

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

IMPLANTAÇÃO DE HIPERMERCADO

REDE ABC



JULHO DE 2021

Índice

1.0 - Apresentação.....	03
2.0 - Identificação do empreendimento.....	04
3.0 - Caracterização do empreendimento.....	06
4.0 - Caracterização da área de influência.....	09
5.0 - Sistema Viário.....	12
5.1 – Polos geradores de tráfego.....	12
5.2 – Área de influencia.....	12
6.0 - Caracterização dos potenciais impactos das atividades.....	14
6.1 – Adensamento populacional.....	15
6.2 – Equipamentos urbanos e comunitários.....	15
6.3 – Uso e ocupação do solo.....	17
6.4 – Valorização imobiliária.....	17
6.5 – Geração de tráfego e demanda por transporte público.....	18
6.6 – Ventilação, iluminação e conforto ambiental.....	18
6.7 – Paisagem urbana, patrimônio histórico, cultural e paisagístico.....	19
7.0 - Descrição das medidas mitigadoras ou compensatórias.....	20
7.1 – Durante a execução da obra.....	20
7.2 – Durante a operação do empreendimento.....	21
8.0 - Conclusão.....	23
9.0 - Anexos.....	24
9.1 – Fotos do local.....	24
9.2 – Imagens do projeto arquitetônico.....	28
9.3 – ART.....	31

1.0 APRESENTAÇÃO

Você já nos conhece e não é de hoje, estamos bem perto de você há muitos anos. Abastecendo o seu lar. Teremos o maior prazer em atender você através dos Supermercados e Hipermercados. Nosso objetivo é lhe atender bem; contribuir para que sua vida seja cada dia melhor. Estamos em várias cidades do estado e agora estamos chegando em Três Corações. Temos orgulho e compromisso de estar sempre prontos para servir a esses milhões de mineiros e brasileiros, abrindo as portas agora para todos os tricordianos.

Nosso compromisso com a sociedade vai muito além. Faz parte de nossa missão, crescer com sustentabilidade, sempre focados no desenvolvimento econômico, social e ambiental. Participamos e realizamos ações de estímulo ao associativismo. Motivamos e apoiamos cidadãos que buscam o bem comum. Entidades que defendem, protegem e cuidam de quem precisa. Incentivamos e realizamos ações que estimulam a economia da nossa região. Nosso Grupo tem parceria com milhares de empresas fornecedoras. Em igualdade de condições, valorizamos também as empresas e os produtores regionais, o que é produzido e extraído da terra bem perto de nós.

Integrando o capital e o trabalho, geramos no total mais de 6.000 empregos diretos e 8.000 indiretos. Dentre nossos funcionários estão jovens aprendizes, pessoas com deficiência e profissionais da melhor idade. Investimos constantemente em treinamentos, na segurança e na qualidade de vida das pessoas que estão conosco, assim, geramos oportunidade de crescimento profissional a todos.

Incentivamos a preservação das tradições. Da nossa cultura. Retornamos para a sociedade milhões de reais através de impostos repassados aos municípios, ao estado e à união. Valorizamos nossa história. Cuidamos do presente, temos muita fé e compromisso com o futuro. Somos daqui, somos das Minas Gerais, amamos nossa terra, nossa gente!

Praticando nossas crenças e valores, vamos continuar a crescer e a desenvolver junto com vocês: funcionários, clientes, fornecedores, parceiros, amigos e familiares. Somos o Grupo ABC - Dedicação e compromisso com você! Nossa missão é distribuir produtos e prestar serviços de qualidade, de forma competitiva, fortalecendo parcerias com os fornecedores, atendendo às necessidades dos clientes, colaboradores e acionistas, buscando o desenvolvimento sustentável.

Nossa visão é a de ser uma empresa referência em gente servindo gente, comercializando produtos e desenvolvendo mercados. Nós acreditamos em Deus, no nosso negócio e nas pessoas. Somos simples, honestos, produtivos e dedicados.

2.0 IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O trabalho tem como objetivo apresentar Estudo de Impacto de vizinhança para caracterizar empreendimento de uso comercial que pretende se instalará no município de Três Corações – bairro Jardim das Alterosas. Nesta apresentação serão avaliados os possíveis impactos que a instalação do empreendimento poderá ocasionar na região urbana de instalação.

Em síntese, a proposta é a construção de edificação predominantemente do tipo galpão para instalação de hipermercado atacadista e varejista da REDE ABC.

O estudo obedece a todas as etapas prevista na LC 525/2019 – Uso e Ocupação do Solo Urbano, bem como todos os preceitos do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental. São etapas:

- 1- Caracterização do empreendimento;
- 2- Caracterização da área de influência do empreendimento ou atividade;
- 3- Caracterização dos potenciais impactos do empreendimento ou atividade;
- 4- Descrição das medidas mitigadoras e/ou compensatórias.

ATIVIDADE: HIPERMERCADO ATACADO E VAREJO

ENDEREÇO: AVENIDA JOSÉ CAPISTRANO DE SOUZA, 1901, JARDIM DAS ALTEROSAS – CEP 37.413-100 – TRÊS CORAÇÕES – MG

RESPONSÁVEL PELO PROJETO ARQUITETONICO: MAURO PINTO DE SOUZA JUNIOR – ENGENHEIRO CIVIL – CREA 40.198/D-MG

TELEFONE RESP. PROJETO ARQUITETONICO: 35 98838-5043

RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO DA OBRA: ARTHUR CUNHA SOUZA – ENGENHEIRO CIVIL – CREA 202.967/D-MG

TELEFONE RESP. EXECUÇÃO DA OBRA: 35 98863-0780

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO EIV: ARTHUR CUNHA SOUZA – ENGENHEIRO CIVIL – CREA 202.967/D-MG

TELEFONE RESP. EIV: 35 98863-0780

RESPONSÁVEL PELO USO: ADIÇÃO DISTRIBUIÇÃO EXPRESS LTDA – CNPJ 04.149.637/0012-58

ENDEREÇO RESPONSÁVEL PELO USO: RODOVIA PRESIDENTE TANCREDO NEVES, 5455, BOM PASTOR, DIVINÓPOLIS – MG – CEP 35.500-680

TELEFONE RESPONSÁVEL PELO USO: 37 3512-9300

PROPRIETÁRIO: EUROCOFFEE TABOÃO ADMINISTRAÇÃO PATRIMONIAL S/A – CNPJ 07.289.982/0001-22

ENDEREÇO PROPRIETÁRIO: RODOVIA FERNAO DIAS, KM 755, SALA 03, DISTRITO INDUSTRIAL – TRÊS CORAÇÕES – MG

Atividade principal a ser desenvolvida: o estabelecimento é caracterizado como comércio atacadista de produtos alimentícios em geral, destinado a atender clientes e empresas e possui o código nacional de atividades econômicas – CNAE 46.39-7-01.

