

**IMPORT DIRECT IMPORTADORA DE COMERCIAL LIMITADA.**

CNPJ: 00.214.988/0001-91

SANTA ROSA – RS

Telefone (55) 3511-9300

---


## **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**IMPORT DIRECT**

**RUA ANTUNES RIBAS ESQ. RUA MARQUÊS DE TAMANDARÉ -  
CENTRO - SANTOÂNGELO/RS**

**SANTO ÂNGELO /2021**

01. Introdução .....	03
02. Ficha Técnica.....	04
03. Informações da área de interesse.....	05
04. Caracterização do empreendimento .....	09
4.1 Fornecimento de energia elétrica .....	09
4.2 Abastecimento de água .....	09
4.3 Esgoto sanitário.....	09
4.4 Coleta de lixo.....	10
4.5 Iluminação pública.....	10
4.6 Drenagem das águas pluviais .....	10
4.7 Vegetação, geografia e fauna.....	10
4.8 Hidrografia .....	12
4.9 Sistema viário .....	12
05. Áreas de influência.....	14
06. Ruídos.....	16
07. Valorização imobiliária .....	17
08. Relatório.....	17
09. Considerações finais. ....	19
10. Referencias .....	20





## 1. Introdução

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV tem como objetivo avaliar os impactos causados no ambiente urbano em decorrência da implantação de um empreendimento comercial IMPORT DIRECT IMPORTADORA E COMERCIAL LIMITADA, na Rua Antunes ribas esquina com a Rua Marquês de Tamandaré, Bairro Centro, na cidade de Santo Ângelo/RS.

O empreendimento será implantado em área onde hoje se localiza dois terrenos com construções em zona urbana, os quais com alvará de demolição N° 105/2021 e N° 106/2021 nos endereços Rua Antunes Ribas, N° 2202 e Rua Marques de Tamandaré, N° 1845 respectivamente.

O objetivo do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é a análise dos impactos gerados pela implantação do empreendimento em relação ao adensamento populacional, os equipamentos urbanos e comunitários, o uso e ocupação do solo, a valorização imobiliária, a geração de tráfego, a demanda por transporte público, a paisagem urbana e o patrimônio natural e cultural tanto da área diretamente afetada pela instalação do empreendimento quanto do seu entorno.

O estudo será de grande relevância para o município uma vez que o instrui e assegura da capacidade do meio urbano em comportar determinado empreendimento. Para a avaliação dos possíveis impactos gerados, utilizou-se como parâmetros as regulamentações normais de propriedades urbanas, conforme definido nas legislações municipais de uso e ocupação de solo (Plano diretor). Como ferramentas para elaboração do estudo foram executados levantamentos “in loco”, tanto na área de interesse como em seu entorno.

Em virtude do que foi mencionado por meio do EIV é possível planejar e controlar os efeitos e possíveis impactos e ambiental do empreendimento, propondo ações mitigadoras e compensatórias que possam contribuir para com as atividades, conciliando os interesses dos empreendedores com o direito das pessoas (cidadãos), que moram, trabalham ou transitam no entorno.



## **2. FICHA TÉCNICA**

### **2.1. Identificação do Empreendimento**

Nome da empresa: IMPORT DIRECT IMPORTADORA E COMERCIAL LTDA

Endereço: Rua Antunes Ribas Esq. Rua Marquês De Tamandaré - Centro -  
Santo Ângelo/Rs.

Nome do Responsável Legal: IMPORT DIRECT

Atividade: COMERCIAL (Aluguel de imóveis próprios)

Área Terreno: 1065,00 m<sup>2</sup>

Área Construída: 2274,30m<sup>2</sup>

Alvará do Corpo de Bombeiros: Protocolado.

### **2.2. Identificação do Responsável técnico pelo EIV**

Responsável Técnico:

Engenheiro Civil: Leonardo Gretschmann

CREA RS 233714

Endereço: Rua Universidade das Missões, 555, APT 22

Santo Ângelo - Rio Grande do Sul

Leonardo\_gretschmann@hotmail.com



### 3. Informações e caracterização do empreendimento

O empreendimento Comercial (IMPORT DIRECT), será inserido em zona urbana, com lote área de 1065,00m<sup>2</sup>, conta com 2274,30m<sup>2</sup> de área construída, sendo subsolo 845,94 m<sup>2</sup>, térreo 796,05m<sup>2</sup> e segundo pavimento 631,87m<sup>2</sup>, implantado no município de Santo Ângelo/RS, com acesso de veículos ao pavimento subsolo único e exclusivo pela Rua Marques de Tamandaré e acesso de pedestres pela Rua Marques de Tamandaré e Rua Antunes Ribas, no centro da cidade. As coordenadas geográficas (Datum SIRGAS 2000) no centro geométrico do terreno são: Latitude-28°29'5188'' Longitude - 54°26'3274''.

