divisa do lote, em atendimento ao disposto no código civil brasileiro;
- 7 - As vagas de estacionamento, circulação de veículos e seus acessos são de inteira responsabilidade do autor do projeto e responsável técnico pela obra e não serão prejudicados pela estrutura do prédio atendendo as áreas e dimensões mínimas conforme legislação;
- 8 - As vagas dependentes entre si, serão da mesma unidade habitacional;
- 9 - Os equipamentos de circulação vertical serão dimensionados e equipados conforme legislação e normas técnicas específicas;
- 10 - A edificação atenderá ao disposto na Lei Federal 10096/00 e no Decreto 5296/04 e na NBR 9050 e suas alterações quanto a acessibilidade de deficientes físicos ou mobilidade reduzida;
- 11 - São de inteira responsabilidade do autor do projeto, do responsável técnico e do proprietário, a consulta prévia ao Corpo de Bombeiros, a SABESP e ao INSS (Instituto Nacional de Seguridade Social) e demais órgãos públicos pertinentes, para atendimento de suas leis, decretos, normas e instruções;
- 12 - A remoção de árvores, postes, boca de lobo e demais elementos que interfiram com o projeto apresentado serão tratados com os departamentos públicos responsáveis;
- 13 - O edifício será dotado de para-raio (L.M. 1691/1968), sinal de alerta na entrada e saída de veículos, lixeira (L.M. 3033/88) e caixa receptora de correspondência;
- 14 - Não haverá movimento de terra no local.
- 15 - Será atendida a L. E. 12.526/2007, contenção de enchentes e destinação de águas pluviais (V=0.15 x A x i x P x 1).

Projeto Simplificado L.M. 6.479/16
 Cobertura Superior e Ático (Torre A) FOLHA Nº 6/15
 PROC. :
 FOLHA :
 ASS. :

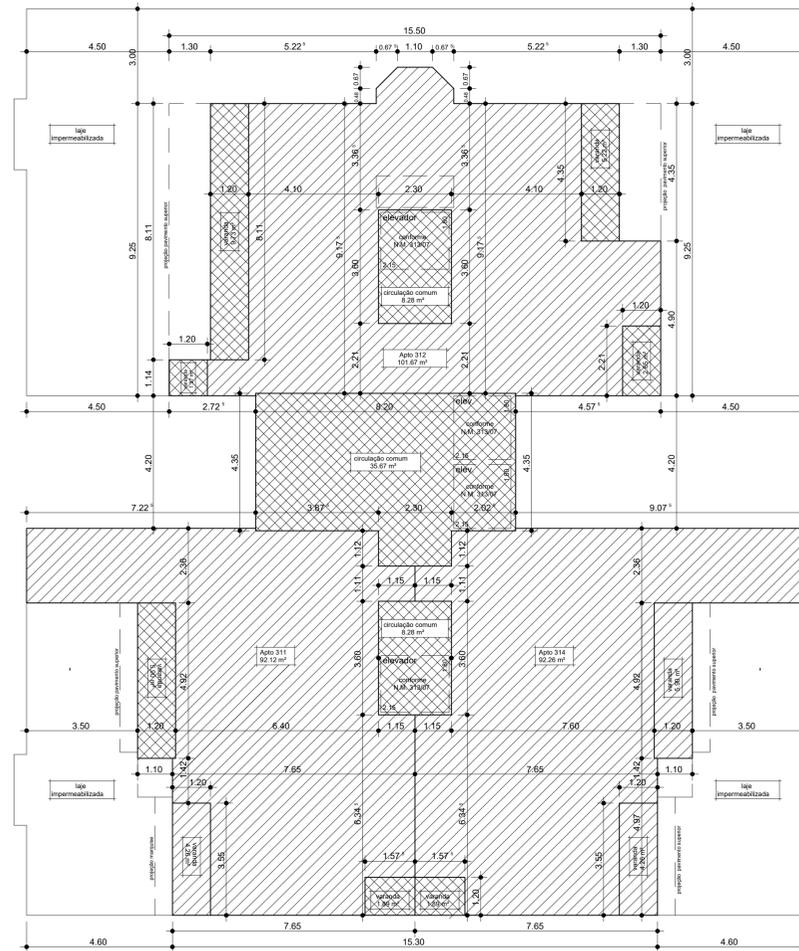
Construção de Cj. de Edifícios Residenciais Multifamiliares - 339 unidades
 ASSUNTO
 Rua Doutor Marcel Preotescoco - FIAÇÃO E TECELAGEM TOGNATO - SÃO BERNARDO DO CAMPO LOCAL
 Construtora e Incorporadora Mineirinho Ltda.
 PROPRIETÁRIO

