

***ESTUDO PRÉVIO  
DE IMPACTO  
DE VIZINHANÇA***

***Lei Complementar n. 561 de 26 de setembro de 2.007 Decreto n.  
339 de 01 de outubro de 2.007***

<b>IDENTIFICAÇÃO EMPREENDIMENTO</b>
-------------------------------------

**Razão Social 1:** EUROPA EMPREENDIMENTOS LTDA. (FILIAL)

**Nome Fantasia:** POSTO EUROPA IV

**Razão Social 2:** BEST CENTER GRANDE CAMPINAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. atual denominação da empresa SC VAREJO GRANDE CAMPINAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

**Nome Fantasia:** BEST CENTER

**Local:** Rua Alpheu Grimello, 1020 – Telefone ( 0xx-11) 4033.6000

**Bairro:** Taboão

**Zoneamento:** Z7C4

**Município:** BRAGANÇA PAULISTA - ESTADO DE SÃO PAULO

**Responsáveis pela Empresa 1:** ROBERTA ESCOBAR NOVAES PUPO e  
CRISTIANO ESCOBAR NOVAES PUPO

**Atividade:** COMERCIO VEREJISTA DE COMBUSTÍVEIS PARA VEÍCULOS AUTOMOTORES COM TROCA DE ÓLEO, POSTO REVENDEDOR DE GLP ( GÁS LIQUEFEITO DO PETRÓLEO ) COM LOJA DE CONVENIÊNCIA

