



EIV – ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

EMPREENDIMENTO:

COMÉRCIO VAREJISTA DE COMBUSTÍVEIS PARA VEÍCULOS AUTOMOTORES

Av. José Oscar Salazar , 312 – Bairro: Três Vendas

ERECHIM/RS

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

WILSON COLOMBO JR.

ENGENHEIRO CIVIL – CREA RS 190535

EMPREENDEDOR:

SIM REDE DE POSTOS LTDA

ERECHIM, NOVEMBRO DE 2022.

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO.....	3
1.1. Identificação do empreendimento.....	3
1.2. Identificação do responsável técnico.....	3
1.3. Informações gerais.....	3
2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	4
2.1. Localização.....	4
2.2. Descrição do empreendimento e suas finalidades.....	5
3. IMPACTOS SOBRE A ESTRUTURA URBANA.....	6
4. IMPACTOS SOBRE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS.....	6
5. IMPACTOS SOBRE SISTEMA DE ATIVIDADES.....	7
6. IMPACTOS SOBRE A DEMANDA SOCIAL.....	9
7. IMPACTOS SOBRE A QUALIDADE ESPACIAL.....	10
8. RESULTADO DOS IMPACTOS.....	10
ANEXO 1 – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	
ANEXO 2 – ALVARÁ DE EXECUÇÃO	
ANEXO 3 – CERTIDÃO DE ZONEAMENTO	
ANEXO 4 – CROQUI ACESSOS	

1 IDENTIFICAÇÃO

1.1 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Razão Social	Sim Rede de Postos Ltda
Nome Responsável	Itacir Neco Argenta
CNPJ	07.473.735/0190-10
Inscrição Estadual	
CPF	401397190/91
Endereço	Av. José Oscar Salazar, 312
Bairro	Tres Vendas
CEP	99.713-110
Município	Erechim/RS
Telefone	(54)3292-9999 /
E-mail	wilson@simrede.com.br
Atividade Principal	Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores
Código da atividade	47.31-8-00
Horário de funcionamento	6:00 às 22:00

1.2 IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome	Wilson Colombo Júnior
Qualificação	Engenheiro Civil
Registro	CREA RS190535
Endereço	Av. 25 de Julho, 3000
Bairro	São Cristóvão
CEP	95.270-000
Município	Flores da Cunha/RS
Telefone	(54)3292-9999
E-mail	wilson@simrede.com.br

1.3 INFORMAÇÕES GERAIS

Início das atividades	Previsto para 15/12/2022
Área do terreno	1.606,68m ²
Área construída	778,20m ²
Documento a solicitar	Alvará de localização e funcionamento

2 CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

2.1 Localização

O terreno localiza-se na Av. José Oscar Salazar, nro 312, bairro Tres Vendas, no município de Erechim/RS. O empreendimento está localizado na zona norte da cidade, junto ao eixo 07, conforme certidão de zoneamento 2022/7991. Com matrícula 52.129, do Registro de Imóveis da Comarca de Erechim – Livro nº2 – Registro geral, em terreno com área de 1.606,68m².



Figura 1: Situação do terreno onde está o estabelecimento

Fonte: Google Earth.

2.2 Descrição do empreendimento e suas finalidades

O empreendimento, atua no abastecimento de veículos automotores, fornecendo combustível para os veículos da cidade atendendo principalmente veículos de pequeno porte, visto que é um posto urbano localizado na zona norte. O mesmo é especializado em suprir as necessidades do dia a dia dos consumidores que circulam pela região, sendo com o abastecimento ou demandas da loja de conveniência.

Possui cadastro no cartão CNPJ sob número 07.473.735/0190-10, tendo como atividade principal:

- Código **CNAE 47.31-8-00** Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores.

Atividades secundárias:

- Código **CNAE 45.30-7-03** Comércio a varejo de peças e acessórios novos para veículos automotores;
- Código **CNAE 47.29-6-02** Comércio varejista de mercadorias em lojas de conveniência;
- Código **CNAE 47.32-6-00** Comércio varejista de lubrificantes;
- Código **CNAE 47.84-9-00** Comércio varejista de gás liqüefeito de petróleo (GLP);

A estrutura do empreendimento é composta por pista de abastecimento coberta, prédio em alvenaria para loja de conveniência, apoios e depósitos e tanques subterrâneos para armazenamento de combustíveis. Possui pátio com espaço para manobras dos veículos dentro do terreno com calçamento em pavers. A pista é construída com piso impermeável contornada com canaletas metálicas responsáveis pela coleta dos resíduos que são destinados à caixa separadora de água e óleo para descarte de acordo com as exigências ambientais.