São atividades secundárias a serem desenvolvidas:

- 45.30-7-03: Comércio a varejo de peças e acessórios novos para veículos automotores
- 45.30-7-05: Comércio a varejo de pneumáticos e câmaras-de-ar
- 47.11-3-02: Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - supermercados
- 47.21-1-02: Padaria e confeitaria com predominância de revenda
- 47.21-1-03: Comércio varejista de laticínios e frios
- 47.22-9-01: Comércio varejista de carnes - açougues
- 47.22-9-02: Peixaria
- 47.52-1-00: Comércio varejista especializado de equipamentos de telefonia e comunicação
- 47.53-9-00: Comércio varejista especializado de eletrodomésticos e equipamentos de áudio e vídeo
- 47.55-5-03: Comercio varejista de artigos de cama, mesa e banho 47.61-0-01 - Comércio varejista de livros
- 47.61-0-02: Comércio varejista de jornais e revistas
- 47.61-0-03: Comércio varejista de artigos de papelaria
- 47.72-5-00: Comércio varejista de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal
- 47.81-4-00: Comércio varejista de artigos do vestuário e acessórios
- 47.82-2-01: Comércio varejista de calçados
- 47.82-2-02: Comércio varejista de artigos de viagem
- 47.89-0-02: Comércio varejista de plantas e flores naturais
- 47.89-0-05: Comércio varejista de produtos saneantes domissanitários
- 56.11-2-01: Restaurantes e similares

3.0 CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento estará situado no bairro Jardim das Alterosas, na Avenida José Capistrano de Souza, que posteriormente se transforma em LMG-862. A via permite acesso direto ao Centro de Três Corações em um sentido e no sentido oposto, leva as cidades de São Thomé das Letras e São Bento Abade. O terreno a ser implantado o empreendimento está dentro do perímetro urbano, conforme mapas anexos da LC 523/2019 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental – PDDUA do Município de Três Corações.



3.0.1 - Coordenadas Geográficas: 21°41'11''S 45°14'01''O / Fonte: Google Earth

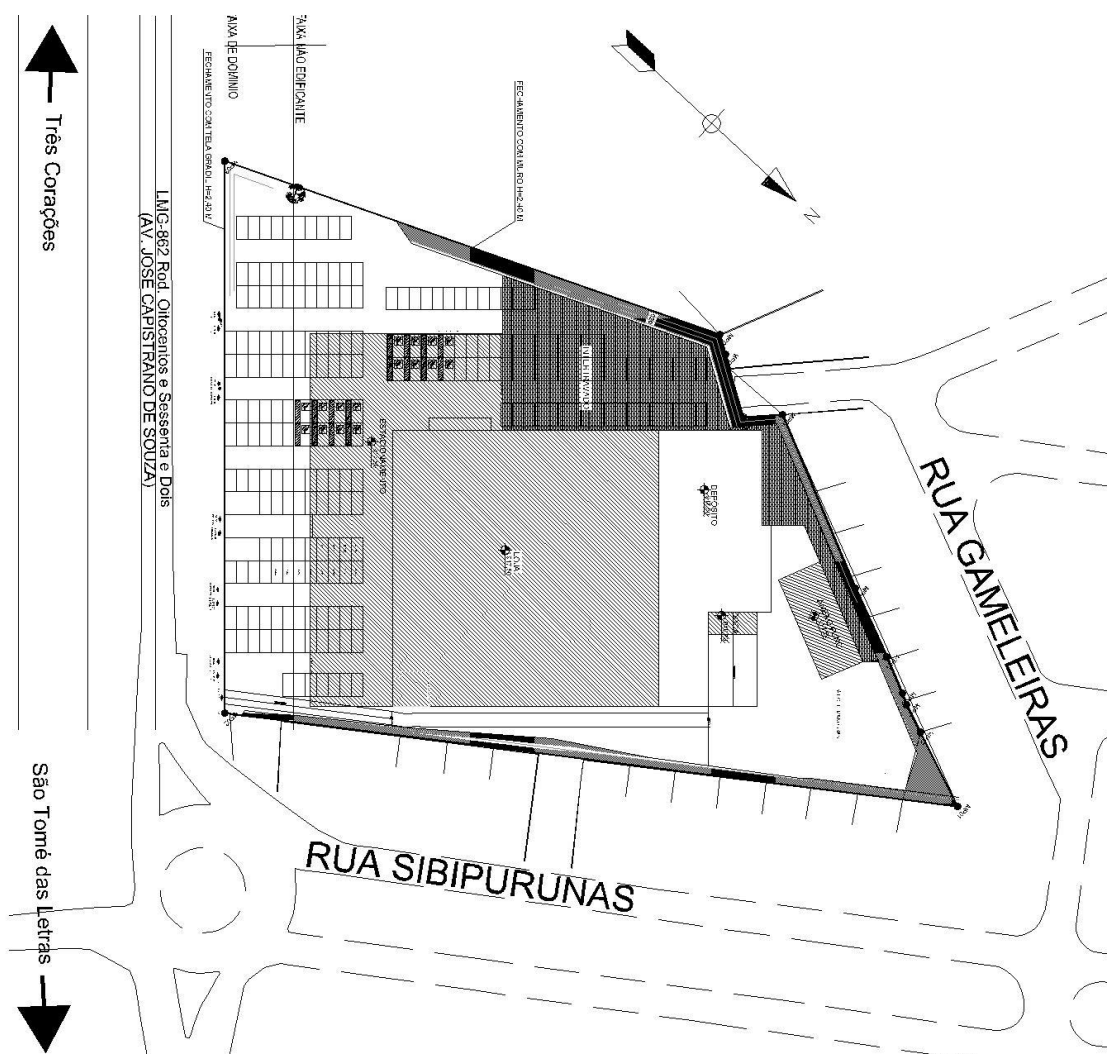
O terreno que vai abrigar o empreendimento possui área de 15.352,29 m², onde serão construídos 6.872,98 m² de edificação referentes a loja, anexo de funcionários, estacionamento coberto e depósito. O terreno foi objeto de doação do Município à empresa Eurocoffee Taboão Administração Patrimonial Ltda, através da Lei Complementar 552/2021, que irá executar a construção do empreendimento.

O projeto segue todos os preceitos preconizados pela legislação municipal pertinente, em especial ao Código de Obras e Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano. A taxa de ocupação da edificação no terreno é de 44,44% e o coeficiente de aproveitamento de 0,4477. A área permeável é de 15,77%, o que corresponde a uma área de 2.421,42 m². As vagas de estacionamento são 217 no total, sendo respeitadas 12 para idosos e 16 para PCD.

O quadro de áreas do empreendimento se apresenta e distribui da seguinte forma:

ÁREA DO TERRENO	15.352,29 M ²
ANEXO DE FUNCIONÁRIOS	232,23 M ²
LOJA	4.668,45 M ²
ESTACIONAMENTO COBERTO	1.922,00 M ²
MEZANINO	50,30 M ²
ÁREA PERMEÁVEL	2.421,42 M ²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	6.872,98 M ²

