

# ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA- EIV

## Supermercado Shibata

Em atendimento ao Termo de Referência nº 2.2022, de 14/03/2.022 da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação.

## Sumário

<b>1 – Identificação do empreendimento</b> .....	1
<b>2 – Informações gerais</b> .....	1
<b>2.1 – Do empreendimento</b> .....	1
<b>2.2 – Proprietário do empreendimento</b> .....	1
<b>2.3 – Dos responsáveis técnicos</b> .....	2
<b>3 – Histórico</b> .....	2
<b>3.1 – Município de Suzano</b> .....	2
<b>3.2 – Rede de Supermercados Shibata</b> .....	3
<b>4 – Caracterização</b> .....	4
<b>4.1 – Localização</b> .....	4
<b>4.2 – Descrição das atividades</b> .....	5
<b>4.3 – Descrição geral do empreendimento</b> .....	6
<b>4.4 – Da implantação do empreendimento</b> .....	8
<b>4.5 – Uso e ocupação do solo</b> .....	10
<b>4.6 – Quadro de áreas</b> .....	12
<b>4.7 – Cronograma de obras</b> .....	14
<b>4.8 – Identificação e Mapeamento da área de influência</b> .....	15
<b>5 – Análise de Impacto e Medidas Mitigadoras</b> .....	19
<b>5.1 – Adensamento populacional</b> .....	19
<b>5.2 – Equipamentos urbanos</b> .....	20
<b>5.3 – Uso e ocupação do solo</b> .....	20
<b>5.4 – Geração de tráfego intenso e pesado.</b> .....	25
<b>5.5 – Demanda de transporte público.</b> .....	26
<b>5.6 – Ventilação e iluminação.</b> .....	26
<b>5.7 – Paisagem urbana e patrimônio natural</b> .....	27
<b>5.8 – Nível de ruídos</b> .....	27
<b>5.9 – Qualidade do ar</b> .....	27
<b>5.10 – Arborização Urbana</b> .....	27
<b>5.11 – Capacidade de suporte de infraestrutura instalada</b> .....	28
<b>5.12 – Geração e destinação de Resíduos</b> .....	28
<b>5.13 – Geração de emprego e renda</b> .....	28
<b>5.14 – Periculosidade</b> .....	28
<b>5.15 – Geração de Resíduos Líquidos</b> .....	29
<b>5.16 – Vibração</b> .....	29

<b>6 – Quadro resumo de impactos</b> .....	29
<b>7 – CONCLUSÃO</b> .....	30
Tabela 1 - Plano Diretor - LOUS .....	11
Tabela 2 - Incomodidades.....	12
Tabela 3 – quadro resumo de análise de impactos .....	29
Prancha 1 - Croqui de Localização .....	4
Prancha 2 - Planta Urbana .....	5
Prancha 3 - Macrozonas .....	11
Prancha 4 - Áreas de Interferências.....	15
Figura 1 - entorno 2.008.....	8
Figura 2 - entorno 2.015.....	9
Figura 3 - entorno 2.020.....	9
Figura 4 - entorno e início de reforma 2.021.....	10
Figura 5 - Aplicativo de Gestão Territorial Suzano - Área de interferência Direta .....	17
Figura 6 - Aplicativo de Gestão Territorial Suzano - Área de interferência Indireta .....	18
Figura 7- Infraestrutura urbana .....	20
Foto 1 - área frontal em reforma.....	21
Foto 2 - recuperação de espaço ocioso e estruturas .....	21
Foto 3 - área em reforma e ocupação residencial do entorno .....	22
Foto 4 - área de futuro estacionamento.....	22
Foto 5 - fachada antiga e estruturas em recuperação.....	23
Foto 6 - visão lateral do prédio em reforma .....	23
Foto 7 - áreas em demolição .....	24
Foto 8 - Recuperação de estruturas metálicas .....	24
Foto 9 - Recuperação de estruturas metálicas .....	25
ANEXO I – Certidão de Diretrizes.....	32
ANEXO II - ART VINCULADA .....	34

## 1 – Identificação do empreendimento

Trata da implantação “Shopping Center” e hipermercado nos termos da Lei Complementar 312/17.

O empreendimento contará com estruturas supermercadistas de loja para atendimento ao público, áreas de estocagem e operações, estacionamento para clientes e conjunto de boxes para a oferta de produtos e serviços específicos.

Será instalado em região urbana, ocupando imóvel desativado há anos, reformado e adaptado as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Municipal e demais legislações vigentes.

Localiza-se na Avenida Armando Salles de Oliveira, 1.520, Parque Suzano, Município de Suzano, São Paulo, CEP: 08673-115.

O presente termo de referencia foi elaborado com base nas diretrizes estabelecidas pelo Decreto Municipal n.º 9.173/18, visando apresentar subsídios para a elaboração do Estudo de Impacto de Visinhança e da medidas mitigadoras e de controle para a implantação do empreendimento.

## 2 – Informações gerais

### 2.1 – Do empreendimento

- **Nome Fantasia:** Supermercado Shibata;
- **Razão Social:** H14 Supermercados LTDA;
- **Endereço:** Avenida Armando Salles de Oliveira, 1.520, Parque Suzano, Suzano, São Paulo;
- **Área do Terreno:** 24.840 m<sup>2</sup>
- **Número de Matrícula:** 51.957
- **Cartório de Registro de Imóveis:** 1º
- **Área total a construir/ampliar:** 17.200 m<sup>2</sup>
- **Cadastro Municipal:** Setor – 021, Quadra – 044, lote 003

### 2.2 – Proprietário do empreendimento

- **Nome Fantasia:** Supermercado Shibata;

- **Razão Social:** HLMM Administradora de Bens Ltda;
- **CNPJ:** 07129057/0001-34
- **Contato:**
  - Engenheiro Fábio Goto;
  - Fone: (11) 97244-8491;
  - E-mail: [fabiogoto@shibata.com.br](mailto:fabiogoto@shibata.com.br)
  - OBS: segue cópia de procuração ANEXO I.

### 2.3 – Dos responsáveis técnicos

- **Nome:** André Luiz da Costa Saraiva;
- **Especialização profissional:** Engenheiro Ambiental;
- **Documentos de Identificação:**
  - CPF: ██████████
  - Identidade: ██████████
- **Número do Registro Profissional no Conselho Regional:**
- **ART's e RRT's vinculadas:** CREA - LC31255275
  - OBS: Segue cópia ART ANEXO II
- **Contato**
  - Engenheiro Ambiental - André Luiz da Costa Saraiva;
  - CREA: 5061986077
  - Fone: (11) 95865-3336
  - E-mail: saraivaandre.1974@gmail.com

## 3 – Histórico

### 3.1 – Município de Suzano

A rede de Supermercados Shibata, pretende instalar uma loja, na Avenida Armando Salles de Oliveira n.º 1520, Conjunto Residência Iraí, Suzano, em uma edificação que abrigava uma unidade fabril da Cerâmica São Caetano.

O Município de Suzano foi emancipado Mogi das Cruzes final da década de 1940, e desde então destaca-se na Região Metropolitana de São Paulo por ser um polo industrial, especialmente do setor químico.

