



ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV –

ZÉ PNEUS



Elaborado por QUÍMEA INTELIGÊNCIA AMBIENTAL

Erechim, 2025



1. APRESENTAÇÃO

O desenvolvimento urbano ocorre através da construção e instalação de novos empreendimentos em áreas urbanas. Dessa forma, torna-se indispensável à conciliação dos interesses relacionados ao desenvolvimento e a proteção do meio ambiente, conforme determina a Lei nº 10.257\2001 do Código da Cidade. A criada em 10 de julho de 2001, estabelece as diretrizes gerais da política urbana, estabelecendo as condições para aprovação da construção ou ampliação de determinados projetos e atividades.

“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.”

No município de Erechim, para auxiliar na construção e ampliação segura de novos empreendimentos foi instituída a Legislação Municipal nº 220, de 02 de dezembro de 2019, a qual define os empreendimentos e atividades que dependerão da elaboração de um EIV, juntamente com os termos da Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, sobre o Estatuto da Cidade. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deve contemplar os impactos positivos e negativos do empreendimento ou das atividades que venham a alterar a qualidade de vida de seu entorno, nele deve-se incluir as medidas mitigadoras e compensatórias para a minimização dos potenciais efeitos prejudiciais à vizinhança.

Segundo o Art. 37 da Lei nº 10.257/2001, o EIV deve contemplar no mínimo, as 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.

Este documento apresenta o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV do Zé Pneus em Erechim, estado do Rio Grande do Sul.

O estabelecimento não utilizará sonorização, apenas realizará as atividades de manutenção e reparação mecânica, alinhamento e balanceamento de veículos automotores, comércio por atacado e varejo de peças, pneumáticos e correlatos, sendo que o som emitido será inerente a essas atividades.

Ainda assim, o Estatuto da Cidade, especialmente em seus artigos que tratam dos instrumentos de política urbana, como o EIV, reforça a importância de uma análise criteriosa dos impactos, tanto positivos quanto negativos, para garantir o equilíbrio entre o desenvolvimento econômico e a qualidade de vida da população.

Neste contexto, o presente estudo abordará, de maneira técnica e detalhada, os possíveis impactos gerados pela operação do estabelecimento Zé Pneus, considerando a natureza de suas atividades. Serão avaliados aspectos como o tráfego de veículos, a oferta de vagas de estacionamento, o aumento na demanda por infraestrutura urbana e serviços públicos, os efeitos sobre a segurança e o bem-estar da vizinhança.

Além disso, o EIV considerará as medidas mitigadoras necessárias para assegurar que o empreendimento seja um agente de desenvolvimento sustentável, respeitando as diretrizes urbanísticas e ambientais do município de Erechim.



2. IDENTIFICAÇÃO DOS AUTORES DO EIV

A Tabela 1 apresenta a identificação da empresa responsável pela elaboração do EIV.

Tabela 1 - Dados da empresa de Consultoria.

Razão Social: Dalla Rosa Serviços de Assessoria Ambiental Ltda.

Endereço: R. Henrique Schwerin, 165, Sala 2 Bairro: Centro

Município: Erechim

CEP: 99.700-408

CNPJ: 29.379.968/0001-52

Representante Legal: Camila Dalla Rosa

Fone: (54) 9196-0504

E-mail: camila@quimea.com.br

3. EMPREENDEDOR

A Tabela 2 apresenta a identificação do empreendedor.

Tabela 2 - Dados do empreendedor.

Razão Social: Zanatta Comércio de Pneus e Acessórios Automotivos Ltda.

Endereço: Av. Sete de Setembro, 1932

Bairro: Fátima

Município: Erechim

CEP: 99709-220

Fone: (51) 98112-4290

CNPJ: 16.904.747/0001-04

4. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Zé Pneus, de razão social **Zanatta Comércio de Pneus e Acessórios Automotivos Ltda.**, é uma empresa cuja atividade econômica principal está



registrada sob o código 45.30-7-05 – *Comércio a varejo de pneumáticos e câmaras-de-ar*, conforme a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE). O estabelecimento possui capacidade para receber até 109 pessoas, de acordo com o alvará de prevenção e proteção contra incêndios (APPCI).