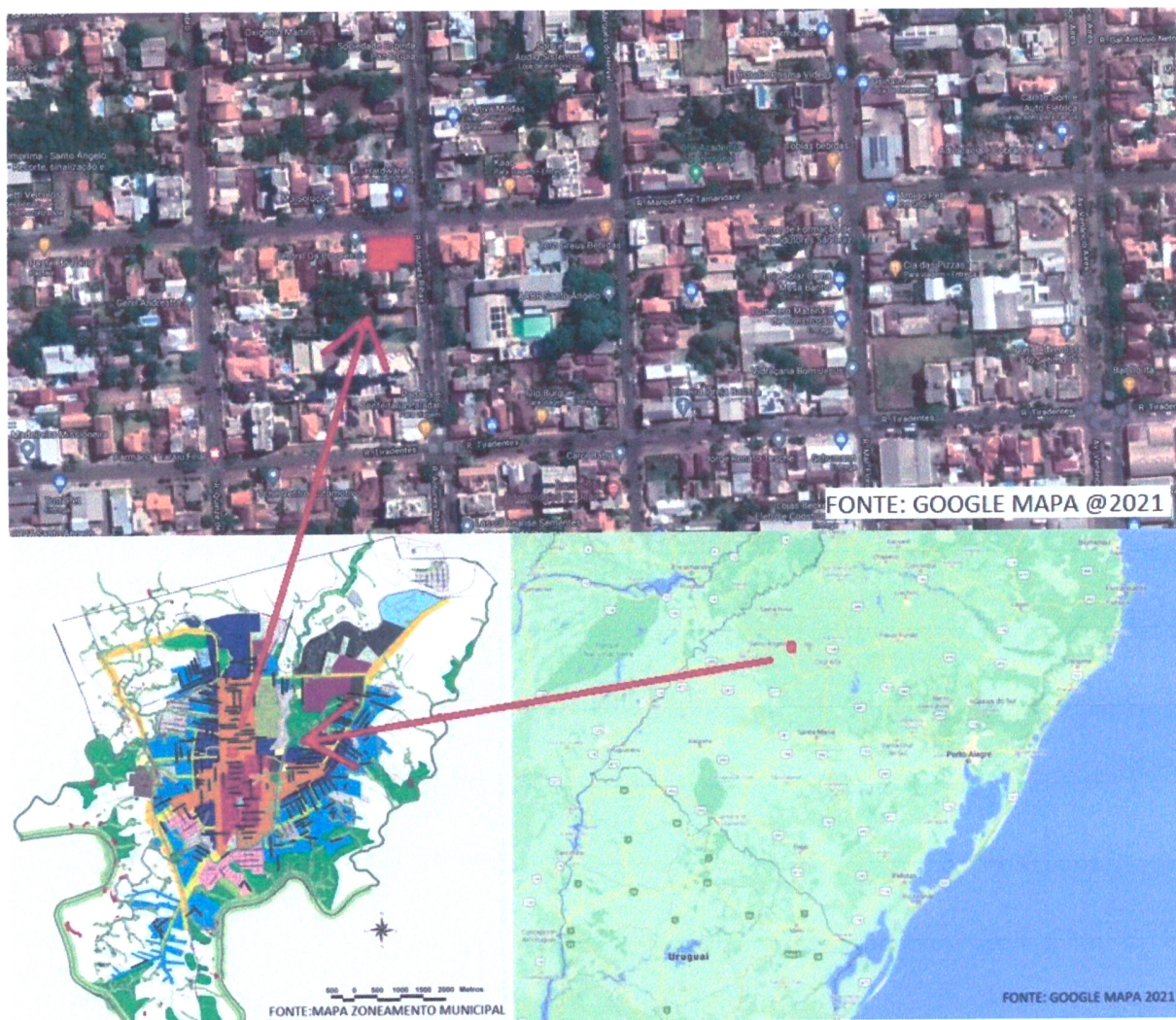
Dados relacionados à ocupação do lote atende-se a legislação local - Plano Diretor Municipal, o terreno com taxa de ocupação de 74,75% onde o permitido é 75%, seu índice de aproveitamento é 1,34. Nesta zona é permitida tal atividade conforme o Plano diretor classifica-se como **Área de adensamento secundário**.

O empreendimento contemplará com a seguinte infraestrutura de um subsolo destinado a estacionamentos, térreo e segundo pavimento com escritórios e terraço destinado a locação de reservatórios, ar condicionados e bombas. .

Sendo que para o estudo delimitou-se um eixo para a caracterização da área de vizinhança e avaliação dos impactos, considerou-se as fases de construção e ocupação do empreendimento. O objetivo do IMPORT DIRECT é atender a demanda comercial de interesse social. Portanto, é direcionado a um público específico e será comercializado segundo critérios que se enquadram nas expectativas do empreendedor. A seleção do município de Santo Ângelo, bem como do lote onde o empreendimento será implantado considerou fatores, tipo localização, infraestrutura no local e valorização imobiliária.