ESCALA 1:250

ver folha 1/15	PLANTA DE SITUAÇÃO SEM ESCALA, NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO.	DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DA PMSBC, DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
	PROPRIETÁRIO Constr. Incorp. Mineirinho Ltda. (Juscelino José da Silva)	
ver folha 1/15	ÁREAS M2	AUTOR DO PROJETO/RESPONSÁVEL PELA OBRA Carlos Donizetti das Neves R. CONTINENTAL 1000 - APTO 174 - SBCAMPO. TELEFONE - 99934-3360 CAU - A-2003864 RPM - 4426 RRT - 12440026
ver folha 1/12	NUMERAÇÃO PREDIAL	
	LARGURA DO PASSEIO	
	LEGENDA	
	ALVARÁ N:	
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 006.004.075.000	EXPEDITO EM / /	ASS. FUNC. EXP.



Pavimentos Tipos (Torres B e C) (x30)



Coberturas (Torres B e C)

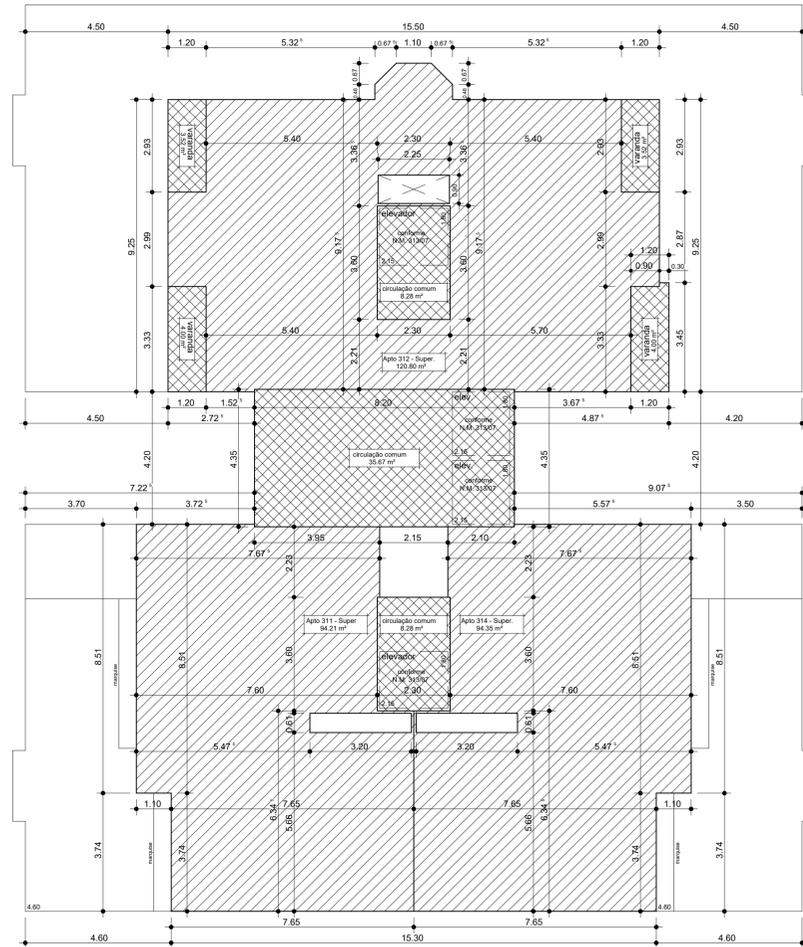
Notas :