3 IMPACTOS SOBRE A ESTRUTURA URBANA

3.1. Acessibilidade: A estabelecimento não altera a rede viária, não sendo necessário nenhuma intervenção nesse caráter. Por se tratar de um empreendimento em área urbana, é de fácil acesso aos usuários, tendo meio-fio rebaixado para veículos, amplo espaço de circulação, calçadas em piso regular. O espaço é também acessível para PNE, tendo espaços adaptados de acordo com a NBR 9050.

3.2. Centralidade: O espaço pode ser responsável pela centralidade urbana no município, visto que será um espaço multifuncional, responsável por atender várias demandas diárias da população, assim como por ser um estabelecimento que irá gerar empregos e também auxiliar no aumento da economia da cidade. Porém não altera a centralidade já característica da região.

3.3. Polarização: O estabelecimento auxilia na polarização urbana, já que é responsável pelo crescimento econômico da região, assim como aumento do fluxo de veículos gerando maior aglomeração de pessoas, sendo assim contribuindo para a crescimento da cidade em torno do estabelecimento.

3.4. Densidade: O espaço não irá aumentar a densidade urbana na região, visto que é um estabelecimento comercial que já existia, porém estava desativado, sendo que foi apenas reformado, não sendo responsável pelo aumento populacional do bairro.

4 IMPACTOS SOBRE INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS

4.1. Saneamento: Por ser uma atividade que antigamente era exercida no local e que com as alterações da reforma não exige nenhuma mudança nas estruturas de saneamento existente. Teremos a coleta adequada de lixo e também a correta separação de água óleo, conforme as exigências do meio ambiente.

4.2. Transporte: A atividade a ser exercida no empreendimento não requer novos

investimentos em transporte público no local, visto que o fluxo maior do local é de veículos automotores particulares de pequeno e médio porte e de funcionários do estabelecimento. Sendo assim pode ser considerado como impacto positivo, visto que não requer alterações viárias e de infraestrutura urbana em decorrência do transporte público urbano. Impacto local de carácter positivo, já que não requer novos investimentos e que a demanda é preenchida pela oferta existente.

4.3. Serviços públicos: Por se tratar de um empreendimento comercial, este não gera nenhum impacto aos serviços públicos da região, visto que os funcionários não permanecem no local além do período de expediente e consumidores pelo mesmo período. O estabelecimento pode inclusive auxiliar as atividades públicas através dos serviços oferecidos no posto, podendo abastecer os veículos públicos. Sendo o impacto de carácter positivo, visto que não requer aumento da demanda de vagas e equipamentos públicos.

5 IMPACTOS SOBRE O SISTEMA DE ATIVIDADES

5.1. Aglomeração: A atividade a ser exercida no empreendimento é a mesma já exercida anteriormente a reforma, podendo eventualmente gerar alguma aglomeração, já que o espaço estava desativado. Não ocorre na região a aglomeração de serviços do mesmo ramo, sendo que é possível encontrar apenas um estabelecimento próximo que exerce a mesma atividade comercial, resultando assim em um impacto positivo como aglomeração e neutro como diversidade.

5.2. Convivência: As atividades desenvolvidas no empreendimento poderão gerar possíveis conflitos com a vizinhança, considerados como impactos locais, sendo eles com relação aos itens abaixo:

- 1 a) Poluição: Por se tratar abastecimento de veículos automotores e com armazenamento subterrâneo de combustíveis, os possíveis impactos podem ser relacionados a:

Emissão de gases provenientes do próprio combustível, e dos veículos que irão circular no local;

Poluição atmosférica devido ao fluxo dos veículos de descarga e veículos

automotores pequenos, existe a possível geração, em pequena escala, de pó e resíduos sólidos provenientes do tráfego, já que a pavimentação interna é em calçamento de pavers e concreto polido nas pistas de abastecimento.

Ruídos se dará pelo som de motor dos veículos que acessam o estabelecimento para abastecer e utilizar dos demais serviços oferecidos, durante a circulação e manobra dentro do pátio dos veículos responsáveis pela descarga do combustível. Segundo a NBR 10151:2000 – Acústica – Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade – Item 6.2.1, Tabela 1 – o nível de critério de avaliação NCA para ambientes externos, em dB, é de 60 para períodos diurnos e de 55 para períodos noturnos. Os ruídos gerados pelas atividades realizadas na unidade não ultrapassam os limites citados, visto que são semelhantes aos ruídos gerados pelo tráfego de veículos existente nas vias de acesso à unidade.