3.0.2 – Tabela de áreas / Fonte: Projeto arquitetônico proposto



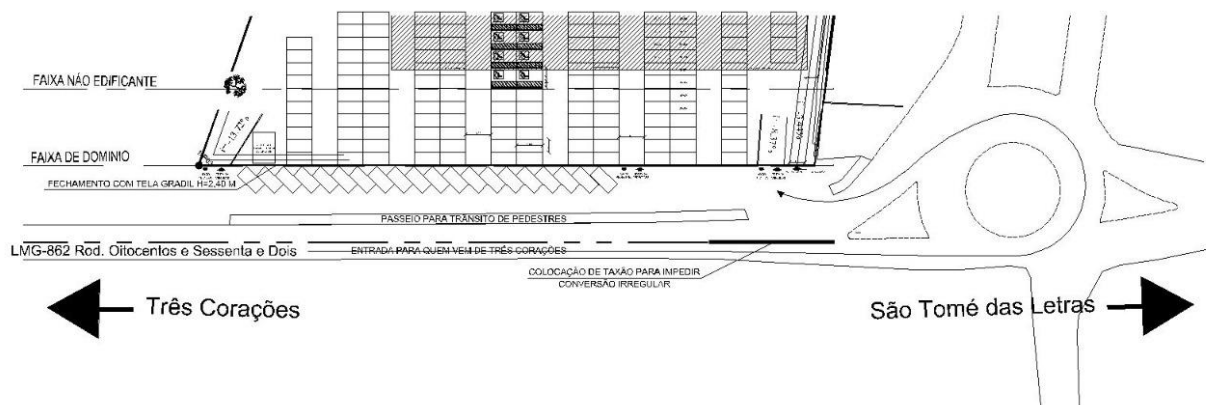
3.0.2 – Localização sem escala / Fonte: Projeto Arquitetônico Proposto

De acordo com o anexo MAPA DE ZONEAMENTO URBANO do PDDUA, o empreendimento está inserido em uma Zona de Qualificação da Estrutura Urbana, sendo a via de acesso ao empreendimento classificada como VIA ARTERIAL, a mais

permissiva nas classificações municipais. O empreendimento está recuado 30 metros em relação à via de acesso.

O empreendimento é servido por rede de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energização elétrica e telefonia, possuindo disponibilidade de atendimento sem qualquer prejuízo aos munícipes da região.

A região também é abastecida de serviço de transporte público, com pontos de embarque próximos da edificação e também recebe serviços de coleta de lixo.



3.0.3 – Vista do acesso ao empreendimento / Fonte: Projeto Arquitetônico Proposto

4.0 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE INFLUENCIA



4.0.1 – Classificação Urbanística da Região / Fonte: Mapa PDDUA LC 523/2019

A imagem acima retrata do MAPA DE ZONEAMENTO URBANO, do PDDUA de Três Corações, onde é possível identificar em roxo claro o zoneamento onde o empreendimento está inserido, conforme legenda do referido mapa, trata-se de Zona de Qualificação da Estrutura Urbana.

Sobre tal zona, extraímos do Plano Diretor:

Art. 61. A Zona de Qualificação da Estrutura Urbana compreende as áreas de ocupação consolidada carentes de infraestrutura, serviços urbanos, equipamentos comunitários e melhoria dos espaços públicos, onde devem ser priorizados investimentos públicos para superação de tais carências.

Art. 62. Na Zona de Qualificação da Estrutura Urbana são admitidos potenciais construtivos médios, de acordo com as condições de suporte das vias e infraestrutura instalada.

Art. 63. São prioridades da Zona de Qualificação da Estrutura Urbana:

I - Prover infraestrutura adequada para qualificar as condições de moradia e convivência comunitária, além de possibilitar novas ocupações com qualidade, salubridade, conforto e segurança;

II - Investir na melhoria e acesso ao sistema de transporte público para melhor atender a população de baixa renda;

III - Garantir a oferta de equipamentos urbanos de educação, saúde e lazer, para atendimento das demandas sociais;

IV - Priorizar a instalação de equipamentos públicos, equipamentos culturais, áreas verdes e atividades potencialmente indutoras da qualificação urbana. S

A via, conforme já mencionado, é caracterizada pela cor azul no mapa e indica VIA ARTERIAL PRIMÁRIA, onde na Lei de Uso e Ocupação do Solo, Anexo 2 – Quadro de usos e atividades por zona urbana observamos que a via Avenida José Capistrano de Souza, no trecho em questão permite a implantação de atividade nível 1, 2, 3, 4 e uso residencial.

A atividade a ser desenvolvida na edificação – hipermercado – se enquadra no nível 04 – atividades de alto impacto, que classifica as atividades ali abrangidas como desenvolvidas em unidade de qualquer porte e que convivem com o uso residencial e o meio urbano com restrições severas, sejam elas ambientais, viárias ou em razão da concentração de uma mesma atividade ou de naturezas diversas.

De acordo com o PDDUA, na zona analisada e para o tipo de empreendimento a ser implantado, devem ser analisados os aspectos relacionados ao entorno imediato através do Estudo de Impacto de Vizinhança, como está sendo feito.

Não existe no entorno da área de implantação do empreendimento nenhum bem de interesse histórico ou cultural. Não há previsão de implantação de planos, projetos e programas governamentais na área de influência.

Equipamentos públicos identificados no raio de 1km do empreendimento:

1. Conjunto Habitacional Vila Bela III – distante 1,0 km;
2. Unidade Básica de Saúde – Nossa Senhora de Fátima – distante 0,7 km;
3. Quadra Poliesportiva – Jardim das Alterosas – distante 0,35km;
4. Quadra Poliesportiva – Jardim Belo Horizonte – distante 0,62 km

Fora da área de abrangência, mas relativamente próximo e com interesse relevante:

1. Aterro Sanitário Municipal – distante 1,5km;
2. Penitenciária Regional – distante 1,8km;
3. Complexo Hospitalar FHEMIG – distante 3,2km;



4.0.2 – Área de influência / Fonte: Google Earth

5.0 SISTEMA VIÁRIO

Tendo em vista que o empreendimento será inserido num bairro com vias urbanas estruturadas, este item abrange a análise dos impactos que serão gerados pela atividade no sistema viário do entorno imediato.

5.1 Polos geradores de tráfego

Polos geradores de tráfego são empreendimentos que ampliam ou geram um número maior de viagens em função das atividades oferecidas no local. As viagens são os deslocamentos realizados pela população para ir de casa para o trabalho ou a outros pontos de interesse (como mercados e estabelecimentos prestadores de serviços, por exemplo), e todos os caminhos percorridos são contabilizados como viagens geradas pelo polo. (Baseado no Manual de Procedimentos para o Tratamento de Pólos Geradores de Tráfego, DENATRAN, 2001).

No caso particular deste empreendimento, as viagens serão realizadas em situações específicas, com uso prioritário dos moradores do entorno, porém recebendo munícipes de todas as regiões da cidade devido aos atrativos do empreendimento. Existe ainda expectativa de uso por moradores das cidades de São Tomé das Letras e São Bento Abade, que realizam suas compras no município. O acesso para todos se dará pela Avenida José Capistrano de Souza, vindos do Centro e bairros da cidade ou vindos da Rodovia LMG-862 dos municípios supramencionados.

5.2 Área de influência

A área de influência direta - AID compreende todas as vias de circulação que delimitam a quadra onde será inserido o empreendimento. São as vias que serão diretamente afetadas quando o empreendimento estiver em funcionamento. A área de influência indireta - AII é delimitada pelas quadras e vias do entorno imediato. Incluem as vias de circulação que também poderão sofrer impactos quando instalado o empreendimento.

No empreendimento em questão as vias da AID são Avenida José Capistrano de Souza (aproximadamente 75%), Rua Sibipurunas (aproximadamente 15%), Rua Gameleiras (aproximadamente 10%)

Para a projeção dos impactos que serão gerados pela instalação do empreendimento, é analisado o que ocorre nas áreas de influência, tanto direta como indireta.