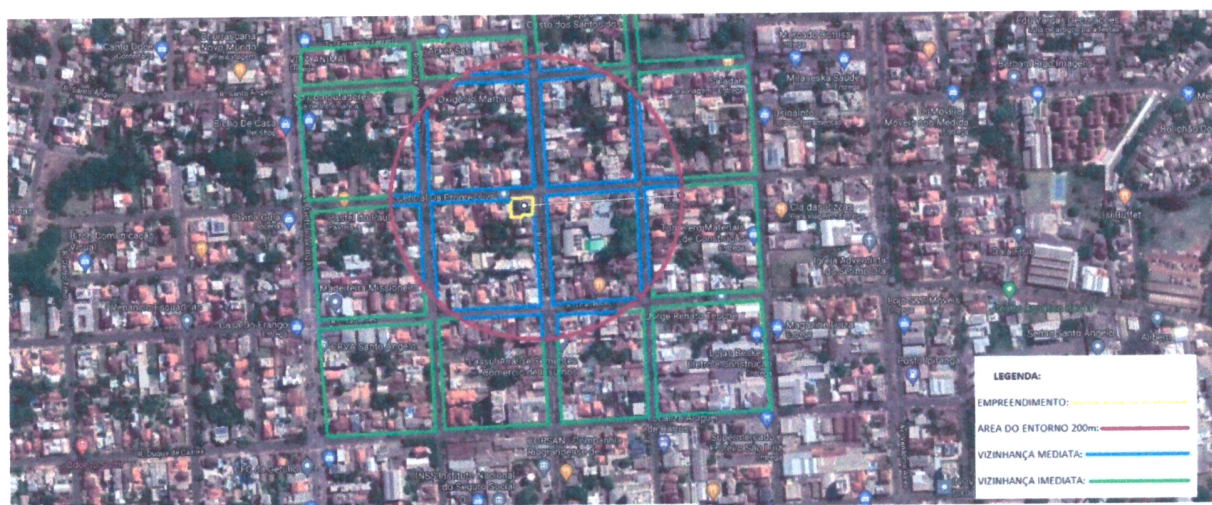






**Figura 01:** Mapa de localização Empreendimento - IMPORT DIRECT inserido do município de Santo Ângelo-RS

Fonte: Google2021/ Zoneamento municipal.

