

## **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**

**Requerente:** FM COMÉRCIO E TRANSPORTES LTDA (CNPJ: 23.014.147/0001-36)

Parte do Lote Rural nº 36, designada Parte “B”, na Rodovia BR 153, nº 464, KM 52, Sala 07 – Bairro Frinape – Erechim/RS.

Matrícula nº 78.720

### **1. DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **1.1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

Este documento apresenta um conjunto de estudos e informações técnicas referente à avaliação, identificação, compensação e prevenção do impacto do empreendimento FM COMÉRCIO E TRANSPORTES LTDA (CNPJ nº 23.014.147/0001-36), onde possui uma sala comercial dentro do Pavilhão em alvenaria (Sala 07).

O empreendimento é do ramo de Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional. Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, municipal.

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), consiste em um instrumento de grande importância para conciliar os interesses do empreendedor com os direitos da população a uma cidade sustentável. O estudo permite a análise das diferenças entre as condições existentes e as que surgirão com a implantação do empreendimento.

**Endereço do empreendimento:** Parte do Lote Rural nº 36, designada Parte “B”, na Rodovia BR 153, nº 464, KM 52, Sala 07 – Bairro Frinape – Erechim/RS.

#### **1.2. IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Nome: Rafael Colet

Formação: Engenheiro Civil

Número de registro: RS 231759

Endereço: Rua Pedro Álvares Cabral, 466 – Centro - Erechim – RS.

Telefone: (54) 999767372

E-mail: rafael.colet@outlook.com

### **2. DADOS DA OBRA**

## 2.1. CARACTERIZAÇÃO DA OBRA

A empresa atua no ramo de transporte rodoviário de carga municipal, intermunicipal, interestadual e internacional.

Terreno: 8.490,00 m<sup>2</sup>

Área total construída do pavilhão: 3.935,06 m<sup>2</sup>

Área da Sala 07: 300,59 m<sup>2</sup>

Coefficiente de Aproveitamento do Lote: 0,42

Taxa de ocupação do Lote: 42,07%

Zoneamento: US1

Conforme zoneamento (US1):

### UNIDADE DE SERVIÇO 1 – US1

Regime	Código do Regime Urbanístico
Índice de aproveitamento	1,5
Taxa de Ocupação	Subsolo, Térreo, Pavimento intermediário: 80% Demais pavimentos: 70%
Altura da Edificação	Altura máxima: 04 pavimentos, limitado a 15,00m de altura
Recuos Fundos e Laterais	paredes com aberturas: H/18 + 1,40m e nunca inferior a 2,00m. paredes sem aberturas: H/23 + 1,10m e nunca inferior a 2,00m.
Recuos de Frente	4,00m
Estacionamento de Veículos	Subsolo ou qualquer pavimento observada a Taxa de Ocupação vigorante. Poderá ser utilizado até no máximo 30% da área do recuo de frente para estacionamento.
Parcelamento do Solo	L3

## 2.2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

A Figura 01 indica a localização do empreendimento no seu entorno, conforme imagem do Google Maps. A Figura 02 indica a planta de localização do imóvel, conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal. E a Figura 03 indica uma vista da fachada do empreendimento.

O empreendimento está executado em um terreno de 8.490,00 m<sup>2</sup> localizado em Parte do Lote Rural nº 36, designada Parte “B”, na Rodovia BR 153, nº 464, KM 52, Sala 07 – Bairro Frinape, Erechim/RS, quarteirão formado pela Faixa de Domínio da BR-153 e pela Rua Victorio Luiz Zaffari, Lote Rural nº 34 e 36 e estrada da RFFSA. O empreendimento do estudo Sala 07, está localizado dentro do Pavilhão. A Sala 07 é térrea e possui uma área de 300,59m<sup>2</sup>.



Figura 01 – Localização do imóvel (Google Maps, julho 2025)