Quando se tornou município, Suzano já abrigava 563 indústrias e 5.274 empresas, juntando a isso o fato de ter um setor comercial diversificado, com centros comerciais nos distritos de Boa Vista e Palmeiras

O crescimento industrial de Suzano foi impulsionado no passado em razão de possuir locais disponíveis para a instalação de empresas e por ter acesso a rodovias que levam ao interior e litoral do estado.

Diretamente por Suzano, passam as rodovias Índio Tibiriçá, Rodoanel Mário Covas e Henrique Eroles. Suzano tem acesso direto à Rodovia Ayrton Senna, Rodovia Anchieta e acesso indireto à Mogi-Dutra e conseqüentemente a própria Dutra.

Destaca-se ainda em Suzano a produção agrícola e de flores, além do esporte. Suzano recebeu por toda a sua história influência da cultura japonesa, tendo recebido várias famílias do Japão no movimento migratório do começo do século. Hoje essas famílias fazem parte da economia e política de Suzano. Atualmente os principais problemas enfrentados pelo município são decorrentes da explosão populacional que ocorreu em Suzano e em toda a Grande São Paulo.

Suzano tem 98,41% da população atendida por coleta, afastamento e tratamento de esgoto sanitário, toda a população é atendida com água tratada, 98,44% é atendida por coleta de resíduos domiciliares.

### **3.2 – Rede de Supermercados Shibata**

A rede de Supermercado Shibata é uma empresa familiar, referencia na região e que atua desde a década de 1970 no ramo supermercadista, possui lojas na Grande São Paulo, Alto Tiete, Vale do Paraíba e Litoral Norte.

Em 1976 o Sr. Masanosuke e seus três filhos construíram o primeiro supermercado da rede, no bairro do Socorro, em Mogi das Cruzes carinhosamente chamado de “Shibatinha” pelos clientes.

O mercadinho contava com 300 m<sup>2</sup> de vendas e dois check outs, e, após várias ampliações, chegou a 2,2 mil m<sup>2</sup> de área de venda com dezoito check-outs.

Atualmente o Grupo conta com larga experiência no ramo supermercadista, com unidades nas cidades de Caçapava, Caraguatatuba, Itaquaquecetuba, Jacareí, Taubaté, Biritiba Mirim, Mogi das Cruzes, Ferraz de Vasconcelos, São Sebastião, Aparecida, Pindamonhangaba, São José dos

Campos, Poá, São Miguel Paulista e inclusive Suzano, totalizando 28 (vinte e oito) estabelecimentos, todos devidamente licenciados em conformidade com a legislação vigente e em pleno funcionamento.

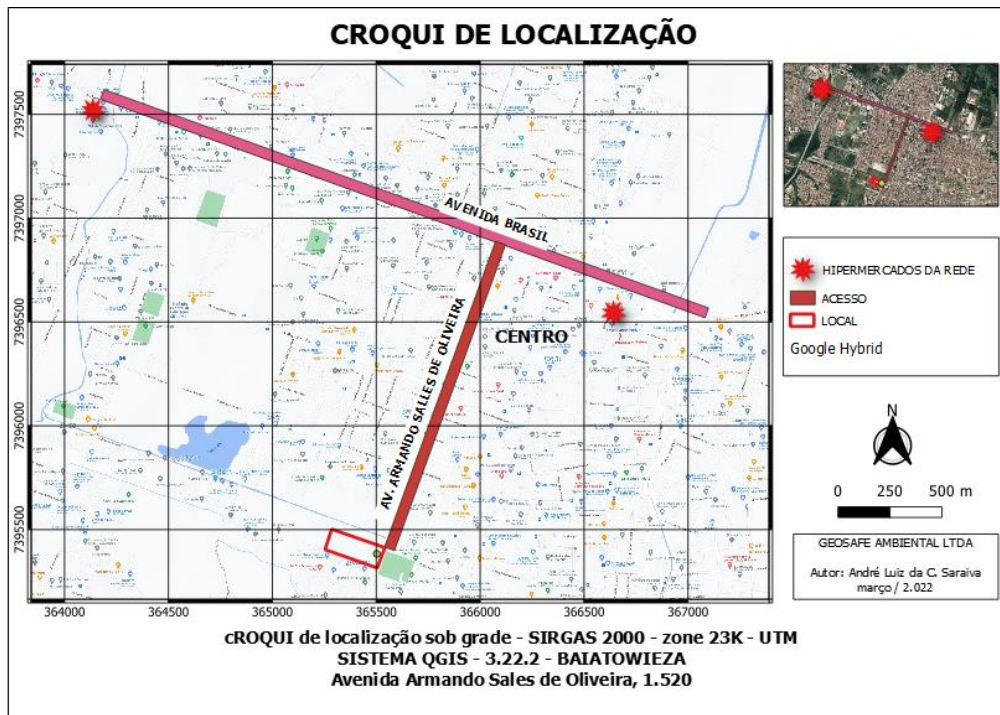
Atendendo à evolução do comércio supermercadista que aos poucos foi se transformando em centros comerciais, toda a rede implantada conta também com boxes específicos de lojas para comércios especializados e prestação de serviços ampliando as atividades e evitando o deslocamento populacional e reduzindo a dependência de transporte público e circulação de veículos.

## 4 – Caracterização

O empreendimento seguirá os conceitos de Shopping Center e Hipermercado conforme estabelecido na Lei Complementar 312/2.017

### 4.1 – Localização

Avenida Armando Salles de Oliveira, 1520, Conjunto Residencial Iraí, Parque Suzano, Suzano, São Paulo.



Prancha 1 - Croqui de Localização



*Prancha 2 - Planta Urbana*

A área fica nas coordenadas UTM 365502,72 / 7395382,36 na Av. Armando Salles de Oliveira, n.º 1520, na região central do município, cadastrado pela Prefeitura como lote 003 da quadra 044 do setor 021 e possui uma área de 24.840,00m<sup>2</sup>, registrado no CRI sob a Matrícula n.º 51.957.

## 4.2 – Descrição das atividades

Comercialização de gêneros alimentícios no sistema livre escolha, dispostos em gôndolas e espaços climatizados de acordo com as necessidades sanitárias para a conservação de produtos, conforme indicativos de embalagens.

Comercialização de produtos de higiene ambiental e pessoal, descartáveis e utensílios básicos de utilidades domésticas.

Serviços de atendimentos específicos para produtos de açougue, panificação e outros de atendimento a granel.

Área de comércio de livre escolha para produtos hortifrutigranjeiros.

Boxes para comercialização de produtos específicos de usos diversos (roupas, calçados, equipamentos eletrônicos, etc) e serviços (chaveiros,

reparos, assistência técnica) todos atendendo às demandas da população do entorno.

