

# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

E

## RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Empresa: Colégio São Matheus S/S. Ltda-ME

Endereço: Rua Dr. Advogado Zeferino Vasconcellos, 720 Vila Motta  
Bragança Paulista SP

Paulo Tadeu Leme  
Engenheiro Civil

## ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

**Empresa :** Colégio São Matheus S/S. Ltda-ME

**End.:** Rua Adv. Zeferino Vasconcellos 720 Vila Motta Bragança Paulista SP

**CEP :** 12903 010

**Tel.:** (11) 34047184

**Atividade:** Escola de Educação Infantil e Ensino Fundamental

**CNPJ-MF :** 03.383.524/0001-05

**I.E. :**

**Horário de Funcionamento :** 7:00 às 18:30 h ( Segunda a Sexta Feira)

**Responsável Legal e Pessoa de Contato :** Maristela Marques Centurion Bueno

**Profissional Responsável pelo EIV/RIV :** Eng. Paulo Tadeu Leme

**Qualificação :** Engenheiro Civil e Professor de Ciências Físicas e Biológicas

**End.:** Rua Nicola Ortenzi 151 Taboão Bragança Paulista SP

**CEP** 12916040

**Email:** paulotleme@yahoo.com.br

**CREA :** 060 072123 0

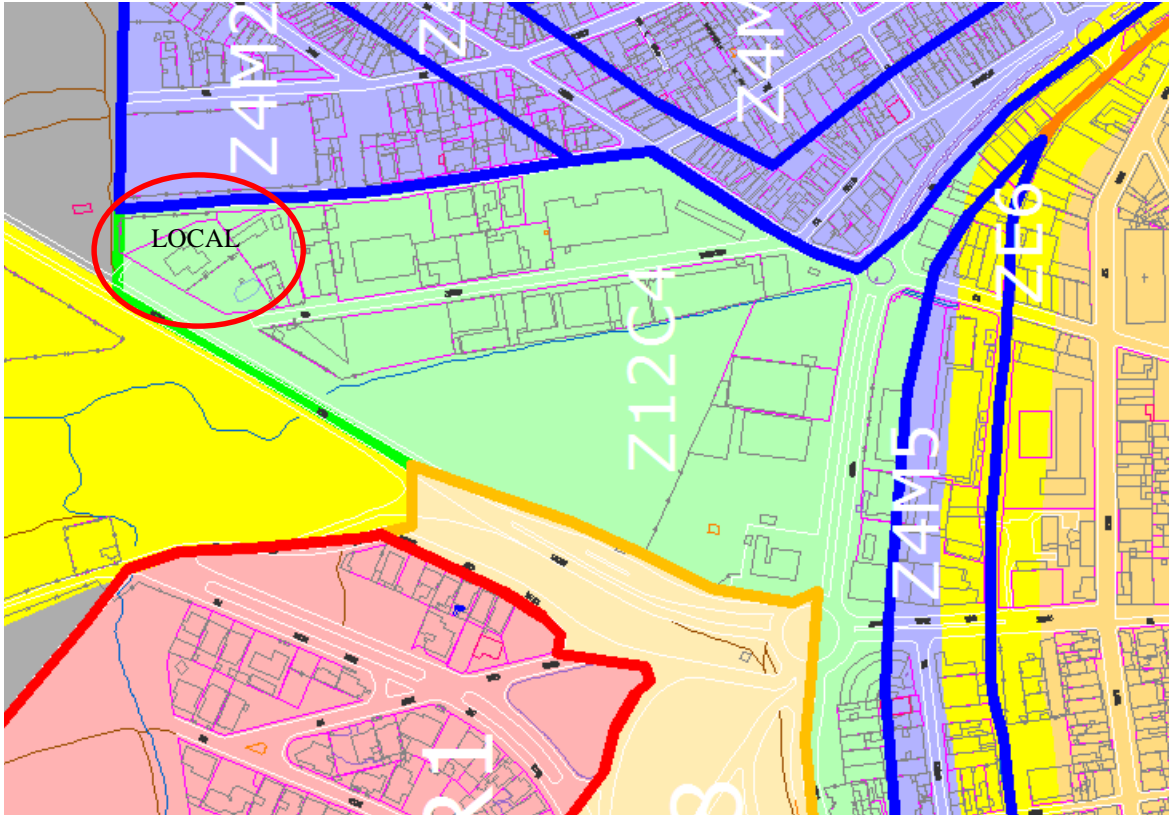
**Tel.:** (11) 973 498 302

## **1. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

### **Localização do Empreendimento**

O Colégio São Matheus encontra-se instalado à Rua Adv. Zeferino Vasconcellos n 720 , Vila Motta – Bragança Paulista SP.

Conforme o Código de Urbanismo o imóvel está localizado na Macrozona Urbana Z9 M5.,conforme figura a seguir:



Pelo Anexo VIII da Lei Complementar nº 556 de 20/07/2007, ( Código de Urbanismo), tem-se:

**ZM nível 5** – são residência multifamiliar: edifícios de apartamentos e condomínios urbanizados; edificações comerciais coletivas e edifícios ou condomínios comerciais verticais, e zona industrial até nível 3.

**Z9** – Zona cujos coeficientes urbanísticos são os seguintes:

Área mínima dos lotes	360 m <sup>2</sup>
Taxa de ocupação básica total	65%
Coeficiente de aproveitamento	4
Taxa de impermeabilização máxima	85%
Gabarito de altura ( número máximo de pavimentos )	mais de 8