Abaixo, apresentamos contagem média de veículos atual, realizada na semana de 28/06 a 02/07 do ano de 2021, obtendo os seguintes resultados:

CONTAGEM DE VEICULOS - AV JOSÉ CAPISTRANO DE SOUZA						
	SENTIDO CENTRO			SENTIDO SAÍDA DA CIDADE		
	CARRO	CARGA	MOTO	CARRO	CARGA	MOTO
07H	152	101	104	198	58	83
08H	128	58	81	157	71	72
09H	106	26	58	102	42	68
10H	82	21	27	85	38	54
11H	158	37	96	123	46	73
12H	134	35	84	114	41	64
13H	97	12	73	96	40	58
14H	71	16	44	82	22	54
15H	38	21	38	68	17	23
16H	78	34	67	70	51	59
17H	90	28	71	98	57	60
18H	48	31	55	102	49	47
19H	43	22	42	74	40	45

5.2.1 – Contagem de Veículos / Fonte: Levantamento no local

6.0 CARACTERIZAÇÃO DOS PRINCIPAIS IMPACTOS DAS ATIVIDADES

Os principais impactos causados durante a construção do empreendimento e também depois dele instalado, quando em funcionamento, foram reunidos no quadro e nas descrições a seguir. O quadro apresentará informações sobre os impactos gerados durante a obra e as descrições os impactos causados após a conclusão das obras. A caracterização se dará da seguinte forma:

Nível 1 – Baixo impacto no local

Nível 2 – Médio impacto no local

Nível 3 - Grande impacto no local

IMPACTOS GERADOS DURANTE A OBRA					
FASE DA OBRA	ATIVIDADE	EMISSÃO DE RUÍDOS	EMISSÃO DE PARTICULADO	TRANSTORNOS DE SISTEMA VIÁRIO	GERAÇÃO DE SÓLIDOS
SERVIÇOS PRELIMINARES	LIMPEZA DO TERRENO	N/A	3	2	2
	TERRAPLANAGEM	2	2	3	N/A
	INSTALAÇÃO DE CANTEIRO	1	N/A	N/A	1
INFRA ESTRUTURA	ESCAVAÇÕES	N/A	1	N/A	N/A
	FUNDAÇÕES	2	1	1	1
SUPRA ESTRUTURA	ESTRUTURA	2	1	1	1
VEDAÇÕES	ALVENARIA	1	1	1	2
	ESQUADRIAS	1	1	N/A	1
COBERTURA E PROTEÇÃO	IMPERMEABILIZAÇÃO	N/A	N/A	N/A	1
	TELHADO	2	1	N/A	1
SISTEMAS PREDIAIS	ELÉTRICO	N/A	N/A	N/A	1
	HIDROSSANITÁRIO	N/A	N/A	N/A	1
	PCI	N/A	N/A	N/A	1
ACABAMENTOS	PISOS E AZULEJOS	1	2	N/A	2
	PINTURA	N/A	2	N/A	1

6.0.1 Impactos gerados durante a obra / Fonte: Levantamentos técnicos próprios

6.1 - Adensamento Populacional

Calcula-se que a população no empreendimento será distribuída da seguinte forma entre trabalhadores do local e frequentadores:

Trabalhadores: Média de 80 funcionários por turno

Clientes: Média de 750 pessoas por dia.

O empreendimento, por ser um hipermercado atacado e varejo, receberá público dos bairros vizinhos, como Jardim das Alterosas, Boa Ventura, Vila Bela I, II e III, Jardim Belo Horizonte, Odilon Rezende e público diverso, atraído por bons preços e facilidades, que frequentará o local conforme necessidade. Devido à localização estratégica, o empreendimento receberá também moradores de cidade vizinhas com São Thomé das Letras (43 km), São Bento Abade (32 km) e Cambuquira (19 km), que acessam ou passam por Três Corações através da Rodovia LMG-862, que no perímetro urbano se transforma em Avenida José Capistrano de Souza.

6.2 - Equipamentos urbanos e comunitários

Não haverá demanda adicional por equipamentos urbanos ou comunitários devido a implantação do empreendimento. A área do empreendimento está próxima de diversos equipamentos públicos e comunitários, conforme listado acima.

Quanto a serviços públicos no local o aumento na demanda será pouco significativo, ainda que o aumento de população seja considerável, o empreendimento possui acesso fácil e se localiza em via adequada e que suporta o aumento de demanda. Com respeito ao serviço de transporte público, o acréscimo de pessoas que o utilizarão será de alguns funcionários já que grande parte da mão de obra poderá ser gerada no entorno do empreendimento, por pessoas que já se utilizam normalmente dos veículos que operam nas linhas locais ou por pessoas que utilizam os próprios veículos.

Outros serviços públicos, especialmente de abastecimento de água e esgotamento sanitário, serão pouco afetados devido a característica da atividade, que apesar de ser um polo gerador de pessoas, não demanda de muitos serviços como os mencionados.

Conforme observado no EIV o empreendimento não gerará impactos na infraestrutura urbana local. Com relação ao abastecimento de água, estima-se 60 funcionários durante o expediente comercial (das 8 às 20 horas), com consumo de aproximadamente 30 litros de água por dia por usuário (uso comercial), determinamos o Consumo médio diário pela equação:

$$C1 = \text{hab.} \times \text{Cp.}$$

Onde:

C1 = Consumo médio diário dos funcionários (l/dia)

Hab. = número de funcionários

CP = Consumo por usuário

Aplicando as informações na fórmula, temos:

$$C1 = 80 \times 30 = 2.400 \text{ litros/dia}$$

Nos dias da semana com número máximo de usuários na ordem de 1200 pessoas e nos quais consideraremos como fator de demanda 30% dos usuários, determinamos o Consumo médio diário pela equação:

$$C2 = \text{hab.} \times \text{Cp.}$$

Onde:

C2 = Consumo médio diário dos usuários (l/dia)

Hab. = número de usuários (1200x30%=360 usuários)

CP = Consumo por usuário (30 l/dia)

Aplicando as informações na fórmula, temos:

$$C2 = 360 \times 30 = 10.800 \text{ litros/dia}$$

Somando C1 + C2 temos o total de 13.200 litros/dia

Tomando como exemplo uma família com 4 membros, com consumo individual médio de água na ordem de 200 litros/dia temos o total 800 litros/dia. Lembrando que a área do empreendimento, caso loteada, poderia abrigar aproximadamente 40 lotes urbanos de tamanho mínimo, com isso verificamos que o empreendimento conta com folga de mais de 18000 litros por dia para uso normal da rede existente sendo totalmente possível para a concessionária local responsável pelo abastecimento de água conseguir suprir tal demanda. Portanto, com relação ao abastecimento de água, energia elétrica e telecomunicações, o empreendimento não fugirá dos padrões para esse tipo de atividade, havendo capacidade das concessionárias que atendem o município para suprimento da demanda gerada.

O local é atendido pelo serviço regular de coleta de lixo, não causando qualquer tipo de impacto nesse serviço. O lixo gerado será basicamente do tipo comercial, resíduos sólidos como papel e embalagens, não gerando impacto ao meio ambiente, na coleta ou na destinação final.

A drenagem das águas pluviais do empreendimento é ligada através de condutores e tubulações ligados à rede pública. Possuem ainda sistemas de retenção de óleo e areia e caixas especiais de tratamento, não se permitindo o carreamento deste tipo de resíduos para as vias públicas de forma a não causar qualquer impacto nas redes públicas de drenagem ou qualquer tipo de poluição.