**Horário de Funcionamento:** 6:00 AS 22:00 horas

**Responsáveis pela Empresa 2:** FELIPE DE FARIA GÓES E  
FABIO ITIKAWA

**Atividade:** CENTRO COMERCIAL

**Horário de Funcionamento:** 9:00 AS 22:00 horas

**Responsável pelo EIV / RIV :** MARCELO DO CARMO  
Engenheiro Civil - CREA 5060266283  
ART **92221220160678552**

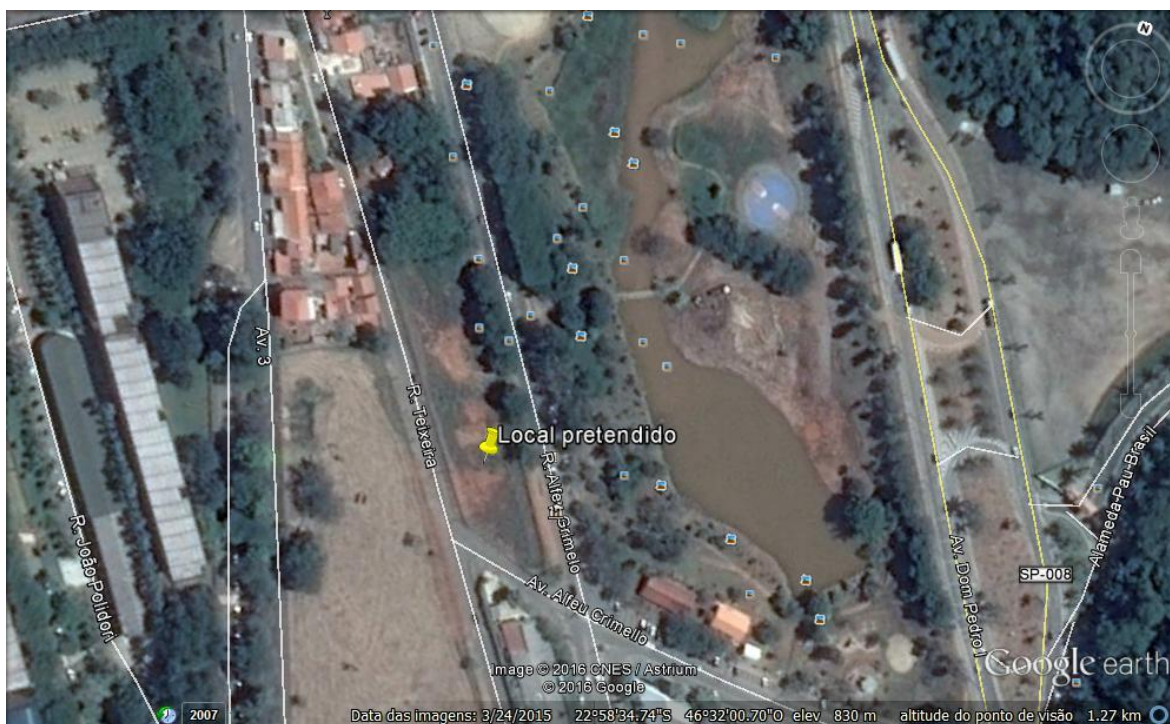
## DADOS CARACTERÍSTICOS DO IMÓVEL

**Endereço do Imóvel:** RUA ALPHEU GRIMELLO n. 1020  
TABOÃO  
BRAGANÇA PAULISTA - SÃO PAULO

**Inscrição Municipal:** 3.00.00.79.0010.0460.00.00

**Área Terreno:** 4.323,40 metros quadrados.

**Área a ser Construída Total :** 2.000,00 metros quadrados.



LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO PELO GOOGLE

Foto Aérea mostrando o local onde se pretende edificar a instalação da filial Europa Empreendimentos Ltda. – Posto Europa junto ao centro comercial da Best Center, seu entorno e as vias de acesso.

**DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO:**

O Empreendimento com a sua construção visa à instalação de um pequeno centro comercial com um posto de abastecimento.

Para a implantação da atividade, a edificação a ser instalada no terreno irá respeitar o projeto que está sendo aprovado na Prefeitura municipal de Bragança Paulista e que está de acordo com as normas urbanísticas de ocupação do solo em vigor e todas as outras pertinentes para a execução e funcionamento das atividades pretendidas, tendo o respectivo estacionamento para os clientes.

A atividade deverá gerar um número de aproximadamente 70 postos de trabalho direto.

A obra terá o seguinte cronograma para sua execução:

- Aprovação dos projetos;
- Fechamento do local da obra;
- Execução da movimentação de terra;
- Execução dos muros de arrimo;
- Execução do estaqueamento das fundações e execução das mesmas;
- Execução das alvenarias de fechamento;
- Execução da cobertura;
- Execução da Instalação dos Tanques, Linhas, Bombas e periféricos;
- Execução da infraestrutura (elétrica e hidráulica);
- Execução dos acabamentos (revestimentos, pisos e forros);
- Execução da pintura;
- Execução da infraestrutura externa;
- Limpeza geral.

O prazo pretendido é de 24 meses, porém o mesmo pode ser reduzido ou estendido em função de fatores diversos.

Para o funcionamento da atividade de Posto de Combustível serão instalados: 3 ( três ) tanques para armazenamento de combustíveis, sendo um de 30.000l pleno para gasolina comum, 1 (um) de 30.000l bipartido para 20.000l de etanol comum e 10.000l de etanol aditivado e um terceiro também bipartido com 20.000l de gasolina aditivada e 10.000l de diesel S10 e 1 (um) tanque de 1.000l para óleo oriundo de troca de óleo, 3 (três) Bombas Octoplas (sendo 2 bombas com a seguinte configuração: 2 bicos gasolina comum, 2 bicos gasolina aditivada, 2

bicos etanol comum e 2 bicos etanol aditivado e 1 Bomba com a seguinte configuração: 2 bicos gasolina comum, 2 bicos gasolina aditivada, 2 bicos diesel s10 e 2 bicos etanol aditivado).

1 Sistema de Medição automático (Marca Veeder Root) de volume de tanques e de Monitoramento de vazamento de tanques e reservatório de bombas e filtro de diesel;

1 Filtro de Diesel;

1 Elevador de Troca de Óleo;

1 Caixa separadora de água e óleo dos efluentes de pista;

1 Válvulas anti vazamento nas descargas dos tanques e nos respiros dos tanques;

Linha entre tanques e bombas e respiros de material PAD, anticorrosivo e sem emendas;

Caixa de contenção em alvenaria para armazenagem de embalagens de lubrificantes;

Todos os equipamentos serão adquiridos de empresas especializadas e certificadas pelo Inmetro e ANP, atendendo as normas de instalação e uso da CETESB;

Sistema informatizado de emissão de cupons fiscais e gerenciamento de produtos.