O empreendimento está localizado na Av. Sete de Setembro, nº 1932, sala 01, Bairro Fátima, no município de Erechim/RS. O mapa de localização da é apresentado na Figura 1, enquanto a área física do empreendimento pode ser observada na Figura 2.

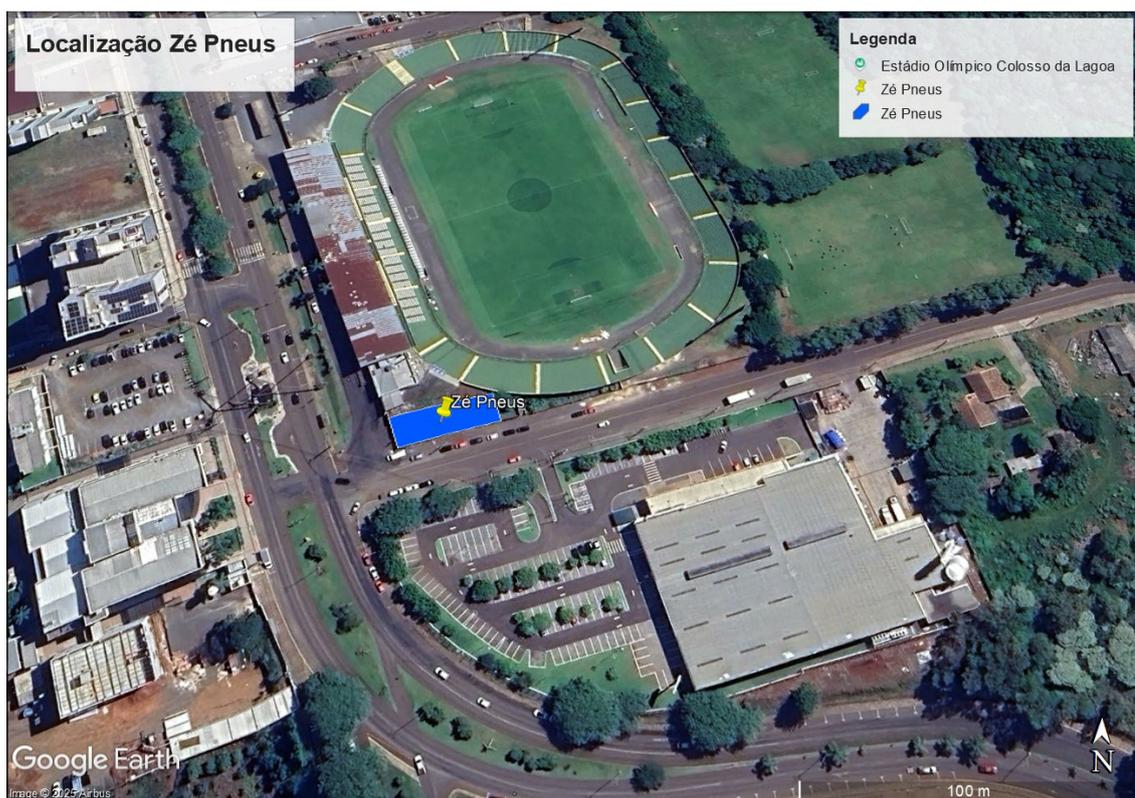


Figura 1. Mapa de Localização do Zé Pneus no Município de Erechim

Fonte: Químea Inteligência Ambiental, 2025



5. DEFINIÇÃO DA ÁREA DE IMPACTO

De acordo com o estabelecido na Lei Municipal nº 220, de 02 de dezembro de 2019, o termo vizinhança se refere à área ao entorno que pode ser passível de sofrer interferência do empreendimento, cuja extensão deve corresponder ao raio mínimo de 150 metros a partir das divisas do terreno.

Portanto, a área de influência analisada para o empreendimento é de 150 metros, contado do limite do terreno, sendo que os parâmetros positivos e negativos serão analisados dentro desta área.

A Figura 3 apresenta a área de influência direta do empreendimento estudado.