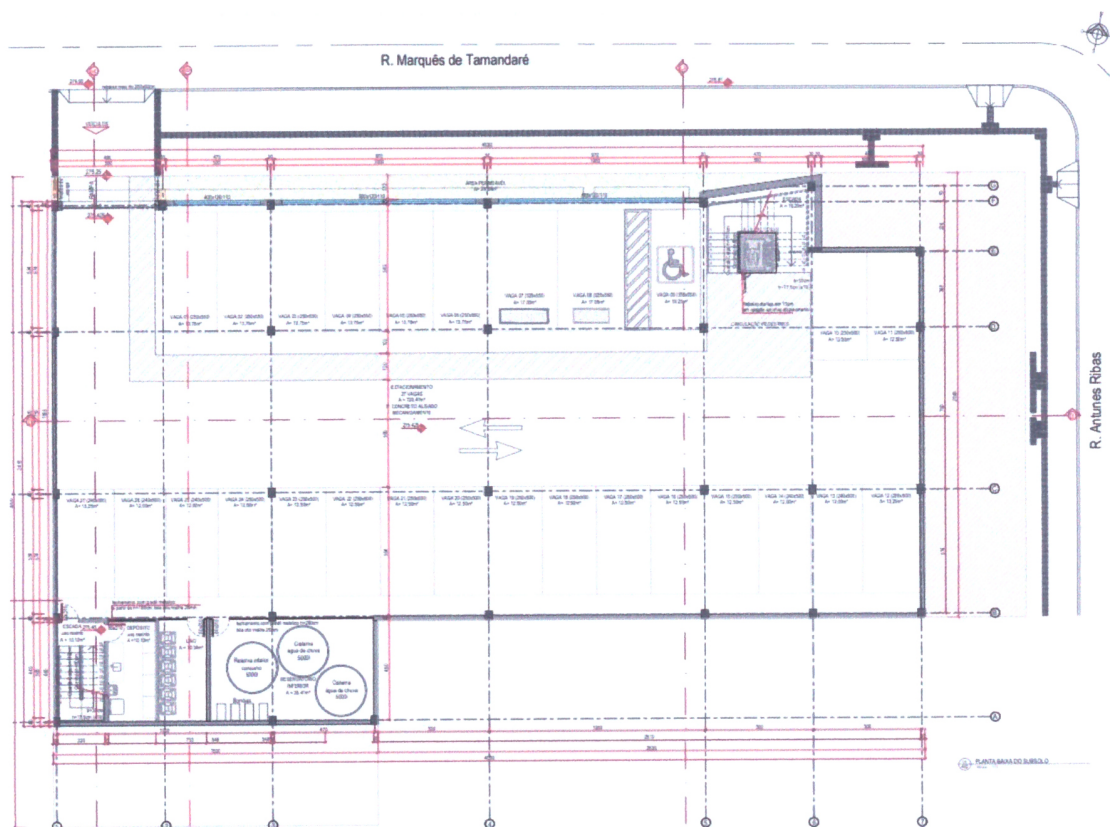


**Figura 02:** Mapa vizinhança mediata e imediata em um raio de 200m.

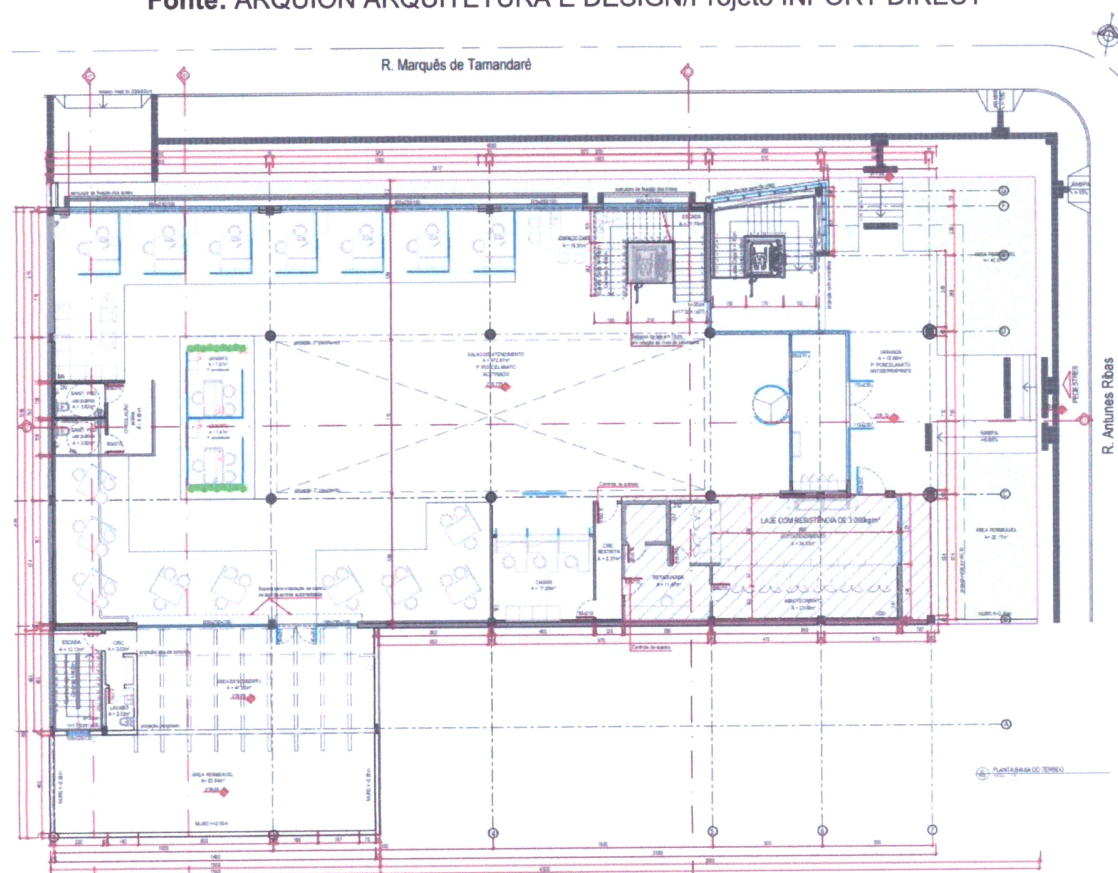
Fonte: Google Earth/2021.

*[Handwritten signature]*



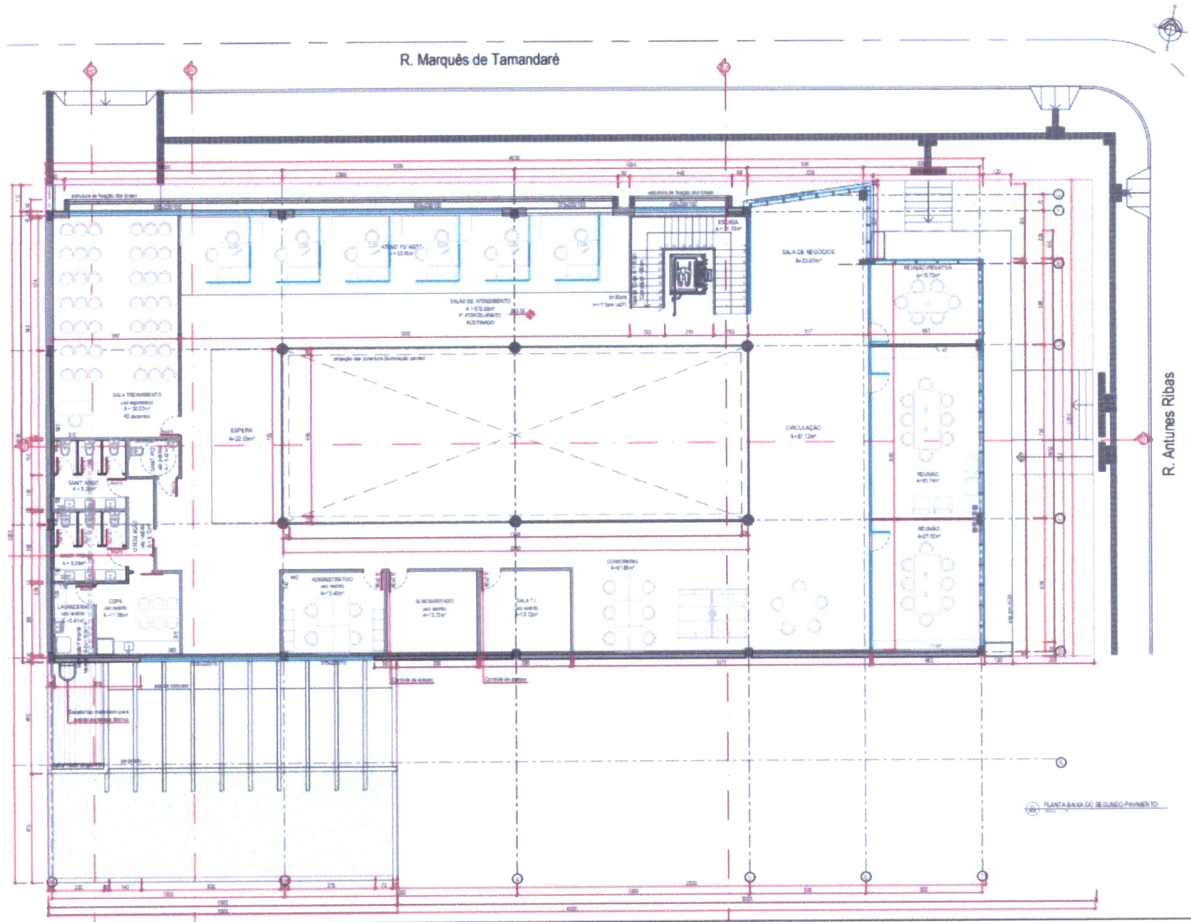


**Figura 03: Implantação Geral do empreendimento (SUBSOLO).**  
**Fonte: ARQUION ARQUITETURA E DESIGN/Projeto INPORT DIRECT**