#### **OBJETIVOS DO EMPREENDIMENTO:**

Trata-se de empreendimento privado com finalidade empreendedora gerando tanto o Posto de Serviços quanto às lojas comerciais empregos diretos e indiretos e conseqüentemente arrecadação para o município.

#### **SINTESE DOS OBJETIVOS DO EMPREENDIMENTO:**

O empreendimento tem como objetivo oferecer às pessoas que residam, trabalhem ou frequentam a região uma opção mais próxima para efetuar suas compras ou utilizar os serviços do Posto de Abastecimento sem ter que se deslocar para outras regiões da cidade ajudando inclusive, na melhora do trafego regional.

#### **DESCRIÇÃO E ANÁLISE DOS ASPECTOS TÉCNICOS, ECONOMICOS, SOCIAIS E AMBIENTAIS:**

Sobre os aspectos técnicos todos os ambientes possuem as dimensões adequadas para a atividade bem como a devida insolação e ventilação.

No aspecto econômico a empresa além de gerar novos empregos para o município irá ser mais uma opção comercial para os moradores e frequentadores da região.

Pelo aspecto social as empresas que ali se instalarem oferecerá aos seus funcionários a dignidade de um emprego devidamente registrado com todos seus direitos regulamentados pelo Ministério do Trabalho.

Nos aspecto ambiental, fica assegurado que a implantação da edificação não causará danos ao meio ambiente natural do local, portanto não será degradado.

#### **JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA ALTERNATIVA PREFERENCIAL DA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:**

Em relação ao empreendimento além da questão legal atendida para a implantação do mesmo foi verificado através de estudos econômicos que no raio da instalação do mesmo existe uma área de grande fluxo e potencial econômico em função dos empreendimentos ali existentes (condomínios, universidade, prédios comerciais e residenciais) a ser atendida.

### **CARACTERISITICA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Zoneamento:** Macrozona Urbana de acordo com o plano diretor de Bragança Paulista, Região Administrativa do Lavapés, Região SUL de acordo com o Código de Urbanismo.

**Categoria de Uso:** Z7C4

**Atividade 1:** COMERCIO VAREJISTA DE COMBUSTÍVEIS PARA VEÍCULOS AUTOMOTORES, REVENDA DE GLP COM LOJA DE CONVENIÊNCIA

**Atividades 2:** CENTRO COMERCIAL.

**Tombamento:** Não consta tombamento para o local.

#### **DEMANDA POR EQUIPAMENTOS URBANOS:**

O local encontra-se em área comercial e residencial, já consolidada com adensamento habitacional.

Para a atividade não deverá haver sobrecarga nas redes elétricas e de telefonia e caso seja necessária alterações para atender a população já existente e o novo empreendimento, a respectiva concessionária deverá providenciar as devidas ampliações repassando ou não estes novos custos ao empreendimento em questão.

O empreendimento não ira gerar demanda por transporte publico para o local.

### **Áreas de influencia imediatas r mediatas: VIDE ANEXO**

#### **Imediata – NA QUADRA DO LOCAL DO EMPREENDIMENTO**

No entorno imediato temos a existência de área comercial, onde podemos destacar: restaurante Trairagem, a Pizzaria Razera, loja de bicicleta Global Cycles, restaurante Oishii e o edifício Lake Center, localizados na Zona Z7C4.

#### **Mediata – 300m do centro do Empreendimento: VIDE ANEXO**

Na área do entorno mediato encontramos: a USF, o Hospital Universitário, o Hotel KA Business, a oficina da Porto Seguro, a Portaria do Res. Colinas de São Francisco, a Secretaria de Turismo, a Padoca do Lago, a Academia X Prime e o Edifício Carraro Tower.

### **IDENTIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS NA VIZINHANÇA**

**Movimentação de terra:** A movimentação de terra que será efetuado será executada por empresa do ramo devidamente registrada e que possua o devido local para armazenagem da terra oriunda dos cortes efetuados.

**Entulho:** Todo o entulho oriundo da execução da obra será direcionado o local homologado para descarte/reciclagem por empresa devidamente registrada na cidade.

**Supressão de vegetação:** o local não possui espécies nativas a ser retirada, somente a camada vegetal que será retirada pela empresa de terraplenagem.