### 4.3 – Descrição geral do empreendimento

- **Público Alvo** – População do entorno, com alta densidade populacional ocupado por conjuntos habitacionais distante a 1.200 metros da região central do Município.
- **Lotação máxima** – 1 visitante/10m<sup>2</sup> de loja
- **Número de unidades:**
  - Lojas:
    - Um – 2.039 m<sup>2</sup> (conforme planta)
    - Dois – 1.001 m<sup>2</sup> (conforme planta)
    - Três – 266 m<sup>2</sup>
    - Área total de lojas hipermercadista – 3.306 m<sup>2</sup> (conforme planta)
  - Depósito:
    - Geral – 2.020 m<sup>2</sup> (conforme planta)
  - Área administrativa
    - Geral – 131 m<sup>2</sup> (conforme planta)
  - Gerador e Casa de máquinas
    - Geral – 108 m<sup>2</sup> (conforme planta)
  - Área de venda
    - Geral – 5000 m<sup>2</sup> (conforme planta)
  - Boxes de atendimentos comerciais e de serviços específicos
    - 10 boxes de 4 x 7,5m = 30 m<sup>2</sup>/cada = 300 m<sup>2</sup> (conforme planta)
    - 4 boxes de 4 x 6,7m = 26,80 m<sup>2</sup>/cada = 107,20 m<sup>2</sup> (conforme planta)
    - 1 box de 4 x 5,85m = 23,40 m<sup>2</sup> (conforme planta)
    - 1 box de 9,81 x 7,36m = 72,20 m<sup>2</sup> (conforme planta)
    - 15 boxes de 4 x 5,9m = 23,6 m<sup>2</sup>/cada = 354 m<sup>2</sup> (conforme planta)
    - 1 box de 10,3 x 5,9m = 60,77 m<sup>2</sup> (conforme planta)
    - 13 boxes de 4 x 6m = 24 m<sup>2</sup>/cada = 312 m<sup>2</sup> (conforme planta)

- 1 box de 6,7 x 6m = 40,20 m<sup>2</sup> (conforme planta)
- 1 box de 5,18 x 6m = 31,08 m<sup>2</sup> (conforme planta)
- Área total de boxes = 1.300,85 m<sup>2</sup> (conforme planta)
- Área total de atendimento público = 11.865,85 m<sup>2</sup>
- **Número de Funcionários:** 200
- **Número de moradores:** prejudicado;
- **Número de usuários clientes:** conforme estatística de atendimentos proporcional nas lojas da rede;
- **Número de vagas de veículos**
  - **Veículos pequenos (passageiros)** – 425 vagas (2,5 x 5 m) (conforme planta)
  - **Vagas preferenciais para idosos** – 22 vagas (2,5 x 5 m) (conforme planta)
  - **Vagas preferenciais PCD** – 09 (1,25/corredor – 2,5 x 5m) (conforme planta)
  - **Vagas motocicletas** – 33 (1,25 x 5m) (conforme planta)
  - **Vagas bicicletas** – 20 (0,75 x 1,85m) (conforme planta)
  - **Suprimento (Carga e descarga)** – 07 (3,5 x 15m) (Conforme planta)
- **Equipamentos especiais de conservação:**
  - **Câmara frigorífica suínos** = 6m<sup>2</sup>
  - **Câmara frigorífica Carnes bovinas e assemelhados** = 20 m<sup>2</sup>
  - **Câmara frigorífica frangos** = 15 m<sup>2</sup>
  - **Câmara frigorífica embutidos e iogurtes** = 29 m<sup>2</sup>
  - **Câmara frigorífica congelados (a)** = 27 m<sup>2</sup>
  - **Câmara frigorífica congelados (b)** = 35 m<sup>2</sup>
  - **Refrigerador de carnes** = 28 m<sup>2</sup>
  - **Gerador e transformador** = 54 m<sup>2</sup>
  - **Casa de máquinas de refrigeração** = 74 m<sup>2</sup>
  - **OBS:** Todos os equipamentos instalados seguem as normas técnicas e especificações do fabricante com minimização de incomodidades.

#### 4.4 – Da implantação do empreendimento

O empreendimento será implantado em local anteriormente ocupado pela Cerâmica São Caetano, desativada em 1.999.

O local foi mantido inativo até 2.021, para atender o aumento populacional da região, quando da aprovação do empreendimento pelo Município, iniciando-se a reforma das estruturas, com a remoção da cobertura, para substituição por elementos modernos, ventilação e luminosidade.

Em fotos históricas do GOOGLE, consegue-se observar a área desocupada e inoperante até o ano de 2.021 enquanto crescia a ocupação por edifícios horizontais de apartamentos residenciais que demandam a aplicação do mercado de atendimento à população urbana, evitando grandes deslocamentos e minimizando a carga de transporte de passageiros e deslocamento de veículos para outras estruturas de atendimento ao consumo.

Enquanto a estrutura encontrava-se inativa observa-se o rápido crescimento da população do entorno (analisado polígono de 1,5 Km<sup>2</sup>) e representado nas fotos históricas abaixo.



Figura 1 - entorno 2.008



Figura 2 - entorno 2.015



Figura 3 - entorno 2.020



*Figura 4 - entorno e início de reforma 2.021*

Já em 2.021, após aprovação de planta do empreendimento

As estruturas metálicas de sustentação foram avaliadas e recuperadas de forma a garantir a segurança;

Foram implantadas as estruturas de segurança exigidas para o AVCB;

O prédio encontra-se na fase final de implantação e edaptação das estruturas necessárias para a garantia de segurança dos usuários e do entorno.

#### **4.5 – Uso e ocupação do solo**

O uso e ocupação do solo está disciplinado no Plano Diretor do Município; Lei Complementar 312 de 22 de setembro de 2.017.

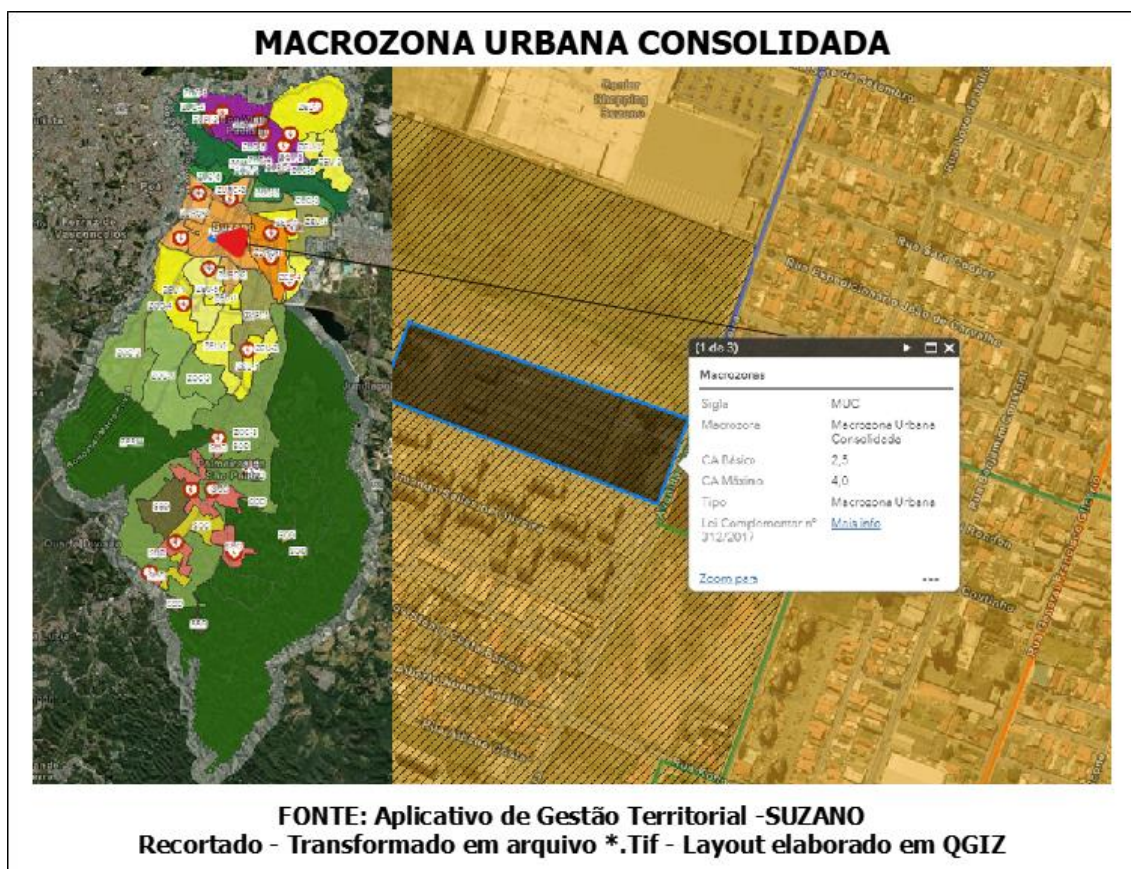
O empreendimento em tela, localiza-se na MACROZONA URBANA CONSOLIDADA, disciplinada no artigo 20, incisos de “I” a “IV”, todos compatíveis com o empreendimento que se analisa, estabelecendo na “