Testada mínima	12 m
Recuo de frente mínimo	5 m
Recuo lateral direito mínimo	conf. Código Sanitário
Recuo lateral esquerdo mínimo	conf. Código Sanitário

### **Descrição do Empreendimento e sua finalidade**

O Colégio São Matheus é uma entidade prestadora de serviços na área de educação, atendendo crianças na faixa etária de 04 meses até 11 anos de idade.

Atua no turno da manhã no horário das 07:00 as 12: 00 h, no turno da tarde das 13:00 as 17:30 horas e em período integral das 07:00 as 18:30 h.

A Escola está inserida em um bairro residencial ( Vila Motta) próximo ao centro da cidade e

de fácil acesso.

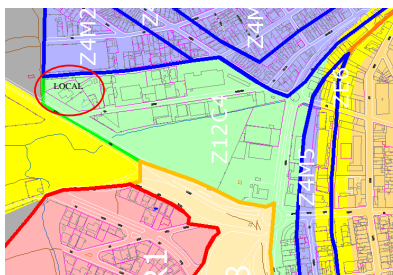
O empreendimento receberá alunos cujos pais, em sua maioria, trabalham em período integral e em diversas áreas profissionais. São famílias que residem em casas e apartamentos próprios, em sua maioria, normalmente compostas de quatro elementos e renda familiar que varia de R\$ 1200,00 a R\$ 6000,00 mensais.

A Empresa gerará 24 empregos diretos, sendo 15 professores, 1 pedagoga, 1 psico pedagoga, 2 auxiliares de limpeza, 1 segurança, 1 jardineiro, 1 cozinheira, 1 secretária.

A mão de obra indireta envolvida no empreendimento não foi dimensionada, mas consta de empresas e profissionais das mais diversas áreas, tais como: motoristas que transportam alunos, escritório de contabilidade, empresas de produtos de limpeza, super mercados, empresas que confeccionam uniformes, materiais didáticos, equipe de manutenção do imóvel, etc.

O empreendimento está instalado em um terreno com área de 3357,00 m<sup>2</sup>, possuindo uma área construída de aproximadamente 600,99 m<sup>2</sup>, o que dá origem a uma taxa de ocupação de 16,49% e um coeficiente de aproveitamento de 0,18. A taxa de permeabilização é superior a 60 %. A testada é de 35,00 m, e os recuos laterais são 25,00 m do lado que confronta com a Av. Plínio Salgado ( em um único ponto) sendo o restante superior a essa medida e 13 m do lado direito de quem da rua Adv. Zeferino Vasconcellos olha para o imóvel.