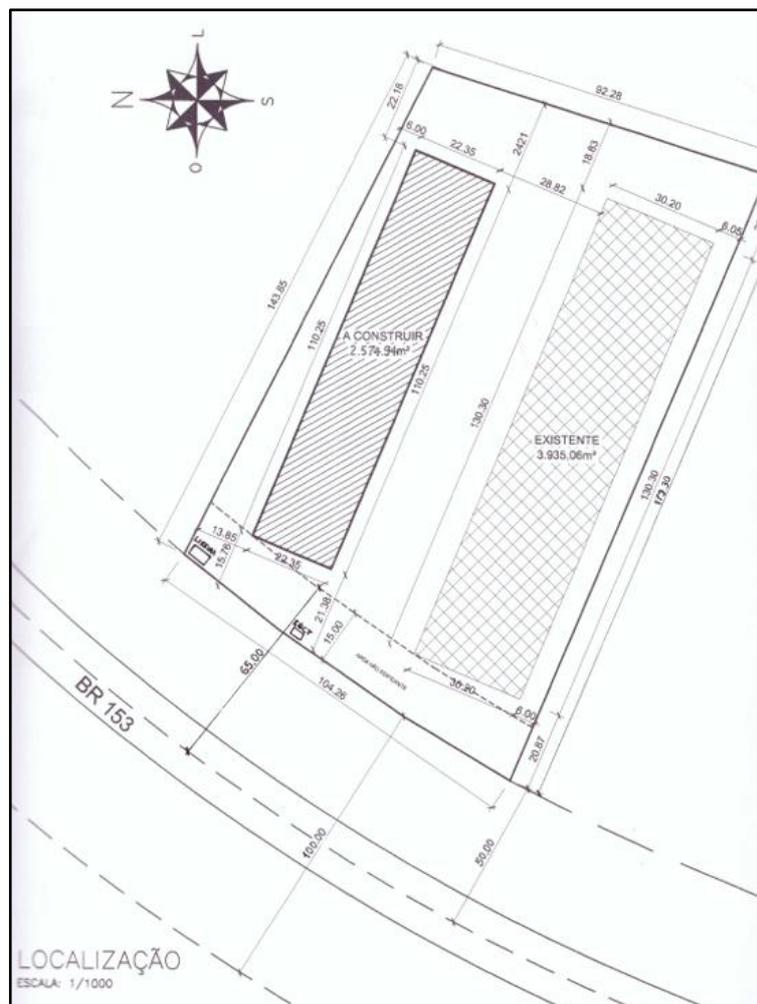


Figura 02 – Planta de Localização do Imóvel conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal



Figura 03 – Fachada do empreendimento (Autor, julho 2025)

### 2.3. PLANTA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL



Figura 04 – Planta de Situação do Imóvel conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal

## 2.4. DESCRIÇÃO DO PROJETO

O empreendimento atende aos índices urbanísticos do município de Erechim - RS conforme estabelecido pelo PDM - Plano Diretor Municipal. O terreno de implantação compreende uma área total de 8.490,00 m<sup>2</sup>, área total construída do Pavilhão é de 3.935,06 m<sup>2</sup> e a área construída do empreendimento localizada na Sala 07 é equivalente a 300,59 m<sup>2</sup>. Segue em anexo planilha controle.

A estrutura do pavilhão é em alvenaria e a arquitetura e as soluções construtivas foram definidas considerando as condições do terreno, como o tipo de solo, relevo e a finalidade futura do imóvel.

## 2.5. ESTUDO DO AUMENTO DE TRÁFEGO E/OU DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO E ADENSAMENTO POPULACIONAL

Os principais fatores a serem considerados para caracterizar um impacto significativo de adensamento populacional é o incremento de população gerado pelo empreendimento.

O presente empreendimento acrescenta ao tráfego local um total superior a 05 caminhões de porte médio, sendo que os caminhões trabalham com transporte rodoviário de carga e por conta disso transitam nas vias, interferindo no fluxo do tráfego. Os veículos chegam ao local através da Rodovia BR-153 e saem pelo mesmo local, onde, nas proximidades existe um trevo que distribui o fluxo dos veículos, conforme pode ser visto na Figura 05 abaixo.



Figura 05 – Trevo no local (Google Maps, julho 2025)

O empreendimento possui estacionamento e pátio de manobras todos com capacidade para atender a demanda de veículos individuais e veículos de transporte. Os caminhões que circulam pelo empreendimento possuem espaço específico e adequado para estacionar, manobrar e realizar a descarga e coleta de mercadorias. Cabe ressaltar que em nenhum momento os veículos sejam eles individuais, de passeio ou de transporte de carga fazem uso do espaço público para estes fins

Neste sentido, considerando que os caminhões que transitam chegam e saem da empresa em horários não definidos e normalmente com saídas e chegadas individuais, além de serem em quantidade pequena de veículos, registra-se um aumento insignificante de tráfego no entorno, não gerando impacto na infraestrutura urbana local.

Quanto ao fluxo de pedestres, ressalta-se que pelas características da empresa, este local não é local de embarque/desembarque de pessoas (apenas funcionários que trabalham na empresa), não ocasionando alteração no fluxo de pedestres local, especialmente por estar em uma área composta por sua maioria de empresas. Quanto ao fluxo de pedestres já existente, este não será afetado pelo empreendimento.