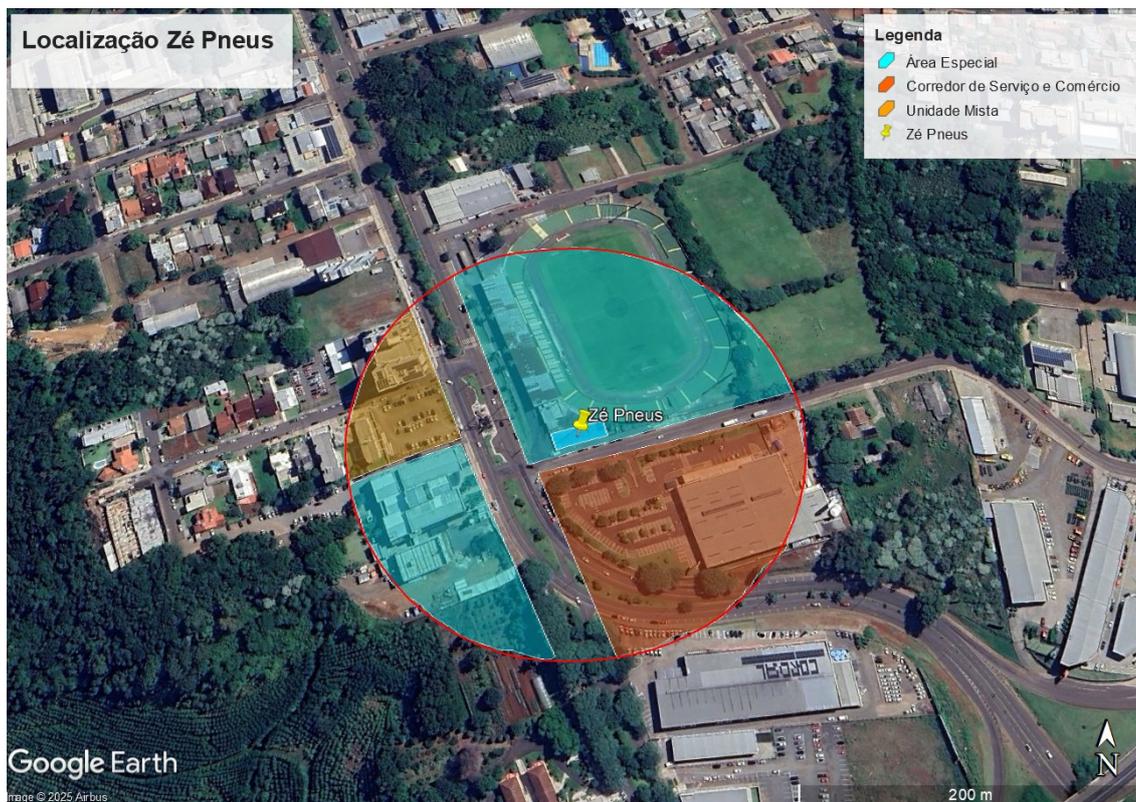


Figura 2. Área de Influência Direta do Empreendimento

Fonte: Químea Inteligência Ambiental, 2025



6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

As avaliações de impactos são realizadas por meio da previsão de interferências e mudanças no meio ambiente e possíveis alterações que a ampliação e construção de determinado empreendimento possam causar nos meios físicos, biológicos e sociais.

Com base nesta avaliação, sempre que necessário, serão propostas medidas mitigadoras que devem ser tomadas de forma a travar ou minimizar os impactos negativos identificados, para melhorar a qualidade do negócio e de toda a população que reside a vizinhança, ou seja, medidas mitigadoras, permitem que as atividades continuem a funcionar sem consequências negativas.

6.1. Adensamento populacional

O adensamento populacional refere-se ao aumento da concentração de pessoas em determinada área, seja de forma permanente (residencial) ou temporária (circulação e uso de serviços). Esse fenômeno pode gerar implicações diretas sobre a infraestrutura urbana, os serviços públicos e a qualidade de vida da população local. Alterações na densidade populacional podem demandar adaptações no sistema viário, na oferta de transporte público, segurança, saneamento, educação, saúde e demais equipamentos urbanos.