O imóvel possui a capacidade física de abrigar 92 alunos de ensino fundamental (1º a 4º anos) por período, contando para isso com 4 salas com capacidade para 23 alunos cada em média .



A ala de educação infantil, separada do ensino fundamental, tem capacidade física para abrigar 103 crianças, contando para isso com berçário, fraldário, sala de estímulo, brinquedoteca, e salas de maternal e infantil.

A estrutura funcional e financeira da empresa está montada para receber até 195 alunos por período.

O corpo docente inicial deverá ser formado por 65 crianças no período da manhã, 64 no período da tarde e 34 em período integral, conforme informações da direção.

### **Descrição das Atividades desenvolvidas pela escola**

As atividades desenvolvidas pela escola resumem-se, de forma básica, por período, em :

1. Recebimento dos alunos na porta da escola.
2. Encaminhamento para as salas de aula, educação física, recreação.
3. Desenvolvimento das aulas com utilização de materiais didáticos e paradidáticos.
4. Intervalos, com lanches, brincadeiras.
5. Retorno às atividades em sala de aula.
6. Saída dos alunos, que são entregues aos pais ou responsáveis.
7. Os alunos que permanecem em período integral são encaminhados, em horários específicos, para:
  - a) o refeitório onde recebem as refeições ( Toda a refeição será produzida em outro local, fora do estabelecimento)
  - b) além disso, para os menores, há o banho e a troca de fraldas.

Funcionam em paralelo a essa sequencia de atividades, os seguintes serviços:

1. jardinagem

2. serviços de limpeza
  3. atendimento aos pais quando necessário
  4. serviços de secretaria
  5. serviços de manutenção
  6. recebimento e armazenagem de materiais e alimentos.
- Durante o período noturno existe o serviço de vigilância do patrimônio.

### **Instrumentos Orientadores do E.I.V.**

O estudo em questão procura atender:

1. A Constituição da República Federativa do Brasil:  
Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes.  
§1 O Plano Diretor, aprovado pela Câmara Municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana  
§2 A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.  
Art. 209. O ensino é livre à iniciativa privada, atendidas as seguintes condições:  
I Cumprimento das normas gerais da educação nacional.  
II Autorização e avaliação de qualidade pelo Poder Público.
1. A Resolução 001/86- CONAMA, que define impacto ambiental como :  
“ qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas no meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente afetam:  
I a saúde, a segurança e o bem-estar da população;  
II as atividades sociais e econômicas;  
III a biota;  
IV as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente;  
V a qualidade dos recursos ambientais.”
1. O Estatuto da Cidade, como é conhecida a Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, cujo principal objetivo é a “sustentabilidade” das cidades e está diretamente ligada ao conceito de função social da propriedade.  
Com essa visão deve ser observado que as propriedades e sua utilização não devem gerar poluição em qualquer de suas formas, além de outros fatores como o trânsito, áreas verde, segurança, lazer, demanda de serviços, educação, saúde e transporte.
1. O Plano Diretor de Bragança Paulista, art.187 a 191.
2. O Código De Urbanismo em seu “ Título II - Do Zoneamento ”
3. A Lei Complementar 561 de 26 de setembro de 2007, que em seu art. 5 diz que o EIV/ RIV deverá ser elaborado de forma a permitir a avaliação dos impactos benéficos e dos adversos que um empreendimento ou atividade causará na sua vizinhança, 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;
- VIII nível de ruídos;
- IX qualidade do ar;
- X vegetação e arborização urbana;
- XI capacidade da infra-estrutura urbana em geral;
- XII integração com planos e programas existentes

Vale ressaltar que essa lei, em seu art 5, repete o disposto no art. 37 do Estatuto da Cidade.