O local, conforme já referenciado anteriormente, é servido por redes da COPASA para distribuição de água e coleta de esgotos, por rede de drenagem administrada pelo Governo Municipal, rede de energia elétrica sob responsabilidade da CEMIG, Iluminação pública, rede de telefonia e pavimentação da via. Durante a implantação do empreendimento serão construídas calçadas em todo perímetro do empreendimento que margeia com logradouro público, trazendo maior segurança e conforto aos usuários e pedestres em geral. O local é servido pela empresa concessionária do transporte público com ônibus ligando a região ao centro e alguns bairros do Município.

6.3 - Uso e Ocupação do Solo

Não haverá mudanças de uso do solo e transformações urbanísticas em razão da implantação do empreendimento. O local de implantação ainda não possui nenhum tipo de ocupação, mas a tendência é de ser uso comercial.

O empreendimento por ser o primeiro do tipo na região de implantação tem potencial para agilizar a ocupação de terrenos vazios na área de influência, por facilitar a obtenção de gêneros de primeira necessidade sem a obrigação de longos deslocamentos.

6.4 - Valorização imobiliária

O empreendimento com a facilitação da obtenção de produtos nos bairros do entorno e com a melhoria da segurança do local, pela construção de calçadas para pedestres, melhor iluminação e sistema de monitoramento em região hoje carente destas melhorias trará valorização imobiliária. Poderá ser o primeiro polo de atração de população para a região. Ainda não se pode quantificar os valores desta valorização nem se estabelecer o perfil da população que virá a residir ou utilizar a área de influência. Entretanto os bairros mais próximos têm perfil de população de nível médio e médio/baixo o que deverá ser mantido no local.

6.5 - Geração de Tráfego e demanda por transporte público

No sistema viário deve-se estar atento às movimentações de veículos em ruas, avenidas, os pontos de estacionamento e a mobilidade de pessoas. Do ponto de vista viário, quanto aos acessos ao empreendimento, a via mais importante é a Avenida José Capistrano de Souza, sendo o acesso direto ao hipermercado. Estima-se o acréscimo inicial de veículos devido ao empreendimento em 400 veículos/dia que necessariam o estacionamento para utilizar os serviços do hipermercado.

A demanda por transporte público não será significativa. O acréscimo será somente de funcionários que venham a trabalhar no empreendimento, em número estimado conforme dados acima, com turnos em horários distintos. Este número deve vir a ser menor ainda com a possibilidade de a mão de obra ser residente no próprio bairro e imediações, sendo assim já usuário do transporte coletivo.

A circulação de pedestres será facilitada pela construção de calçadas com rampas de acessibilidade, que permitirá a livre circulação de portadores de necessidades especiais. Vale ressaltar que hoje os pedestres circulam pela faixa de rolamento de veículos devido a inexistência de qualquer tipo de calçada ou então utilizam a antiga faixa de domínio existente no local, em terra.

O aumento do tráfego de veículos será compensado pela construção de estacionamentos cobertos e descobertos. Tais estacionamentos terão um total de 217 vagas, acima do número necessário para o porte e tipo de uso do empreendimento. O hipermercado terá área de descarga de produtos dentro de seus limites, não causando assim nenhum transtorno no tráfego das vias do entorno.

6.6 - Ventilação, iluminação e conforto ambiental

O prédio do hipermercado foi desenvolvido com base em projeto padrão do empreendimento, que sofre adequações em decorrência do terreno a ser implantado. Foi pensado para ter circulação natural de ar propiciando ventilação e conforto ambiental além de iluminação natural durante o dia. Quanto a ventilação e insolação, os estudos de sombras e alterações da ventilação que podem ser gerados pela edificação indicam que em razão da localização do mesmo e devido aos recuos laterais, os principais efeitos serão em áreas do próprio empreendimento. Quanto a legislação, não há restrições específicas nesta área quanto ao gabarito de altura, sendo possível a implantação de edifícios de até 06 pavimentos na via, classificada como Arterial Primária, em lotes com no mínimo 600 m², obedecendo os afastamentos de fundos de 5,00 metros, lateral de 2,5 metros e frontal de 2,0 metros.

No projeto para implantação do empreendimento 2.421,42 m² serão de áreas permeáveis, constituídas por vegetação própria para paisagismo e piso intertravado. A vegetação será de pequeno porte contando também com árvores de médio porte, arbustos e gramíneas. As atividades não causarão aumento significativo na poluição sonora além daquela provocada normalmente pela circulação de veículos.

O aumento do fluxo de veículos, já discutido no item anterior, devido as características do empreendimento estará dentro da capacidade das vias e os estacionamentos internos poderão atender plenamente o número de usuários. Quanto a promoção da eficiência energética, todo o empreendimento terá grandes vãos

constituídos por janelas e portas que permitirão a utilização das instalações no período diurno com conforto climático. O pé direito, com média de 9,00 metros de altura coopera para o conforto térmico e ventilação no empreendimento. O tipo de telhado em telhas metálicas tipo sanduíche também garantirá conforto térmico.

6.7 - Paisagem urbana e patrimônio histórico, cultural e paisagístico

Ao examinar a área verifica-se que a mesma possui vizinhos em uma das laterais e fundos, sendo majoritariamente residenciais e com acessos independentes. Com relação à vegetação pode-se classificá-la como vegetação secundária em estágio pioneiro de regeneração (capim e mamona) não ocorrendo indivíduos arbustivos e ou arbóreo. Com isso a modificação da paisagem urbana em relação a áreas verdes e áreas de preservação ambiental não será alterada e não haverá caracterização de impacto. Pelo contrário a criação da área permeável com paisagismo agregará espécies de árvores e arbustos em todo perímetro do empreendimento.

Não existe na área do empreendimento nenhum bem relacionado ao patrimônio cultural e histórico. Por ser pioneiro o empreendimento na região estará direcionando o futuro da ocupação do bairro e trará valorização do conjunto arquitetônico da região, não conflitando com a identidade urbana. O empreendimento será executado em um nível e a movimentação de terra será do tipo corte e aterro compensatórios. Haverá necessidade de pequeno volume de empréstimo de solo que deverá ser obtido de outro terreno na região.

As condições de infiltração e drenagem do terreno serão alteradas e a mitigação dos impactos será feita pela implantação da área permeável, a utilização de piso drenante em parte dos estacionamentos e na captação e direcionamento das águas de telhados e excedentes no solo para a rede de drenagem do próprio bairro.