Produção de resíduos A pavimentação interna do terreno, onde ocorre a circulação do veículos, assim como o carregamento e descarga de combustíveis, possui piso impermeável com concreto polido, com sistema de canaletas para correta destinação da água e óleo. Este óleo será destinado a caixa separadora de água e óleo, dispositivo de tratamento de resíduos próprio – para o material recolhido na pista de abastecimento – e tratamento de esgoto, além de rede de coleta pluvial. Todo o lixo gerado pelas atividades comerciais da unidade será separado e destinado à coleta seletiva do município. É importante ressaltar que o lixo contaminado (óleo usado, embalagens de óleo, estopas e etc) será recolhido por uma empresa especializada contratada autorizada pela FEPAM (Fundação Estadual de Proteção Ambiental).

Devido a estes impactos a atividade é devidamente licenciada pelos órgão ambientais responsáveis.

b) Tráfego: O impacto gerado devido ao tráfego de veículos que acessam o estabelecimento pode ser considerado leve, visto que os veículos permanecem no local por um curto período de tempo, e por serem, em sua maioria, veículos considerados de pequeno e médio porte não geram maior conflito. O estabelecimento possui área de manobra e estacionamento dentro do próprio terreno, sendo assim os veículos permanecem dentro do pátio durante o período de consumo no estabelecimento.

Ainda com relação aos acessos, importante destacar que o estabelecimento possui dois acessos principais, que são pela Avenida José Oscar Salazar, sendo ambos com rebaixos de

meio-fio de acordo com as normas. O acesso 1 (conforme croqui anexo) é destinado exclusivamente para acesso ao terreno e a pista, visto que acessando por este, o cliente consegue facilmente estacionar no pitstop de abastecimento, assim como nas vagas de estacionamento em frente a loja. O acesso 2, irá ocorrer mais próximo ao prédio após a pista de abastecimento, para facilitar e organizar o fluxo interno, assim como para evitar possíveis conflitos com os veículos que circulam pela avenida, este acesso será destinado exclusivamente para a saída dos veículos após o abastecimento, sendo nesse ponto a preferência de quem circula pela via pública. Em anexo croqui com a definição dos acessos e fluxos.

c) Horários de operação: Por se tratar de um comércio varejista, o mesmo opera somente em horários comerciais e devido a isso não gera impactos extras a vizinhança, visto que já existem na região outras empresas que operam no horário comercial.

d) Armazenagem e operação de produtos perigosos: O empreendimento conta com armazenamento de combustíveis, sendo a seguinte tancagem, dois tanque plenos com capacidade de 30.000L cada e um tanque bipartidos com capacidade de 30.000L. Este armazenamento é licenciado pela FEPAM e está de acordo com as normas vigentes, assim como aprovado pelo corpo de bombeiros da cidade.

e) Atividades estranhas às rotinas locais: a atividade exercida não pode ser considerada como estranha, visto que não causa desconforto a rotina local, pelo contrário, favorece e facilita a vida da população, por ser uma atividade de caráter essencial e necessária a cidade.

6 IMPACTOS SOBRE A DEMANDA SOCIAL

6.1. Valor imobiliário: o estabelecimento poderá agregar aumento do valor imobiliário das edificações do entorno, se levado em consideração os serviços oferecidos facilitam o dia a dia da população, e pelas melhorias de fluxos, usos e construtivas que a reforma do local proporciona ao bairro e seu entorno.

6.2. Emprego: A atividade é responsável por gerar vagas de emprego na região, por se tratar de uma nova filial da empresa SIM Rede de Postos, irá ofertar vagas para trabalhadores

em loja de conveniência e também frentistas para atuar na pista de abastecimento. A oferta não irá desvalorizar as vagas existentes no entorno, irá apenas ampliar as oportunidades da cidade.

6.3. Oportunidade: O empreendimento trará oportunidade de crescimento das empresas da região, sendo que um facilitador na rotina das pessoas que circulam na região, já que oferece serviços necessários à população, oferecendo para a região estrutura básica necessária.

6.4. Tradição: O empreendimento possui apenas a edificação da loja e a cobertura da pista de abastecimento, sendo todas estruturas já consolidadas e construídas no local. As intervenções realizadas na reforma apenas melhoram as características do patrimônio natural, paisagístico, histórico ou cultural nessa região da cidade.

7 IMPACTOS SOBRE A QUALIDADE ESPACIAL

7.1. Edificação I: a reforma atende todas as solicitações do Plano Diretor da cidade, quanto a alinhamentos, afastamentos e alturas, serão mantidos os mesmos aprovados no projeto arquitetônico.