1. O Decreto n 339 de 01 de outubro de 2007, que regulamenta a Lei Complementar 561 de 26 de setembro de 2007, que dispõe sobre o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança.

### **3. IDENTIFICAÇÃO DOS IMPACTOS NA ÁREA DE VIZINHANÇA**

Considerando que a fase de implantação já foi concluída, serão identificados os impactos oriundos do funcionamento do estabelecimento.

Para facilidade de análise será utilizada, inicialmente, a mesma sequência de quesitos prevista no artigo 5 da Lei Complementar 561.

#### **I. Adensamento Populacional**

Adensamento é o fenômeno associado ao crescimento populacional das cidades, que resulta no uso intensivo do espaço urbano.

A congestão dos centros urbanos, deficiências de espaços viários, de estacionamento de veículos, carência de espaços livres, e o impacto ambiental são questões que se destacam na análise do espaço urbano.

O Plano Diretor e o Código de Urbanismo limitam-se a legislar sobre o tipo de ocupação e o gabarito dos imóveis, mas não define claramente parâmetros de densidade.

Considerando que o estabelecimento funcionará em local onde já existia escola com as mesmas características e que a área existente já está totalmente urbanizada, pode-se afirmar que o empreendimento atual não influi no aumento ou diminuição do adensamento populacional atual do entorno.

#### **II Equipamentos Urbanos e Comunitários**

A escola e a região de área de influência direta são abastecidas por rede de água, esgoto, energia, coleta de lixo, telefonia através das concessionárias de serviço que atendem a região.

Embora a demanda dos serviços seja regular e não acarrete problemas é importante ressaltar os seguintes fatos:

##### **a) Coleta de Lixo**

Serão produzidos, em média, 300 litros de lixo diários, constando de plásticos, papéis, alumínio e lixo orgânico. Como parte da educação ambiental esse lixo é selecionado e ensacado de forma diferenciada, a escola está assinando convenio com cooperativa de reciclagem para retirada de material reciclado e óleo utilizado na cozinha, se houver.

O lixo orgânico corresponde apenas a 1/5 do total do lixo coletado.

##### **b) Energia Elétrica**

O consumo médio de energia elétrica na escola é de 650 kwh por mês.

Esse consumo deve-se em parte pela existência de luzes externas, acesas no período



Vale salientar que a escola possui um acesso para a Av. Plínio Salgado , na parte final do seu lado esquerdo de quem da Rua Adv. Zeferino Vasconcellos olha para o imóvel, que é utilizada apenas como entrada e saída de emergência , em caso de algum acidente que possa ocorrer na escola.

Como **área de influência indireta** há uma extensão do estudo para o Bairro Vila Motta e Recanto Elizabeth onde residem noventa por cento dos alunos e boa parte dos funcionários.

O trecho da Rua Adv. Zeferino Vasconcellos, em análise, possui aproximadamente 300 m de extensão e possui no seu lado ímpar barracões comerciais/industriais , sendo 6 da área de ferramentaria ,uma marcenaria , uma retífica de motores, uma casa comercial no ramo de aços, uma residência, um salão religioso, uma empreiteira da construção civil, um terreno baldio, e a escola.

O lado ímpar é totalmente utilizado por uma única indústria do ramo de produtos hospitalares.

Considerando que a escola funciona desde o final da década de 90, com várias razões sociais, mantendo suas características e dimensões, não há impactos significativos positivos ou negativos em relação a vizinhança, tanto mediata quanto imediata, exceto as mencionadas no Estudo ora em questão.

#### **IV Valorização Imobiliária**

Os imóveis da região estão todos ocupados exceto um terreno baldio , pertencente ao mesmo proprietário do prédio da escola. O Colégio utiliza apenas 16,49 % do espaço do terreno e se ampliado não deverá utilizar mais que 30% do mesmo.