**Figura 04: Implantação Geral do empreendimento (TERREO).**  
**Fonte: ARQUION ARQUITETURA E DESIGN/Projeto INPORT DIRECT**

*Handwritten signature in blue ink.*



**Figura 05:** Implantação Geral do empreendimento ( SEGUNDO PAVIMENTO).  
**Fonte:** ARQUION ARQUITETURA E DESIGN/Projeto INPORT DIRECT

#### QUADRO DE ÁREAS

PAVIMENTO	AREA COBERTA FECHADA (m²)	AREA COBERTA ABERTA (m²)	AREA DESCOBERTA (m²)
SUBSOLO	845,94	-	
TÉRREO	733,75	62,30	51,88 (pérgola)
2º PAVIMENTO	631,87	-	
TERRAÇO TÉCNICO (COBERTURA)	-	-	110,69
<b>AREA TOTAL CONSTRUÍDA = 2274,30 m²</b>			
ÍNDICES URBANÍSTICOS			
LOTES N° 21 E 22 QUADRA N° 68	ÁREA DO TERRENO (conforme matrículas) = 1065,00m²		
ÍNDICE DE APROVEIT. (5x = 5325,00m²)	Proj.....1427,92m²		
TAXA DE OCUPAÇÃO (75% = 798,75m²)	Proj.....796,05m²		
TAXA DE PERM. (12,5% = 133,12 m²)	Proj.....177,35m²		

Índices conforme mapa de zoneamento urbano - Zona Adensável: Área de Adensamento Secundário

**Figura 06:** Quadro de áreas.  
**Fonte:** ARQUION ARQUITETURA E DESIGN/Projeto INPORT DIRECT.

No estudo (EIV) consta dados relativos à infraestrutura do Município, informações que visam fornecer subsídios e dados para o entendimento da importância do estudo na capacidade do município em absorver a implantação do IMPORT DIRECT:



#### 4. Infraestrutura local

##### 4.1 Fornecimento de energia elétrica;

Observa-se na figura-07 a existência de rede de energia elétrica nas vias próximas ao empreendimento. As instalações elétricas serão devidamente ligadas a concessionária local (RGE), sem impacto negativo.



**Figura 07:** Redes de energia existentes no local.  
**Fonte:** Google Maps- Street View/2021.

##### 4.2 Abastecimento de água

A rede de água fria será feita através da concessionária local, Companhia estadual de Saneamento Básico (Corsan) – RS. As ligações armazenam os reservatórios, sendo estes localizados no subsolo e terraço da edificação, e então distribuídos para todas as instalações.

Contudo, pode-se afirmar que não haverá impacto negativo quanto ao abastecimento de água, pois a instalação do empreendimento conforme viabilidade e liberação técnica de abastecimento.

##### 4.3 Esgotamento Sanitário

O projeto prevê inicialmente a utilização do sistema individual de tratamento de esgoto que é composto por fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro.

Posteriormente os ramais serão lançados todos diretamente sobre a rede coletora na tubulação ou nas caixas de inspeção, conduzidos a rede pública, de acordo com a legislação local e a declaração fornecida pela concessionária responsável - CORSAN.

#### 4.4 Coleta de Lixo

Os serviços de limpeza pública do município de Santo Ângelo compreendem em coleta, transporte, tratamento e disposição final dos resíduos urbanos, executados através de contrato de concessão pela empresa Via Norte Coleta e Transporte de Resíduos. A coleta de resíduos orgânicos e seletivos já acontece regularmente na região, sendo que haverá contêineres seletivos para facilitar e contribuir com a coleta proveniente da demanda do futuro empreendimento.

#### 4.5 Iluminação Pública

A iluminação pública já está implantada em toda a região do entorno do futuro empreendimento, sendo que já faz parte da estrutura local.

#### 4.6 Drenagem e rede de águas pluviais

A drenagem pluvial tem como princípio acompanhar o desnível, com escoamento das águas pluviais, evitando grandes volumes de água e colaborando com a redução da velocidade do escoamento das águas superficiais. Haverá drenagem pluvial no projeto iniciando seu cronograma de execução da infraestrutura no local, conforme implantação. O sistema de drenagem da área permeável consiste na implantação de bocas de lobo e sarjetas coletoras com direcionamento através de tubulação de concreto para a rede de escoamento pública.

#### 4.7 Vegetação, Geografia e Fauna.

A área em estudo está em conformidade com as disposições legais em vigor.

Os estudos de relacionados ao caráter ambiental necessitaram de aprovação dos órgãos competentes neste caso Secretária de Meio ambiente municipal (SEMMA), sendo os seguintes documentos:

- Protocolo de Urbanização Urbana - 346/2021.

##### Vegetação

Na área em estudo é resultante do processo de urbanização no local, cobertura vegetal rasteira e uma pequena quantidade de espécimes arbórea de médio porte que foram implantadas no local as quais serão retiradas.

