

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA RIV

EDIFÍCIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR E COMERCIAL

Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 225 – Centro – Socorro/SP

Proprietário: Dr. Carlos Roberto Verzani

Área total: 1.365,80 m²

Responsável Técnico pelo RIV: Felipe Nunes Tasca
CREA/SP: 5063540281 Socorro – SP | Set/2026

1. DADOS DO EMPREENDEDOR E DA CONSULTORIA

1.1 Dados do Empreendedor

Campo	Informação
Proprietário	Dr. Carlos Roberto Verzani
CPF	024.448.658-12
Matrícula	20.972
Inscrição cadastral	01.02.070.0103.001 – Código 460701
Endereço do empreendimento	Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 225 – Centro – Socorro/SP

1.2 Responsável pelo estudo

Campo	Informação
Nome	Felipe Nunes Tasca
CPF	061.553.506-20
CREA/SP	5063540281
Telefone de contato	(19)99730-6077

1.3 Equipe Técnica

Nome	Formação	Área de atuação	Registro profissional
Felipe Nunes Tasca	Engenheiro Civil	Coordenação / elaboração do RIV	CREA/SP 5063540281
Mauricio Ferreira Junior	Engenheiro Civil	Autor do projeto e Resp. Técnico da obra	CREA/SP 5061115110

2. APRESENTAÇÃO

O presente Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV refere-se ao empreendimento residencial multifamiliar e comercial previsto no imóvel situado à Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 225, Centro, Socorro/SP.

Conforme o projeto arquitetônico, trata-se de regularização e ampliação de imóvel existente para adequação a edifício residencial multifamiliar e comercial, com área total de 1.365,80 m². O projeto indica 1.202,00 m² como total a construir e 163,80 m² de área existente a regularizar.

O RIV deverá sintetizar os impactos positivos e negativos sobre a vizinhança, bem como as medidas mitigadoras, potencializadoras, compatibilizadoras e/ou compensatórias que forem tecnicamente necessárias.

3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

3.1 Informações de Projeto

Item	Informação extraída do projeto
Tipo	Edifício Residencial Multifamiliar e Comercial
Área do terreno	358,32 m ²
Área existente (a regularizar)	163,80 m ²
Área a construir indicada no projeto	1.202,00 m ²
Área total	1.365,80 m ²
Pavimento subsolo	110,71 m ²
Pavimento intermediário	232,30 m ²
Pavimentos tipo	858,99 m ² (x3)
Total de unidades residenciais	17
Área privativa – finais 01	59,00 m ² 3 unidades
Área privativa – finais 02	59,00 m ² 3 unidades
Área privativa – finais 03	38,52 m ² 3 unidades
Área privativa – finais 04	55,06 m ² 4 unidades

Área privativa – finais 05	36,92 m ² 4 unidades
Sala comercial	113,70 m ²
Vagas de estacionamento representadas	6 vagas
Taxa de Ocupação indicada	0,77
Coeficiente de Aproveitamento indicado	3,50
Reservatórios superiores	2 reservatórios de polipropileno de 10 m ³ cada

3.2 Proposta Urbanística

A implantação será feita com base na planta do pavimento térreo, pavimento intermediário, pavimentos tipo e ático, bem como nos cortes e fachada apresentados no projeto.

Situação S/ Escala:



Fig 1 – Implantação

3.2.1 Plantas do empreendimento

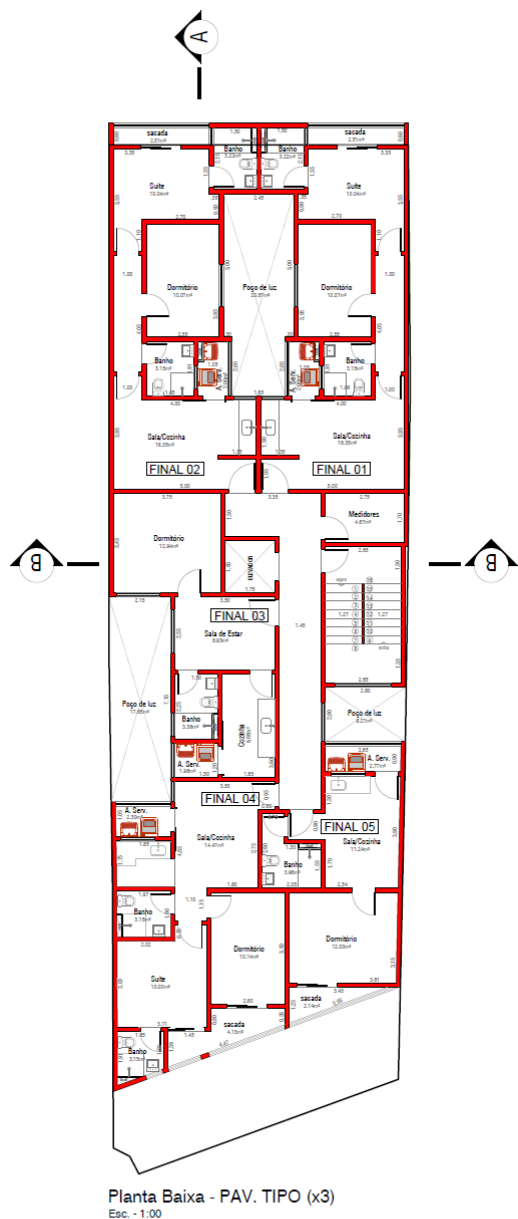


Fig 2 – Planta Baixa – Pav Tipo

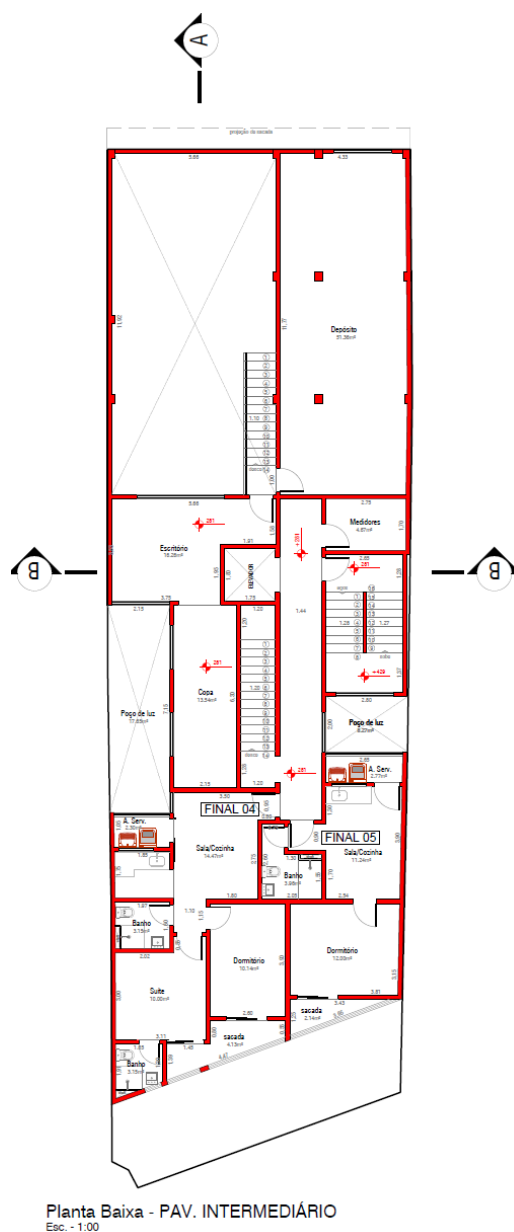