Os valores dos terrenos estão estimados em R\$400,00 o m<sup>2</sup> e não ocorreram ofertas de compra nos últimos dois anos, o que indica uma estabilização nos valores de imóvel, não havendo valorização além da já existente, portanto o impacto, nesse aspecto, é neutro.

#### **V Geração de Tráfego e Demanda por Transporte Público.**

A rua onde está localizada a escola mede 6,80 m de largura, mão dupla, possuindo a calçada em seu lado ímpar 3,00 m de largura e no lado par 2,00 m

Por ser o lado ímpar da rua ocupado em toda a sua extensão por uma única indústria, que utiliza a referida rua apenas para carga e descarga de mercadorias e matéria prima através de seus quatro portões de acesso, por onde os veículos entram, esse lado da rua não gera estacionamento na via pública.

No lado par, os barracões, em sua grande maioria, possuem estacionamento para veículos, a loja de vendas de aço possui amplo estacionamento, de tal forma que são poucos os veículos que permanecem estacionados na via pública. Em horários diferentes, durante vários dias da semana, no período que antecedeu este estudo, existiam nos diversos estacionamentos das empresas da Rua Adv. Zeferino Vasconcellos uma média de 90 carros e estacionados na rua uma média de 15 veículos . O movimento de veículos na rua é de 3 veículos em média a cada 5 minutos.

No horário de pico, entrada e saída da escola, o movimento é acrescido de 6 peruas escolares e 35 a 40 veículos particulares.

A Escola fornecerá auxílio transporte para seus funcionários . Sessenta por cento dos alunos deverão ser transportados por peruas escolares, trinta por cento são levados pelos pais em



veículos próprios e 10% dos alunos dirigem-se à escola caminhando.

Considerando as características da rua, a utilização do espaço pela vizinhança, e o movimento maior apenas em três horários de pico pode-se afirmar que não exista impacto significativo do tráfego da escola em relação a vizinhança, sendo que a Av. dos Imigrantes e a Rua que acessa Vila Motta e Recanto Elizabeth suportam tranquilamente o fluxo de escoamento.

A única situação que poderia causar algum transtorno foi resolvida através de um acordo verbal com o proprietário da indústria de produtos hospitalares para que os veículos de carga de entrega de materiais e recebimento de matérias primas não executem seus trabalhos no horário de entrada e saída dos alunos. Esse acordo entre vizinhos resolveu o único problema que existia quanto a tráfego, pois a manobra dos caminhões, algumas vezes, impedia o tráfego. O acordo funciona a mais de cinco anos graças a boa vontade do proprietário da indústria.

A escola, embora possua área de estacionamento, não o utiliza, por questões de segurança dos alunos, e está protegida por lei quanto a não necessidade do mesmo, por ser a construção anterior a Lei Complementar n 556 em seu artigo 24, parágrafo 3, mas não há qualquer impedimento para que haja um recuo dos portões em cinco metros gerando quatorze vagas para veículos.

A Escola está orientada a seguir as Diretrizes Nacionais da Educação para o trânsito na Pré Escola com base na Portaria Denatran 147 de 2009, bem como as Diretrizes Nacionais da Educação para o trânsito no Ensino Fundamental com base na mesma Portaria, devendo seguir as orientações constantes do Anexo 1 e 2 dessa portaria.





## **VI Ventilação e Iluminação**

Considerando a taxa de ocupação existente, o coeficiente de aproveitamento e os recuos existentes não existe impacto sobre a vizinhança nesse quesito.



## **VII Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural**

Quanto ao aspecto de paisagem urbana a escola está localizada à margem da Av. Plínio Salgado, embora o acesso a essa Avenida seja restrito a entrada e saída de emergência.

Do ponto de vista turístico a imagem vista por quem sai de Bragança para o Circuito das Águas é de um visual agradável, com bastante verde e que chama a atenção de quem passa pela rodovia, não deixando de ser um cartão de visitas da cidade.