Também, pelas características do empreendimento, este não se configura como gerador de adensamento populacional no entorno, bem como não causa nenhum impacto na morfologia urbana. Diante disso, resalta-se que não ocorre nem valorização nem desvalorização imobiliária no entorno.

Desta forma, com a implantação e operação deste novo empreendimento, não haverá um acréscimo populacional significativo.

## **2.6. ESTUDO DE EQUIPAMENTOS GERADORES DE RUÍDOS**

O único momento em que a geração de ruídos e vibrações poderia vir a causar transtornos, é no fluxo de veículos de carga, da ignição e movimentação dos caminhões, uma vez que após a operação não haverá qualquer tipo de ruído ou vibração incondizente com a legislação vigente, que justifique a análise.

## **2.7. ESTUDO DA VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO**

A configuração construtiva da empresa FM COMÉRCIO E TRANSPORTES LTDA não gera impactos negativos à vizinhança em termos de ventilação e iluminação, uma vez que se trata de uma edificação de baixa altura, implantada em uma área desprovida de residências no seu entorno.

## **2.8. ESTUDO DAS PAISAGENS E PATRIMÔNIO CULTURAL**

Como o empreendimento está localizado em uma área predominantemente ocupada por empresas, e sem a presença de residências nas proximidades, sua construção não provocou impactos significativos na paisagem urbana, nem no patrimônio natural ou cultural da região.

## **2.9. ESTUDO DA DESTINAÇÃO DO ESGOTAMENTO CLOACAL E PLUVIAL**

As instalações cloacais e pluviais foram executadas conforme a NBR 8160, tendo sido vistoriadas pelo setor competente do município, visto a liberação do habite-se da unidade.

Parte das águas são captadas por calhas e demais enviadas através de caixas e condutores pluviais para a rede pluvial existente, que comporta a demanda.

## **2.10. ESTUDO DO FORNECIMENTO DE ÁGUA E ENERGIA ELÉTRICA**

O abastecimento de água é feito através do abastecimento pela rede da Concessionaria CORSAN. O sistema de tratamento de esgoto é feito através de sistema Fossa, filtro e sumidouro disposta no terreno. A coleta de resíduos é realizada pela Prefeitura Municipal de Erechim.

A Rio Grande Energia (RGE) é responsável pelo fornecimento da energia elétrica consumida na empresa FM COMÉRCIO E TRANSPORTES LTDA.

## **2.11. ESTUDO DA GERAÇÃO DE POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA**

A frota do local não é significativa para acarretar em uma poluição atmosférica o entorno, é apenas um aumento insignificativo de veículos. A empresa realiza periodicamente a manutenção preventiva para a redução aos danos ambientais.

## **2.12. ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL**

Não existe próximo ao entorno recursos hídricos, áreas de preservação permanente ou espécimes de fauna e flora, os quais poderiam ser afetados pela edificação.

## **2.13. ESTUDO DOS RESÍDUOS SÓLIDOS**

Não existem resíduos sólidos que impactam no meio ambiente, somente resíduos provenientes da parte do administrativo.

## **2.14. ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)**

Em Anexo.

## **2.15. MATRÍCULA DO TERRENO**

Em Anexo.

## **2.16. ALVARÁ DO CORPO DE BOMBEIROS**

Em Anexo.

## **3. CONCLUSÃO**

Com base no Estudo de Impacto de Vizinhança, conclui-se que não há necessidade de adoção de medidas compensatórias para o empreendimento FM COMÉRCIO E TRANSPORTES LTDA, localizado em Parte do Lote Rural nº 36, designada Parte “B”, na Rodovia BR 153, nº 464, KM 52, Sala 07 – Bairro Frinape – Erechim/RS.

Além do mais, o empreendimento auxilia em impactos socioeconômicos positivos para a região e segue o zoneamento estabelecido pela legislação municipal. O empreendimento não deverá acarretar em prejuízos para o tráfego da região.

Erechim/RS, 23 de Julho de 2025.