seção IX – Do estudos e Relatório de Impacto de Vizinhança” as exigências e parâmetros para o presente relatório.

**ANEXO IX – TABELA 5 – CATEGORIAS DE USO POR NÍVEL DE INCOMODIDADE PERMITIDOS NAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO**

MACROZONA	ZONEAMENTO	SIGLA	Incomodidade	Categoria de Uso
Macrozona Urbana Consolidada (MUC)	Zona Urbana Consolidada 1	ZURC 1	Baixa, Média e Alta	R1, R2-v, R2-h, R2-hmp; Cm-1, Cm-2, Cm-3; Sv-1, Sv-2, Sv-3; Ind-1, Ind-2, Ind-3, <sup>(1)</sup> ; Int-2, Int-2, Int-3;
	Zona Urbana Consolidada 2	ZURC 2	Baixa e Média	R1, R2-v, R2-h, R2-hmp; Cm-1, Cm-2; Sv-1, Sv-2; Ind-1, Ind-2, <sup>(1)</sup> ; Int-2, Int-2;
	<u>Zona Urbana Consolidada 3</u>	<u>ZURC 3</u>	<u>Baixa, Média e Alta</u>	R1, R2-v, R2-h, R2-hmp; Cm-1, Cm-2, Cm-3; Sv-1, Sv-2, Sv-3; Ind-1, Ind-2, Ind-3, <sup>(1)</sup> ; Int-2, Int-2, Int-3;

Tabela 1 - Plano Diretor - LOUS



Prancha 3 - Macrozonas

Conforme se observa na tabela 1 e na prancha 3 acima, o empreendimento encontra-se em MUC-3 (Macrozona de Urbanização

Consolidada - 3) que conforme o anexo “IX” enquadra-se no uso permitido quanto às incomodidades.

Já a Lei Complementar 340 de 09 de dezembro de 2.019, LOUS (Lei de Uso e Ocupação do Solo) encontra-se definido o uso Cm-3, abaixo colacionado:aa

<p><b>Art. 122.</b> Ficam estabelecidas, para os efeitos desta Lei Complementar, as seguintes categorias de uso não residencial, classificadas por nível de incomodidade:</p> <p>I - Comércio varejista ou atacadista, distribuindo-se nas seguintes subcategorias:</p> <p>a) Comércio varejista ou atacadista de baixa incomodidade (Cm-1);</p> <p>b) Comércio varejista ou atacadista média incomodidade (Cm-2);</p> <p>c) Comércio varejista ou atacadista alta incomodidade (Cm-3).</p>
---

Tabela 2 - Incomodidades

#### 4.6 – Quadro de áreas

Serão apresentadas plantas e projetos com a discriminação das áreas destinadas as diversa atividades e equipamentos existentes no empreendimentos tais como camaras frigoríficas, cozinhas, armazens, geradores e etc.

Os 17.200m<sup>2</sup> do galpão principal será subdividido entre os diversos setores da loja, sendo 2.020m<sup>2</sup> de deposito, 5000m<sup>2</sup> de área de venda, 1410m<sup>2</sup> de deposito climatizado.

Serão implantados ainda espaços destinados a lojas conforme quadro a seguir

Loja 1	2039m <sup>2</sup>
Loja 2	1001m <sup>2</sup>
Loja 3	266m <sup>2</sup>
Depósito	2.020 m <sup>2</sup>
Mezanino 1(área administrativa)	131m <sup>2</sup>
Mezanino 2 (gerador e casa de máquinas)	108 m <sup>2</sup>

Área de venda	5000 m <sup>2</sup>
---------------	---------------------

A atividade supermercadista abriga além das áreas de venda e de armazenamento, equipamentos de refrigeração para preservação preparo e armazenagem de produtos perecíveis e congelados.

A casa de maquinas dos equipamentos ficará concentrada em um mezanino existente juntamente com o gerador.

Os equipamentos de refrigeração previstos estão descritos abaixo.

Câmara frigorífica suínos	6m <sup>2</sup>
Câmara frigorífica Carnes	20m <sup>2</sup>
Câmara frigorífica frangos	15m <sup>2</sup>
Câmara frigorífica Salsicharia/logurtes	29m <sup>2</sup>
Câmara frigorífica congelados	27m <sup>2</sup>
Câmara frigorífica congelados	35m <sup>2</sup>
Refrigerador carnes	28m <sup>2</sup>
Gerador e transformados	54m <sup>2</sup>
Casa de maquinas da refrigeração	74m <sup>2</sup>
Deposito Climatizado	

Além das áreas destinadas ao supermercado, serão criados box para locação, destinados a lojas e espaços comerciais conforme descrito a seguir.

Quantidade	Dimensões	Área	Área Total
10	4 X 7,50	30m <sup>2</sup>	300m <sup>2</sup>
4	4 X 6,70	26,8m <sup>2</sup>	107,2m <sup>2</sup>
1	4 X 5,85	23,4m <sup>2</sup>	23,4m <sup>2</sup>
1	9,81 X 7,36	72,2m <sup>2</sup>	72,2m <sup>2</sup>
15	4 x 5,90	23,6m <sup>2</sup>	354m <sup>2</sup>
1	10,3 x 5,90	60,7m <sup>2</sup>	60,7m <sup>2</sup>
13	4 x 6	24m <sup>2</sup>	312m <sup>2</sup>
1	6,7 x 6	40,2m <sup>2</sup>	40,2m <sup>2</sup>
1	5,18 x 6	31,08m <sup>2</sup>	31,08m <sup>2</sup>
			1.300,78m <sup>2</sup>

## 4.7 – Cronograma de obras

Após a obtenção do alvará de reforma da edificação será realizada a recuperação das edificações existentes agregando as novas exigências urbanísticas e construtivas inerentes a atividades tais como implantação de revestimentos adequados, sistema de ventilação e iluminação natural e etc.