Fig 3 – Planta Baixa – Pav Intermediário

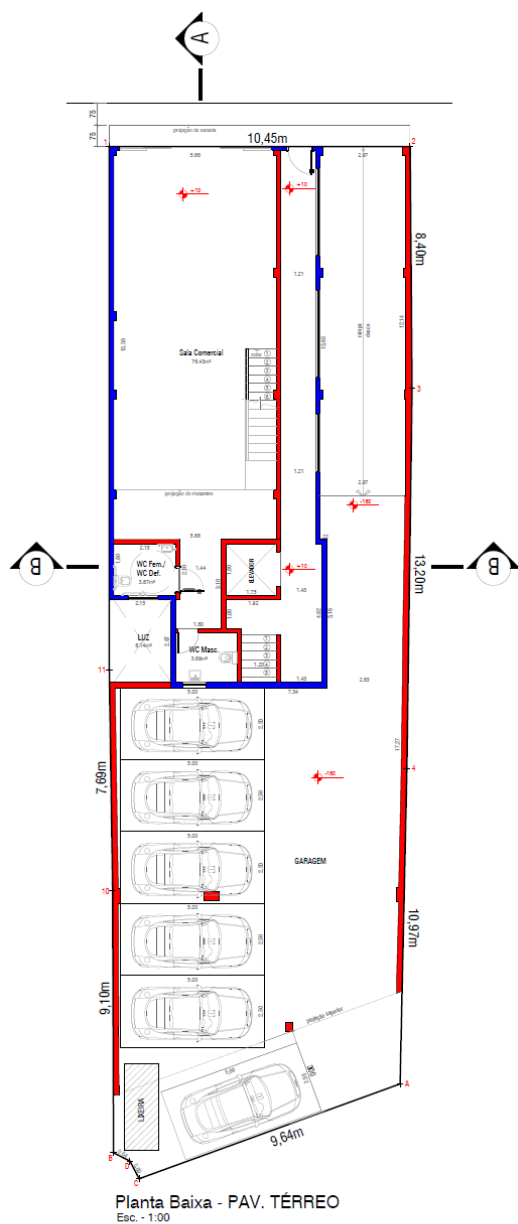


Fig 4 – Planta Baixa – Pav Térreo

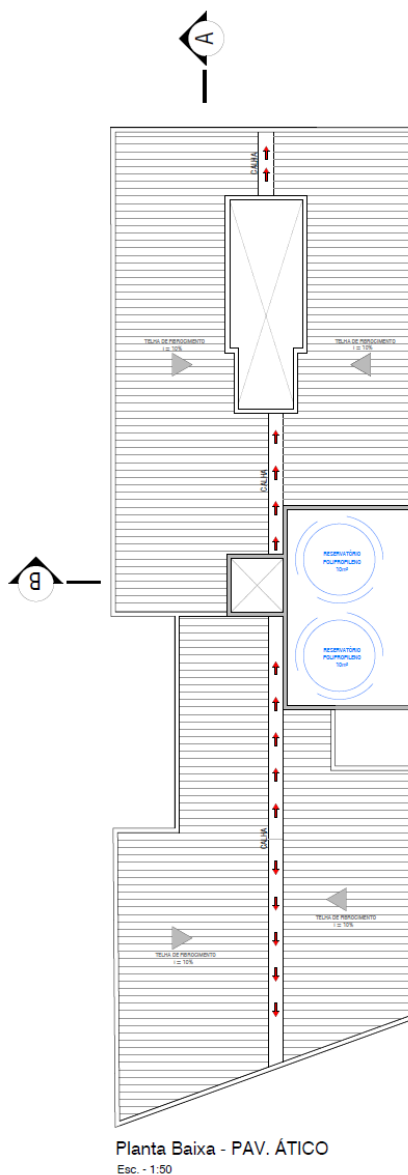