7.2. Edificação II: quanto aos acessos serão mantidos os mesmos aprovados no projeto, com as devidas melhorias de pavimentação dos passeios públicos. Com relação ao uso o estabelecimento irá permanecer como comercial e serviços, mantendo as características do entorno e demais estabelecimentos vizinhos.

7.3. Espaço Público I: as estruturas são acessíveis, sendo existente os rebaixos de meio-fio e acessos necessários, passeios públicos com pavimentação regular sem obstáculos e protegidos por canteiros que bloqueiam o acesso indevido de veículos nesses espaços.

8 RESULTADO DOS IMPACTOS

O Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado sintetiza os principais aspectos de influência gerados a partir da construção e operação do comércio varejista de combustíveis localizado no Bairro Tres Vendas, na cidade de Erechim. Os aspectos estudados permitem constatar a total viabilidade de operação do estabelecimento, atendendo às legislações municipais vigentes e em concordância com órgãos ambientais e administrativos do município de Erechim e do estado do Rio Grande do Sul, levando em consideração que o estabelecimento já operava antigamente no local, e que as alterações da reforma estão aprovadas pela Prefeitura Municipal. A aprovação deste estudo é solicitada para o processo alvará de localização e funcionamento.

Resp. Técnico
Eng. Civil Wilson Colombo Jr.
CREA RS 19053

Erechim, Novembro de 2022.

ANEXO 1

Levantamento fotográfico





ANEXO 2



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
Secretaria Municipal de Obras Públicas e Habitação
Praça da Bandeira, 354
99.700-010 - Erechim-RS

ALVARÁ DE LICENÇA DE EXECUÇÃO

Número de Ordem: 649/2022	Data de Emissão: 10/08/2022	Validade: 10/08/2027
---------------------------	-----------------------------	----------------------

Licenciado(a): SIM REDE DE POSTOS LTDA
--

Responsável Técnico: WILSON COLOMBO JÚNIOR
--

Órgão: CREA N° ART/RRT: 12049389 N° Registro: 190535
--

Conforme o projeto aprovado, concede-se alvará de aprovação de:

Objeto/Tipo: REFORMA DE EDIFICAÇÃO (CONFORME PLANILHA) EM ALVENARIA
Cód. do Imóvel: 54856 Localização no Arquivo: 649 / 19 - 22 A
Área : 807,50 m ² Data de Aprovação: 05/08/2022
Logradouro: AV. JOSE OSCAR SALAZAR
Localização do Terreno: Lote: , Quadra: 83 001

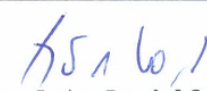
Alvará expedido conforme deferimento do processo de aprovação e licença de execução n°:	12964/2022
---	------------

Observação:

Este documento autoriza a execução da obra, porém não isenta a aprovação nos demais órgãos competentes (vigilância sanitária, corpo de bombeiros, órgãos ambientais, etc).

O Alvará de Execução prescreverá em 5 (cinco) anos a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser prorrogado, a pedido, por iguais períodos.

Demais peculiaridades acerca da concessão do alvará deverão ser observadas na Lei Municipal N° 6.259/2016, especificamente a partir do item 3.7.

Vistoria da Fiscalização	 Gerson Luiz Pandolfo Portaria n° 085/2021 Chefe da Divisão de Arquivo
--------------------------	--

ANEXO 3



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: (54) 3520 7000
99700-010 Erechim – RS

CERTIDÃO DE ZONEAMENTO ON – LINE

PROCESSO Nº: **2022/7991**
SENHA: 7C92D6

Face ao requerimento apresentado por SIM REDE DE POSTOS LTDA., CNPJ: 07.473.735/0001-81, certificamos que AVENIDA JOSÉ OSCAR SALAZAR, Nº 312, localiza-se no(a) **EIXO 7**, onde é solicitada a atividade de:

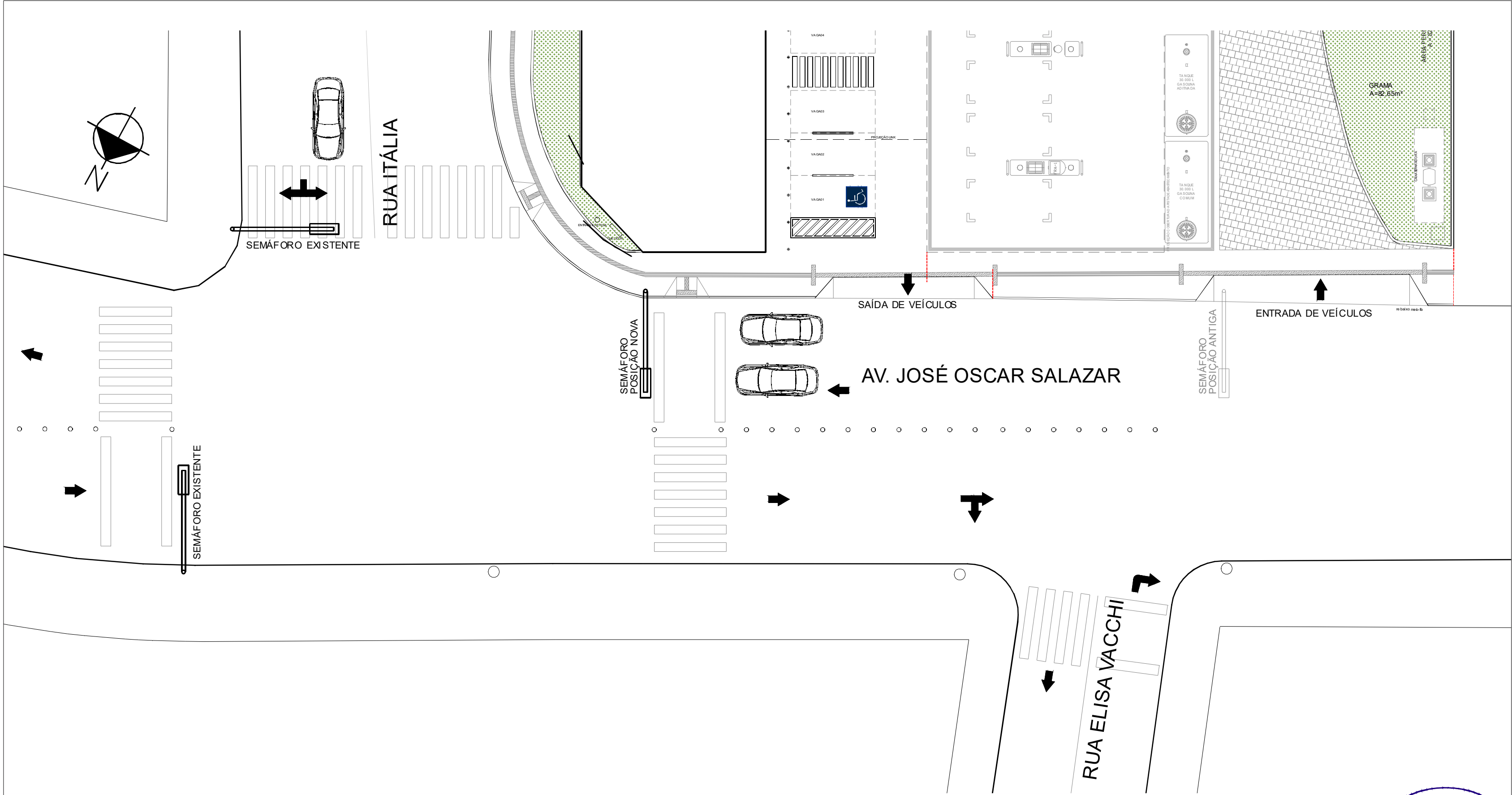
- Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores.
Permitido pelo Plano Diretor.

Em análise técnica, vinculada ao presente processo administrativo, considerando as premissas do Plano Diretor do Município, Lei Complementar 010/2019, bem como os aspectos de planejamento e mobilidade urbana, o IPUA-E emite parecer DE ACORDO quanto a viabilidade de localização para atividade solicitada.

Salienta-se que, para o exercício regular das atividades, deverão ser providenciadas todas as licenças pertinentes (ambientais, bombeiros, vigilância sanitária, etc), bem como, devesse ser apresentado Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, se cabível. Destaca-se, também, que as edificações devem estar aprovadas pelo Município, respeitando as premissas do Plano Diretor para as atividades solicitadas, legislações estaduais e federais.

OBS: Toda edificação deve possuir **HABITE-SE** e atender as características peculiares ao uso pretendido, para a solicitação do alvará de funcionamento.

Erechim – RS, 10 de maio de 2022.



ERECHIM - RS
SIM REDE DE POSTOS LTDA.

TIPO DE OBRA: Obra Nova
OBRA: Posto de Abastecimento de Combustível, Serviços e Comércio em Geral
ENDEREÇO:

PROJETO:	CONTEÚDO:	ESCALA:	DATA:
INTERIORES	IMPLANTAÇÃO	1/100	18/11/2022

