

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

ARQUITETURA E URBANISMO

VALEINCORP CONSTRUTORA INCORPORADORA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CNPJ 13.823.904/0001-69

Endereço: Parte da chácara 07, polígono sul, Rua Plinio Parenti, Bairro Fátima Erechim-RS



SUMÁRIO:

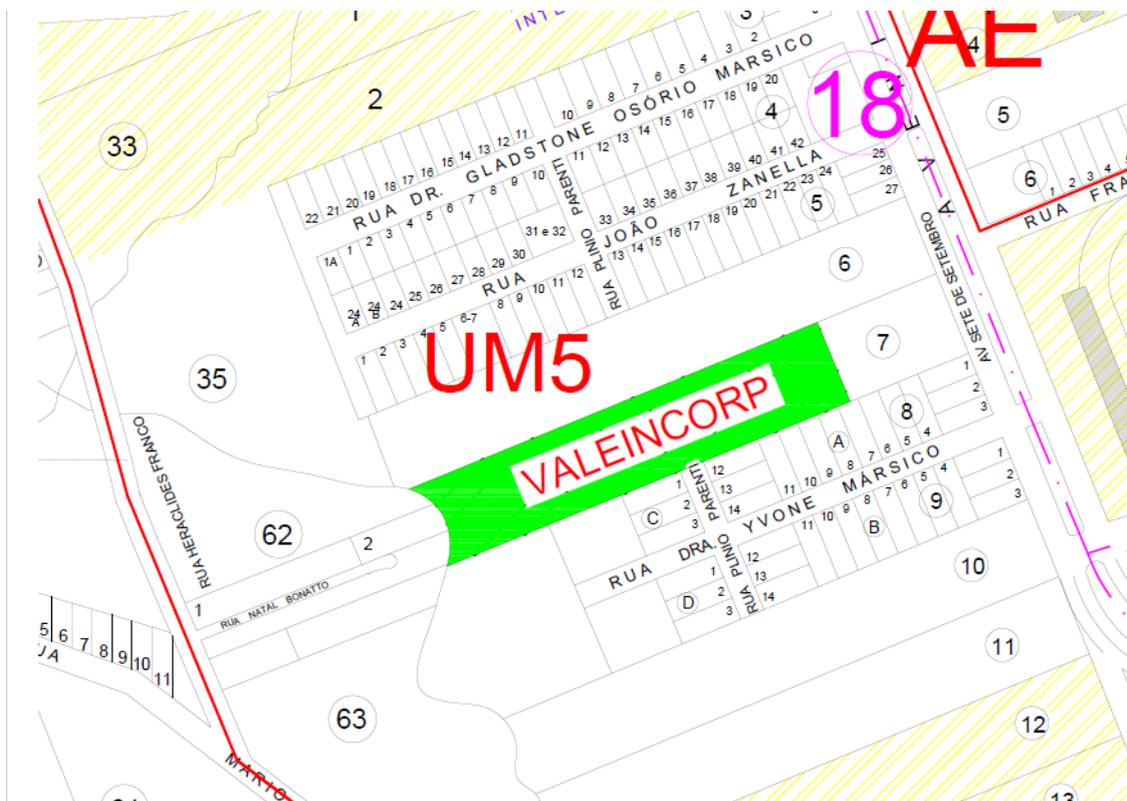
OBJETO DO EIV.....	PG. 03
DADOS GERAIS DA OBRA E SITUAÇÃO.....	PG. 04
PLANTAS ESQUEMÁTICAS POR PAVIMENTO:.....	PG.05
I – ADENSAMENTO POPULACIONAL:.....	PG.06
II – EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS.....	PG.07
III – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO;.....	PG.09
IV – VALORIZAÇÃO/DESVALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA;.....	PG.10
V – ALTERAÇÃO NO TRÁFEGO E/OU DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO;.....	PG.11
VI – VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO:.....	PG.12
VII – PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL:.....	PG.12
VIII – INDICAÇÃO DE EQUIPAMENTOS GERADORES DE RUÍDOS:.....	PG.13
IX – IMPACTO E CAPACIDADE DA INFRAESTRUTURA URBANA:.....	PG.13
X – IMPACTO SOBRE A MORFOLOGIA URBANA:.....	PG.16

OBJETO DO EIV:

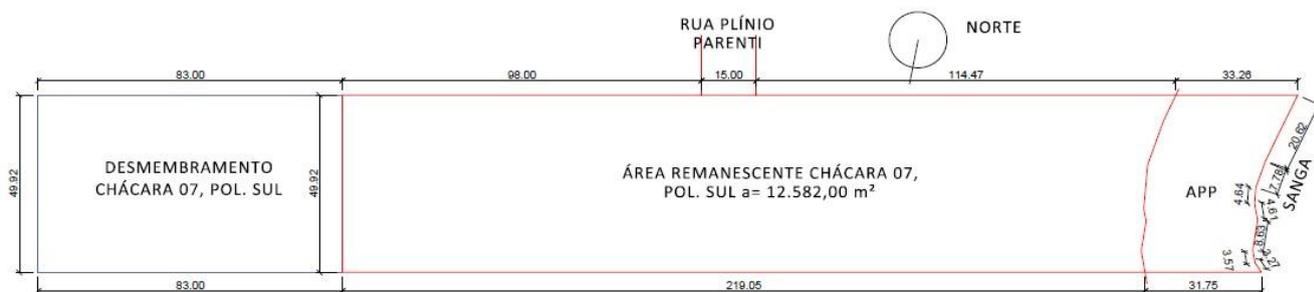
- Elaboração de EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança, de um conjunto habitacional à ser construído pela VALEINCORP CONSTRUTORA INCORPORADORA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em parceria com a proprietária Marcia Regiane Barbosa Fronza.
- Este documento apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação, do impacto do empreendimento em seu entorno, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições existentes e as que surgirão com a implantação do empreendimento, bem como apresentar possíveis medidas compatibilizadoras, compensatórias ou mitigadoras, com base na Lei Municipal nº 220 de 2019.

DADOS GERAIS DA OBRA:

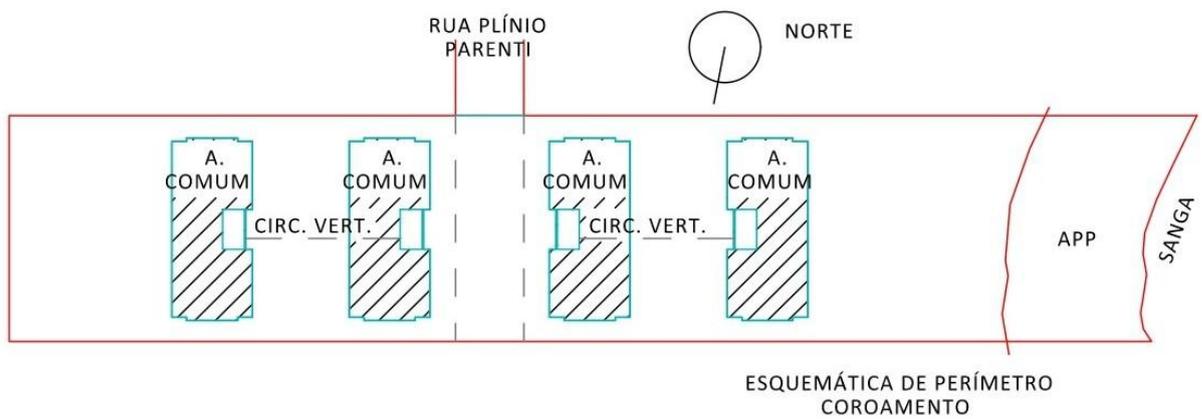
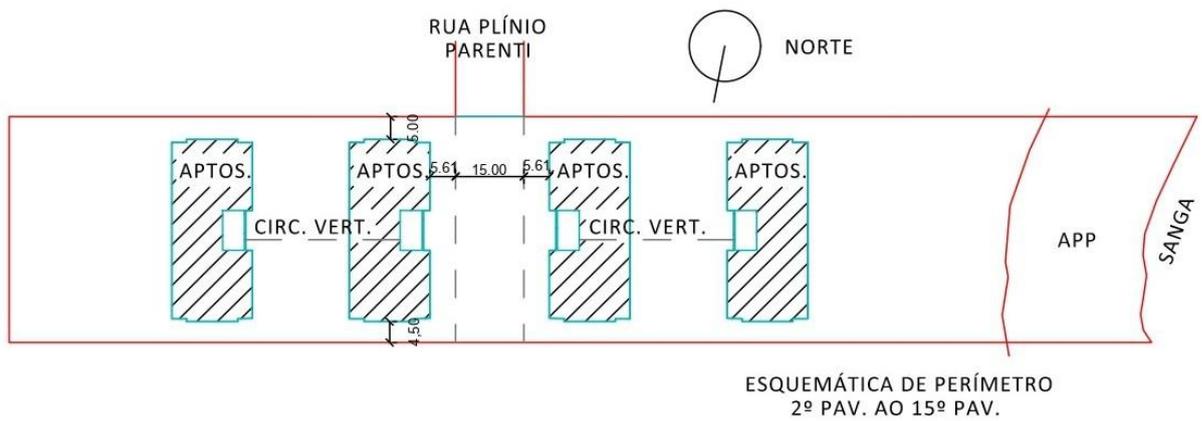
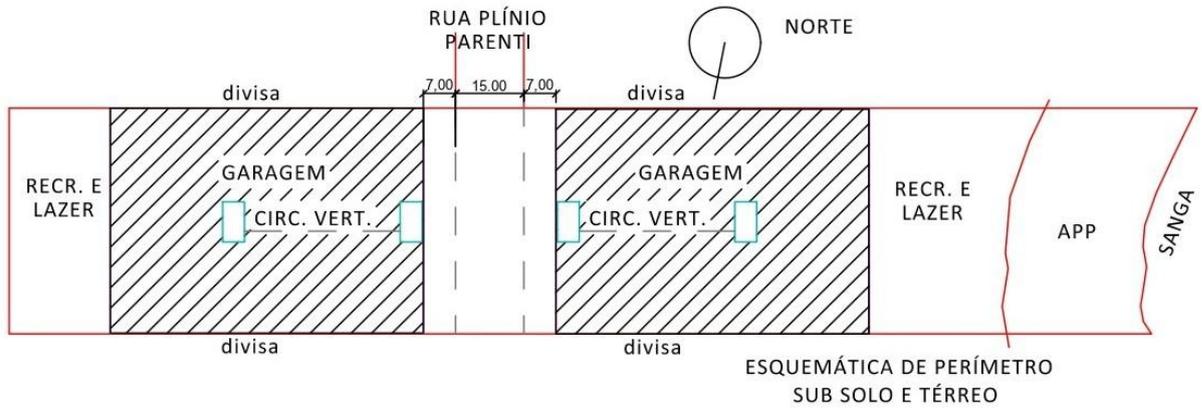
SITUAÇÃO:



- Será desmembrado o terreno matrícula nº 18828- Registro de Imóveis da Comarca de Erechim, conforme croqui abaixo, resultando numa área de terreno remanescente de 12.582,00 m², com frente para a Rua Plínio Parenti, terreno este, objeto deste EIV.



PLANTAS ESQUEMÁTICAS POR PAVIMENTO



I – ADENSAMENTO POPULACIONAL;

1. Definição da Área de Influência:

- **Delimitação:** A área de maior influência do conjunto Habitacional, concentra-se basicamente no bairro Fátima, onde está inserido.
- Percebe-se que o empreendimento será implantado em uma área que se constitui um vazio urbano, conforme o Estatuto da Cidade, lei federal nº 10.257/2001, ou seja, área não edificada ou subutilizada dentro do perímetro urbano, que não está cumprindo sua função social. Essas áreas podem ser terrenos, lotes ou edifícios que, apesar de estarem localizados em áreas urbanizadas, não estão sendo aproveitados para atender às necessidades da população.
- Ora, o empreendimento, pelo seu caráter, destina-se à faixa 4 do programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, cumprindo, portanto, sua função social em área passível de adensamento, conforme diretrizes do Plano Diretor Vigente.

II – EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS;

- **Identificação e Mapeamento dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no entorno:**
- 1- Universidade Regional Integrada URI – campus Erechim
- 2- Estádio Colosso da Lagoa;
- 3- Sociedade Beneficente Jacinto Godoy, conhecido como Lar dos velhinhos, que é uma instituição de longa permanência para idosos;
- 4- Seminário Nossa Senhora de Fátima, que realiza a função de área de lazer, frequentada por parte significativa da população Erechinense nos fins de semana.
- Não foram identificadas creches, centros de saúde, postos policiais, parques ou áreas de lazer, no entorno do estabelecimento para atender todos os possíveis usuários do conjunto habitacional, porém, pela sua localização central, permite a utilização destes equipamentos em bairros próximos. Também, a Av. Sete de setembro conta com a presença de transporte público coletivo que passa em períodos regulares, iniciando as 6:00 hs indo até as 23:00 hs, todos os dias da semana, possibilitando a chegada ao centro da cidade e aos mais diversos equipamentos comunitários.
- **Acessibilidade:** Por exigência da Lei Complementar nº 013 e no Decreto nº 4.194/2015, que regulamenta a Lei nº 5.746/2014 do município de Erechim, o empreendimento possuirá calçadas adequadas e a acessibilidade para pessoas com deficiência em suas instalações, conforme determina a NBR 9050, sendo a implantação destas fiscalizadas quando na obtenção do habite-se da edificação.

Conflitos de Uso (Trânsito e Estacionamento): Pensando em termos de dificuldade de acesso, vagas de estacionamento insuficientes e uso inadequado das áreas de circulação, o principal conflito de uso que podemos entender vai ocorrer nos momentos em que há jogos de futebol no Estádio Colosso da Lagoa. Ressalte-se que nestes momentos, bem esporádicos, acontecem principalmente em alguns fins de semana, o conjunto habitacional não será afetado significativamente para fins de estacionamento, visto que existe no condomínio a previsão de mais de uma vaga de estacionamento para cada apartamento. Já a dificuldade de acesso (saída e chegada), via Avenida Sete de setembro é minimizada pelo Semáforo existente na esquina desta avenida com a Rua Dra. Yvone Mársico.

III – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO;

Elaborado conforme as planilha de controle e registro de edificações:

- **Legislação:** Análise do Plano Diretor Municipal, lei de **zoneamento**, uso e ocupação do solo na área de influência do conjunto habitacional.
- O empreendimento está em conformidade com as restrições e permissões estabelecidas pela legislação municipal, possuindo taxa de ocupação e índice de aproveitamento bem inferior ao permitido pelo zoneamento, conforme demonstra a planilha de controle e registro de edificações, em anexo.

- **Caracterização do Entorno:**

- Ao norte do empreendimento predominam edificações residenciais uni e multifamiliares. Percebe-se também algumas edificações destinadas a comércio e serviços. Ao sul, além de edificações residenciais, em área especial, está consolidada a UNIMED, que é uma organização que reúne cooperativas médicas que oferecem planos de saúde e serviços relacionados. À leste se localiza o Estádio Colosso da Lagoa e um atacadão econômico. À oeste, em função da APP por declividade e densa vegetação a área se encontra não edificada.

IV – VALORIZAÇÃO/DESVALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA;

- Um maior adensamento da área, ou seja, ocupação de vazios urbanos, tende a valorizar os imóveis do entorno.
- O aumento do fluxo de pessoas acaba impulsionando o comércio local, atraindo novos investimentos e valorizando os imóveis em geral.
- Por outro lado, não se vislumbra elemento que cause desvalorização imobiliária ao entorno do empreendimento.

V – ALTERAÇÃO NO TRÁFEGO E/OU DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO;

Levantamento de Dados:

- Considerando que consta a presença de transporte público coletivo que passa pela Av. Sete de setembro, em períodos regulares, iniciando pela manhã, as 6:00 hs indo até as 23:00 hs, todos os dias da semana;
- Considerando que a Av. Sete de Setembro é via com largura de leito de 40 m, que integra a estrutura viária principal da cidade, recebe uma maior carga de tráfego definindo um dos principais acessos da cidade e realiza ligações intraurbanas, interurbanas e interestaduais;
- O único fator que seria desejável ao tráfego é a continuidade da Rua Plínio Parenti, ligando a Rua Dra. Yvone Marsico com a Rua João Zanela, passando pelo terreno objeto deste EIV e a chácara 06, objetivando proporcionar maiores possibilidades de circulação.
- Porém não há interesse nem da proprietária, nem da Valeincorp no Parcelamento de solo mediante Loteamento, mas sim a realização do empreendimento habitacional objeto deste EIV.
- **Estacionamentos:**
 - O conjunto habitacional contará com mais de uma vaga de estacionamento por apartamento, visto estarem previstos em torno de 504 apartamentos e de 504 a 570 vagas de garagem.
 - Todo o fluxo de veículos, se dará pela rua Plínio Parenti, Rua Dra. Yvone Mársico, até o semáforo no entroncamento da Av. Sete de Setembro com a Rua Dra. Yvone Mársico, como um elemento estruturante e organizador do tráfego.

