



**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA  
– EIV –**

**PECCATUS CLUB**



**Elaborado por QUÍMEA INTELIGÊNCIA AMBIENTAL**

**Erechim, 2025**



## SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO	5
2. IDENTIFICAÇÃO DOS AUTORES DO EIV	7
2.1. Dados da empresa de Consultoria Ambiental	7
2.2. Equipe Técnica	7
3. EMPREENDEDOR	7
4. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO	7
5. DEFINIÇÃO DA ÁREA DE IMPACTO	9
6. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS	10
6.1. Adensamento populacional	11
6.2. Uso e ocupação do solo	11
6.3. Equipamentos Urbanos e Comunitários	13
6.4. Valorização/ Desvalorização imobiliária	14
6.5. Alteração do tráfego e/ou demanda por transporte público	14
6.5.1. Geração de Tráfego	14
6.5.2. Acessibilidade	15
6.5.3. Estacionamento, embarque e desembarque	16
6.5.4. Demanda por transporte público	17
6.6. Ventilação e iluminação	17
6.7. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural	18
6.8. Indicação de equipamentos geradores de ruídos	26
6.9. Impacto e capacidade da infraestrutura urbana relacionada a:	26
6.9.1. Fornecimento de água	26
6.9.2. Fornecimento de Energia Elétrica	26
6.9.3. Atendimento das necessidades de comunicação	27
6.9.4. Esgotamento Sanitário	27
6.9.5. Resíduos Sólidos	27
6.10. Impacto sobre a morfologia urbana.	27
7. CONCLUSÃO	28



## Lista de Figuras

<b>Figura 1.</b> Mapa de Localização da Peccatus no Município de Erechim .....	8
<b>Figura 2.</b> Mapa da área do empreendimento e entorno.....	9
<b>Figura 3.</b> Área de Influência Direta do Empreendimento .....	10
<b>Figura 4.</b> Entorno do Empreendimento .....	12
<b>Figura 5.</b> Vias de acesso .....	15
<b>Figura 6.</b> Pátio do estabelecimento .....	16
<b>Figura 7.</b> Área construída do empreendimento .....	17



## Lista de Tabelas

<b>Tabela 1</b> - Dados da empresa de Consultoria.....	7
<b>Tabela 2</b> - Dados do empreendedor.....	7



## 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 Peccatus Club de Erechim, estado do Rio Grande do Sul.

O estabelecimento Peccatus, por realizar atividades de venda e consumo de alimentos e bebidas, associadas à utilização de sonorização em horários que podem se estender entre as 2h e às 7h, enquadra-se nos parâmetros legais que exigem a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). 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 Peccatus, considerando sua natureza como ponto de venda e consumo de alimentos e bebidas, associado à utilização de sonorização em horários noturnos e de madrugada. 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: NF de Souza

Endereço: R. Mario Corradi, 150

Bairro: Aeroporto

Município: Erechim

CEP: 99.709-130

Fone: (54) 9843-2669

CNPJ: 15.354.817/0001-35

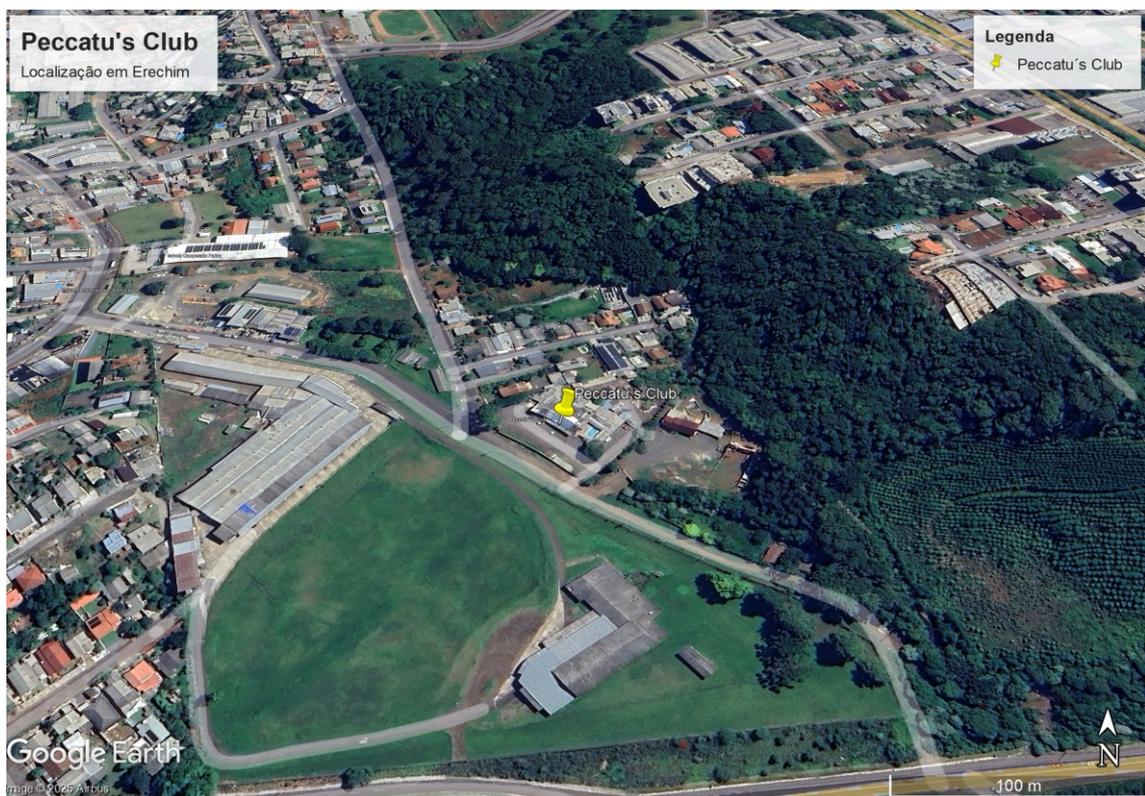
## 4. DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

A Peccatus Club, razão social NF de Souza, é uma empresa cuja atividade econômica principal está registrada sob o código 56.11-2-03 –



*Lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares*, conforme a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE). O estabelecimento possui capacidade para receber até 236 pessoas.