### Cobertura

A cobertura será inteira refeita com a utilização de telhas de aço galvanizado sanduiche, e estrutura metálica, a área total de cobertura é de 17.200 m<sup>2</sup>, com cobertura de estacionamento externo 2.477m<sup>2</sup> e uma marquise na entrada principal de 2.485m<sup>2</sup>.

Será implantada sistema de drenagem em toda a superfície do telhado, com destinação das águas para o

### Alvenaria

As paredes do contorno serão mantidas, pois se encontram em bom estado e terão seu revestimento reparado através da aplicação de argamassa, gesso ou revestimento adequando-as as normas sanitárias construtivas e ambientais.

Todo o entulho e material remanescente será destinado adequadamente a estabelecimentos licenciados

### Piso

O piso do galpão será nivelado com argamassa com declividade adequada para o escoamento de água, posteriormente será implantado revestimento com material adequado a cada compartimento (área de venda, área de preparação de alimentos, depósito).

Na área externa destinada a estacionamento será realizada a pavimentação asfáltica e sinalização vertical com definição das vagas de estacionamento.

## Mobiliário

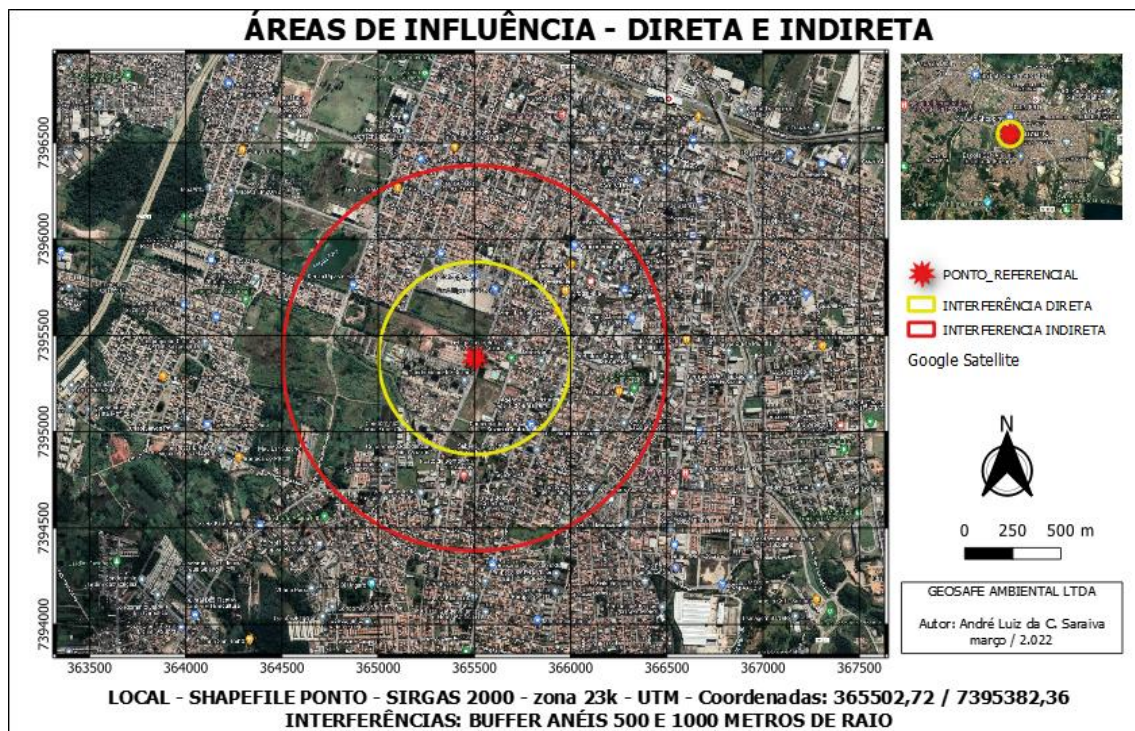
A atividade tem como principal característica a exposição de produtos em prateleiras, freezers, geladeiras e displays, distribuídos no interior da área de venda do estabelecimento onde há a circulação dos consumidores.

No setor de armazenagem de produtos será realizada a implantação de porta pallets, câmaras frigoríficas, refrigeradores, piso e sinalização adequada ao tráfego de equipamentos de elevação de cargas.

## Fachada

Toda a identidade visual da loja seguirá aos padrões da rede, obedecendo os parâmetros da legislação municipal

### 4.8 – Identificação e Mapeamento da área de influência



Prancha 4 - Áreas de Interferências

As áreas de influência foram delimitadas partindo do ponto (coordenadas) do local do empreendimento, lançados sobre imagem WEB GOOGLE Hybrid no Sistema QGIZ – 3.22.2 – BAIATOIWEZA.

As áreas de influência do empreendimento foram lançadas em shapefile anel de 500 metros para influências diretas e 1000 metros para influências indiretas.

- Área de influência direta

Dotada de toda a infraestrutura urbana de atendimento à população conforme se observa no Aplicativo de Gestão territorial do Município.

Merece destaque que se trata da ocupação de imóvel desativado desde 1.999, devidamente reformado para atender aos requisitos de comércio hipermercadista, capaz de gerar emprego e renda.

Respeitada a circunferência de raio de 500 metros, observa-se que o empreendimento se encontra em ZEPIU (Zona Especial de Projeto de Intervenção Urbana), região distante 1,2 Km do Centro e praticamente “enclausurada” entre regiões de alta densidade populacional, que tem na Avenida Armando Salles de Oliveira a via de acesso ao centro.

A implantação do empreendimento com oferta de produtos e serviços reduzirá significativamente o trânsito de veículos para o Centro da Cidade, reduzindo ainda a demanda por transporte público.



Figura 5 - Aplicativo de Gestão Territorial Suzano - Área de interferência Direta

- Área de influência indireta

O Raio de 1000 metros, coloca o empreendimento em ligação com a região Central do Município e conseqüentemente com a área de população mais adensada.

A oferta de empreendimentos com as mesmas características na região central dificilmente irá gerar deslocamento de veículos e pessoas para o novo empreendimento, ao contrário, reduzirá o trânsito na Avenida Armando Salles de Oliveira e seu entorno.

Cabe destacar que tangencialmente à área de interferência indireta, já se tem instalado e em operação um hipermercado da mesma rede cujo gabarito e fluxo operacional se assemelham ao que está em fase final de implantação, porém, o novo empreendimento contará com maior área de atendimento, estacionamentos e serviços.

Em análise mais detalhada da configuração urbana, vemos que o novo empreendimento se encontra praticamente na única área com disponibilidade de ampliação do uso residencial, e que já apresenta vocação

para condomínio horizontais, posto ter sido considerada ZEPIU pelo Plano Diretor do Município.