Este impacto encontra-se principalmente associado à etapa de construção da obra, em particular, a ação chamada de “desmatamento e limpeza”. Haverá supressão de vegetação no terreno do empreendimento, já com as autorizações do órgão competente.



### Geografia

Características da região de baixa declividade e considerável sinuosidade natural. O terreno possui desnível, assim foi previsto já projeto a terraplanagem, com a implantação escalonada, utilizando diferentes níveis (taludes) tirando partido do relevo natural.

### Fauna

Está vinculada a vegetação existente, possivelmente com a presença de algumas espécies arbóreas ocorre a presença aves, não é provável a existência de animais de outras espécies nativos, já que no seu entorno a urbanização se faz presente. Mapa fotográfico com a localização do empreendimento.



**Figura 09:** Mapa da vegetação existente.  
**Fonte:** Google Earth/2020.







**Figura 12:** Imagem da parada de ônibus em frente ao lote.  
**Fonte:** Google Maps- Street View/2021.

O imóvel comercial terá acesso de veículos exclusivo que se dá pela Rua Marques de Tamandaré, possui leito carroçável aproximadamente de 12,00m de largura e calçada de 4,00m no sentido duplo de trânsito, acessos com acessibilidade e paradas de ônibus próximas.

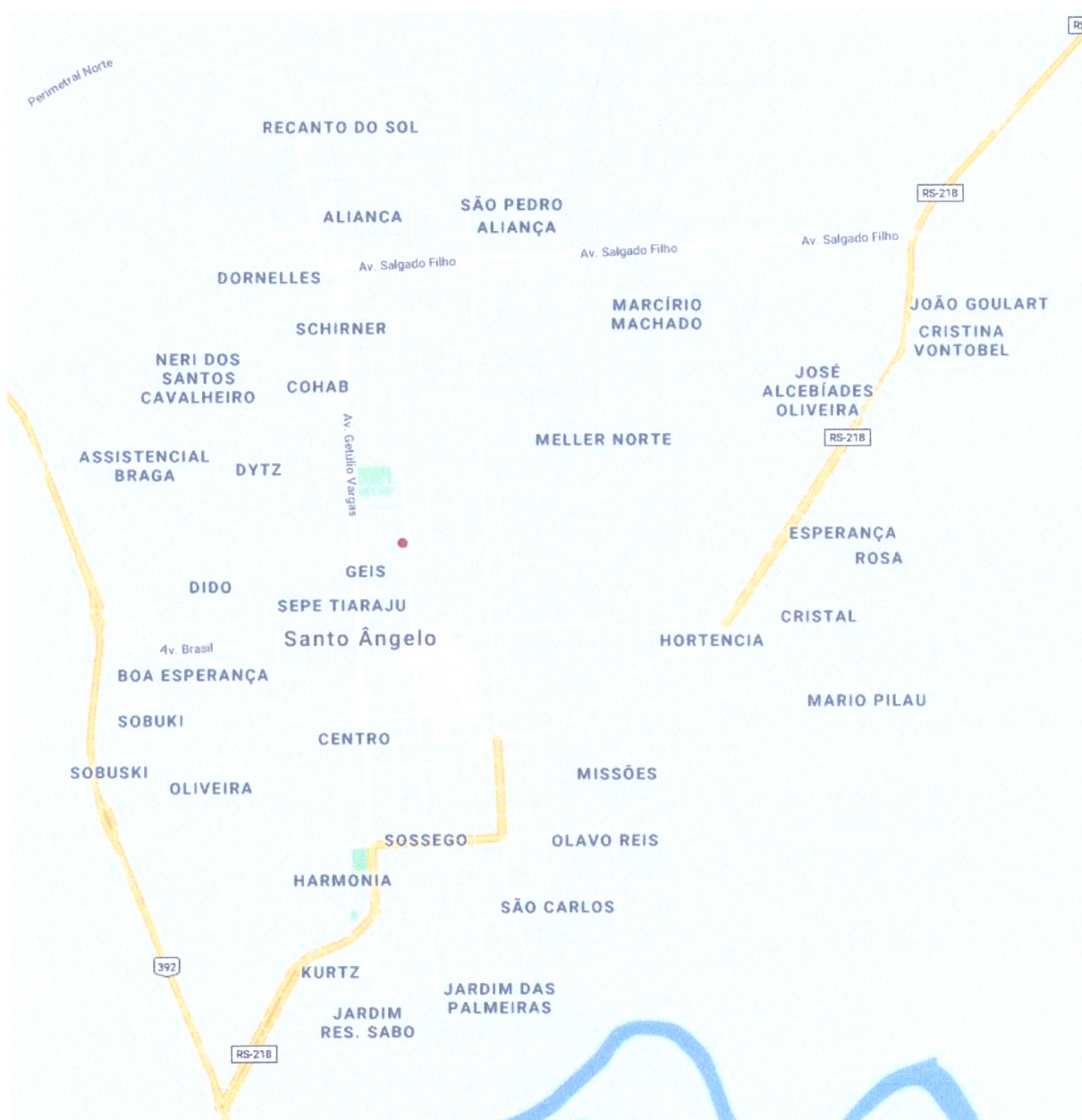
O trânsito que será de maioria, carros de Médio correspondendo à atividade que se propõe comercial. O Impacto será o aumento da demanda por transporte público as medidas mitigadoras e compensatórias se aplica na melhoria do sistema de transporte público oferecido à população, aumento no número de paradas de ônibus e disponibilizar mais linhas/horários melhorando a acessibilidade do local.