Não há poluição visual gerada por propagandas, “out-doors”, placas indicativas, quer seja na escola ou na vizinhança direta estudada.

Essas situações representam um impacto positivo na vizinhança.

Não há indícios de registros relativos a patrimônio arqueológico, etnográfico e paisagístico, histórico, artes, ou artes aplicadas no empreendimento e na vizinhança estudada.



### **VIII Nível de Ruídos**

Embora uma escola seja geradora de ruídos provocados pelo barulho das crianças nos momentos de recreação, a localização da escola faz com que esse ruído seja insignificante para a vizinhança não causando nenhum tipo de impacto.

### **IX Qualidade do Ar**

O empreendimento não é gerador de monóxido de carbono e outros gases que possam interferir na qualidade do ar, não havendo portanto nenhum impacto nesse quesito.

### **X Vegetação e Arborização Urbana**

A escola é o único imóvel na extensão de 300m da Rua que possui área verde com plantio de grama ( mais de 1000 m<sup>2</sup>), e pretende agora executar o plantio de algumas árvores , o que pode ser considerado um impacto positivo do empreendimento em relação à vizinhança.





Todavia, existem árvores de longa altura na parte dos fundos do terreno, atrás do prédio, que se forem tombadas, em função de intempéries, podem trazer grande risco aos usuários (crianças). Por esse motivo, recomenda-se a retirada das mesmas e substituição por outras árvores mais adequadas ao local (vide foto acima)

Não foram observadas nascentes, riachos, etc., na área de estudo.

### **XI Capacidade da Infra estrutura Urbana em Geral**

O empreendimento conta com toda a infraestrutura urbana necessária, contando com transporte urbano de passageiros em suas imediações, hospital a menos de 5 minutos do local, farmácia, supermercado, coleta de lixo, água, luz, energia, rede coletora de esgotos, fácil acesso para emergências do corpo de bombeiros.

### **XII Integração com Planos e Programas Existentes**

Existe no Bairro Vila Motta uma Escola de Educação Infantil e Ensino Fundamental mantida pela Prefeitura, atuando o empreendimento em estudo como complemento dessa atividade na região.

### **XIII Segurança**

Quanto ao aspecto de segurança notou-se a colocação de sinalização pública de alerta de existência de área escolar na Rua Adv. Zeferino Vasconcellos. Embora não haja acesso pela Rodovia, é necessária sinalização de existência de escola no local.

### **XIV Existência de estabelecimentos incompatíveis com a atividade escola**

Não existe na Rua em que se localiza a escola, bares, casas de “fliperama”, etc, que são incompatíveis com a existência de uma escola. A Casa de Forró (não verificado se ainda funciona) está localizada a mais de 100 m do local e não possui atividades nos mesmos horários que a escola.

#### **XV Função Social**

O empreendimento está em consonância com o artigo 182 da Constituição Federal e com o conceito de sustentabilidade previsto no Estatuto da Cidade.

#### **XVI Função Econômica**

O Empreendimento gera 24 empregos diretos e um número ainda maior de empregos indiretos com “perueiros”, fornecedores etc.

### **4. CONCLUSÕES E COMENTÁRIOS DE ORDEM GERAL**

O local comporta a instalação do empreendimento, embora seja necessário a retirada de algumas árvores e substituição por outras visando a segurança física dos alunos.

Bragança Paulista, 03 de fevereiro de 2014.

**Maristela Marques Centurion Bueno**  
Proprietária

**Paulo Tadeu Leme**  
Engenheiro Civil  
Crea 0600721230  
ART 92221220140375146

## **RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**Objetivo:** Este relatório tem o objetivo de verificar de qual forma os impactos gerados pelo Empreendimento Colégio São Matheus S/S. Ltda ME agem na vizinhança e em relação à própria escola, visando medidas mitigadoras que possam controlar ou eliminar eventuais problemas, não causando desconforto à comunidade e atendendo as determinações legais. A figura a seguir mostra a localização do empreendimento e sua área de influência direta.