Ao sul do empreendimento encontra-se área de alta densidade populacional (ZEU-5 – Zona de Estruturação Urbana) já ocupada também por condomínios horizontais e desprovida de empreendimento semelhante, o que, além do atendimento à população, reduzirá as necessidades de deslocamento para a região central.

Ao Sudoeste e abrangendo as duas áreas de interferência, o empreendimento conecta-se com a ZURC-3 (Zona de Urbanização Consolidada – 3) na qual se insere a região do centro, e, ZURC-2 (Zona de Urbanização Consolidada – 2).

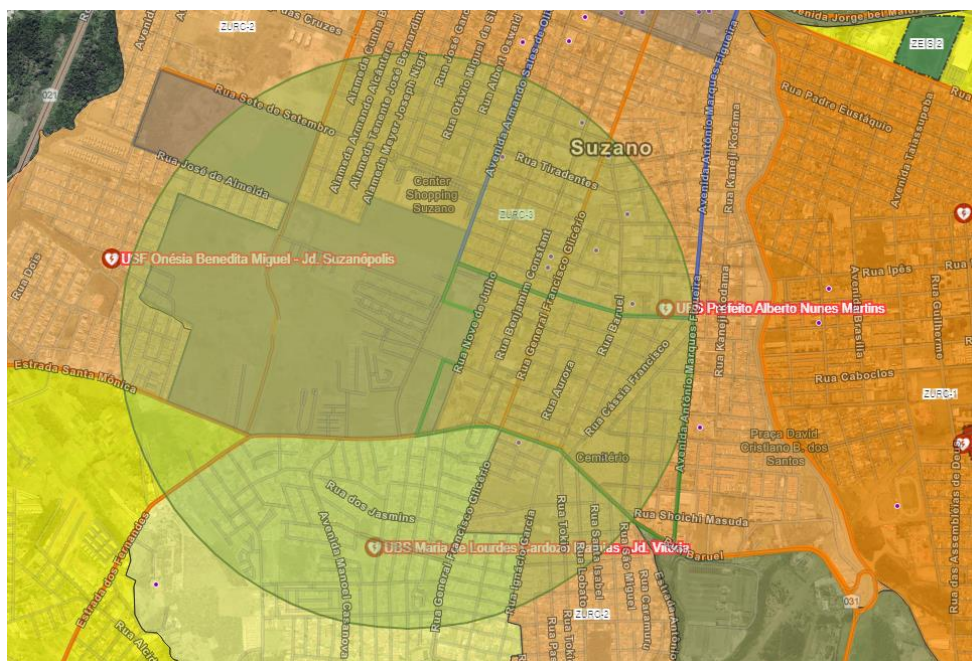


Figura 6 - Aplicativo de Gestão Territorial Suzano - Área de interferência Indireta

## 5 – Análise de Impacto e Medidas Mitigadoras

### 5.1 – Adensamento populacional

Por estar em ZEPIU, região estimulada pelo Município em seu Plano Diretor e em contato direto com áreas de urbanização consolidada, e não sendo o empreendimento um polo de atração à ocupação urbana, ao contrário, pelo que se observa, atenderá às populações já instaladas e aquelas que venham a se instalar por planejamento municipal, pode-se considerar que o IMPACTO SERÁ POSITIVO.

A Geração de mais de duas centenas de empregos, posto haver seguramente mão de obra disponível no entorno, reduzirá o deslocamento de pessoas e veículos para a região central, reduzindo o trânsito de veículos na área de interferência indireta, além de que o empreendimento, por estar planejado com 456 vagas de estacionamento para veículos de passageiros, 33 estacionamentos para motos, e, 20 para bicicletas, reduzirá eventuais necessidade de estacionamento em via pública e para tanto pode ser considerado IMPACTO POSITIVO.

O empreendimento necessitará de trânsito de transporte de cargas para o abastecimento, oriundo da Central de Estoques e para este fim e que eventualmente poderia ser considerado IMPACTO NEGATIVO, incidente principalmente na Avenida Armando Salles de Oliveira, e que é MITIGADO, pois, a empresa conta com veículos de médio porte, já adaptado a outros hipermercados de sua rede, no próprio Município e outros.

No aspecto socioeconômico sé se pode destacar IMPACTO POSITIVO, pela geração de emprego e renda e também pela disponibilização de autoatendimento bancário, reduzindo ainda mais a dependência do centro.

## 5.2 – Equipamentos urbanos



Figura 7- Infraestrutura urbana

Conforme Aplicativo de Gestão Territorial observa-se que o entorno (áreas de interferências diretas e indiretas) já conta com toda a infraestrutura urbana de atendimento, e não sendo o empreendimento um polo gerador de adensamento populacional, há que se entender que não haverá impacto sobre a infraestrutura.

## 5.3 – Uso e ocupação do solo

Conforme Certidão de Uso e Ocupação do solo (anexo I) o empreendimento por estar localizado em ZEPIU, tendo também sem sua área de abrangência ZURC-2 e 3, na realidade foi planejado pelo Município para atender a demanda local, evitando deslocamentos, enquanto não demanda a implantação de novos equipamentos.

Conforme já citamos, o empreendimento ocupará área desativada desde 1.999, totalmente reformada e modelada para o atendimento ao comércio hipermercadista e de serviços, evitando invasores, e gerando um polo importante de emprego e renda.

Nas fotos abaixo se pode verificar o que foi o local no passado e que anexará estrutura de modernidade, conforme padrão construtivo da Rede Shibata.



*Foto 1 - área frontal em reforma*



*Foto 2 - recuperação de espaço ocioso e estruturas*



*Foto 3 - área em reforma e ocupação residencial do entorno*



*Foto 4 - área de futuro estacionamento*



*Foto 5 - fachada antiga e estruturas em recuperação*



*Foto 6 - visão lateral do prédio em reforma*



*Foto 7 - áreas em demolição*



*Foto 8 - Recuperação de estruturas metálicas*



*Foto 9 - Recuperação de estruturas metálicas*

Para efeitos de Uso e Ocupação do Solo pode-se considerar IMPACTO POSITIVO.

#### **5.4 – Geração de tráfego intenso e pesado.**

Embora a atividade seja considerada polo gerador de tráfego, devido ao acréscimo de veículos de clientes, será proposto como medida mitigadora a doação de uma parcela do imóvel para a prefeitura para a implantação de uma nova via, ligando a Av. Armando Salles de Oliveira a Av. Roberto Simonsen que além da absorver o tráfego gerado pelo empreendimento servirá como uma nova interligação para a região central.

A nova via seguirá o alinhamento da Rua José Almeida conectando-a a Av. Armando Salles de Oliveira na altura da Rua Presidente Nereu Ramos.

Toda a demanda por estacionamento dos veículos de clientes será suprida pelas 500 vagas criadas no interior da loja.

Além do tráfego adicional de veículos de pequeno porte o empreendimento também gera acréscimos no tráfego de veículos pesados utilizados para o abastecimento de produtos, porém como há internamente a loja área de carga e descarga e pátio de espera e manobras, todo o impacto será resolvido no interior do empreendimento.