O funcionamento do estabelecimento, inserido em uma área especial já existente, não implica em aumento direto da população residente na área de influência, visto que está instalado em um corredor de comércio e serviços. No entanto, pode gerar incremento na circulação de pessoas, especialmente no período diurno, em horário comercial, atraindo público que possui demanda pelos serviços oferecidos no local. Apesar desse aumento de fluxo, não se observa alteração significativa na dinâmica populacional permanente, não sendo



esperada a geração de demandas adicionais relevantes sobre os serviços públicos locais, como educação, saúde, lazer e segurança.

6.2. Uso e ocupação do solo

Os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo planejamento de uso e ocupação do solo são essenciais para assegurar que a intensidade de uso do território seja compatível com a capacidade da infraestrutura urbana e dos serviços públicos disponíveis.

Para a análise desse aspecto, considera-se a Lei Complementar nº 10, de 2 de dezembro de 2019, que regulamenta o desenvolvimento urbano e o zoneamento de uso do solo no município de Erechim.

O empreendimento em estudo está localizado ao lado de uma AE (Área Especial) e na UM5, no eixo 26 de comércio e serviços. Conforme a Lei Complementar nº 009, de 8 de novembro de 2019, que dispõe sobre o Plano Diretor do Sistema Viário Urbano de Erechim, as zonas mistas são destinadas à convivência de usos residenciais, comerciais e de serviços. No entanto, cada unidade mista possui especificação própria de atividades permitidas proibidas, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas para cada setor. No caso da UM5, onde se insere o Zé Pneus, a atividade proposta está em conformidade com os usos permitidos para a área.



Figura 3. Entorno do Empreendimento



Fonte: Químea Inteligência Ambiental, 2025

O funcionamento do empreendimento não gera impactos negativos ao meio ambiente, especialmente no que se refere ao uso do solo.



6.3. Equipamentos Urbanos e Comunitários

Equipamentos comunitários são instalações integrantes da infraestrutura urbana voltadas à prestação de serviços públicos essenciais, como educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública, abastecimento e serviços funerários.

A eficiência e a capacidade de atendimento desses equipamentos estão diretamente relacionadas a dois fatores principais: a densidade populacional do entorno e a distância efetiva entre os equipamentos e os usuários, que influencia na acessibilidade e cobertura dos serviços.

No entorno do empreendimento, os equipamentos comunitários mais próximos são a Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões (URI) a aproximadamente 600 m em linha reta e o Estádio Olímpico Colosso da Lagoa, exatamente ao lado. Do outro lado da avenida, situa-se o Hospital da Unimed, sendo o estabelecimento de saúde mais próximo do local.

Além disso, o tipo de atividade desenvolvida não gera demanda relevante por serviços públicos como saúde, educação, assistência social ou transporte coletivo, não afetando a capacidade dos equipamentos comunitários existentes na região.

6.4. Valorização/ Desvalorização Imobiliária

A valorização ou desvalorização imobiliária refere-se ao efeito que um empreendimento, existente ou futuro, pode gerar no mercado imobiliário da região. Para que ocorra uma valorização, fatores como localização, características do imóvel e o comportamento do mercado imobiliário local desempenham papéis cruciais.



O estabelecimento é parte de um complexo já existente, composto pelo estádio do Clube Ypiranga, o restaurante Brasão do Colosso e, no entorno, outros comércios já estão estabelecidos.

Desse modo, a instalação do empreendimento não altera a paisagem de modo significativo sob ponto de vista de valorização ou desvalorização, pelo contrário, é um ponto que se torna favorável pela vocação dos espaços existentes e já consolidados no entorno.

6.5. Alteração do tráfego e/ou demanda por transporte público

6.5.1. Geração de Tráfego

Em termos de geração de tráfego, observa-se que o acesso ao estabelecimento **Zé Pneus** ocorre pela **Av. Sete de Setembro**, uma via de grande circulação veicular, que integra o sistema viário principal da cidade de Erechim. Considerando a natureza do empreendimento, voltado para serviços automotivos e comércio de pneus e acessórios, é esperado um fluxo moderado de veículos de clientes ao longo do horário comercial, concentrado principalmente em dias úteis e em horários diurnos. Esse incremento de tráfego, no entanto, distribui-se ao longo do dia e não representa impacto significativo na dinâmica viária local, permanecendo dentro da capacidade da infraestrutura existente.