- 1 - Para efeito do disposto na LM 6479/2016 referente a apresentação do projeto de edificações, o projeto em apreço, bem como sua execução, atenderá as exigências da LM 6222/2012 (uso e ocupação do solo) e LM 6184/2011 (Plano Diretor), bem como suas alterações;
- 2 - A edificação atenderá ao disposto no D.E. 12.342/78 (Codigo Sanitário Estadual) e código de obras Arthur Saboya (LM 3427/20 - SãoPaulo) conforme LM 1950/71 e 4156/93;
- 3 - O projeto apresentado e sua execução atenderão as exigências da LM 4974/2001 (Codigo de Posturas Municipais) e suas alterações;
- 4 - Onde houver necessidade de contenção do terreno, será executado muro de arrimo;
- 5 - A solução de eventuais problemas com drenagem de águas pluviais decorrentes da execução da obra, bem como após sua conclusão, será de inteira responsabilidade do proprietário e responsável técnico abaixo assinado;
- 6 - Não haverá abertura de vãos de iluminação e/ou ventilação em paredes com recuos inferiores a 1,50 m da divisa do lote, em atendimento ao disposto no código civil brasileiro;
- 7 - As vagas de estacionamento, circulação de veículos e seus acessos são de inteira responsabilidade do autor do projeto e responsável técnico pela obra e não serão prejudicados pela estrutura do prédio atendendo as áreas e dimensões mínimas conforme legislação;
- 8 - As vagas dependentes entre si, serão da mesma unidade habitacional;
- 9 - Os equipamentos de circulação vertical serão dimensionados e equipados conforme legislação e normas técnicas específicas;
- 10 - A edificação atenderá ao disposto na Lei Federal 10096/00 e no Decreto 5296/04 e na NBR 9050 e suas alterações quanto a acessibilidade de deficientes físicos ou mobilidade reduzida;
- 11 - São de inteira responsabilidade do autor do projeto, do responsável técnico e do proprietário, a consulta prévia ao Corpo de Bombeiros, a SABESP e ao INSS (Instituto Nacional de Seguridade Social) e demais órgãos públicos pertinentes, para atendimento de suas leis, decretos, normas e instruções;
- 12 - A remoção de árvores, postes, boca de lobo e demais elementos que interfiram com o projeto apresentado serão tratados com os departamentos públicos responsáveis;
- 13 - O edifício será dotado de para-raio (L.M. 1691/1968), sinal de alerta na entrada e saída de veículos, lixeira (L.M. 3033/88) e caixa receptora de correspondência;
- 14 - Não haverá movimento de terra no local;
- 15 - Será atendida a L. E. 12.526/2007, contenção de enchentes e destinação de águas pluviais (V=0.15 x Ai x IP x I).

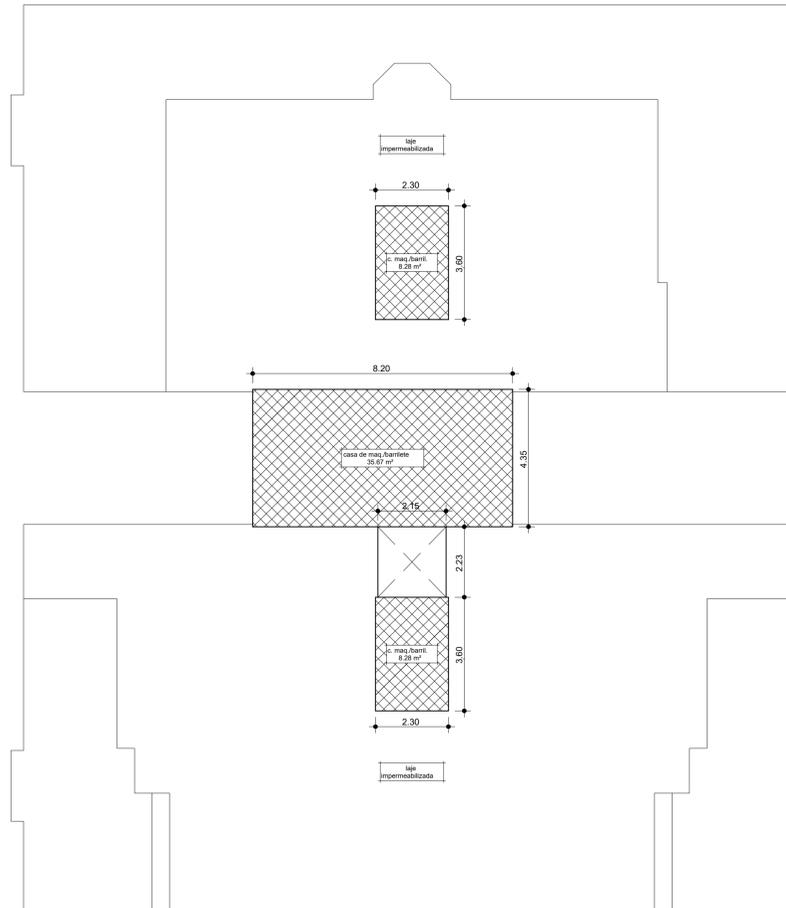
Projeto Simplificado L.M. 6.479/16 Pvlo. Tipo (x30) e Cober. (Torre B e C)		PROC. : FOLHA : ASS. :
Construção de Cj. de Edifícios Residenciais Multifamiliares - 339 unidades ASSUNTO		FOLHA Nº. 7/15
Rua Doutor Marcel Pretesco - FIAÇÃO E TECELAGEM TOGNATO - SÃO BERNARDO DO CAMPO LOCAL		
Construtora e Incorporadora Mineirinho Ltda. PROPRIETÁRIO		
ESCALA 1:100		
PLANTA DE SITUAÇÃO SEM ESCALA. NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO.		DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DA PMSBC, DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
ver folha 1/15		PROPRIETÁRIO Constr. Incorp. Mineirinho Ltda. (Juscelino José da Silva)
ver folha 1/15		AUTOR DO PROJETO/RESPONSÁVEL PELA OBRA Carlos Donizetti das Neves
ÁREAS M2		ARQUITETO R. CONTINENTAL 1000 - APTO 174 - SBCAMPO. TELEFONE - 99934-3360 CAU - A-2003864 RPM - 4426 RRT - 12440026
NUMERAÇÃO PREDIAL	LARGURA DO PASSEIO	ALVARÁ N: EXPEDITO EM / / INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 006.004.075.000
LEGENDA		
ver folha 1/12		
ASS. FUNC. EXP.		