O empreendimento está localizado na Rua Mário Corradi, nº 150, Bairro Aeroporto, lote nº 63, Unidade Mista 5, no município de Erechim/RS. O mapa de localização da Peccatus no município de Erechim é apresentado na Figura 1, enquanto a área física do empreendimento pode ser observada na Figura 2.



**Figura 1.** Mapa de Localização da Peccatus no Município de Erechim

Fonte: Químea Inteligência Ambiental, 2025



**Figura 2.** Mapa da área do empreendimento e entorno.

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 3.** 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 bar, inserido em uma unidade mista já existente, não implica em aumento direto da população residente na área de influência. No entanto, pode gerar incremento na circulação de pessoas, especialmente no período noturno e aos finais de semana, em função das atividades sociais e recreativas promovidas 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 no Lote nº 63 da Unidade Mista nº 5 (UM5). 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 a Peccatus Club, a atividade proposta está em conformidade com os usos permitidos para a área.

**Figura 4.** 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 Peccatus, os equipamentos comunitários mais próximos são a Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões (URI) e o Estádio Olímpico Colosso da Lagoa, localizados a aproximadamente 500 m e 600 m em linha reta, respectivamente. No entanto, ambos se encontram fora da área de influência direta do empreendimento e não sofrem impactos decorrentes de seu funcionamento.

Além disso, o tipo de atividade desenvolvida na Peccatus — voltada ao lazer — 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 clube Peccatus está localizado em uma área mista, onde existem algumas residências nas proximidades. Caso o funcionamento do clube não seja bem controlado, especialmente em relação aos horários de funcionamento, ao controle do barulho e à segurança, isso pode causar impactos negativos na valorização dos imóveis ao redor. Esses fatores podem prejudicar o conforto e a qualidade de vida dos moradores, especialmente daqueles com perfil mais familiar, que buscam um ambiente tranquilo para morar.

Por outro lado, se forem adotadas medidas eficazes para controlar o funcionamento do clube, garantir o respeito aos limites de ruído e oferecer segurança, será possível minimizar esses impactos e contribuir para a valorização do entorno, promovendo uma boa convivência entre o empreendimento e a comunidade local.

## **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 Peccatus Club ocorre exclusivamente pela Rua Mário Corradi, uma via caracterizada por baixa intensidade de circulação veicular. Considerando o caráter recreativo do empreendimento, é possível que ocorra um leve aumento no fluxo de veículos durante o período de funcionamento, especialmente em horários noturnos e aos finais de semana. No entanto, esse incremento é pontual e não representa impacto significativo na dinâmica viária local, mantendo-se dentro da capacidade da infraestrutura existente na área de influência.



### 6.5.2. Acessibilidade

O estabelecimento pode ser acessado por dois pontos na Rua Mario Corradi (Figura 5). O acesso ao clube Peccatus é fácil e não interfere no trânsito da via pública.

**Figura 5.** Vias de acesso



### 6.5.3. Estacionamento, embarque e desembarque

O empreendimento dispõe de um amplo pátio interno destinado ao estacionamento de veículos (Figura 6), o que elimina a necessidade de uso das



vias públicas para essa finalidade. Dessa forma, o embarque e desembarque de usuários ocorre de forma segura e organizada, sem interferência no tráfego local nem obstrução da circulação viária no entorno.

**Figura 6.** Pátio do estabelecimento



Fonte: Químea Inteligência Ambiental, 2025

#### 6.5.4. *Demanda por transporte público*

Não existe demanda para transporte público.



## 6.6. Ventilação e iluminação

O clube em questão apresenta dimensões modestas de área construída (Figura 7). Dessa forma, não há interferência significativa nos aspectos de ventilação e iluminação natural das edificações vizinhas, preservando as condições ambientais do entorno imediato.

**Figura 7.** Área construída do empreendimento



Fonte: Químea Inteligência Ambiental, 2025

## 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), especialmente para empreendimentos que envolvem atividades de lazer e eventos. Equipamentos geradores de ruídos, como sistemas de sonorização, climatização e outros dispositivos, podem ter um impacto significativo sobre a qualidade de vida dos residentes próximos, especialmente se não forem adequadamente gerenciados. No Peccatus, os equipamentos de geração de ruídos são os alto-falantes distribuídos pelo salão principal.

### **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 Peccatus Club 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 não gera grande quantidade de resíduos, de tal forma que não interfere na coleta seletiva da região. O lixo será armazenado no interior e deixado na área externa do estabelecimento apenas em horário de coleta.

#### **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, por estar inserida em zona de uso misto e em conformidade com os parâmetros urbanísticos vigentes, 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 Peccatus Club, 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 de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Inserido em zona de uso misto compatível com sua atividade, o clube não gera interferências significativas na infraestrutura local, equipamentos públicos, áreas de preservação permanente, morfologia urbana ou patrimônio cultural.

---

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