Além disso, a via já é estruturada para suportar tráfego intenso, característica que favorece a absorção da demanda gerada pelo empreendimento.

6.5.2. Acessibilidade



O acesso ao estabelecimento é realizado diretamente pela **Av. Sete de Setembro**, contando com facilidade de entrada e saída de veículos. A localização em via principal garante boa acessibilidade, tanto para automóveis particulares quanto para transporte público, já que a região dispõe de linhas de ônibus regulares. Dessa forma, o funcionamento do empreendimento não interfere negativamente no trânsito da via pública, integrando-se de maneira adequada à malha viária urbana.

Figura 4. Acesso Avenida 7 sentido bairro-centro





Figura 6. Acesso Avenida 7 sentido centro-bairro



Figura 7. Acesso Rua Fioravante Tagliari





6.5.3. *Estacionamento, embarque e desembarque*

O empreendimento **Zé Pneus** não dispõe de área interna exclusiva para estacionamento. Contudo, sua fachada é voltada para a **Rua Fioravante Tagliari**, a qual conta com vagas públicas de estacionamento disponíveis ao longo da via. Essa condição supre a demanda de clientes e usuários do estabelecimento, sem a necessidade de adaptações internas.

O embarque e desembarque de veículos ocorre de forma segura, diretamente junto ao meio-fio, não ocasionando bloqueios ou interferências significativas na circulação da **Av. Sete de Setembro** ou das demais vias do entorno. Dessa forma, a operação do empreendimento mantém-se compatível com a infraestrutura viária existente, garantindo fluidez no tráfego local.

6.5.4. *Demanda por transporte público*

Não existe demanda para transporte público.

6.6. **Ventilação e iluminação**

O empreendimento **Zé Pneus** está localizado ao lado das arquibancadas do **Estádio Colosso da Lagoa**, em sua face posterior. Em razão dessa posição, a edificação não interfere na ventilação e iluminação natural das construções vizinhas, visto que se encontra junto a uma estrutura de grande porte já consolidada no local. Assim, permanecem preservadas as condições ambientais do entorno imediato, sem alteração significativa na circulação de ar ou na insolação das edificações próximas.



6.7. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

A área do entorno da empresa não apresenta bens tombados ou áreas reconhecidas como patrimônio cultural que possam ser afetados pela ampliação proposta. As intervenções previstas foram planejadas de forma a minimizar alterações na paisagem natural, priorizando a preservação das árvores de interesse já existentes no local.

Adicionalmente, as Áreas de Preservação Permanente (APP) presentes na região encontram-se previamente demarcadas e devidamente protegidas. O projeto prevê a manutenção da integridade ecológica local, garantindo a conservação da biodiversidade e evitando quaisquer perdas ou danos ambientais.

6.8. Indicação de equipamentos geradores de ruídos

A avaliação de ruídos é uma parte essencial do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), uma vez que tais emissões podem afetar a qualidade de vida da vizinhança quando não controladas adequadamente.

No caso do empreendimento Zé Pneus, a geração de ruído decorre exclusivamente do uso de equipamentos e ferramentas empregados nas atividades de manutenção de veículos, tais como máquinas de balanceamento, compressores de ar e equipamentos de reparação mecânica.

Esses sons são inerentes ao funcionamento do estabelecimento e ocorrem em níveis compatíveis com a natureza da atividade comercial. Ressalta-se que o empreendimento não utiliza sistemas de sonorização ou atividades recreativas que possam intensificar a propagação sonora, mantendo-se dentro do contexto típico de oficinas automotivas em áreas urbanas consolidadas.



6.9. Impacto e capacidade da infraestrutura urbana

6.9.1. *Fornecimento de água*

O abastecimento de água do empreendimento é realizado pela Companhia Riograndense de Saneamento (Corsan), por meio da rede pública instalada na região. O sistema de distribuição existente é capaz de suprir adequadamente a demanda do empreendimento, sem comprometer o fornecimento às demais edificações do entorno.