Notas :

- 1 - Para efeito do disposto na LM 6479/2016 referente a apresentação do projeto de edificações, o projeto em apreço, bem como sua execução, atenderão as exigências da LM 6222/2012 (uso e ocupação do solo) e LM 6184/2011 (Plano Diretor), bem como suas alterações;
- 2 - A edificação atenderá ao disposto no D.E. 12.342/78 (Codigo Sanitário Estadual) e código de obras Arthur Saboya (LM 3427/20 - São Paulo) conforme LM 1950/71 e 4156/93;
- 3 - O projeto apresentado e sua execução atenderão as exigências da LM 4974/2001 (Codigo de Posturas Municipais) e suas alterações;
- 4 - Onde houver necessidade de contenção do terreno, será executado muro de arrimo;
- 5 - A solução de eventuais problemas com drenagem de águas pluviais decorrentes da execução da obra, bem como após sua conclusão, será de inteira responsabilidade do proprietário e responsável técnico abaixo assinado;
- 6 - Não haverá abertura de vãos de iluminação e/ou ventilação em paredes com recuos inferiores a 1,50 m da divisa do lote, em atendimento ao disposto no código civil brasileiro;
- 7 - As vagas de estacionamento, circulação de veículos e seus acessos são de inteira responsabilidade do autor do projeto e responsável técnico pela obra e não serão prejudicados pela estrutura do prédio atendendo as áreas e dimensões mínimas conforme legislação;
- 8 - As vagas dependentes entre si, serão da mesma unidade habitacional;
- 9 - Os equipamentos de circulação vertical serão dimensionados e equipados conforme legislação e normas técnicas específicas;
- 10 - A edificação atenderá ao disposto na Lei Federal 10096/00 e no Decreto 5296/04 e na NBR 9050 e suas alterações quanto a acessibilidade de deficientes físicos ou mobilidade reduzida;
- 11 - São de inteira responsabilidade do autor do projeto, do responsável técnico e do proprietário, a consulta prévia ao Corpo de Bombeiros, a SABESP e ao INSS (Instituto Nacional de Seguridade Social) e demais órgãos públicos pertinentes, para atendimento de suas leis, decretos, normas e instruções;
- 12 - A remoção de árvores, postes, boca de lobo e demais elementos que interfiram com o projeto apresentado serão tratados com os departamentos públicos responsáveis;
- 13 - O edifício será dotado de para-raio (L.M. 1691/1968), sinal de alerta na entrada e saída de veículos, lixeira (L.M. 3033/88) e caixa receptora de correspondência;
- 14 - Não haverá movimento de terra no local;
- 15 - Será atendida a L. E. 12.526/2007, contenção de enchentes e destinação de águas pluviais ($V=0.15 \times A_i \times i \times P \times 1$).



Coberturas Superiores (Torres B e C)



Ático (Torre B e C)

Projeto Simplificado L.M. 6.479/16
 Cobertura Super. e Ático (Torre B e C) FOLHA Nº 8/15
 PROC.:
 FOLHA:
 ASS.:

Construção de Cj. de Edifícios Residenciais Multifamiliares - 339 unidades
 ASSUNTO
 Rua Doutor Marcel Pretesco - FIAÇÃO e TECELAGEM TOGNATO - SÃO BERNARDO DO CAMPO LOCAL
 Construtora e Incorporadora Mineirinho Ltda.
 PROPRIETÁRIO

ESCALA 1:100

PLANTA DE SITUAÇÃO SEM ESCALA, NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO.
 ver folha 1/15
 DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DA PMSBC, DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
 PROPRIETÁRIO
Edson José de Barros Ltda.
 (Juscelino José da Silva)

ÁREAS - M2
 ver folha 1/15
 AUTOR DO PROJETO/RESPONSÁVEL PELA OBRA
Carlos Donizetti das Neves
 R. CONTINENTAL 1000 - APTO 174 - SBCAMPO.
 TELEFONE - 99934-3360
 CAU - A-2003864
 RPM - 4426
 RRT - 12440026

NUMERAÇÃO PREDIAL	LARGURA DO PASSEIO	ALVARÁ N:
	LEGENDA	
ver folha 1/12		EXPEDITO EM / /
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 006.004.075.000		ASS. FUNC. EXP.