7.0 DESCRIÇÃO DAS MEDIDAS MITIGADORAS OU COMPENSATÓRIAS

7.1 - Durante a execução da obra

Para os grupos de impactos negativos gerados durante a execução da obra em suas diversas fases serão adotadas as seguintes medidas mitigadoras:

- Emissão de ruídos: Presente com impacto médio durante a terraplenagem, execução da estrutura e montagem do telhado. Presente com impacto baixo na instalação do canteiro, fundações, alvenarias, esquadrias e pisos e azulejos. A emissão de ruídos irá impactar preponderantemente os funcionários envolvidos na execução da obra devido ao isolamento físico desta em relação à população da região que reside no Bairro Jardim das Alterosas, utilizando-se das vias circundantes do empreendimento, em especial a Avenida José Capistrano de Souza, somente em seus deslocamentos.
- Emissão de material particulado: Presente com impacto médio na limpeza do terreno, terraplenagem, escavações, pisos e azulejos e pintura. Presente com impacto baixo na execução das fundações, estrutura, alvenaria, esquadrias, telhado e limpeza da obra. Os impactos serão mitigados pelo recolhimento de materiais que possam gerar particulados no ar todos os dias ao final dos serviços, com a limpeza, inclusive com lavagem se necessário das vias. Os impactos também serão sentidos principalmente pelos funcionários e pela população circulante das vias contíguas.
- Transtornos no sistema viário: Presente com impacto baixo na limpeza do terreno, terraplenagem, fundações, estrutura, alvenarias. Os impactos serão mitigados com implantação de sinalização provisória de alerta na Avenida José Capistrano de Souza, em especial para entrada de máquinas e caminhões no terreno da obra. As operações de carga e descarga, também serão feitas no interior do terreno.
- Geração de resíduos sólidos: Presente em todas as fases da obra com impacto médio na limpeza do terreno, alvenarias e pintura e impacto baixo nas demais fases. Os impactos serão mitigados pelo uso de caçambas coletoras com recolhimento constante. Resíduos químicos terão coleta e separada e destinação adequada. Em todos os tipos de impactos os funcionários da obra terão sua segurança garantida pelo uso de equipamentos de proteção individual.
- Como o empreendimento possui vizinhos, haverá vistorias nas residências do entorno para se garantir que a realização das obras não causará danos à estrutura das edificações ou imóveis vizinhos. Será garantido, entretanto, que a obra não cause danos a estrutura das vias circundantes, bem como não venha a causar transtornos nas edificações futuras.

7.2 – Durante a operação do empreendimento

Adensamento Populacional: O empreendimento terá impacto positivo na questão populacional, facilitando a compra de mercadorias pelos moradores da região que hoje não conta com serviços deste tipo e porte. Poderá também absorver mão de obra moradora nas proximidades. Funcionará também como incentivador para a ocupação do bairro e da Avenida José Capistrano de Souza naquele trecho, que ainda possui muitos terrenos vagos, apesar de estar inserida no perímetro urbano e próximo do Mini Distrito Industrial.

Equipamentos urbanos e comunitários: O empreendimento não trará impacto na necessidade de equipamentos urbanos e comunitários. A maior necessidade durante o funcionamento do empreendimento será na coleta de resíduos sólidos. Os resíduos úmidos serão de pequena monta, equivalente aproximadamente ao de 30 famílias, podendo ser absorvido sem maiores dificuldades pela coleta municipal. Os resíduos não úmidos passíveis de reciclagem podem ser coletados pela cooperativa de catadores do município.

Uso e ocupação do solo e valorização imobiliária: O impacto da implantação do empreendimento no uso e ocupação do solo e na valorização imobiliária será positivo. Incentivará novas ocupações da área com valorização dos imóveis e melhoria nas condições de segurança no entorno, seja pela construção de calçadas, bem como pelo sistema de vigilância a ser implantado no local e também pela melhoria da iluminação.

Geração de tráfego e demanda por transporte público: Basicamente não haverá nenhum impacto. O impacto maior na geração de tráfego se dará no trevo de acesso ao Bairro Jardim das Alterosas, que se situa a 90 metros lineares de distância, o que servirá inclusive para diminuir a velocidade no tráfego trazendo maior segurança aos usuários do empreendimento, no sentido oposto ao trevo, existe uma faixa de pedestres elevada, que colabora ainda mais para essa segurança viária. Por se tratar de uma avenida, com porte inclusive de rodovia estadual, status que ocupava anteriormente, possui capacidade plena de absorver o trânsito. Possui pistas de mão e contramão e largura de faixa de rolamento de 7,0 metros. Em frente ao estabelecimento serão colocados tachões na faixa amarela de divisão de pista, com o objetivo de inibir conversões irregulares. Em frente ao estabelecimento será implantado um canteiro, sendo assim o acesso terá entrada e saída adequadas, proporcionando maior segurança aos motoristas.

Ventilação, iluminação e conforto ambiental: Não haverá impacto nos futuros imóveis que vierem a ser construídos no entorno, que já se encontra parcialmente ocupado.

Paisagem urbana e patrimônio histórico, cultural e paisagístico: Impacto positivo na paisagem urbana. O paisagismo das áreas permeáveis agregará árvores e arbustos em uma área hoje sem qualquer tipo de vegetação.

As alterações nas condições de infiltração e drenagem serão mitigadas pela implantação da área permeável em todo perímetro da quadra, pela instalação de piso drenante em parte dos estacionamentos e na construção de galerias de captação de águas pluviais a serem interligadas na rede de drenagem pública.

8.0 CONCLUSÃO

Levando em consideração os impactos e as devidas medidas mitigadoras descritas neste EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança conclui-se que o empreendimento não trará para a população vizinha qualquer prejuízo e poderá agregar a melhoria na prestação de serviços e na compra de bens, sem necessidade de longos deslocamentos, ampliando sua qualidade de vida.

Com o cumprimento da legislação federal, estadual e municipal em sua implantação o empreendimento garantirá melhoria na qualidade de vida da população sem descuidar dos aspectos ambientais, econômicos, de segurança, sociais ou na intervenção na paisagem urbana.

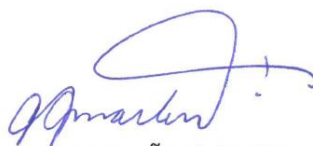
Sendo assim, diante da possibilidade de implantação de um estabelecimento comercial em conformidade com a legislação urbanística e ambiental, e que virá a melhorar muito a oferta de serviços à comunidade local e no geral, a todo município, este EIV conclui pela não existência de impactos negativos que criem impedimentos a aprovação do empreendimento e pede o deferimento para início das obras, que possuem previsão de duração de 07 meses.

Três Corações, 05 de julho de 2021



ARTHUR CUNHA SOUZA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 202.967/D-MG
AUTOR DO EIV – ART NÚMERO MG20210397449



ADIÇÃO DISTRIBUIÇÃO EXPRESSA S/A
CNPJ 04.149.637/0012-58



EUROCOFFEE TABOÃO ADMINISTRAÇÃO PATRIMONIAL LTDA
CNPJ 07.289.982/0001-22

9.0 ANEXOS

9.1 – Fotos do local



9.1.1 - Foto 01 – Início da terraplanagem – data 02/07/2021



9.1.2 - Foto 02 – Início da terraplanagem – data 02/07/2021



9.1.3 - Foto 03 - Chegada de material para aterro – data 02/07/2021



9.1.4 - Foto 04 – Placa de futuras instalações do empreendimento – data 02/07/2021



9.1.5 - Foto 05 – Vista do terreno a ser implanta o empreendimento – data 02/07/2021