Fig 5 – Planta Baixa – Pav Ático

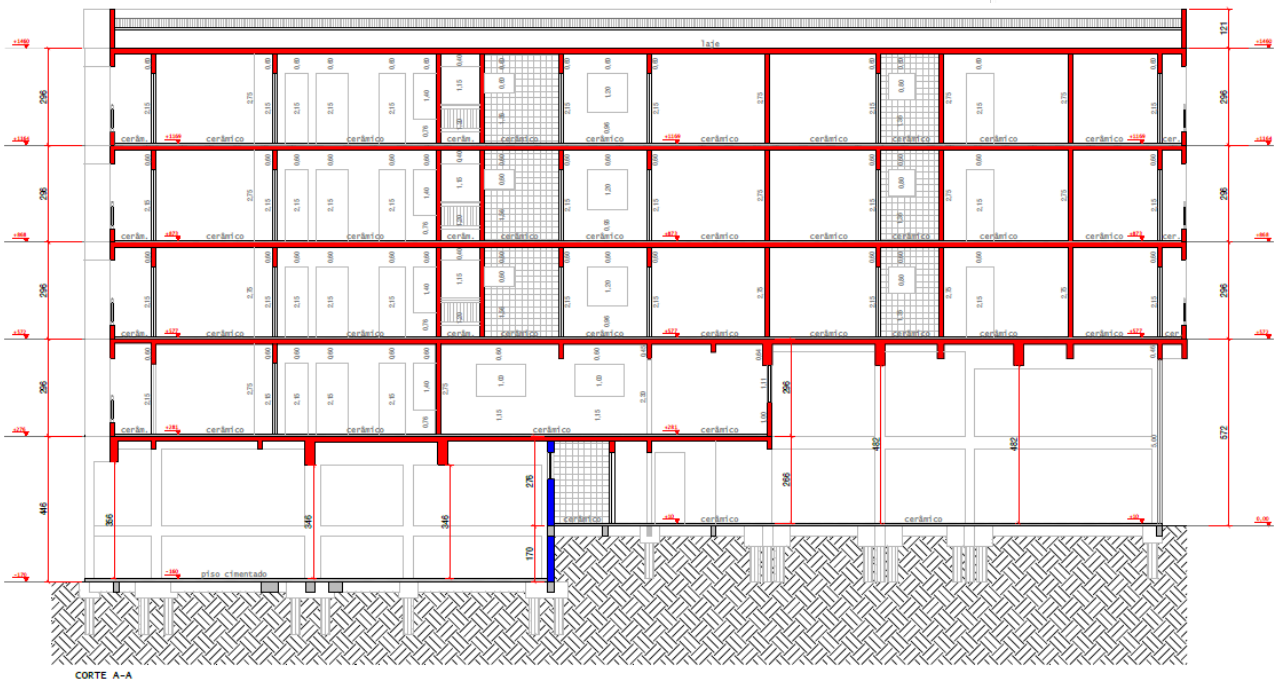


Fig 6 – Corte AA

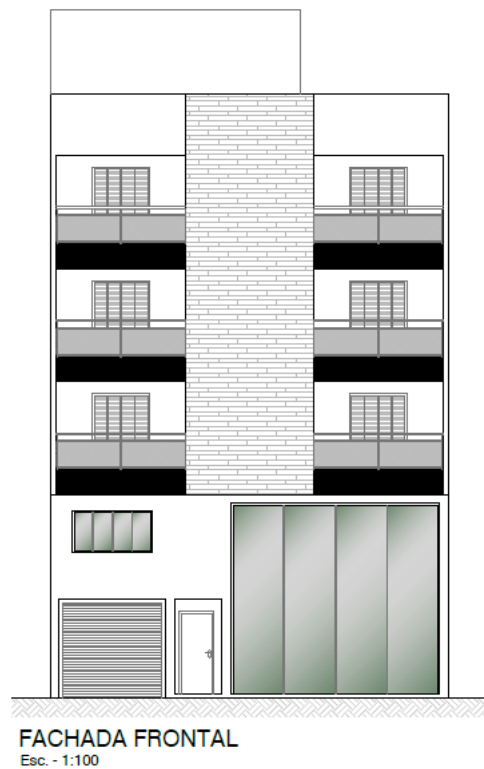
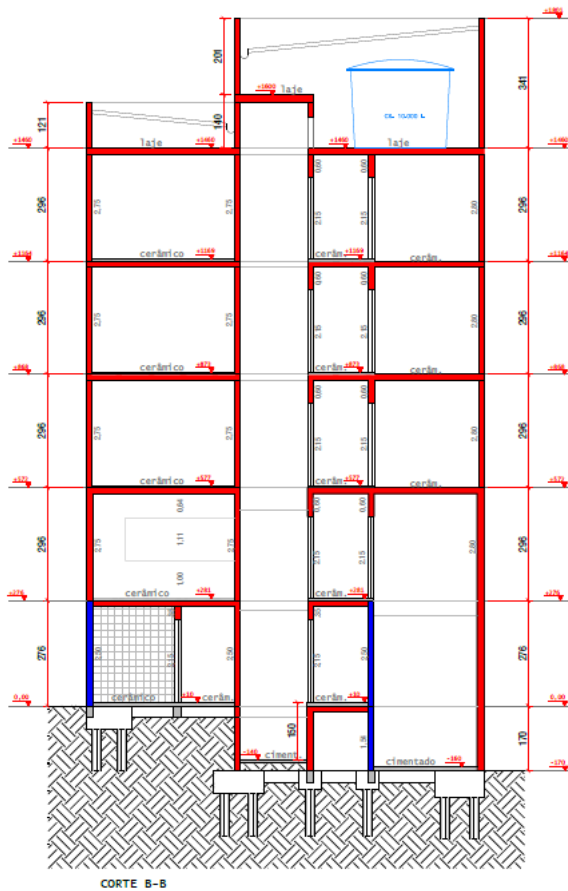