---

**FM COMÉRCIO E TRANSPORTES LTDA**

CNPJ: 23.014.147/0001-36

ASSINA: FERNANDO CARBONERA (sócio)

---

**RAFAEL COLET**

Engenheiro Civil

Responsável Técnico CREA RS231759

**Anexo 01 (Projeto Aprovado pelo Município – 8 páginas):**

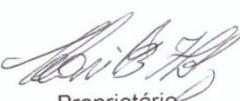
PLANILHA DE CONTROLE E REGISTRO DE EDIFICAÇÕES		
Proprietário: CLARI BRUNO HOLTZ		
Responsável Técnico projeto arquitetônico: WILMAR ANTÔNIO BUSATTA - ENG. CIVIL - CREA Nº 48415		
Responsável Técnico projetos complementares: WILMAR ANTÔNIO BUSATTA - ENG. CIVIL - CREA Nº 48415		
Responsável Técnico - execução da obra: WILMAR ANTÔNIO BUSATTA - ENG. CIVIL - CREA Nº 48415		
Local: BR 153, parte do Lote rural nº36, Linha 02, secção Paiol Grande - Erechim RS.		
Área do terreno escriturada: 15.472,00m²	7 - Área do terreno encontrada: 15.472,00m²	
Divisão Territorial: UTP 11 - UR 1 (CORREDOR)		
Atividades: Pav. para lojas Comerciais ATACADISTA E DEPOSITO		
Tipo Construção: Alvenaria		
Tipo de obra: Construção de PAVILHÃO EM ALVENARIA PARA USO DE COMÉRCIO ATACADISTA E DEPOSITO		
Nº de economias: 1	13 - Nº de Dormitórios:	14 - Nº de estacionamento: 0

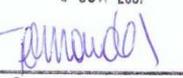
REGIME URBANÍSTICO			
	PDDUAS		PROJETO
	Código	Regime Urbanístico	
Índice de Aproveitamento	0	0	0
Taxa de Ocupação	2	50,00%	25,40%
Altura da Edificação	1	3 Pavimento	1 Pavimento
Recuo Lateral	4	3,50 da divisa	66,45 e 6,05
Recuo Fundos	4	1/10 da prof. do lote	16,88m
Recuo Frente	6	6,00m	6,00m
Estac. De Veículos	4		
Parcelamento do Solo	L5		
Recuo para alargamento Viário			

PLANILHAS DE ÁREAS								
QUADRANTE	ATIVIDADE	ÁREA COMPUTAVEL			ÁREA NÃO COMPUTAVEL			TOTAL
		EXISTENTE	A REGULARIZAR	A CONSTRUIR	EXISTENTE	A DEMOLIR/A REGULARIZAR	A CONSTRUIR	
	Comercial			3.935,06m²				
SUBTOTAL				3.935,06m²				
TOTAL				3.935,06m²				

  
Resp. Técnico

**Wilmar Antonio Busatta**  
Eng. Civil - CREA 48415  
CPF 224.893.559/53

  
Proprietário

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE ERECHIM  
**APROVADO**  
10 OUT. 2007  
  
Secretaria de Obras

PREFEITURA MUNICIPAL  
DE ERECHIM  
**APROVADO**  
10 OUT 2007  
*(Assinatura)*  
Secretaria de Obras



**LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO**

OBRA: **PAVILHÃO EM ALVENARIA/PARA USO DE COMÉRCIO**  
ATACADISTA E DEPÓSITO

LOCAL:  
PARTE DO LOTE RURAL Nº 36, DA LINHA 02, SEÇÃO PAIOL GRANDE, BR - 153  
ERECHIM - RS.

ESCALA:  
S/E

PROPRIETÁRIO:  
*(Assinatura)*  
CLART BRUNO HÖLZ

ÁREA:  
INDICADA

DATA:  
MARÇO / 2007

RESP. TÉCNICO:  
*(Assinatura)*  
WILMAR A. BUSATTA

PROJETO Nº:

DESENHO:  
JAIR

*Wilmair Antonio Busatta*  
Eng. Civil - CREA 48415  
CPF 224.893.58-53

**PLANILHA DE CONTROLE E REGISTRO DE EDIFICAÇÕES**

Proprietário: CLARI BRUNO HOLZ		
Responsável Técnico projeto arquitetônico: WILMAR ANTÔNIO BUSATTA - ENG. CIVIL - CREA Nº 48415		
Responsável Técnico projetos complementares: WILMAR ANTÔNIO BUSATTA - ENG. CIVIL - CREA Nº 48415		
Responsável Técnico - execução da obra: WILMAR ANTÔNIO BUSATTA - ENG. CIVIL - CREA Nº 48415		
Local: Parte do Lote rural nº36, Linha 02, seção Paiol Grande, BR 153 - Erechim RS.		
Área do terreno escriturada: 15.472,00m²	7 - Área do terreno encontrada: 15.472,00m²	
Divisão Territorial: UTP 11 - Corredor		
Atividades: Edificação para escritórios		
Tipo Construção: Alvenaria		
Tipo de obra: Construção de Edificação para escritórios em alvenaria		
Nº de economias: 1	13 - Nº de Dormitórios:	14 - Nº de estacionamento: 0