#### **Medidas mitigadoras, compensatórias e compatibilisadora:**

Durante a construção da edificação os impactos mais relevantes serão:

A remoção de terra e entulho que serão mitigados com a remoção efetuada por empresa especializada que reutilizará a terra em outro empreendimento e o

entulho que não for devidamente reciclado terá seu descarte em local adequado e homologado.

Já durante o funcionamento do empreendimento o local não irá gerar impactos significativos, o abastecimento de água, energia, telefone, internet, TV a cabo e a coleta de lixo não sofrerão impactos, pois no local já temos toda esta infraestrutura instalada.

O empreendimento em função de suas dimensões contara com caixa de retardo de águas pluviais que serão devidamente coletadas por calhas e direcionadas paulatinamente para a rede publica.

**Impacto Urbanístico:** A atividade Comércio Varejista de Combustíveis para Veículos Automotores e o Centro Comercial a ser exercida no local não causará impacto urbanístico negativo da região, tendo em vista que a atividade já existe em outras edificações com as mesmas ocupações no entorno mediato do imóvel.

**Iluminação e Ventilação:** Os estudos de sombras e alterações da ventilação que serão gerados pela edificação indicam que em razão da localização do mesmo, os principais efeitos serão em áreas do próprio empreendimento. A imóvel ira obedecer ao limite de altura exigido para a região e devidamente aprovado no órgão competente.

Em relação à iluminação e ventilação das áreas internas do empreendimento temos que as mesmas estão de acordo com o mínimo exigido pelo código sanitário estadual em vigor e as mesmas.

**Paisagem Urbana e patrimônio natural e cultural:** O empreendimento ocupará a macrozona urbana, dentro da zona Z7C4 e a implantação do mesmo seguirá o mesmo estilo comercial existente, não se destacando demais das construções existentes, alterando positivamente a paisagem hoje existente, pois irá urbanizar uma área abandonada a bastante tempo. A edificação não irá causar nenhum tipo de degradação ao meio ambiente e do lago do Taboão. No local pretendido não encontramos nenhum prédio tombado ou em tombamento.

**Valorização imobiliária do entorno:** O empreendimento não irá alterar a valorização imobiliária existente na região, o local já é composto por empresas de diversas áreas e será mais uma opção para os freqüentadores da região e dos futuros empregados do empreendimento trazendo desta maneira um impacto positivo ao local.

**Impacto Sonoro:** Esclarecemos que a atividade a ser desenvolvida no imóvel, não interfere quanto aos níveis de ruído permitidos para o conforto acústico



conforme NBRs 10.151, 10.152 e 12.179 tendo em vista que os ruídos gerados no estabelecimento não são superiores a 50 dB no período noturno. Os ruídos gerados são apenas de veículos automotores.

**Vibrações:** Quanto a NBR 12.273/88, esclarecemos que a atividade a ser exercida no local não utiliza nenhum equipamento ou maquinário que produzem choques ou vibrações sensíveis aos limites da propriedade.

**Resíduos:** Teremos no local os resíduos gerados pelo esgoto sanitário comum, os efluentes coletados pelas grelhas ao redor das ilhas de abastecimento, o resíduo proveniente das trocas de óleo e as embalagens vazias também provenientes da troca de óleo.

Os procedimentos relatados na coleta de Resíduos Sólidos (Embalagens), Resíduos Líquidos (Óleos) e Drenagem das Águas provenientes das ilhas de abastecimento no pátio, constarão no processo de aprovação da CETESB.

**Qualidade do ar:** A atividade não gera poluentes provenientes de processos de produção ou suas atividades durante o funcionamento somente os gases provenientes da evaporação dos combustíveis.

**Sistema Viário:** Quanto ao sistema viário e a acessibilidade ao empreendimento a via mais importante é a Rua Alpheu Grimello, esta rua possui um fluxo médio de movimentação neste trecho específico, o empreendimento não irá interferir neste movimento, pois: o Posto de Abastecimento não se trata de pólo gerador de tráfego e ainda tanto o Posto quanto o Centro Comercial disponibilizarão vagas necessárias para estacionamento nas áreas internas do terreno, pela atividade teremos que disponibilizar uma vaga para cada 50m<sup>2</sup> de área construída, sendo a área proposta de 2000 m<sup>2</sup> devemos ter um total de 40 vagas porém pela proposta teremos 62 vagas.