Fig 7 – Corte BB e Fachada Frontal

PAVIMENTO TIPO									
APTO.	AMBIENTE	ÁREA DE PISO (m²)	ÁREA DE ILUMINAÇÃO (m²)		ÁREA DE VENTILAÇÃO (m²)		CAIXILHARIA		
			EXIGIDA	PROJETADA	EXIGIDA	PROJETADA	LARGURA (m)	ALTURA (m)	PEITORIL (m)
FINAL 01	SALA/COZINHA	16.35	2.04	2.80	1.02	1.40	0.90/0.80	1.20/2.15	1.00/0.00
	DORMITÓRIO	10.07	1.25	1.65	0.65	0.83	1.50	1.10	1.05
	BANHO	3.15	0.60	0.64	0.30	0.32	0.80	0.80	1.35
	SUÍTE	10.04	1.26	3.01	0.63	1.51	1.40	2.15	0.00
	BANHO DA SUÍTE	3.22	0.60	0.60	0.30	0.30	0.80	1.00	1.15
FINAL 02	SALA/COZINHA	16.35	2.04	2.80	1.02	1.40	0.90/0.80	1.20/2.15	1.00/0.00
	DORMITÓRIO	10.07	1.25	1.65	0.65	0.83	1.50	1.10	1.05
	BANHO	3.15	0.60	0.64	0.30	0.32	0.80	0.80	1.35
	SUÍTE	10.04	1.25	3.01	0.63	1.51	1.40	2.15	0.00
	BANHO DA SUÍTE	3.22	0.60	0.60	0.30	0.30	0.80	1.00	1.15
FINAL 03	SALA	8.93	1.12	1.80	0.56	0.90	1.50	1.20	1.00
	DORMITÓRIO	12.94	1.62	1.80	0.81	0.90	1.50	1.20	1.00
	COZINHA	6.66	0.83	2.15	0.42	1.08	1.00	2.15	0.00
	BANHO	3.38	0.60	0.64	0.30	0.32	0.80	0.80	1.35
	SALA / COZINHA	14.47	1.81	2.52	0.91	1.26	0.80/0.80	2.15/1.00	0.00/0.20
FINAL 04	DORMITÓRIO	10.14	1.27	3.01	0.64	1.51	1.40	2.15	0.00
	BANHO	3.15	0.60	0.64	0.30	0.32	0.80	0.80	1.35
	SUÍTE	10.00	1.25	3.01	0.63	1.51	1.40	2.15	0.00
	BANHO DA SUÍTE	3.15	0.60	0.00	0.30	0.00	-----	-----	VENTOKIT
	SALA / COZINHA	11.24	1.41	2.20	0.71	1.10	2.00	1.10	1.05
FINAL 05	DORMITÓRIO	12.00	1.50	3.01	0.75	1.51	1.40	2.15	0.00
	BANHO	3.96	0.60	0.64	0.30	0.30	-----	-----	VENTOKIT
	SALA COM.	76.34	15.27	27.00	8.77	13.50	5.40	5.00	0.00
SALA COM.	WC MASCULINO	3.69	0.60	0.64	0.30	0.32	0.80	0.80	1.35
	WC FEMININO (ACES.)	3.87	0.60	0.64	0.30	0.32	0.80	0.80	1.35
	COPA	13.54	1.69	3.60	0.85	1.80	3.00	1.20	0.00
	ESCRITÓRIO	16.26	3.25	3.40	1.63	1.70	2.00	1.70	0.80

OBSERVAÇÃO: A ILUMINAÇÃO DOS BANHEIROS SEM ABERTURAS SERÃO SUPRIDAS ARTIFICIALMENTE E A VENTILAÇÃO SERÁ REALIZADA ATRAVÉS DE SISTEMA DE VENTILAÇÃO MECÂNICA (VENTOKIT CLASSIC / MODELO 80).

Fig 8 – Tabela de esquadrias e áreas

QUADRO DE ÁREAS PRIVATIVAS		
Nº de unidades	FINAL	ÁREA PRIVATIVA DAS UNID. (m²)
03	01	59,00 m²
03	02	59,0 m²
03	03	38,52 m²
04	04	55,06 m²
04	05	36,92 m²
TOTAL		
17		

Fig 9 – Tabela de áreas privativas

4. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E ACESSOS VIÁRIOS OU RODOVIÁRIOS

O imóvel está localizado na Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 225, Centro, Socorro/SP. A planta de situação apresentada no projeto indica, no entorno imediato, a Rua General Glicério, e Rua José Angelo Calafiori, além da Rua Mal. Floriano Peixoto.