**REGIME URBANÍSTICO**

	PDDUAS		PROJETO
	Código	Regime Urbanístico	
Índice de Aproveitamento	7	1	0,26
Taxa de Ocupação	2	50,00%	26,29%
Altura da Edificação	2	4 Pavimento	1 Pavimento
Recuo Lateral	4	3,50 da divisa	35,88m e 40,33m
Recuo Fundos	4	1/10 da prof. do lote	2,00m
Recuo Frente	7	15,00m	12,95mm
Estac. De Veículos	5	30% recuo da frente	
Parcelamento do Solo	L4		
Recuo para alargamento Viário			

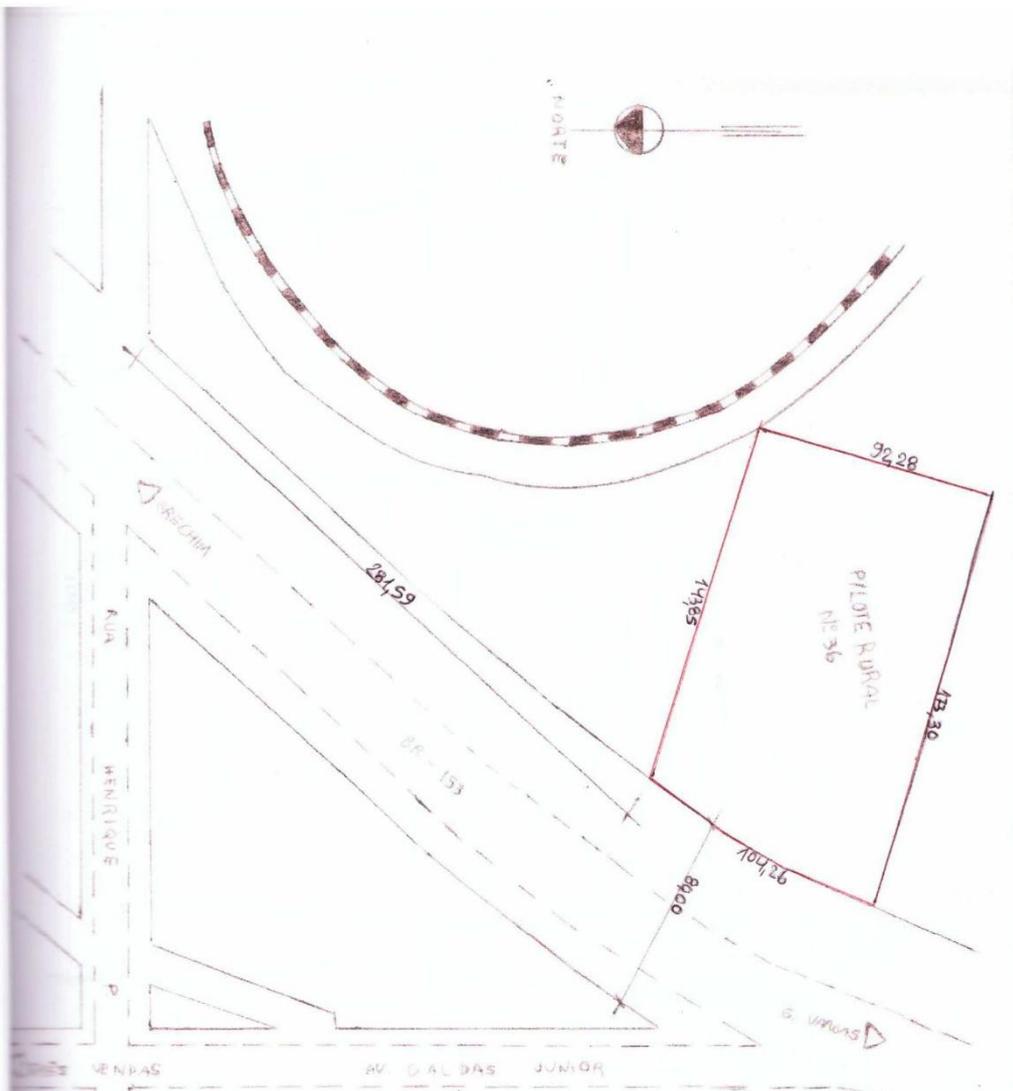
**PLANILHAS DE ÁREAS**

ITEM	ATIVIDADE	ÁREA COMPUTÁVEL			ÁREA NÃO COMPUTÁVEL			TOTAL
		EXISTENTE	A REGULARIZAR	A CONSTRUIR	EXISTENTE	A DEMOLIR/ A REGULARIZAR	A CONSTRUIR	
01	Comercial	3.935,06m²						3.935,06m²
02	Comercial			133,87m²				133,87m²
<b>SUBTOTAL</b>		3.935,06m²		133,87m²				4068,93m²
<b>TOTAL</b>								4068,93m²