9.1.6 - Foto 06 – Vista fundos do terreno – data 02/07/2021

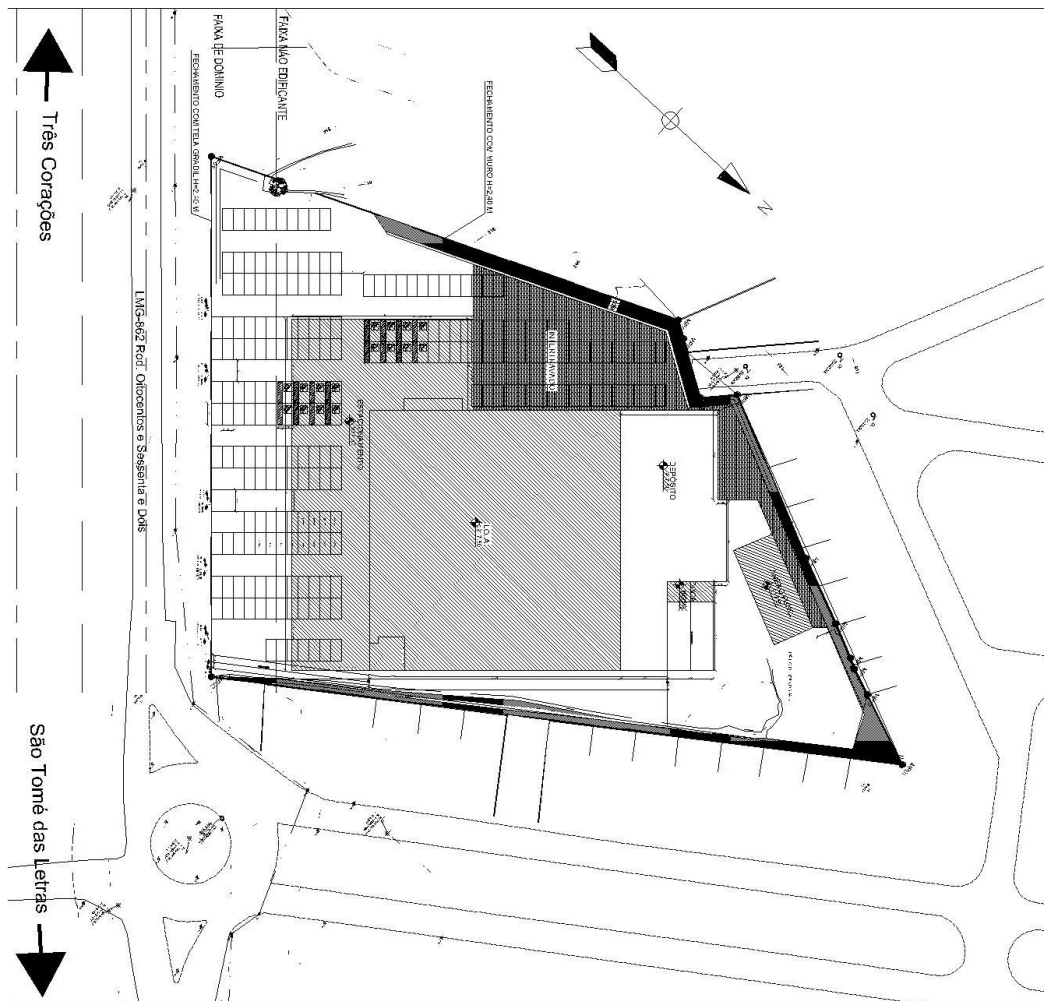


9.1.7 - Foto 07 – Placa de futuras instalações do empreendimento – data 02/07/2021