Notas :

- 1 - Para efeito do disposto no LM 6479/2016 referente a apresentação do projeto de edificações, o projeto em apreço, bem como sua execução, atenderão as exigências da LM 6222/2012 (Uso e Ocupação do Solo) e LM 6184/2011 (Plano Diretor), bem como suas alterações;
- 2 - A edificação atenderá ao disposto no D.E. 12.342/78 (Codigo Sanitário Estadual) e código de obras Arthur Saboya (LM 3427/29 - São Paulo) conforme LM 1950/71 e 4156/93;
- 3 - O projeto apresentado e sua execução atenderão as exigências da LM 4974/2001 (Codigo de Posturas Municipais) e suas alterações;
- 4 - Onde houver necessidade de contenção do terreno, será executado muro de arrimo;
- 5 - A solução de eventuais problemas com drenagem de águas pluviais decorrentes da execução da obra, bem como após sua conclusão, será de inteira responsabilidade do proprietário e responsável técnico abaixo assinado;
- 6 - Não haverá abertura de vãos de iluminação e/ou ventilação em paredes com recuos interiores a 1,50 m da divisa do lote, em atendimento ao disposto no código civil brasileiro;
- 7 - As vagas de estacionamento, circulação de veículos e seus acessos são de inteira responsabilidade do autor do projeto e responsável técnico pela obra e não serão prejudicados pela estrutura do prédio atendendo as áreas e dimensões mínimas conforme legislação;
- 8 - As vagas dependentes entre si, serão da mesma unidade habitacional;
- 9 - Os equipamentos de circulação vertical serão dimensionados e equipados conforme legislação e normas técnicas específicas;
- 10 - A edificação atenderá ao disposto na Lei Federal 10098/00 e no Decreto 5296/04 e na NBR 9050/15 e suas alterações quanto a acessibilidade de deficientes físicos ou mobilidade reduzida;
- 11 - São de inteira responsabilidade do autor do projeto, do responsável técnico e do proprietário, a consulta prévia ao Corpo de Bombeiros, a SABESP e ao INSS (Instituto Nacional de Seguridade Social) e demais órgãos públicos pertinentes, para atendimento de suas leis, decretos, normas e instruções;
- 12 - A remoção de árvores, postes, boca de lobo e demais elementos que interferiram com o projeto apresentado serão tratados com os departamentos públicos responsáveis;
- 13 - O edifício será dotado de para-raio (L.M. 1691/1968), sinal de alerta na entrada e saída de veículos, lixeira (L.M. 3033/88) e caixa receptora de correspondência;
- 14 - Não haverá movimento de terra no local;
- 15 - Será atendida a L. E. 12.526/2007, contenção de enchentes e destinação de águas pluviais (V=0,15 x Ai x IP x t).



Projeto Simplificado	L.M. 6.479/16	PROC. :
Recuos	FOLHA Nº. 10/15	FOLHA :
		ASS.:

Construção de C. de Edifícios Residenciais Multifamiliares - 339 unidades
ASSUNTO

Rua Doutor Marcel Preotesco - FIAÇÃO E TECELAGEM TOGNATO - SÃO BERNARDO DO CAMPO LOCAL

Construtora e Incorporadora Mineirinho Ltda.
PROPRIETÁRIO

ESCALA 1:250

ver folha 1/15	PLANTA DE SITUAÇÃO SEM ESCALA, NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO.	DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DA FMSBC, DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
	PROPRIETÁRIO Constr. Incorp. Mineirinho Ltda. (Juscelino José da Silva)	
ver folha 1/15	ÁREAS M2	AUTOR DO PROJETO/RESPONSÁVEL PELA OBRA Carlos Donizetti das Neves
	ARQUITETO R. CONTINENTAL 1000 - APTO 174 - SBCAMPO. TELEFONE - 99934-3360 CAU - A-2003864 RPM - 4426 RRRT - 12440026	
NUMERAÇÃO PREDIAL	LARGURA DO PASSEIO	ALVARÁ N: EXPEDITO EM / / INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA 006.004.075.000 ASS. FUNC. EXP.
	LEGENDA	
	ver folha 1/12	