  
 Resp. Técnico  
 Wilmar Antonio Busatta  
 Eng. Civil - CREA 48415  
 CPF 224.893.559/53

  
 Proprietário





PREFEITURA MUNICIPAL DE ERCHOIM  
 APROVADO  
  
**FERNANDO STACHELSKI**  
 Assessor Técnico  
 CREA-RS 134455  
 SMOP - Portaria 182/07

PRANCA	SITUAÇÃO	
<b>01</b>	ESCRITÓRIOS EM ALVENARIA	
LOCAL	ESCALA	ÁREA
Parte do Lote Rural nº38, da linha 2, seção Passi Grande, BR-153 - Erchoim RS	Indicada	133,87m²
PROPRIETÁRIO	DATA	PROJETO Nº
 CLARI BRUNO HOMTE	MARÇO DE 2008	
RESP. TÉCNICO	DESENHO	
 WILMAR ANTONIO BUSATTA Eng. Civil - CREA 48415 CPF 224.893.559/53	Malza	

**PLANILHA DE CONTROLE E REGISTRO DE EDIFICAÇÕES**

1	Proprietário: Clari Bruno Holz
2	Responsável Técnico (ante) projeto arquitetônico (nome, título, n° CREA, n° ART): ENG.º CIVIL LEANDRO MALYSZ CREA 88183, ART
3	Responsável(is) Técnico(s) projetos complementares (nome, título, n° CREA, n° ART): ENG.º CIVIL LEANDRO MALYSZ CREA 88183, ART
4	Responsável(is) Técnico(s) – execução da obra (nome, título, n° CREA, n° ART(s)): ENG.º CIVIL LEANDRO MALYSZ CREA 88183, ART
5	Local (n° lote, quadra, rua, lot., etc):
6	Parte do Lote Rural n° 36, Linha Segunda, Secção Paiol Grande, BR 153
7	Área do terreno encontrada: 15.472,00M²
8	Divisão Territorial: Corredor BR 153
9	Atividades (cfe. Anexo I da Lei n° 2595/1994): COMÉRCIO
10	Tipo construção (alv./mad/mista/outros): ALVENARIA
11	Tipo obra (nova/ampliação/reforma/mudança de atividade): NOVA
12	N° de economias:
13	N° de dormitórios:
14	N° de estacionamentos:

**REGIME URBANÍSTICO**

	PDDUAS		PROJETO
	Código	Regime Urbanístico	
15 Índice Aproveitamento	7	1,00	0,42
16 Taxa de Ocupação	2	50%	42,07%
17 Altura da Edificação	2	4	2
18 Recuo Lateral	4	3,50	6,00
19 Recuo Fundos	4	17,33	22,18
20 Recuo frente	7	15,00	15,00
21 Estac. de veículos	5	Não e o caso	Não e o caso
22 Parcelamento do solo	L4	Não e o caso	Não e o caso
23 Recuo para alargamento viário			