### **5.5 – Demanda de transporte público.**

A atividade a ser desenvolvida no empreendimento pode ser caracterizada como comércio local pois visa suprir a demanda existente, gerada pelos diversos empreendimentos imobiliários implantados no entorno, cujos clientes podem acessar a loja a pé percorrendo um pequeno percurso, sem necessidade de utilização de transporte coletivo.

Atualmente com o fortalecimento do transporte coletivo individual gerido por aplicativos grande parte da demanda de transporte coletivo é atendida por veículos de aplicativos e taxis que terão uma área de embarque e desembarque sinalizadas no interior da loja.

### **5.6 – Ventilação e iluminação.**

A edificação existente possui em suas paredes laterais janelas que mantidas e que serão adaptadas através da implanta de telas de proteção para insetos e vetores garantindo a ventilação e iluminação natural da área de venda.

No setor de armazenamento como a incidência de luz e calor devem ser controladas para garantir a qualidade dos produtos será utilizada iluminação artificial e ventilação controlada.

Serão implementados dispositivos e lampadas de led visando a economia de energia elétrica.

## 5.7 – Paisagem urbana e patrimônio natural

A reabilitação do imóvel com a manutenção das edificações existentes não interferirá significativamente na paisagem urbana e no patrimônio natural, visto que os impactos oriundos da implantação já foram absorvidos pelo espaço urbano.

A reestruturação e reutilização das edificações terá um papel na reabilitação urbanística da região possibilitando reinserção do imóvel no contexto paisagístico da região

## 5.8 – Nível de ruídos

Todos os equipamentos e dispositivos utilizados na loja atendem aos padrões de emissão de ruídos adequados a atividade e aos padrões estabelecidos na legislação para zoneamento local.

## 5.9 – Qualidade do ar

A atividade do empreendimento não é geradora de emissões atmosféricas, com exceção apenas dos geradores de energia que por sua vez possuem sistema de controle de emissões e que utiliza combustíveis com baixos teores de enxofre.

Toda a frota de carga da empresa também atende a legislação de controle de emissões e não deverá alterar os atuais os padrões de poluição atmosférica da região.

## 5.10 – Arborização Urbana

Existem no interior do imóvel alguns exemplares arbóreos que devido a falta de poda e manutenções se apresentam com porte inadequado para o local, desta forma após a realização das obras e pavimentação do

estacionamento deverão ser plantadas mudas de espécies adequada para o sombreamento do estacionamento

#### **5.11 – Capacidade de suporte de infraestrutura instalada**

A região possui infraestrutura urbana implantada não sofrera acréscimo de demanda significativo, visto que todo entorno possui equipamentos e mobiliário urbano aptos ao acréscimo de movimento gerado pelo empreendimento.

#### **5.12 – Geração e destinação de Resíduos**

A rede Shibata possui um sistema de gerenciamento de resíduos sólidos de todas as suas unidades que prioriza a reciclagem dos resíduos gerados caracterizados principalmente por embalagem de produtos como caixas de papelão, sacos plásticos e recipientes que são separados e segregados em compartimento próprio e destinados a reciclagem por empresas contratadas.

Além dos resíduos recicláveis a loja também gera resíduos de preparação de produtos, produtos fora do prazo de validade, e produtos fora de padrão que são segregados em containers refrigerados que são destinados disposição final em empreendimento licenciado.

#### **5.13 – Geração de emprego e renda**

Conforme citado anteriormente a loja deverá gerar cerca de 200 postos de trabalho diretos, além de uma cadeia de prestadores de serviços que devera gerar um incremento significativo na geração de renda e postos de trabalho da região onde há grande disponibilidade de mão de obra.

#### **5.14 – Periculosidade**

A atividade comercial desenvolvida pela empresa não utiliza equipamentos, processos ou insumos que possam caracterizar periculosidade a atividade.

Além disso todos os funcionários operacionais e da manutenção possuem capacitação em segurança do trabalho para o desempenho de suas funções.

### 5.15 – Geração de Resíduos Líquidos

Tanto o abastecimento de água quanto a coleta de efluentes será realizada pela SABESP através das redes existentes e que já atendem a região encaminhando o esgoto coletado para a Estação de Tratamento de Esgoto da SABESP

### 5.16 – Vibração

Por se tratar de reforma de edifício existente não será necessária durante a obra de reforma a implantação de estacas e fundações não gerando vibrações significativas que possam ser sentidas fora dos limites do imóvel.

Todos os equipamentos utilizados para o desempenho da atividade possuem sistemas de amortecimento de vibrações e não deverão gerar incômodos as áreas adjacentes.

## 6 – Quadro resumo de impactos

QUADRO RESUMO - 5 - ANÁLISE DE IMPACTO					
ITEM	positivo	negativo	mitigado	sem impacto	normalizado
5.1 - Adensamento populacional	X				
5.2 - Equipamentos Urbanos				X	
5.3 - Uso e Ocupação do Solo	X			X	X
5.4 - Geração de tráfego intenso			X		
5.5 - Demanda de Transporte público	X			X	
5.6 - Ventilação e iluminação				X	X
5.7 - Paisagem Urbana				X	X
5.8 - Nível de Ruídos				X	X
5.9 - Qualidade do Ar				X	X
5.10 - Vegetação e arborização urbana				X	
5.11 - Capacidade de suporte de infraestrutura ins	X			X	
5.12 - Geração e destinação de Resíduos Sólidos				X	X
5.13 - Geração de emprego e renda	X				
5.14 - Periculosidade				X	X
5.15 - Resíduos Líquidos				X	X
5.16 - Ruídos				X	X

Tabela 3 – quadro resumo de análise de impactos

## 7 – CONCLUSÃO

Analisados item a item, conforme disposto no TERMO DE REFERÊNCIA Nº 4.2022 emitido pela Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação, Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do solo, resumidos no quadro acima conclui-se que:

- O empreendimento por suas características apresenta-se conveniente ao Município e não representa incomodidades para a vizinhança.
- Dos impactos considerados e estabelecidos para o estudo, a grande maioria segue normas técnicas e regulamentação da Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação, bem como, normas da ABNT e de AVCB, estando sob guarda de legislação vigente e sem que seja permitido qualquer impacto de incomodidade.
- O único item que eventualmente poderia gerar impacto negativo (5.4 – Geração de tráfego intenso), conforme elucidação em item próprio já está minimizado.
- Cabe por derradeiro destacar que a REDE SHIBATA, já tem comércio semelhante no Município e para tanto, em termos operacionais já conhece as peculiaridades do mercado e as normas Municipais.