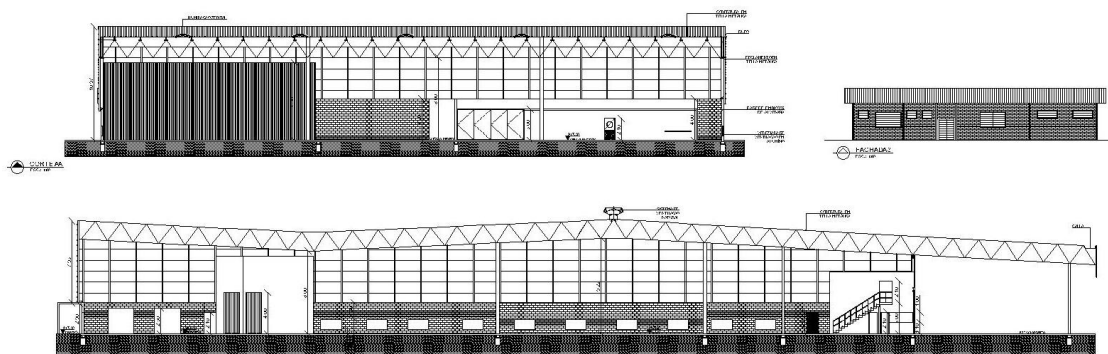


9.1.8 - Foto 08 – terraplanagem em execução – data 02/07/2021

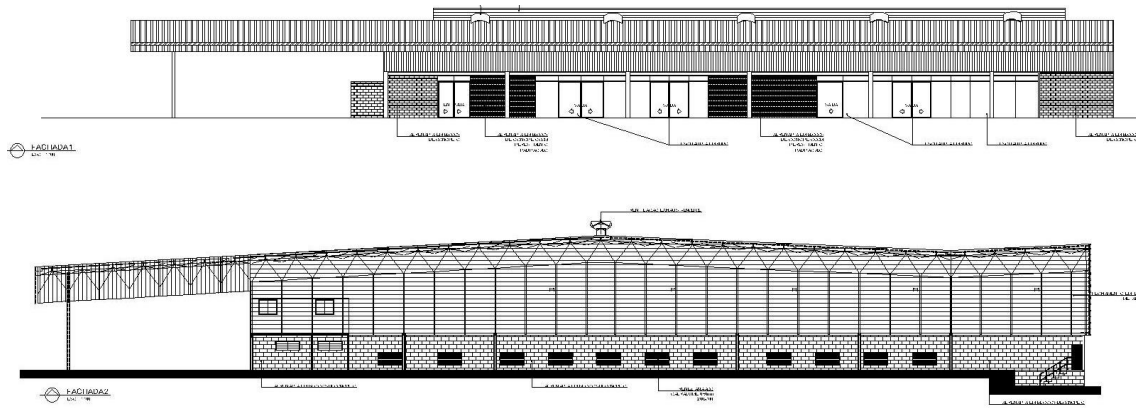
9.2 – Imagens do projeto arquitetônico



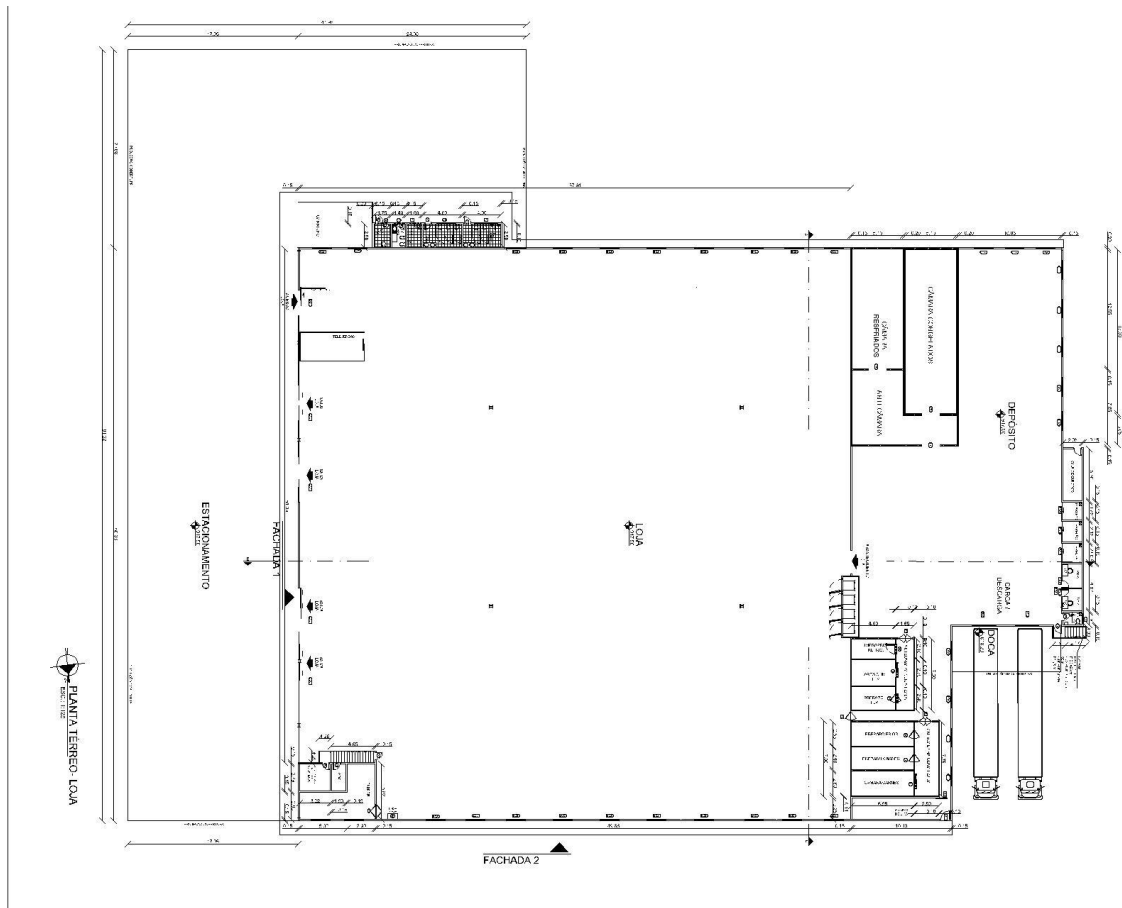
9.2.1 – Imagem 01 – Projeto arquitetônico implantado



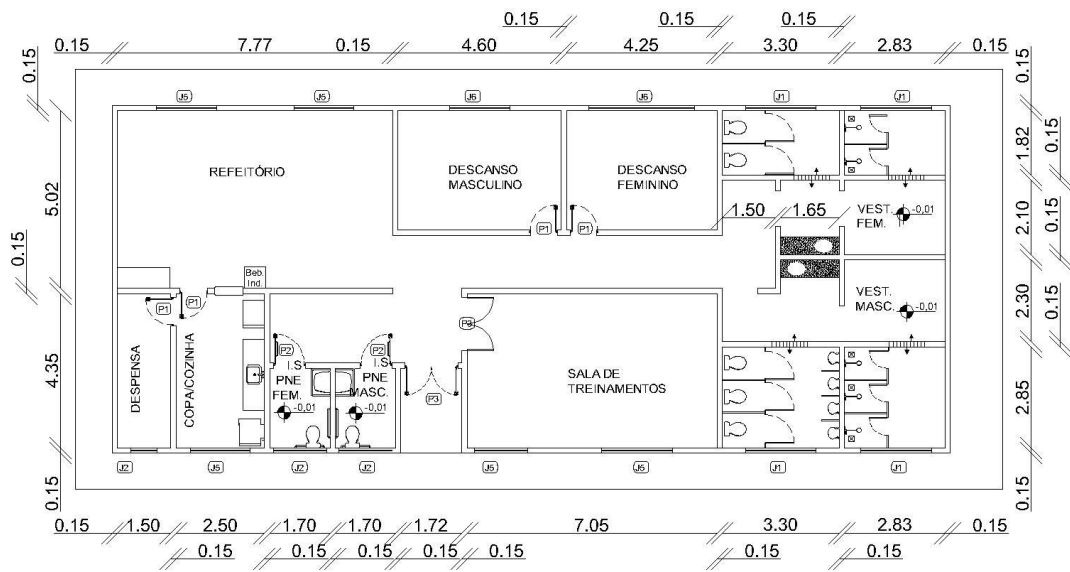
9.2.2 – Imagem 02 – Cortes esquemáticos



9.2.3 – Imagem 03 – Fachadas




9.2.4 – Imagem 04 – Planta baixa loja, estacionamento coberto e depósito



9.2.5 – Imagem 05 – Planta baixa anexo de funcionários

9.3 – Anotação de Responsabilidade Técnica - ART



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MG

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20210397449

INICIAL

1. Responsável Técnico

ARTHUR CUNHA SOUZA
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 1415298645
Registro: MG00002029870 MG

2. Dados do Contrato

Contratante: EUROCOFFEE TABOAO ADMINISTRAÇÃO PATRIMONIAL S/A
RODOVIA FERNÃO DIAS
Complemento: KM 755, SALA 03
Cidade: TRÊS CORAÇÕES

Bairro: DISTRITO INDUSTRIAL
UF: MG

CPF/CNPJ: 07.289.982/0001-22
Nº: 5/N
CEP: 37418760

Contrato: Não especificado
Valor: R\$ 550,00
Ação Institucional: Outros

Celebrado em:
Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

3. Dados da Obra/Serviço

RUA JOSÉ CAPISTRANO DE SOUZA
Complemento:
Cidade: TRÊS CORAÇÕES
Data de Início: 14/06/2021
Finalidade: COMERCIAL
Proprietário: EUROCOFFEE TABOAO ADMINISTRAÇÃO PATRIMONIAL S/A

Bairro: JARDIM DAS ALTEROSAS
UF: MG
Coordenadas Geográficas: 0, 0
Código: Não Especificado

Nº: 1901
CEP: 37413100
CPF/CNPJ: 07.289.982/0001-22

Previsão de término: 30/11/2021

4. Atividade Técnica

Atividade	Quantidade	Unidade
2014 - Elaboração 65 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	1,00	un

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

5. Observações
CNO: 90.006.8372477

6. Declarações

- A Resolução nº 1.094/17, CONFEA, instituiu o Livro de Ordem de obras e serviços que será obrigatório para a emissão de Certidão de Acervo Técnico - CAT aos responsáveis pela execução e fiscalização de obras iniciadas a partir de 1º de janeiro de 2018. (Res. 1.094, Confea)

7. Entidade de Classe
- SEM INDICAÇÃO DE ENTIDADE DE CLASSE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Arthur Cunha Souza de 06 de JUNHO de 2021

Arthur Cunha Souza
ARTHUR CUNHA SOUZA - CPF: 113.834.996-83
EUROCOFFEE TABOAO ADMINISTRAÇÃO PATRIMONIAL S/A - CNPJ: 07.289.982/0001-22

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea
* O comprovante de pagamento deverá ser apensado para comprovação de quitação

10. Valor

Valor da ART: R\$ 88,78 Registrada em: 06/07/2021 Valor pago: R\$ 88,78 Nosso Número: 8595039244

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.etac.com.br/pu/400/>, com a chave: 13W8D
Impresso em: 06/07/2021 às 08:50:07 por: ip: 177.70.131.250

www.crea-mg.org.br Tel: 0312732 crea-mg@crea-mg.org.br Fax