VI – VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO;

- O conjunto habitacional possuirá excelente iluminação e ventilação naturais em suas dependências, visto possuir à leste, para além do terreno desmembrado, a presença da Av. Sete de setembro que possui 40 m de largura de leito de rua, bem como à oeste, por estar distante da divisa em função da APP sanga e área vegetada. Nos sentidos norte e sul, todas paredes com aberturas se situam a pelo menos 4,50 metros das divisas, para além do recuo mínimo definido pelo plano diretor.
- Neste mesmo sentido, não interfere significativamente em termos de ventilação e iluminação nas edificações do entorno, visto atender ao plano diretor em termos de recuos e altura da edificação.

VII – PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL;

- Mapeamento e indicação ou negativa de existência de bens tombados a nível federal, estadual e municipal num raio de 100 (cem) metros contados das divisas do imóvel onde o empreendimento está localizado:
- Não constam imóveis tombados no raio de 100 metros à partir das divisas da chácara que compõe o empreendimento.
- Consta na lista do COMPHAC o Estádio Colosso da Lagoa como obra de interesse histórico, estando, depois do desmembramento, a mais de 100 da edificação proposta, não sendo afetada na execução e uso do conjunto residencial.

VIII – INDICAÇÃO DE EQUIPAMENTOS GERADORES DE RUÍDOS;

- Por ser um conjunto habitacional que contará com uma Convenção de Condomínio, elaborada conforme a Lei nº 4.591/64, bem como Código Civil, em seus artigos 1.331 a 1.358, que dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias, não será apresentado laudo de ruídos, visto não interferir na vida do entorno.

IX – IMPACTO E CAPACIDADE DA INFRAESTRUTURA URBANA

RELACIONADA A:

a) Fornecimento de água; Fica à cargo dos empreendedores as tratativas para garantir o fornecimento de água ao empreendimento, por parte da concessionária CORSAN, Companhia Riograndense de Saneamento, que é empresa de saneamento que atua no abastecimento de água e futuro tratamento de esgoto do município, ou outra que vier à substituí-la.

b) Fornecimento de energia elétrica; Igualmente, fica à cargo dos empreendedores as tratativas para garantir o fornecimento de energia ao empreendimento, por parte da concessionária RGE- Rio Grande Energia, que é a atual empresa fornecedora de energia elétrica, ou outra que vier à substituí-la.

c) Demonstração da capacidade de esgotamento sanitário e drenagem urbana pelos sistemas existentes ou indicação de solução a ser viabilizada pelo empreendedor;

- 1- O **esgotamento sanitário** proveniente das unidades consumidoras será direcionado, conforme a licença ambiental do empreendimento, sendo tratado e disposto de acordo com a norma e legislação vigente, em especial a NBR 7229 e NBR 13.969 da ABNT;
- 2- O **sistema de drenagem pluvial**, de responsabilidade do empreendedor, será executado com base na ABNT NBR 10844, a partir das calhas, em tubos pluviais verticais que chegam até as caixas de passagem e destas até o sistema de drenagem existente no terreno. As áreas de Lazer permeáveis, situadas à leste e oeste das edificações se constituem em áreas que ajudam a gerenciar o escoamento das águas da chuva.

- **3- GERENCIAMENTO DE RESÍDUOS:**

Os resíduos sólidos do empreendimento são depositados próximo da saída para a Rua Plínio Parenti em lixeiras devidamente dimensionadas com separação de lixo seco e orgânico e recolhidos pela concessionária de coleta do município, sendo que o aumento dos resíduos não sobrecarregam o Sistema de coleta público.