O consumo de água está dentro dos parâmetros previstos para o tipo de atividade desenvolvida, sendo adotadas boas práticas de uso racional e consciente do recurso hídrico. Não há previsão de captação alternativa ou extração de água subterrânea, o que reforça a compatibilidade do uso atual com a infraestrutura disponível.

6.9.2. *Fornecimento de Energia Elétrica*

O Zé Pneus é atendido pela concessionária Rio Grande Energia (RGE), responsável pela distribuição de energia elétrica na região. A infraestrutura existente é suficiente para suprir a demanda energética do empreendimento, sem causar sobrecarga no sistema ou interferência no fornecimento às demais unidades consumidoras do entorno.



6.9.3. *Atendimento das necessidades de comunicação*

O empreendimento conta com acesso à rede de telefonia e dados por meio da infraestrutura local, a qual apresenta capacidade técnica e cobertura adequadas para atender tanto ao estabelecimento quanto às demais edificações da área. Os serviços de comunicação disponíveis são considerados satisfatórios, garantindo suporte às atividades operacionais e administrativas do local.

6.9.4. *Esgotamento Sanitário*

O sistema de esgotamento sanitário implantado no local segue o padrão adotado na maioria das edificações do município, composto por fossa séptica, filtro anaeróbio e sumidouro. A infraestrutura já se encontra instalada e foi dimensionada para atender à demanda gerada pelo uso do imóvel, sem acarretar sobrecarga ou interferências no sistema público de esgotamento da região.

6.9.5. *Resíduos Sólidos*

O empreendimento Zé Pneus gera resíduos sólidos típicos da atividade de oficina mecânica e comércio de pneus, incluindo desde resíduos comuns até resíduos classificados como perigosos, como óleos lubrificantes, filtros, estopas contaminadas e pneus inservíveis.

Devido a essa característica, a gestão dos resíduos deve observar rigorosamente a legislação ambiental vigente, garantindo a segregação, armazenamento temporário adequado e a destinação final por meio de empresas licenciadas.



Para o bom andamento das atividades e a conformidade legal, o empreendimento apresentará e implementará o Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS), contemplando as práticas de coleta seletiva, destinação ambientalmente correta e a devida rastreabilidade de resíduos perigosos, de modo a não comprometer a infraestrutura de coleta pública e preservar a qualidade ambiental do entorno.

6.10. Impacto sobre a morfologia urbana.

A morfologia urbana refere-se ao estudo das formas, estruturas e dinâmicas de transformação das cidades, permitindo compreender como os diferentes elementos físicos — como vias, quadras, limites, marcos urbanos e áreas edificadas — se organizam e se modificam ao longo do tempo. Também considera os aspectos dinâmicos do espaço urbano, como a circulação de pessoas e as atividades que realizam.

Nesse contexto, a implantação do empreendimento, não acarreta alterações significativas na forma urbana da região. Sua escala reduzida e uso compatível com o entorno garantem que não haja interferência relevante na organização dos lotes, na ocupação do solo ou na paisagem urbana. Assim, o empreendimento não induz mudanças nos padrões construtivos locais, preservando a harmonia morfológica do tecido urbano existente.

7. CONCLUSÃO

Com base nas análises técnicas realizadas, conclui-se que o empreendimento Zé Pneus, localizado em Erechim/RS, atende às exigências da



Lei Federal nº 10.257/2001 e da Lei Municipal nº 220/2019, que regulamentam a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Inserido em zona urbana consolidada e compatível com sua atividade de comércio e serviços automotivos, o empreendimento não gera interferências significativas na infraestrutura local, nos equipamentos públicos, na ventilação e iluminação do entorno, nem no patrimônio cultural ou paisagem urbana.

Os impactos potenciais identificados, como a geração de resíduos sólidos perigosos e o incremento de tráfego, podem ser adequadamente mitigados mediante a implementação de práticas de gestão ambiental, especialmente através da apresentação e execução do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS), bem como do cumprimento das normas ambientais e urbanísticas vigentes.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento é viável sob a ótica urbanística e ambiental, podendo operar de forma integrada ao meio urbano e contribuindo para o desenvolvimento econômico e social do município de Erechim.

Josiani Fátima Betencourt
Engenheira Civil
Fone: (54) 99206 - 0233
CREA - RS 219.641