Fig 10 – Mapa de Localização e entorno do empreendimento



Fig 11 – Fachada do empreendimento



Fig 12 – Fachada do empreendimento

5. ADENSAMENTO POPULACIONAL

O Município de Socorro possui uma área territorial de 448.894 Km², uma população de 40.122 habitantes e uma densidade demográfica de 89,35 Hab/Km², segundo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE-2022). Este perfil do adensamento populacional é considerado relativamente baixo, pois o Município possui diversas áreas rurais e espaços vazios em seu território; porém, uma boa parte da população se concentra no Centro da cidade o que causa uma maior concentração no número de pessoas que residem em tal local. Com esta alta demanda habitacional se faz necessário a construção de novas moradias no Centro e em seu entorno.

O empreendimento contará com 7 apartamentos de 1 dormitório e 10 apartamentos de 2 dormitórios o que possuirá uma população residencial estimada de 17 a 44 moradores.

6. LEGISLAÇÕES APLICADAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A Lei Complementar nº 266/2018 é editada em atendimento ao art. 77 da Lei Complementar nº 109/2006 – Plano Diretor do Município da Estância de Socorro.

Instrumento	Análise
Plano Diretor – LC nº 109/2006 – LC 120/2007	ZHC – Zona Histórica Central
Legislação de uso e ocupação do solo	LC 120/2007

Conforme Anexo I da Lei Complementar 120/2007 e da própria Lei Complementar 120/2007, verificamos que o empreendimento se localiza na Zona Histórica Central, possuindo os parâmetros exigidos abaixo:

Zona Histórica Central

Zona	Categoria de Uso Permitido	Características dos Lotes	Recuos Mínimos			Gabarito de Altura	Ca	To	Vagas de Estacionamento	
		Área Mínima	Testada Mínima	Frente	Lateral	Fundo				
ZHC	H1.01, H2.03, C1.01, C1.02, C2.01, C2.02, C2.03, C2.04, S1.01, S1.02, S2.01, S2.02, S2.03, S2.04, S2.05, S3.01, S3.02, S3.03, SE1.01, SE1.02, SE1.03, SE2.01, SE2.04, I1.03	125,00	5,00			3,00	Ter.+ 3pav. ou 12,00 m	3,50	0,80	-

- Ca. coeficiente de aproveitamento
- To. Taxa de ocupação

7. VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Com a implantação do empreendimento no local descrito haverá uma valorização imobiliária na região, pois com mais moradores o local passará a ser mais visto perante o Município, possuindo, portanto, um potencial efeito positivo sobre a dinâmica imobiliária.

8. ÁREAS DE INTERESSE HISTÓRICO, CULTURAL, PAISAGÍSTICO E AMBIENTAL

No entorno do empreendimento existem algumas áreas, conforme citado abaixo:

a-) Sociedade Ítalo Brasileira Socorrense (aproximadamente 140m do empreendimento) :

Esta Sociedade foi fundada em 1904, período de forte chegada de imigrantes italianos ao interior paulista para trabalhar na lavoura de café e no comércio. Funcionava como uma associação de socorro mútuo, oferecendo amparo social, assistência e espaço para festas e preservação da cultura italiana na cidade.

b-) Igreja Matriz (aproximadamente 230m do empreendimento):

Em 1829, no mesmo local onde atualmente se encontra a nossa Igreja Matriz, foi erigida uma capela em homenagem à Nossa Senhora do Perpétuo Socorro. Em 9 de agosto foi rezada a primeira missa. Nessa data se comemora o aniversário da cidade.

c-) Cine Cavalieri Orlandi (aproximadamente 300m do empreendimento):

O Cine Cavalieri Orlandi foi fundado em 24 de Junho de 1942 e foi instalado em um charmoso edifício histórico, o cinema foi idealizado por João Della Maggiori Orlandi e inaugurado originalmente como *Cine Voga*. Em 1961, ganhou o nome atual em homenagem ao seu fundador.

d-) Zona Histórica Central:

A Lei Complementar 120/2007 do Município dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação de solo, zoneamento e empreendimentos urbanísticos no Município de Socorro. Tal Lei indica em seu Art 3. as zonas de ocupação no Município e dentre elas podemos destacar a Zona Histórica Central, que é delimitada pelas suas características históricas com proteção por legislação especial, sob responsabilidade do CONDEPACNAS e CONDEMA.

9. EQUIPAMENTOS URBANOS

O abastecimento de água e captação de esgoto sanitário é realizado pela concessionária local SABESP (Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo) e o fornecimento de energia elétrica é realizado pela CPFL (Companhia Paulista de Força e Luz). Temos também que o local dispõe de coleta de lixo urbano realizado pela Prefeitura Municipal.