## 1. SÍNTESE DOS RESULTADOS DE DIAGNÓSTICO DE IMPACTO SOBRE A VIZINHANÇA

Geram impacto positivo do empreendimento sobre a vizinhança os seguintes itens:

### I. Adensamento Populacional

Motivo – A escola, atividade existente a mais de 10 anos no local, se comparada a uma situação permitida pela lei de zoneamento ( a construção de edifícios maiores que 8 andares para prestação de serviços) vem possibilitando que haja um equilíbrio no adensamento populacional do local, que permaneceu estável nos últimos anos, e impede que um empreendimento de grande porte, perfeitamente possível na área, venha a provocar um adensamento acima das expectativas previstas pelas condições da região.

### II. Equipamentos Urbanos e Comunitários

Motivo – Os equipamentos existentes, principalmente coleta de lixo, energia elétrica e fornecimento de água, permitem que a escola execute todo um trabalho educacional , voltado ao meio ambiente, que interfere de forma positiva nas residências dos alunos ( área de influência indireta).

### III. Paisagem Urbana

Motivo- Do ponto de vista turístico, a imagem vista por quem sai de Bragança para o Circuito das Águas é de um visual agradável, com bastante verde e que chama a atenção de quem passa pela rodovia, não deixando de ser um cartão postal de visitas da cidade, além de que não há poluição visual provocada por propagandas, placas, quer seja da escola ou da vizinhança imediata.

### IV. Vegetação e Arborização Urbana

Motivo- A escola é o único imóvel na extensão de 300 m da Rua Adv. Zeferino

Vasconcellos que possui área verde gramada ( mais de 1000 m<sup>2</sup>) e algumas árvores.

**Geram impacto negativo do empreendimento sobre a vizinhança os seguintes quesitos:**

**I Geração de Tráfego ( Sistema Viário)**

Motivo- Embora não haja impacto quanto a existência de tráfego, perfeitamente assimilável pelas características da Rua existente, nota-se a ausência de uma Praça de Retorno, necessária para uma rua sem saída. A ausência dessa praça dificulta a manobra de veículos na entrada e saída das aulas, inclusive pela ausência de pavimentação.

**II Segurança ( Infra estrutura urbana)**

Motivo- Ausência de sinalização pública de alerta de existência de área escolar na Rodovia

**III Impacto Ambiental**

Motivo- Não é responsabilidade da escola, mas existe o impacto negativo de utilização do final da rua como bota-fora, de forma eventual, de entulhos e terra provocados por empresários inescrupulosos.

**São considerados impactos neutros do empreendimento sobre a vizinhança os seguintes quesitos:** ventilação e iluminação, nível de ruído, qualidade do ar, capacidade da infra estrutura urbana em geral.

**Causam impacto positivo sobre a comunidade como um todo** a função social do empreendimento ( educação) e a geração de empregos ( 24 empregos diretos e outro tanto indiretos).

**1. PROPOSTA DE MEDIDAS MITIGADORAS EM RELAÇÃO AOS IMPACTOS EVENTUALMENTE APONTADOS COMO NEGATIVOS**

Recomenda-se que seja executado por quem de direito e obrigação a Praça de Retorno com a devida pavimentação, que seja colocada a sinalização de área escolar , redução de velocidade e que haja intensa fiscalização sobre pessoas que utilizam esporadicamente o final da rua como bota-fora de entulhos e terra.

**1. CONCLUSÕES E COMENTÁRIOS DE ORDEM GERAL.**

O local comporta a existência do empreendimento, embora recomende-se que sejam tomadas medidas de controle frente aos impactos negativos.

Bragança Paulista, 03 de fevereiro de 2014.

**Maristela Marques Centurion Bueno**  
Proprietária

**Paulo Tadeu Leme**  
**Engenheiro Civil**  
**CREA 0600721230**  
**ART 92221220140375146**