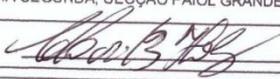
**PLANILHA DE ÁREAS**

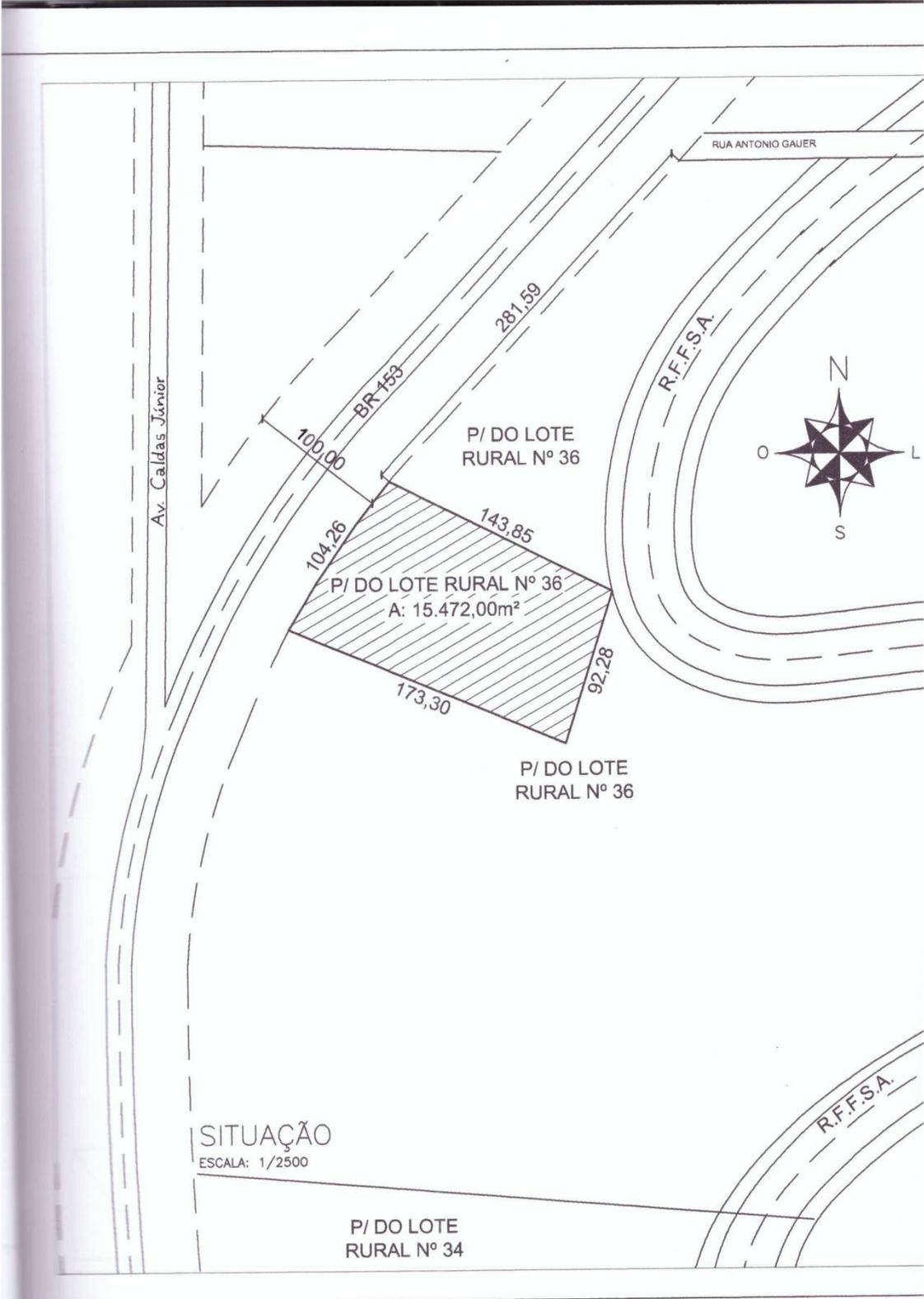
PAVIMENTO	ATIVIDADE	ÁREA COMPUTÁVEL			ÁREA NÃO COMPUTÁVEL			TOTAL
		EXISTENTE	A REGULARIZAR	A CONSTRUIR	EXISTENTE	A DEMOLIR / A REGULARIZAR	A CONSTRUIR	
Pavilhão existente	COMERCIAL	3.935,06						3935,06
SUBTOTAL		3.935,06						3935,06
Pav. Terreo	COMERCIAL			2464,09				2464,09
SUBTOTAL				2464,09				2464,09
Pav. Mezanino	COMERCIAL			110,85				110,85
SUBTOTAL				110,85				110,85
SUBTOTAL								0
SUBTOTAL								0
SUBTOTAL								0
SUBTOTAL								0
TOTAL		3935,06		2574,94				6510,00