**Impacto Ambiental:** No local onde se pretende edificar não encontramos vestígios de mata nativa, nascentes ou cursos d'água a menos de 30m. Para a atividade em questão temos os resíduos de esgoto sanitário, resíduos referentes às trocas de óleo, de possíveis vazamentos durante os abastecimentos e os provenientes das embalagens contendo óleos e outros similares usados nos automóveis.

**Infraestrutura Urbana:** No local já existe toda a infraestrutura urbana instalada (água, esgoto, luz, telefone, coleta de lixo comum e etc.), para o funcionamento do Empreendimento não necessitaremos de ampliações da estrutura já existente,

portanto não havendo necessidade de grandes alterações por parte das concessionárias locais.

Para o lixo específico proveniente do Posto de Abastecimento o mesmo será recolhido por empresas homologadas não gerando nenhum tipo de impacto no local.

## **CONCLUSÃO – Medidas Mitigadoras**

Concluimos que o futuro empreendimento situa-se na Macrozona Urbana, Zona Z7C4 que não determina nenhuma restrição quanto à localização e as atividades pretendidas para o local.

Concluimos que a atividade a ser implantada não causará impactos ao meio ambiente.

Para ser liberada a instalação do Posto de Combustíveis pela CETESB, deverá ser apresentado o respectivo projeto para aprovação, onde serão identificados os tipos de tanques que receberão os combustíveis, os mesmos deverão ter múltiplas camadas para segurança, interstícios para monitoramento de vazamentos e devidamente homologados pela CETESB, bem como os respiros para segurança, reservatórios de contenção de vazamentos, sistemas de detecção de vazamentos, pista impermeável, canaletas de drenagem entre outras características técnicas exigidas pela CETESB.

A Implantação de canaletas de drenagem tem a função de realizar a captação de efluentes gerados na pista de abastecimento e bocas de descarga dos tanques, e condução para sistema de caixas separadoras (Sistema SAO) para seu tratamento antes de escoar na rede de esgoto.

O Sistema SAO realiza a separação da água e óleo (Sistema SAO) e o descarte dos resíduos gerados é feito por empresa especializada e homologada junto a CETESB.

O resíduo proveniente das trocas de óleo que serão armazenados em caixas específica e posteriormente recolhidos por empresas especializadas bem como as respectivas embalagens vazias do óleo. No local será implantado também o sistema de coleta seletiva para o lixo comum que depois de acondicionados serão recolhido pela empresa de coleta municipal.

Temos ainda a terraplenagem que deverá ser feita por empresa especializada e com local determinado para a remoção da terra proveniente dos cortes efetuados no local e finalizando, todo o entulho gerado pela obra será descartado em caçambas de empresas específicas que deverão levar este entulho para locais apropriados e homologados.

Em relação ao impacto no sistema viário, o Empreendimento principal não tem como característica atrair um público só para a utilização do mesmo e sim atender os veículos de passagem pelo local em questão, trazendo assim mais uma opção de abastecimento para a população.

Quanto às vagas de estacionamento, os usuários da atividade terão as mesmas dentro do terreno onde esta a atividade será exercida, não gerando nenhum acréscimo nas vias públicas em questão.

Conclui-se que a atividade implantada não criará nenhum impacto negativo e sim beneficia a região, gerando empregos diretos e criando mais uma opção de oferta de serviços na mesma.

O empreendimento estará dentro das normas do Licenciamento Ambiental da CESTESB - Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental e da Agência Nacional do Petróleo ANP.

O empreendimento poderá funcionar sem que a vizinhança sofra qualquer prejuízo em sua qualidade de vida.

## **ANEXOS**

Acompanham o presente parecer os seguintes anexos:

- Anexo 01 – Folha de projeto completo;**
- Anexo 02 – Declaração sobre a remoção do entulho da obra;**
- Anexo 03 – Mapa do entorno mediato e imediato;**
- Anexo 04 – Fotos dos entorno mediato;**
- Anexo 05 – ART – Anotação da Responsabilidade Técnica do EIV/RIV;**
- Anexo 06 – Certidão de Uso do Solo;**
- Anexo 07– Matrícula do Imóvel no registro de imóveis;**
- Anexo 08– Carne de IPTU do imóvel.**

Bragança Paulista, 16 de junho de 2016.