ANEXO I

CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO**  
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação



**CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº 1220217132313542-86/2022**

Suzano, 17/03/2022 – Hora: 13:23 – Certidão válida até 13/09/2022



**Legenda**



ZEPIU A -  
Expansão  
Urbana



**IDENTIFICAÇÃO DO LOCAL**

**Coordenadas:** X: -5156204.810m; Y: -2698199.749m; wkid: 102100

**Endereço:** ARMANDO SALLES DE OLIVEIRA - 01520

**CEP:** 08673-115

**PLANO DIRETOR – Lei Complementar nº 312/2017**

**Macrozoneamento:** Macrozona Urbana Consolidada - MUC (Macrozona Urbana)

**LEI DE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO - Lei Complementar nº 340/2019**

**Zoneamento:** Zona Urbana Consolidada 3 - ZURC-3

**Zonas** Zona Especial de Projetos de Intervenção Urbana A - Expansão Urbana - ZEPIU A - Expansão

**Especiais:** Urbana

**Quadrantes centrais:** Local NÃO INSERIDO nos quadrantes existentes



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO**  
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação



**Parâmetros de ocupação e parcelamento do solo da [Zona Especial de Projetos de Intervenção Urbana - ZEPIU]:**

C.A. Básico (A)	C.A. Máx. (A)	Frente Mín.	Área Mín.	T.O. (B)	T.P. (C)	GAB (D)	IAV (E)	Incomodidades (F)	Categorias de uso (G)
2,5	4,0	Conforme legislação específica							

**Parâmetros de ocupação e parcelamento do solo na Zona Urbana Consolidada 3 - ZURC-3:**

C.A. Básico (A)	C.A. Máx. (A)	Frente Mín.	Área Mín.	T.O. (B)	T.P. (C)	GAB (D)	IAV (E)	Incomodidades (F)	Categorias de uso (G)
2,50	4,00	7,00	175	70	15	10	-	Baixa, Média e Alta	R1, R2-v, R2-h, R2-hmp, Cm-1, Cm-2, Cm-3, Sv-1, Sv-2, Sv-3, Ind-1, Ind-2, Ind-3, (1), Int-1, Int-2, Int-3,

NOTAS: C.A. Básico = Coeficiente de Aproveitamento Básico | C.A. Máximo = Coeficiente de Aproveitamento Máximo | Frente Mín. = Frente Mínima (m) | Área Mín. = Área Mínima (m) | T.O. = Taxa de Ocupação | T.P. = Taxa de Permeabilidade | GAB = Gabarito | IAV = Índice de Área Vegetada.

NOTAS: (A). Observadas as disposições do Art.81 e Art.82 da Lei Complementar nº340/2019; (B). Observadas as disposições do Art.83 da Lei Complementar nº340/2019; (C). Observadas as disposições dos Art.90, Art.91, Art.92 e Art.93 da Lei Complementar nº340/2019; (D). Observadas as disposições do Artigo 84 da Lei Complementar nº340/2019; (E). Observar os Artigos 94 e 95 da Lei Complementar nº340/2019; (F). Atender aos padrões de incomodidade e medidas mitigadoras previstas no Anexo V – Tabela 3 da Lei Complementar nº340/2019; (G). Observado o enquadramento do CNAE da atividade por nível de incomodidade conforme Decreto Municipal nº 9.406/2019. (1). Exceto atividades restritas as ZUPI conforme Lei Estadual 1.817/78 e demais legislações pertinentes; (2) Observando o estabelecido no Art. 74 desta Lei Complementar e legislação específica de proteção e recuperação dos mananciais.

\*Nas consultas realizadas na modalidade ponto, não é possível identificar a incidência das vias estruturantes e se o local faz frente para a Subárea Especial Corredor (SEC).

**Categorias de uso:**

**Residencial:** Residencial unifamiliar (R1); Residencial multifamiliar vertical (R2-v); Residencial multifamiliar horizontal (R2-h); Residencial multifamiliar de interesse social (R2-his); Residencial multifamiliar de mercado popular (R2-hmp).

**Comercial:** Comércio varejista ou atacadista de baixa incomodidade (Cm-1); Comércio varejista ou atacadista média incomodidade (Cm-2); Comércio varejista ou atacadista alta incomodidade (Cm-3);

**Serviço:** Serviço de baixa incomodidade (Sv-1); Serviço de média incomodidade (Sv-2); Serviço de alta incomodidade (Sv-3);

**Industrial:** Indústria de baixa incomodidade (Ind-1)\*; Indústria de média incomodidade (Ind-2)\*; Indústria de alta incomodidade (Ind-3)\*; \* Exceto para atividades restritas as ZUPI conforme legislação específica.

**Institucional:** Institucional de baixa incomodidade (Int-1); Institucional de média incomodidade (Int-2); Institucional de alta incomodidade (Int-3).



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO**  
Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação



**LOTEAMENTO**

Não há informações sobre a existência de loteamento no local informado.

**ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP**

Local **NÃO** INSERIDO, parcialmente ou integralmente, nos limites de Área de Proteção Permanente – APP.

**ÁREA DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO AOS MANANCIAIS – ALTO TIETÊ CABECEIRAS – Lei Estadual nº 15.913/2015**

Local **NÃO** INSERIDO nos limites da APRM-ATC.

Esta Certidão não tem validade como Licença, Alvará e não exime o interessado ou portador da necessidade de licenciamento nos âmbitos municipal, estadual e federal. Esta Certidão não poderá ser utilizada como prova de propriedade ou garantia de qualquer natureza.

As informações de identificação do local foram obtidas junto ao Departamento de Cadastro Imobiliário, da Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças

Os dados sobre as Áreas de Preservação Permanente - APP são de responsabilidade da Secretaria de Meio Ambiente

Certidão gerada na plataforma GEOSuzano <https://geosuzano.com.br/> automaticamente a partir de dados informados pelo interessado.

Acesse Leis e Decretos em: <http://www.suzano.sp.gov.br/web/transparencia/leis-e-decretos/>

ANEXO II

ART VINCULADA

**ART de Obra ou Serviço**  
Localizador: LGS1255275

**1. Responsável Técnico**  
**ANDRE LUIZ DA COSTA SARAIVA**  
 Título Profissional: Engenheiro Ambiental  
 RNP: 2604268914  
 Registro: 5061986077-SP  
 Empresa Contratada:

---

**2. Dados do Contrato**  
 Contratante: **HLMM Administradora de Bens LTDA** CPF/CNPJ: 07.129.057/0001-34  
 Endereço: **Avenida ARMANDO SALLES DE OLIVEIRA** Nº: 1520  
 Complemento: Bairro: **CONJUNTO RESIDENCIAL IRAI**  
 Cidade: **Suzano** UF: SP CEP: 08673-115  
 Contrato: 03/22 Celebrado em: 23/03/2022 Vinculada a ART n°:  
 Valor: R\$ 1.000,00 Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado  
 Ação Institucional:

---

**3. Dados da Obra Serviço**  
 Endereço: Avenida ARMANDO SALLES DE OLIVEIRA Nº: 1520  
 Complemento: Bairro: **CONJUNTO RESIDENCIAL IRAI**  
 Cidade: **Suzano** UF: SP CEP: 08673-115  
 Data de Início: 23/03/2022  
 Previsão de Término: 23/03/2023  
 Coordenadas Geográficas:  
 Finalidade: Ambiental Código:  
 CPF/CNPJ:

---

**4. Atividade Técnica**

				Quantidade	Unidade
<b>Assessoria</b>					
<b>1</b>	Estudo	Estudo Ambiental	Ambiental	1,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

---

**5. Observações**  
 Elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhania

---

**6. Declarações**  
 Acessibilidade: Declaração de atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

---

**7. Entidade de Classe**  
 0-NÃO DESTINADO  
 Impresso em: 23/03/2022 16:26:30

Impressão em validade, apenas para simples conferência