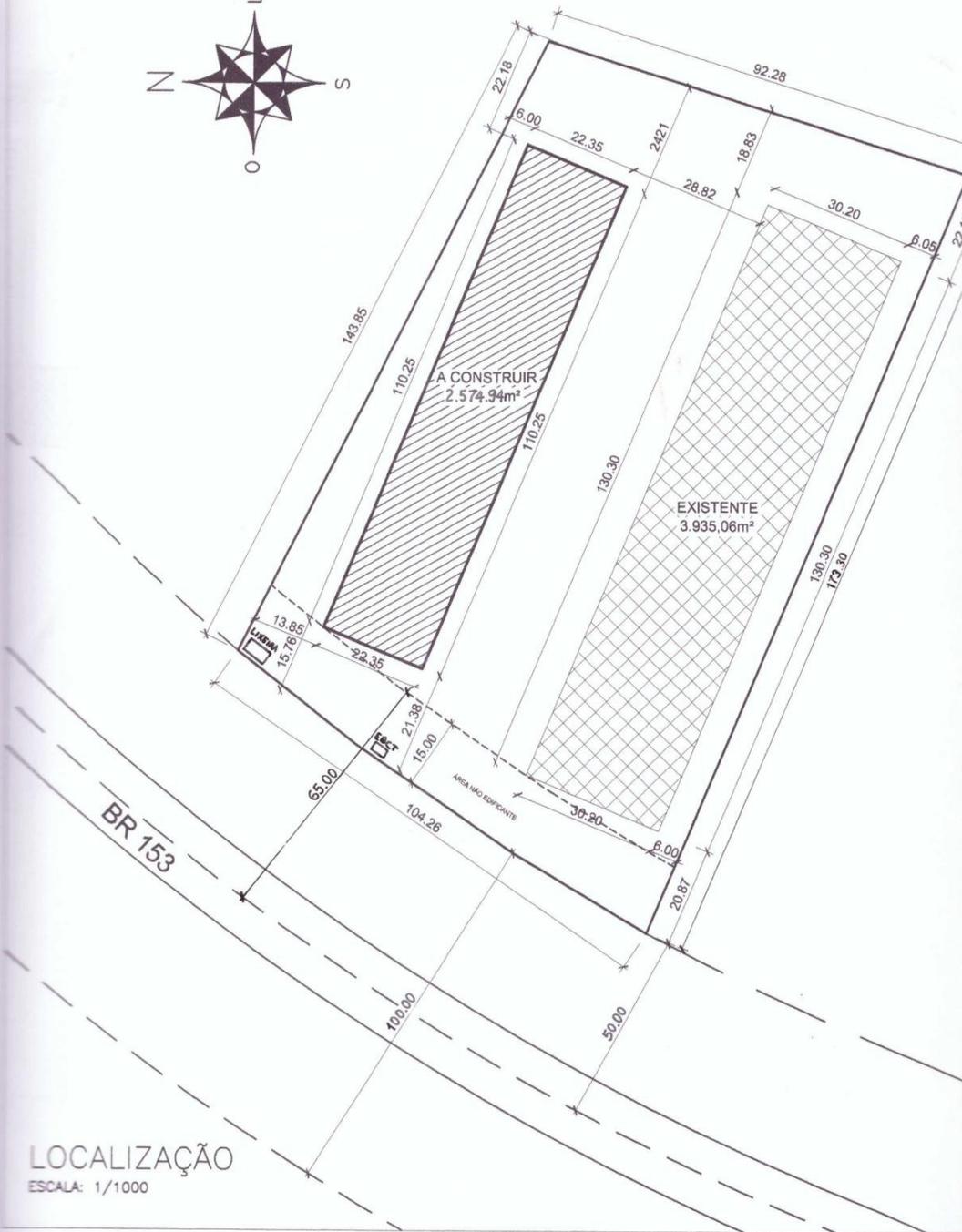
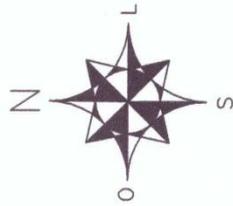


PREFEITURA MUNICIPAL  
DE ERECHIM  
APROVADO  
23 AGO. 2012  
Secretaria de Obras

Rafael Vicari  
Eng.º Civil-CREA/RS 123310  
Funária 269/2012

PAVILHÃO PARA COMÉRCIO VAREJISTA		
PROJETO ARQUITETÔNICO		01
SITUAÇÃO		
DATA: JUNHO / 2012	ESCALA: 1/2500	MUNICÍPIO: ERECHIM/RS
ENDEREÇO: PARTE DO LOTE RURAL N° 36, LINHA SEGUNDA, SEÇÃO PAIOL GRANDE, BR 153		
PROPRIETÁRIO: CLARI BRUNO HOLZ		
PROJETO E EXECUÇÃO		
Engenheiro Civil - Leandro Malysz CREA/RS 88183-D 		
Praça da Bandeira n°14/fundos - Erechim/RS - Fone: (0xx54) 3712-6169		





LOCALIZAÇÃO

ESCALA: 1/1000