Fig 13 – Poste de entrada de energia (CPFL) e placa de leitura de água (SABESP)

10. EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS NO ENTORNO

Educação:

Na Rua Dr Alfredo de Carvalho Pinto, localiza-se a EM Prof. Beatriz Domingues de Lima que é destinada à educação básica.

Saúde:

Na Rua Dr Alfredo de Carvalho Pinto, localiza-se a Central de Agendamentos Dr. Wanderley Tasca, que é ponto importante para agendamentos das consultas e exames a serem realizadas no Município.

11. SISTEMA VIÁRIO E CIRCULAÇÃO

Na fig. 14 abaixo indicamos as rotas e circulações do sistema viário no entorno do empreendimento; e nas figs. 15 e 16 mostramos a Rua Mal Floriano Peixoto.

O Anexo II da Lei Complementar 120/2007 nos descreve as características das Zonas de Uso do solo e nos apresenta também as vagas de estacionamentos para as edificações, sendo que na Zona Histórica Central tal legislação não exige vagas de estacionamentos para os empreendimentos e edificações, porém o projeto demonstra que o empreendimento irá dispor de 6 vagas de estacionamento.



Fig 14 – Acessos viários com sentido do fluxo de veículos em vermelho



Fig 15 – Logradouro



Fig 16 – Logradouro

11. POLUIÇÃO SONORA, ATMOSFÉRICA E HIDRICA, VIBRAÇÃO E PERICULOSIDADE

Durante a fase de execução poderão ocorrer impactos temporários relacionados à emissão de ruídos, geração de material particulado, circulação de veículos e eventual vibração decorrente das atividades construtivas. Tais impactos possuem caráter localizado e temporário, podendo ser controlados mediante adoção de medidas de organização do canteiro, controle de horários, manutenção dos equipamentos, limpeza e demais medidas aplicáveis. O empreendimento, depois de finalizado, não impactará em nenhum tipo de poluição sonora, atmosférica e hídrica e também não causará nenhum tipo de vibração e periculosidade, por se tratar de um empreendimento residencial/comercial.

12. GERAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS e RISCOS AMBIENTAIS

Próximo ao terreno existe o Ribeirão que vem do Bairro do Barroão, porém tal ribeirão não faz divisas com o terreno e, conforme PARECER TÉCNICO N. 65100766 (anexo) do Governo do Estado de São Paulo – Secretaria do Meio Ambiente, Infraestrutura e Logística – CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, em sua conclusão, nos diz que: *“Diante dos documentos e imagens aéreas apresentados entende-se que o interessado comprovou a temporalidade da ocupação da área de preservação permanente, bem como da perda da função ambiental no imóvel em questão.”* Diante do exposto, e considerando as conclusões apresentadas no referido Parecer Técnico, entende-se que, no imóvel em questão, a área de preservação permanente objeto da análise não apresenta, nas condições descritas no parecer, a função ambiental anteriormente existente. Ressalta-se ainda que o projeto do empreendimento foi apresentado à Prefeitura Municipal e encontra-se aprovado conforme a documentação integrante do processo de aprovação.

O esgoto sanitário gerado pelo empreendimento será encaminhado à rede pública de coleta e conduzido pela concessionária responsável pelo sistema de esgotamento sanitário (SABESP) e os resíduos sólidos orgânicos e recicláveis serão acondicionados adequadamente e destinados à coleta municipal, observando-se os procedimentos estabelecidos pelo Município.

Como está previsto uma população estimada de 17 a 44 moradores para os apartamentos, temos que, segundo o inventário estadual de resíduos sólidos urbanos de 2023 da Cetesb, deve-se adotar, para municípios com população urbana entre 25.001 a 100.000 habitantes, o índice estimativo de 0,8Kg/hab.dia, portanto, estima-se que poderão ser gerados entre $17 \times 0,8 = 13,6\text{Kg}/\text{dia}$ até $44 \times 0,8 = 35,20\text{Kg}/\text{dia}$.

Sobre o resíduo na área comercial, não podemos dizer ainda qual será a atividade realizada naquele local, portanto podemos estimar de 2 a 6 trabalhadores e, utilizando o mesmo cálculo acima temos que, poderá ser gerado algo entre $2 \times 0,8 = 1,6\text{Kg}/\text{dia}$ até $6 \times 0,8 = 4,80\text{Kg}/\text{dia}$.

Quanto ao local de armazenamento temporário dos resíduos, conforme indicado no projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, está prevista sua implantação no pavimento térreo, junto à garagem, conforme apresentado na Fig. 4, página 5 deste relatório.