Roberta Escobar Novaes Pupo  
Europa Empreendimentos Ltda.

Cristiano Escobar Novaes Pupo  
Europa Empreendimentos Ltda.

Felipe de Faria Góes  
Best Center Grande Campinas

Fabio Itikawa  
Best Center Grande Campinas.

Marcelo do Carmo  
Engenheiro Civil - CREA 5060266283 ART **92221220160678552**  
Endereço: Praça Raul Leme n. 200, sexto andar – sala 64 – CEP 12900-14  
Telefone ( 011) 4034.1274

***RELATÓRIO DE IMPACTO  
DE VIZINHANÇA***

***Lei Complementar n. 561 de 26 de setembro de 2.007 Decreto n.  
339 de 01 de outubro de 2.007***

**Objetivos do Projeto:**

Este relatório tem por finalidade a formalização da construção de um edifício para um Centro Comercial com um Posto de Combustível e o devido funcionamento dos mesmos a serem implementados por Europa Empreendimentos Ltda. e Best Center Grande Campinas Empreendimentos e Participações Ltda., visa à adequação do empreendimento sem a perda da qualidade de vida ali existente com a apresentação de medidas preventivas que evite o desequilíbrio regional garantido as condições de habitação e uso dos espaços ali existentes.

**Diagnostico dos impactos:**

**Sistema Viário:** Foi demonstrado no estudo que o empreendimento não ira gerar fluxo de grande monta para a via principal de acesso (Rua Alpheu Grimello), pois as atividades não são pólos geradores de trafego e tendo no interior do terreno as vagas de estacionamentos necessárias para a atividade, não alterando a característica de estacionamento ali existente.

**Infraestrutura urbana:** Todo o entorno já este devidamente pavimentado e possuem todos os serviços necessários para o seu funcionamento.

**Impacto Ambiental:** Nenhum impacto ambiental será causado pelo empreendimento, no terreno não existem arvores a serem retiradas alem da camada vegetal, todos os cuidados ambientais são exigidos pela CETESB para a implantação de postos de abastecimento com tanques e equipamentos especiais e a remoção do lixo específico por empresas especializadas não havendo risco de contaminação do local.

**Impacto Social:** O empreendimento ira facilitar o dia a dia das pessoas que residem ou trabalham na região evitando que se desloquem para o centro tradicional para efetuar compras ou abastecer os veículos, ajudando ainda no transito destas áreas já saturadas.

**Medidas Mitigatorias aos impactos negativos:** Os empreendedores deverão obedecer ao descrito no estudo de impacto de vizinhança bem como atender solicitações dos órgãos competentes a qualquer momento referente aos itens composto neste estudo.

**Conclusão Geral:** Pelo estudo efetuado o Empreendimento não trará impactos negativos para a vizinhança de caráter social, econômico, ambiental, viário e na paisagem urbana, tudo que poderia afetar estes itens foram devidamente considerados e o Empreendimento irá atender todas as exigências legais para sua implantação. Isto posto conclui-se que o empreendimento poderá ser instalado e funcionar sem causar nenhum tipo de prejuízo à vizinhança.

Legislação utilizada:  
Lei complementar 561/ 2007  
Código de Urbanismo  
Plano Diretor  
Lei complementar 556/2007

Bragança Paulista, 16 de junho de 2016.

Roberta Escobar Novaes Pupo  
Europa Empreendimentos Ltda.

Cristiano Escobar Novaes Pupo  
Europa Empreendimentos Ltda.

Felipe de Faria Góes  
Best Center Grande Camp. Emp. e Part. Ltda.

Fabio Itikawa  
Best Center Grande Camp. Emp. e Part. Ltda.

Marcelo do Carmo  
Engenheiro Civil - CREA 5060266283  
**ART 92221220160678552**  
Endereço: Praça Raul Leme n. 200, sexto andar – sala 64 – CEP 12900-14  
Telefone ( 011) 4034.1274







MÃO DE CORDA - ENTRADA/SAÍDA - CARRETA - POR SITUAÇÃO