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.



## 5. Áreas de Influência

O empreendimento em um raio entorno de 200m, com áreas residenciais, Comerciais e Institucionais. Com acesso próximo à Avenida Getúlio Vargas haverá aumento do fluxo de transito na avenida que dá acesso secundário da RS-344 ao centro da cidade de Santo Ângelo.



**Figura 14:** Mapa acesso Av. Getúlio Vargas x Centro.  
**Fonte:** Google mapa/2021.

### 5.1 Área de Influência indireta (AII)

Área de influência indireta: constitui-se da região abrigada pelas vias de acesso a outras regiões da cidade.

Os níveis de ruído gerados pelo empreendimento tendem a obedecer a um Zoneamento estratégico no canteiro de obras, minimizando a intensidade com a qual atingem o entorno. Estes que serão emitidos durante as fases de implantação e instalação do empreendimento, ocorrerão em horário comercial, não prejudicando a vizinhança.

### 5.2 Área de Influência direta (AID)

Área de influência direta: constitui-se da região lindeira ao empreendimento, onde ocorrerão os principais acessos da via onde localiza-se o empreendimento.

A área que será diretamente afetada pelo empreendimento corresponde à área em estudo no entorno, no lote prevista a construção do residencial, não há indícios quanto à existência de vestígios, históricos ou artísticos na AID. Também não há presença de reservas indígenas ou monumentos naturais, potenciais turísticos, nem de bens tombados, sendo que na área há muitas décadas já teve suas características naturais alteradas por atividades antrópicas locais e regionais mineração, agricultura, empreendimentos imobiliários e outros.

O empreendimento que será localizado em Área de adensamento secundário, conforme Plano Diretor Municipal, em Macrozona Urbana.

Os empreendimentos de tipologia Comercial podem ser considerados potencialmente poluidores/degradadores porque no seu processo de implantação e ocupação dos imóveis ocorrem intervenções que podem gerar potenciais impactos nos meios físicos e bióticos, porém podem ser mensuráveis e controláveis desde que seja inserido ao projeto a aplicação de programas ambientais com a intenção de mitigar os impactos.

Toda a implantação e construção com maiores dimensões construtivas de um empreendimento geram impactos efeitos positivos e negativos, na vizinhança podendo interferir diretamente na dinâmica da cidade, entre alguns aspectos positivos podemos citar, a geração de emprego, oportunidades de negócios e serviços na operação do empreendimento, incluindo a movimentação do comércio local, com a geração de tributos municipais e estaduais. A saber, em seu entorno a ventilação e iluminação possuirá impacto positivo, pois o empreendimento tem afastamentos e recuos adequados, atendendo o código de obras.

#### Fase de instalação

Nesta fase do empreendimento promove a geração de grande quantidade de resíduos de construção civil, que serão gerenciados através do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRS).





### Fase de implantação

Canteiro de Obras: os tapumes, fechamento do lote, barracão de obras adotados de banheiros químicos, marcação da obra e construção das edificações e sua infraestrutura, estão classificados em classe A (tijolo areia, solo proveniente de terraplanagem) classe B (madeira, plástico, metais, gesso e papelão), e D ( tintas, solventes, objetos que contem amianto e outros).

*Os resíduos provenientes da operação do empreendimento, serão caracterizados e identificados, e através da triagem serão acondicionadas até a etapa de coleta, transporte e destinação.( estabelecido nesta resolução, obedecendo a Resolução CONSEMA 372/2018).*

### Fase de uso

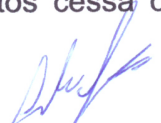
Os resíduos sólidos provenientes desta etapa seguiram um Plano de gerenciamento de resíduos sólidos: geração, caracterização, manuseio, acondicionamento, armazenamento, coleta, transporte, reuso/reciclagem tratamento e destinação final.

- Identificação dos resíduos: devem ser identificados/classificados os tipos de resíduos domésticos gerados e acondicionados nos devidos “contêineres” para que colabore na coleta seletiva.
- Pontos de coleta: na implantação do empreendimento aponta-se a localização estratégica onde os usuários deveram dispensar os resíduos para que o serviço de coleta recolha os mesmos.
- Frequência da coleta: já é existente uma rotina de coleta no local, contudo nesta fase com o aumento da demanda o município deverá considerar e viabilizar que a coleta ocorra com mais regularidade.
- Horário de coleta: atualmente a coleta ocorre no período noturno fato positivo considerando o baixo tráfego de veículos.

## **6. Ruídos**

Em geral as obras de construção civil apresentam máquinas, veículos e equipamentos que geram ruídos podendo incomodar a vizinhança local, assim o ruído gerado estará atendendo a legislação Vigente NBR10.151, será locado o canteiro de obra em um local estratégico, localizado de forma a minimizar os ruídos, conforme o layout do canteiro de obras.

Em virtude do que foi mencionado o impacto ambiental causado pelo ruído será de pequena magnitude, terá duração temporária, limitada a implantação do empreendimento. Será reversível, pois o desligamento dos equipamentos cessa o



impacto imediatamente. Deverá ser adotado como medida de controle o monitoramento de ruído durante a fase de implantação do empreendimento.