- **4- ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL**

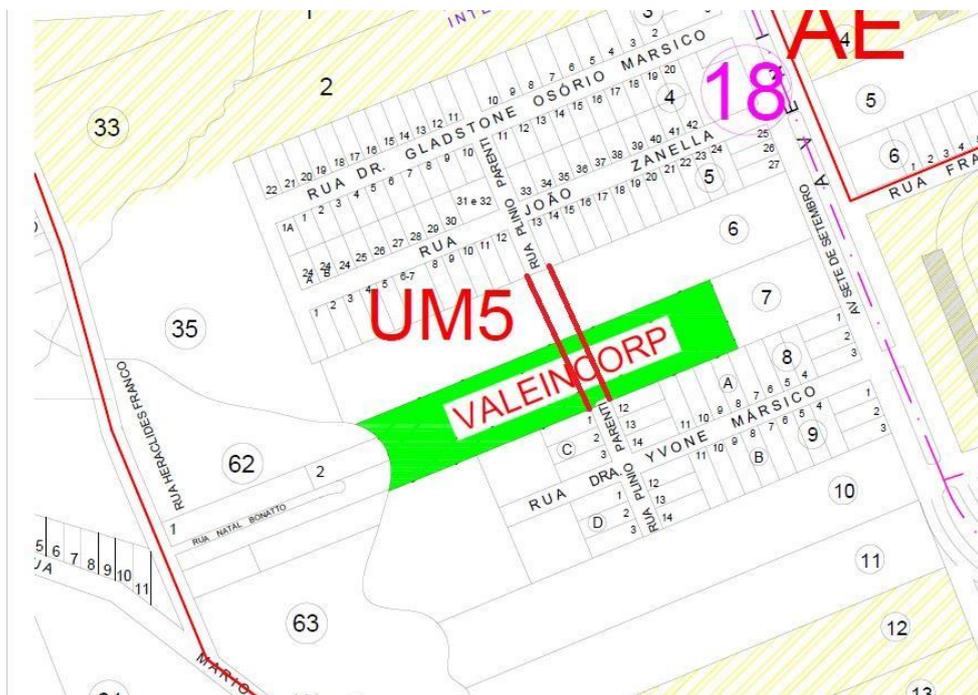
É de responsabilidade do empreendedor a obtenção junto à Secretaria de Meio Ambiente do Município, da Licença Ambiental Simplificada para a construção, conforme decreto nº 5.829/2024 e Resolução do Consema nº 372/2018. Ressalte-se que o recurso hídrico da divisa oeste e sua respectiva APP (área de preservação permanente) serão integralmente preservados, garantindo a permanência da flora e fauna ali presentes.

- **5- PLANO DE PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIO:** O PPCI será elaborado por empresa especializada contratada pela Incorporadora, o **protocolo** será apresentado antes da aprovação do projeto e a **certidão de conformidade** apresentada antes do Habite-se da Edificação, conforme possibilita o plano diretor do município.

X – IMPACTO SOBRE A MORFOLOGIA URBANA.

Com base na planta de situação (fl. 03), percebe-se que não vai acontecer uma continuidade do Sistema Viário ao **SUL** do empreendimento, visto que a Unimed, o Lar de Idosos e BR 153 são limites para este crescimento. A **OESTE** a topografia acidentada e a APP (Área de Preservação Permanente) também são limites para este crescimento. Após estes limites, o Sistema viário já está consolidado. A **LESTE**, a Avenida Sete de Setembro já se constitui numa via arterial e um dos acessos à cidade.

Portanto, conforme croqui abaixo, só se vislumbra possibilidade de previsão de continuidade do Sistema viário da Rua Plínio Parenti, sentido **NORTE**, ligando a Rua Dra. Yvone Marsico com a Rua João Zanela, passando pelo terreno objeto deste EIV, e o terreno lindeiro chác. 06, objetivando proporcionar maiores possibilidades de circulação.



- Porém, conforme já indicado no item 5 do presente estudo, não há interesse nem da proprietária, nem da Valeincorp em realizar o Parcelamento de solo mediante Loteamento, mas sim a realização do empreendimento habitacional objeto deste EIV. Ressalte-se que as edificações propostas não ocupam a projeção de continuidade do sistema viário, além de estarem afastadas cerca de 7,00 metros desta projeção na base, não impedindo uma futura continuidade da Rua Plinio Parenti.

Erechim, 10 de julho de 2025.

Arqintuição Arquitetura e Urbanismo Ltda.

CNPJ: 54.099.341/0001-95

Sócio proprietário: Fábio Luis Paska