Após a colocação no abrigo temporário pelos moradores, o responsável pelo condomínio disponibilizará os resíduos para coleta em local adequado, em frente ao imóvel, nos horários estabelecidos pela Prefeitura Municipal para a realização da coleta pública.

Durante a execução da obra do empreendimento serão observadas e respeitadas todas as legislações específicas de descarte de resíduos da construção e legislações ambientais.

Não foram identificados, nas condições normais de implantação e operação previstas para o empreendimento, riscos ambientais relevantes associados ao uso residencial multifamiliar e comercial, sem prejuízo das medidas de segurança, gerenciamento de resíduos e demais exigências legais aplicáveis.

Foram suprimidas no quintal de uma residência antiga duas árvores frutíferas exóticas (um pé de Amora e outro de Acerola), ambas com DAP inferior a 30 cm, conforme a lei Municipal 4174 de 27/09/18, porquanto estavam em terreno a ser edificado e o corte era indispensável à realização da obra, consoante se observa do próprio projeto ora em análise. Ademais as espécies suprimidas estão elencadas no Anexo I da referida Lei Municipal como sendo dispensáveis de autorização municipal por serem exóticas, confira-se o Parágrafo único, do Artigo 10, que diz: *Parágrafo Único. Ficam dispensados de autorização municipal para supressão os indivíduos indicados como isentos ou com DAP inferior a 0,30 m, conforme o Anexo I.*

13. IMPACTO SÓCIO-ECONÔMICO

O impacto socioeconômico será positivo no entorno do empreendimento, uma vez que tal empreendimento irá gerar valorização do local, estímulo de comércio local e aumento da arrecadação pública, tal como IPTU e, durante a execução do empreendimento ocorrerá uma alta demanda de mão de obra.

14. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com base nas características do empreendimento, na análise de sua inserção urbana e nos aspectos avaliados neste Relatório de Impacto de Vizinhança, conclui-se que os impactos identificados são predominantemente de baixa magnitude e, quando negativos, apresentam caráter localizado e/ou temporário, especialmente durante a fase de execução da obra.

Na fase de operação, considerando o uso residencial multifamiliar e comercial previsto, não são esperados impactos negativos significativos capazes de comprometer a qualidade de vida da vizinhança, desde que sejam observadas as normas urbanísticas, ambientais, de segurança e as condições estabelecidas pelos órgãos públicos competentes.

O empreendimento encontra-se inserido em área urbana consolidada e na Zona Histórica Central, devendo ser mantidas as condições de compatibilidade urbanística e de preservação da paisagem urbana aplicáveis ao local.

15. RESPONSÁVEL TÉCNICO

O presente Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) foi elaborado pelo Engenheiro Felipe Nunes Tasca – CREA/SP nº 5063540281.

Socorro, 23 de Setembro de 2026

FELIPE NUNES

TASCA:06155350620

Eng. Felipe Nunes Tasca
CREA/SP - 5063540281

Assinado de forma digital por

FELIPE NUNES

TASCA:06155350620

Dados: 2026.09.24 09:26:25 -03'00'



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620262878919

1. Responsável Técnico

FELIPE NUNES TASCA

Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**

Empresa Contratada:

RNP: **2609310471**

Registro: **5063540281-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Carlos Roberto Verzani**

CPF/CNPJ: **024.448.658-12**

Endereço: **Rua Mal Floriano Peixoto**

Nº: **225**

Complemento:

Bairro: **centro**

Cidade: **Socorro**

UF: **SP**

CEP: **13960-000**

Contrato:

Celebrado em: **09/09/2026**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **1000,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Física**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua Mal Floriano Peixoto**

Nº: **225**

Complemento:

Bairro: **centro**

Cidade: **Socorro**

UF: **SP**

CEP: **13960-000**

Data de Início: **09/09/2026**

Previsão de Término: **09/10/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Laudo

de edificação

de alvenaria

Quantidade

Unidade

1365,80000

metro quadrado

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

5. Observações

Esta ART refere-se a elaboração de EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) e RIV (Relatório de Impacto de Vizinhança)

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ data _____ de _____

FELIPE NUNES TASCA - CPF: 061.553.506-20

Carlos Roberto Verzani - CPF/CNPJ: 024.448.658-12

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo

www.creasp.org.br
 Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ **108,39**

Registrada em: **09/09/2026**

Valor Pago R\$ **108,39**

Nosso Número: **2620262878919**

Impresso em: **09/09/2026 18:00:46**

Autenticação de ART
 2620262878919