## **7. Valorização imobiliária**

Com a implantação do empreendimento devidamente regularizado, inserido na região. Considera-se que existem diversas áreas de influência para o parâmetro socioeconômico, pois é provável a instalação de futuras residências, mercados, farmácias e comércio em geral no entorno da área, que beneficiarão os moradores da vizinhança.

Este impacto de crescimento e valorização imobiliária poderá ser verificado de modo efetivo somente ao longo das fases de instalação e ocupação do mesmo.

## **8. Relatório de impacto deVizinhança**

Apresentar as análises do EIV, prever os impactos positivos e negativos gerados pelo empreendimento, determinar medidas para eliminar ou mitigar estes, assim evitando impactar o entorno em que está inserido.

Durante a elaboração do projeto foram observados os aspectos físicos, ambientais, socioeconômicos e culturais do entorno. A fim de contribuir e conciliar o interesse de empreender e o direito a uma cidade sustentável. Pela observação dos dados analisados abaixo estará mencionado medidas e alternativas que visam a viabilidade do projeto.

### ***Sistema Viário***

O acesso único ao empreendimento por veículos se dá pela Rua Marques de Tamandaré, via que juntamente com a Avenida Getúlio Vargas tem suporte para fluir o futuro trânsito e internamente contribuí para o fluxo de veículos estacionamento privativo.

A região é atendida pelo Transporte Público Viação Tiaraju.

### ***Infraestrutura Urbana Local***

Infraestrutura consiste em um conjunto de elementos estruturais que irá impulsiona o desenvolvimento socioeconômico do local. Os principais serviços que compõem a infraestrutura local são transporte, energia, telecomunicações, saneamento (CORSAN), coleta seletiva e comércios.





### ***Aspectos Ambientais e Paisagísticos***

A área em estudo em que se implantará é urbana e possui algumas espécies vegetais de relevância, nas quais haverá supressão de vegetação (desmatamento e limpeza) no terreno para terraplanagem, já com as autorizações do órgão competente.

O empreendimento tem como principais medidas mitigatórias a implantação de um projeto de paisagismo e arborização urbana. O entorno da obra não possui edificações históricas significativas.

### ***Aspectos Econômicos e Sociais***

Considerando que os serviços e equipamentos urbanos e comunitários servem à efetivação e interligação dessas funções, o uso da propriedade urbana deve ser condicionado ao respeito a esses vitais equipamentos de promoção do bem estar de cada cidadão.

Cabe ao Poder Público a eficiente gestão e o monitoramento dos equipamentos públicos, assim como, a não hesitação em exigir ou facilitar o cumprimento da função social da propriedade em prol da sustentabilidade do meio ambiente urbano.

Os empreendimentos particulares existentes nas imediações sofrerão um acréscimo de demanda natural, advindo do aumento da densidade populacional ocasionada pela efetivação do empreendimento, fomentando a economia local e por consequência a ampliação de tais empreendimentos visando adequar a demanda.

Sendo um impacto positivo a geração direta e indireta de emprego, a correta utilização do solo, a taxa de ocupação está regular, o coeficiente de aproveitamento o projeto respeitando as normas e diretrizes estando em conformidade com as legislações. Não constatando impacto negativo significativo. No geral não foi detectado dificuldades causadas pelo empreendimento.

O crescimento e valorização imobiliária poderá ser verificado de modo efetivo quando a ocupação for consolidada.

### ***Aspectos gerais***

O fluxo de veículos no período de implantação e operação da empresa será temporário no local e terá que cumprir os termos de horários (a movimentação de carga e descarga de material para as obras deverá obedecer ao horário comercial).

Com término da obra e a ocupação comercial, a maior parte do transporte se dará por veículos leves com fluxo local através de clientes e funcionários.

A empresa tem por princípio atuar de acordo com as legislações municipais, estaduais e federais vigentes. Buscando atender todas as exigências, ambientais e trabalhistas. Enfim, é sempre importante salientar: a terra urbana deve cumprir sua função social.

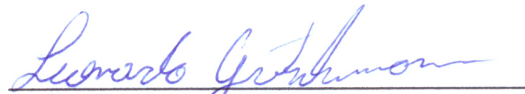




### 9. Considerações finais:

Apresentado o estudo com o conjunto de informações solicitadas, submete-se o presente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), sendo um instrumento de política urbana regulamentado, conforme suas diretrizes e o Plano Diretor Municipal, a apreciação do corpo técnico responsável (Prefeitura Municipal de Santo Ângelo), por analisar o EIV, considerando que as informações expostas acima estão de atualizadas e de acordo com as legislações incidentes as demais recomendações de modo que o projeto está adequado.

Contudo, estamos à disposição para quaisquer sugestões que venham propiciar melhorias.



**Responsável Técnico**

Engenheiro Civil

Leonardo Gretschmann

CREA RS 233714

**Santo Ângelo 12, maio de 2021.**

## REFERÊNCIAS

ABNT: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 10004:**  
Resíduos  
sólidos – Classificação. Rio de Janeiro, 2004, 71 p.

ABNT: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 13591:**  
Compostagem – Terminologia. Rio de Janeiro, 1996.

ABRELPE. **Panorama dos Resíduos Sólidos no Brasil.** 2009, 210p.

Resolução CONSEMA n° 372/2018.

Plano Estadual de Resíduos Sólidos de Rio Grande do Sul, 2015-2034.

Plano diretor Santo Ângelo-RS / Estatuto das Cidades.

